



Memoria descriptiva
Estudio valorización
Estudio Fotográfico

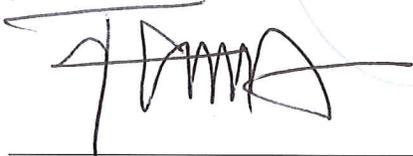


Bogotá, Noviembre de 2018

MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD

Yo, **FIDIAS MIGUEL ÁLVAREZ MARÍN**, Arquitecto matriculado en el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, identificado con número de cédula de ciudadanía 19.581.504 de Fundación con matrícula profesional No. 13700-36739, identificado como aparece al pie de mi firma hago constar que realicé el **ESTUDIO DE VALORACIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA** para el **CONTRATO No. 7832 DE 2017** cuyo objeto es **“REALIZAR LAS CONSULTORIAS POR GRUPOS PARA LA ACTUALIZACION AJUSTES Y/O ELABORACION DE LOS ESTUDIOS, DISEÑOS, OBTENCION DE PERMISOS, APROBACIONES Y LICENCIAS DE CONTRUCCION Y/O URBANISMO DE CUATRO (4) JARDINES INFANTILES EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. GRUPO N.º 3 JARDIN INFANTIL BERTHA RODRIGUEZ RUSSI”**, los diseños se realizaron cumpliendo con los requisitos establecidos en los Pliegos de Condiciones, anexos técnicos y normatividad vigente.

En consecuencia, de lo expresado en el párrafo anterior asumo la responsabilidad del presente estudio exonerando a las Autoridades Municipales competentes, en cualquier tipo de caso, situación o eventualidad que pudiera presentarse, en caso de que las obras a que hace referencia el presente diseño no se ejecuten conforme a lo estipulado por el mismo, no asumiremos responsabilidad civil ni penal alguna.



FIDIAS MIGUEL ÁLVAREZ MARÍN

C.C. No. 19.581.504 de Fundación

M.P. No. 13700-36739



Arq. **GUSTAVO PALACIOS RUBIANO**

Carrera 15A No. 124-60 Bogotá D.C. Tel. 3-106560 CELULAR 312- 5880897

gustavopalacios@arqingco.com guspalr2018@gmail.com

2405

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **19.581.504**
ALVAREZ MARIN

APELLIDOS
FIDIAS MIGUEL

FECHA DE EMISION

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **22-ENE-1958**

ARACATAÇA
(MAGDALENA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.74

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

29-JUL-1977 FUNDACION

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Abel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL SÁNCHEZ TORRES



A-0511800-00200099-M-0019581504-20091125 0018324974A 2 28559409

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería
y Arquitectura

1370066788888

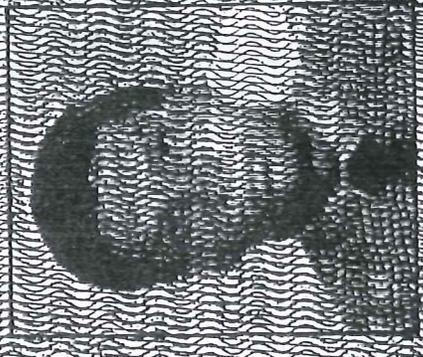
Arquitecto

GUILLERMO

STOJAN

1958

BOGOTÁ



COLOMBIA



E244295

CERTIFICA

Que el Arquitecto FIDIAS MIGUEL ALVAREZ MARIN identificado(a) con Cedula de Ciudadanía No. 19581504 de Fundacion, registra matrícula profesional No. 13700-36739, expedida en cumplimiento a la Resolución No.00100 del 13 de Septiembre de 1990 por el Consejo Profesional Nacional de Ingenieria y Arquitectura.

La matrícula profesional actualmente se encuentra vigente y no presenta sanciones disciplinarias en el ejercicio de su profesión por el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

La anterior informacion corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

Dada en Bogotá, D.C a los 26 días del mes de Diciembre de 2018.

DIANA FERNANDA ARRIOLA GOMEZ
Directora Ejecutiva

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web
[\[http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital\]](http://www.cpnaa.gov.co/es/content/validacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital)
y digite el siguiente codigo de verificacion DmyJ7xk



Certificado SC 5502-1



Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá – Colombia
PBX 3502700 Ext. 101-124

info@cpnaa.gov.co
www.cpnaa.gov.co

2407



MEMORIA DESCRIPTIVA PROYECTO CARRERA 7 # 1 - 57



**MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO
LOCALIZADO EN LA CALLE 7 # 1 - 57**

SECTOR DE INTERES CULTURAL BARRIO LAS CRUCES
LOCALIDAD DE SANTA FE
BOGOTÁ D.C.

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN	3
II. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
1) MARCO NORMATIVO	4
2) CONCLUSIONES ESTUDIO DE VALORACIÓN	13
3) ANÁLISIS FUNCIONAL	15
III. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEL PROYECTO	19
IV. ANEXOS	20

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de valoración se realiza con el fin de caracterizar el predio localizado en la carrera 7 # 1 – 57, que corresponde al sector de interés cultural del barrio Las Cruces y al sector normativo No. 1 de la UPZ 95 localidad de Santa Fe, para la aprobación del ante proyecto arquitectónico del Jardín infantil Las Cruces.

El objetivo de este documento es permitir que el proyecto sea consecuente con los valores que se encontraron en el sector de interés cultural y su normativa correspondiente, además de ser una solución viable para el sector en relación con su influencia dentro del funcionamiento urbano. Valores que pueden llegar a ser funcionales históricos, estéticos o arquitectónicos.

El estudio se llevará a cabo en tres momentos; un primer momento de INTRODUCCIÓN, un segundo momento, en el que se realizará un análisis de su MEMORIA DESCRIPTIVA, que se resume en el esquema inferior. Y, por último, una tercera parte, que a manera de conclusión presenta los CRITERIOS DE INTERVENCIÓN que se pueden interpretar en el predio tras el estudio.

Marco Normativo

POT - Decreto 190 de 2004

BIC Decreto 606 de 2001

PZCB - Decreto 492

Normas comunes a las UPZ Decreto 080 de 2016

UPZ 95 Las Cruces - Decreto 492

Informe Preliminar y Diagnostico Normativo

Conclusiones del Estudio de Valoración

Valores descubiertos:

Recuento histórico

Morfología urbana

Contexto Social

Morfología y proporciones en fachadas

Análisis Funcional

Movilidad

Influencia

Criterios de Intervención

2410

II. MEMORIA DESCRIPTIVA

MARCO NORMATIVO

UPZ 95 Las Cruces

Localidad	3	Santafé
Decreto		492 de 26-10-2007
Sector Normativo		1
Manzana		13
Sector		Cruces
Tratamiento		Conservación
Modalidad		Sector de Interés Cultural
El predio no es zona de reserva vial (Concepto IDU ENT-56827 de 2016) Anexo X		

Edificabilidad y Volumetría

Subsector de Edificabilidad	Único
Índice Máximo de Ocupación	0,70
Índice Máximo de Construcción	resultante
Altura máxima permitida	Nota 1
Sótano	Se Permite
Semisótano	No Se Permite
El predio no es, ni colinda con Bienes de Interés Cultural	

Nota 1: La altura del plano de fachada será determinada por el costado de la manzana donde se ubique, sin sobrepasar la altura máxima permitida de tres (3.00) pisos o diez (10.00) metros medidos desde cualquier punto del nivel natural del terreno, teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

- Optimizar la configuración urbana entre edificaciones permanentes y bienes patrimoniales
- Evitar la generación de nuevas culatas y mitigar las existentes.
- Los volúmenes resultantes sobre la línea de paramento deberán tener la misma altura sobre su plano vertical de fachada, ya sea en terreno plano o en pendiente.
- Las demás condiciones que el I.D.P.C considere necesarios para el proyecto específico.

Al interior del predio la altura no podrá superar los tres (3.00) pisos o diez (10.00) metros medidos desde cualquier punto del nivel natural del terreno.

El planteamiento de la altura se definirá a través del anteproyecto que se presente para su aprobación por parte de I.D.P.C y el Ministerio de Cultura.

MARCO NORMATIVO

Usos

Subsector de usos	I
Uso Principal	Vivienda Multifamiliar
Uso Complementario	Dotacional: Equipamiento Colectivo de Bienestar Social de escala Zonal (Nota 2)
Uso Específico	Jardin Infantil de bienestar Social para 300 niños

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS		SECTOR DE DEMANDA: D	
USO	ESTACIONAMIENTOS EXIGIDOS		PROPUESTOS
Jardín Infantil de Bienestar Social de Escala Zonal	PRIVADOS	1x 60 M2 sobre Área Administrativa (34,22 m2)	0
	VISITANTES	1x 450 M2 sobre Área de Aulas (513,44 m2)	1 (Discapacitados)
1 Unidad	DISCAPACITADOS	1x 30 ESTC. EXIGIDOS (MÍNIMO 1 Visitante)	0
	BICICLETAS	1x 2 ESTAC. EXIGIDOS	0
			6

Elementos de Espacio Público

Antejardín mínimo (m)	No se exige
Paramentación	Nota 3
Aislamiento posterior	3 Metros
Voladizo	Se permite, solo en aquellos casos en que el empate con la fachada de una de las edificaciones de conservación arquitectónica adyacentes lo exija.
Fachada	Nota 4

Malla Vial Local

El predio tiene frente sobre la carrera 7, vía tipificada como vehicular de 13.00 metros de ancho promedio entre lotes catastrales y para lo cual el predio no prevé retroceso, dada la consolidación de la zona.

Nota 2: Según el Decreto 090 de 2013 se identifica que en el área de actividad central - sector las cruces el uso de bienestar social, centro de desarrollo infantil de escala zonal, se permite como uso complementario.

Y de acuerdo con la estrategia de promoción de servicios del decreto 492 del 2017 que promueve la construcción de la red de equipamientos de escala local y zonal que se requiera con el fin de consolidar el modelo de ordenamiento propuesto.

Nota 3: En costado de manzana irregular, se deberá dar continuidad a la línea de demarcación, planteando empate con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de tres (3.00) metros respetando las áreas libres de predios colindantes; en ningún caso se pueden generar culatas.

Nota 4: Nota A, Plancha 4 de 4 de la UPZ 95, - Para el manejo de fachadas, se deberán mantener tonalidades y texturas. El acabado debe ser ladrillo a la vista o pañete pintado, buscando responder al contexto general del conjunto urbano.-

2411

OBSERVACIONES APLICADAS AL PROYECTO
MARCO NORMATIVO

EQUIPAMIENTO COMUNAL

PROPORCIÓN EXIGIDA	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS EN ÁREAS LIBRES
10 M2 por cada 120 M2 de construcción neta en el uso	Minimo 40%
SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES PARA VISITANTES
MINIMO 15% En áreas construidas	El porcentaje requerido para completar el 100% de la totalidad del equipamiento exigido.

CUADRO DE ÍNDICES / AREA LOTE 1727.5 m2				
ÍNDICE	PERMITIDO		PROPUESTO	
OCUPACIÓN	0,7	1209,25	0,63	1096,55
CONSTRUCCIÓN	Result	M2	1,56	2703,01

CUADRO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL				
Área Neta Uso M2	EXIGIDO		PROPUESTO	
	2215,47			
Área Neta uso/120*10	184,62		264,9	
DESTINACIÓN	%	M2	%	M2
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS LIBRES	40	73,85	119,50	220,63
SERVICIOS COMUNALES	15	27,69	23,98	44,27
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES (visitantes)	0			
TOTAL EXIGIDO	100	186,62	143,48	264,9
IDENTIFICADOR DE ZONAS VERDES Y RECREATIVAS LIBRES. A-115				
IDENTIFICADOR DE SERVICIOS COMUNALES. A-115				

* La norma vigente para el equipamiento comunal privado es la indicada en el numeral 2 del Atículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016.

INDICES DE OCUPACION Y CONSTRUCCIÓN

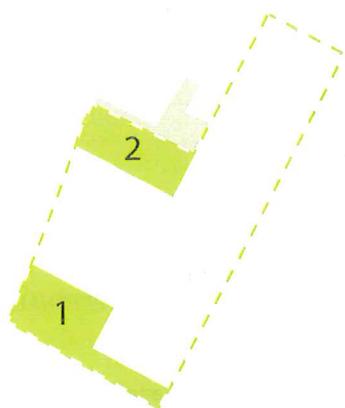
ESC 1:1000



ÍNDICE	PROPUESTO M2
OCUPACIÓN	0,63
CONSTRUCCIÓN	1,56

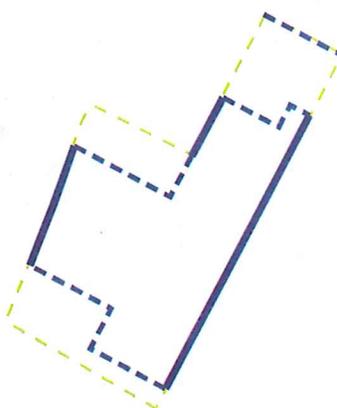
Debido a la inclinación de terreno los índices están calculados con base en la idea que la partición entre el sótano y el piso 1, se hace desde el punto donde acaba la cocina, es decir el eje 7. En este caso la partición de pisos se da desde este eje y el índice de ocupación se calcula una parte en el nivel -3.21 y otra parte en el nivel +0.22.

Aislamiento



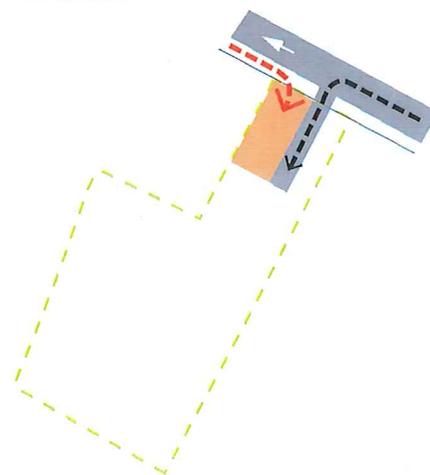
El aislamiento posterior (1) tiene en su parte más estrecha 3,02m y sumado a este se añade un patio (2) que colinda con el aislamiento del predio adyacente.

Culatas



Debido a la forma alargada del predio se generan culatas que van a situarse entre los predios colindantes, los cuales no son edificaciones permanentes. Tienen una materialidad adecuada y no superan los 10 metros de altura.

Acceso



El diseño plantea una interface que funciona como acceso peatonal para liberar la Kr 7 que tiene alta afluencia vehicular y andenes estrechos.

2412

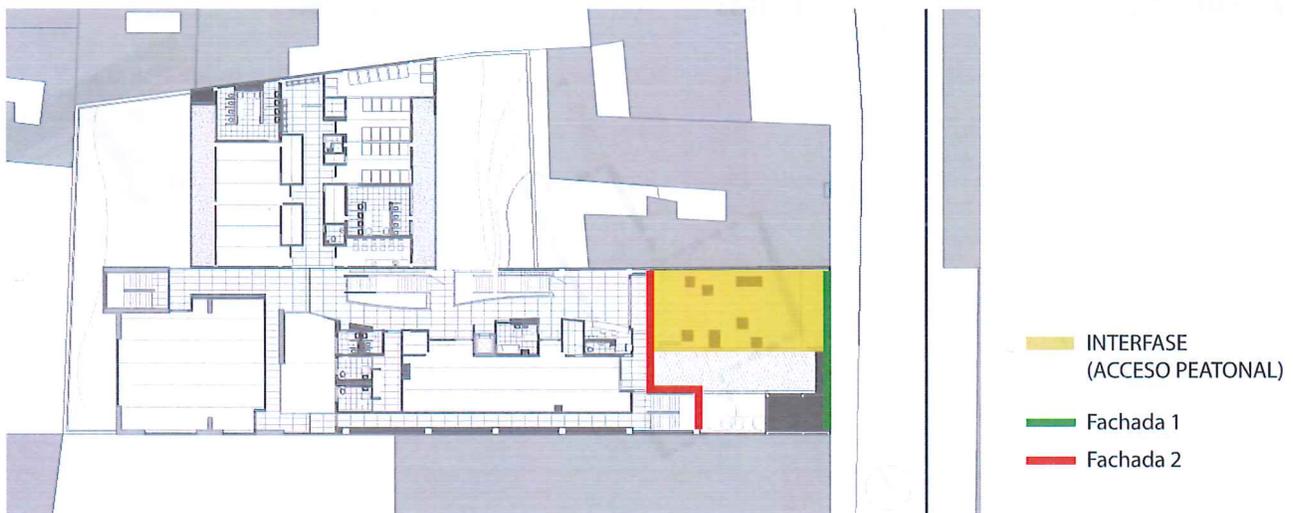
Planta primer piso y sótano



El sótano permitido se encuentra a nivel - 3.21 del nivel 0 de la carrera 7, debido a la topografía del terreno solo una parte de este piso es considerado sótano.

La planta baja del área posterior corresponde al nivel 1, que se sitúa sobre la línea natural del terreno, donde se encuentran los aislamientos que no se encuentran cubiertos, permitiendo ventilación y asolación para las fachadas nor-este y oeste.

Planta primer y segundo piso

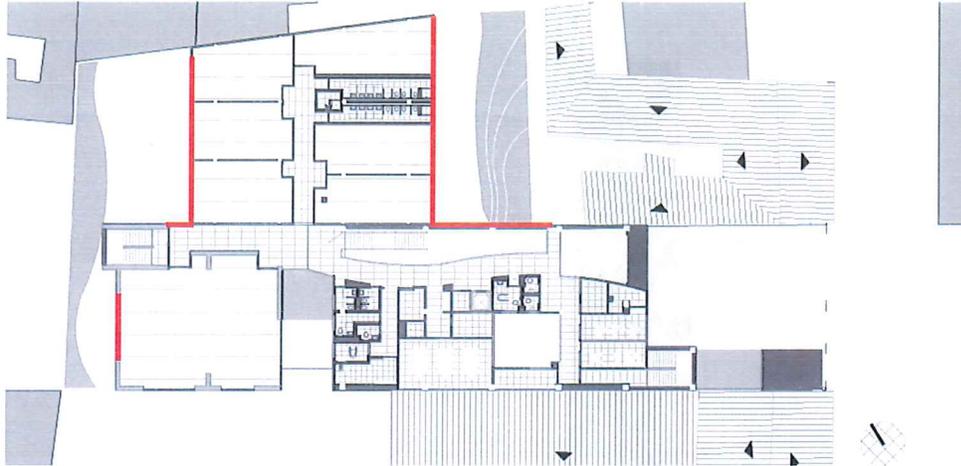


El paramento empata con los colindantes y sobre él se resuelven los accesos vehiculares, peatonal y para el cuarto eléctrico.

Para resolver el acceso peatonal y mitigar el impacto sobre la carrera 7 se conforma un espacio de transición llamado INTERFASE. Este se sitúa entre la fachada 1 de 4,05 metros de altura y la fachada 2 de 7,48 metros de altura.

Contiguo a este también se encuentran la rampa de acceso vehicular, el cuarto eléctrico y un área verde.

Planta segundo y tercer piso

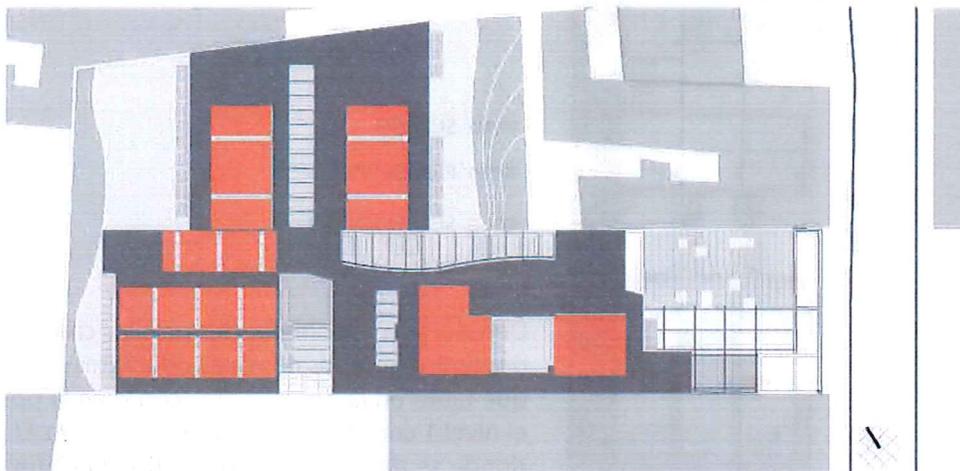


En este nivel es importante resaltar las visuales que se generan desde el edificio al paisaje urbano y especialmente a la Iglesia Las Cruces.

El aislamiento (1) permite un eje visual con el paisaje urbano de occidente.

El patio (2) permite un eje visual con la Iglesia, ya que esta es un elemento que actúa como hito y sobresale por su altura.

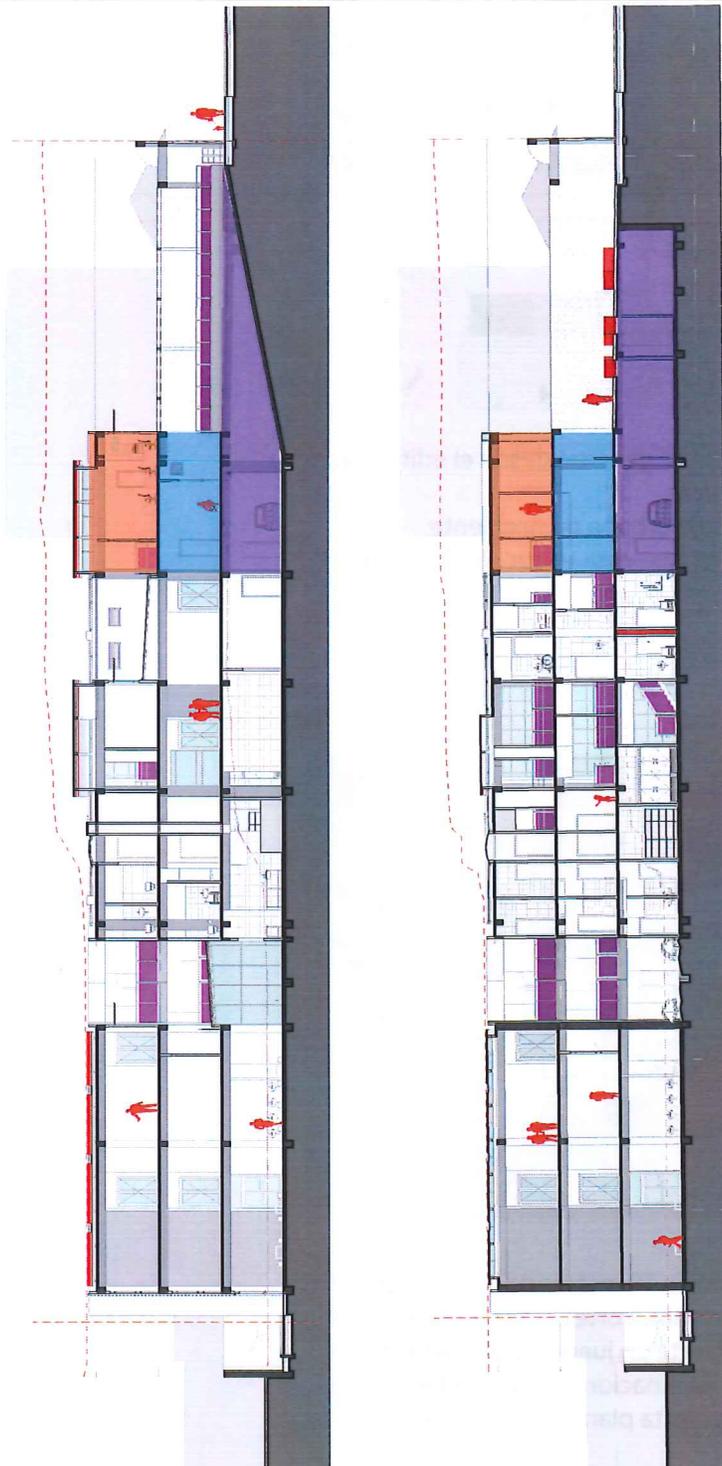
Planta cubiertas



La altura del proyecto está limitada por la proyección a 10 metros de la línea natural del terreno, lo que se podrá observar mejor en los cortes. Sin embargo, es importante resaltar que el proyecto crea en la cubierta un juego de elementos con inclinación pronunciada, lo que permite una iluminación cenital. Además de generar una composición que contrasta con la cubierta plana en concreto.

2413

Cortes longitudinales



- SOTANO
- PRIMER PISO
- SEGUNDO PISO
- TERCER PISO

Debido a la topografía del predio, cada nivel se denomina con dos nombres diferentes, de manera que tanto en la parte frontal, como en la posterior el nivel 1 corresponde al nivel del terreno. El punto donde se da dicho cambio de nomenclatura es el eje 7. lo que permite calcular el índice de ocupación.

La línea roja discontinua representa el terreno natural y la que se encuentra en la parte superior corresponde a su proyección a 10m de altura, identificando el limite a partir del cual no puede haber espacios habitables.

Fachada Carrera 7



Buscando responder al contexto general del conjunto urbano, esta fachada busca mantener la altura promedio de la manzana, sin embargo, busca también contrastar para ser un elemento identificable como equipamiento urbano.

Esto lo logra a partir de una fachada compuesta de ladrillo No 5, con una serie de dilataciones y un acabado de pañete pintado de tonalidades principalmente verdes, con motivo de dibujo infantil que continua en las puertas traslucidas.

(Nota A, Pla. 4/4 UPZ-95)

Es importante notar que los predios colindantes en fachada no son edificaciones permanentes, por lo cual la fachada pretende mantener una continuidad sin limitarse a las alturas de los predios vecinos.

La presencia de aleros tanto en el sector, la manzana y los predios colindantes son una constante que la fachada del proyecto pretende recordar de manera actual a partir de un franja al mismo nivel.

Fachada Interna



* Perfilera metálica y vidrios traslucidos o tonalidad clara

Esta es la fachada principal del volumen arquitectónico que ocupa el predio.

Está compuesta por muros que varían de espesor según el espacio, hacia el exterior están igualmente pañetados, nuevamente dilatados.

2014

Corredor Central



Interface de acceso



Al ingresar a la edificación el primer elemento a reconocer es la escalera central que comunica y permite el acceso a todos los niveles. Posteriormente se puede apreciar la fachada que da sobre el patio dos (2), esta se compone de un muro vitrado que permite la iluminación natural durante todo el día sobre el corredor principal, al ser la fachada norte del edificio; así mismo configura un eje visual hacia la iglesia de Las Cruces y el Cerro Tutelar de Monserrate.

La interface permite el retroceso del volumen arquitectónico y así mismo un espacio de transición al acceso.

Fachada Aislamiento Posterior



Esta fachada se divide entre el espacio de aulas y el espacio de comedor.

La fachada de las aulas estará compuesta por paneles de vidrio traslúcidos o de alguna tonalidad clara, exceptuando algunos paneles que serán de color rojo, naranja o amarillo. En el piso del medio dado el retroceso del muro creando un balcón, aparece una baranda con paneles en lámina micro perforada color naranja y perfilaría metálica gris oscuro. El muro retrocedido estará pintado en color amarillo quemado.

Para el bloque de comedor se plantea una fachada compuesta por muros pañetados (ya que internamente es de varios materiales). El cuerpo central será en vidrio con las condiciones ya descritas anteriormente y tendrá una fachada flotante delante de estos vidrios de material metálico y aún no se ha decidido el color de este pañete.

RECUENTO HISTÓRICO

La importancia de la Iglesia Las Cruces como inicio de la consolidación del barrio que afecta el predio por su cercanía. Esta manzana dentro de la historia no ha presentado mayor cambio, conserva sus límites y callejones que hoy han ampliado para mejorar la calidad del espacio. Es importante recordar la existencia del tranvía como memoria histórica de Bogotá. Esta manzana mostro desde finales del siglo XX y comienzos del XXI un desarrollo sobre la carrera 7 con vivienda en altura.

CONTEXTO SOCIAL

Desde sus inicios fue considerado como un sector deprimido de Bogotá, donde se instalaron las industrias y chircales que dieron al sector un uso residencial y específicamente de inquilinatos que recibían a la población obrera y migrante que llegaba a la ciudad. Estos habitantes fueron afectados económica y socialmente por el cierre de dichas industrias a finales del siglo XX. Hoy es un barrio que comienza un proceso de gentrificación, que, aunque mantiene un carácter de pobreza e inseguridad, los planes de revitalización buscan mejorar la calidad urbana y de servicios del sector. Permitiendo entonces usos como equipamientos de bienestar social a escala zonal que se plantean en el Decreto 090 del 2013 para el sector de las cruces.



Desde la circulación que da al patio interior se podría observar la iglesia las cruces, situando a los usuarios del equipamiento en un sector.



La creación de un Jardín Infantil a escala zonal refuerza el eje histórico y actual de la carrera 7. Además de complementar la red de equipamientos de bienestar social.

2415

MORFOLOGÍA URBANA

A diferencia de la mayoría de las manzanas de este barrio, esta es de las pocas que presenta grandes vacíos internos sin ser un centro religioso o un instituto público. Sin embargo, estos son utilizados como parqueadero o bodega los cuales no presentan zonas verdes.

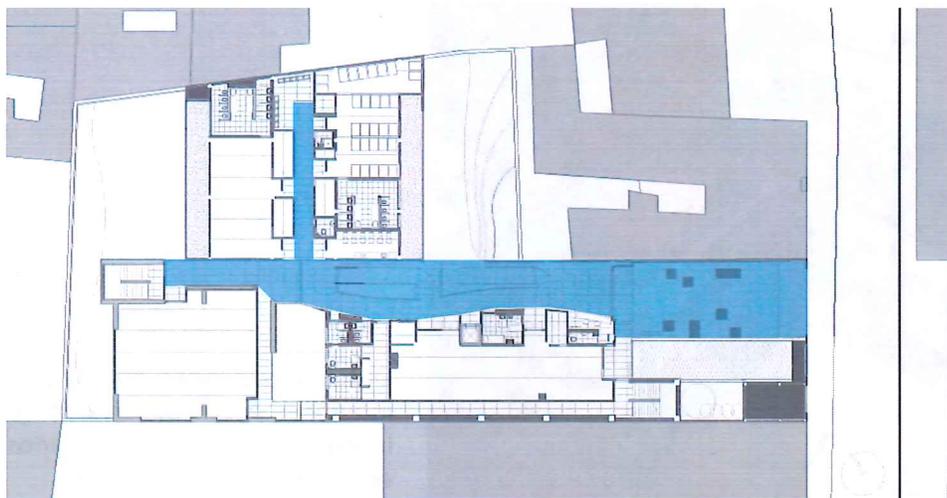
La carrera 7 es actualmente un eje que conecta el sector con el centro de la ciudad.

La calle 1 es el límite del barrio hacia el sur.

La calle 1c es un callejo que ha tenido un mejoramiento urbano.

MORFOLOGÍA Y PROPORCIONES EN FACHADAS

Dentro de la manzana el predio no colinda con ningún inmueble que presente valores arquitectónicos, históricos, o estilísticos. sin embargo, el retroceso de las fachadas de las edificaciones en altura es una constante, al igual que pequeños patios internos característicos de las casas iniciales del sector que tenían cubiertas a dos aguas y aleros que cubrían el andén. La altura promedio de la manzana es de 1 piso.

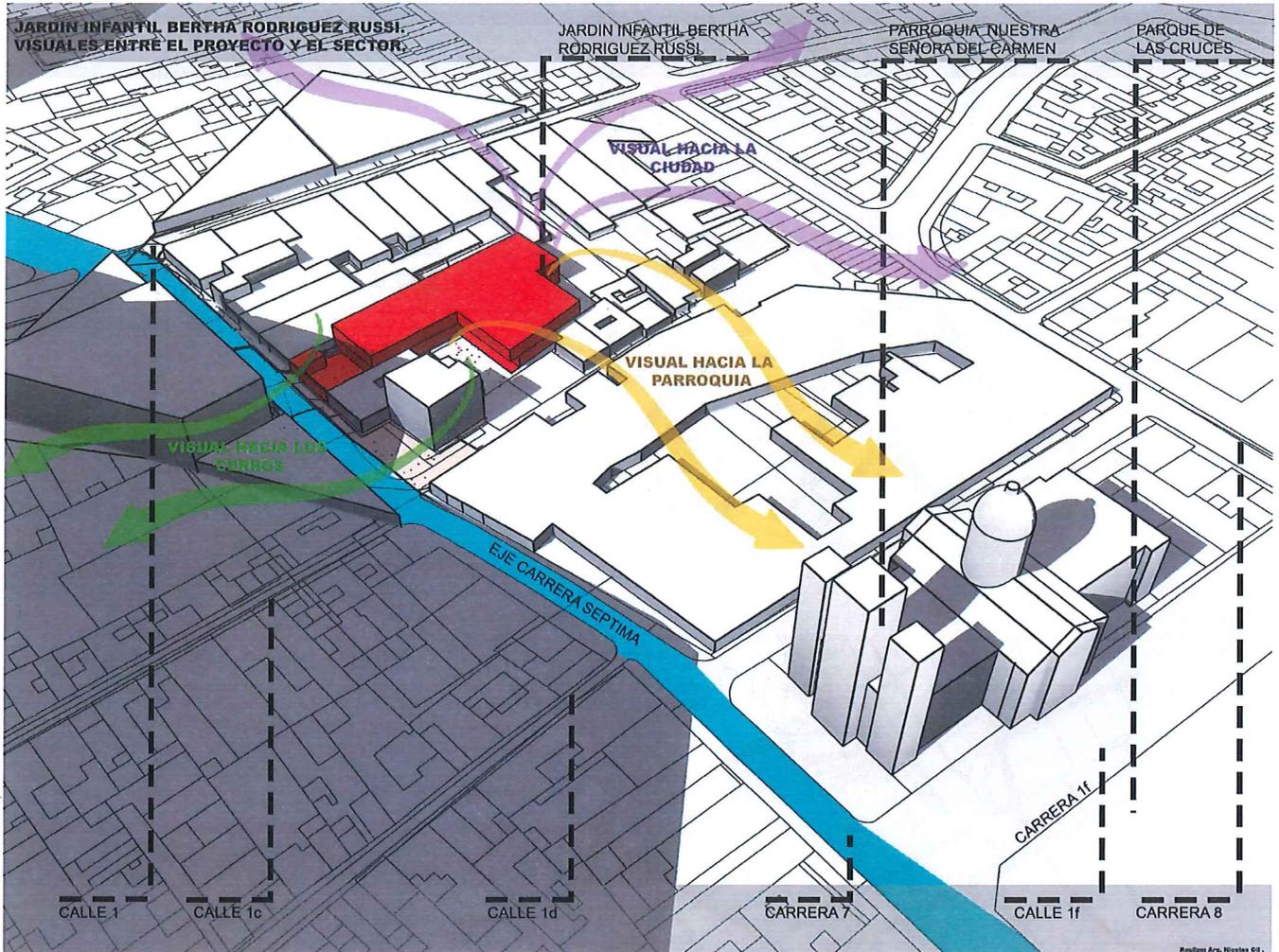


Un eje de circulación interna se relaciona con los callejones que atraviesan los lotes alargados, este elemento conecta los diferentes servicios del edificio.

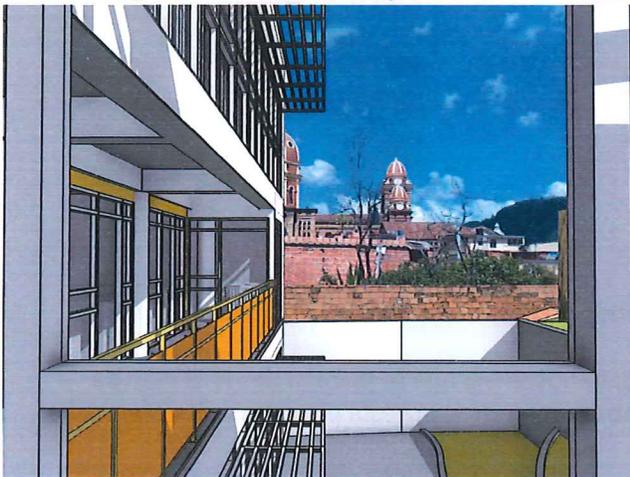


Una franja horizontal que contrasta en color recuerda los aleros de manera sutil, las puertas traslucidas permiten visualizar la interface y continúan el motivo del dibujo enmarcado en el zocalo de la fachada.

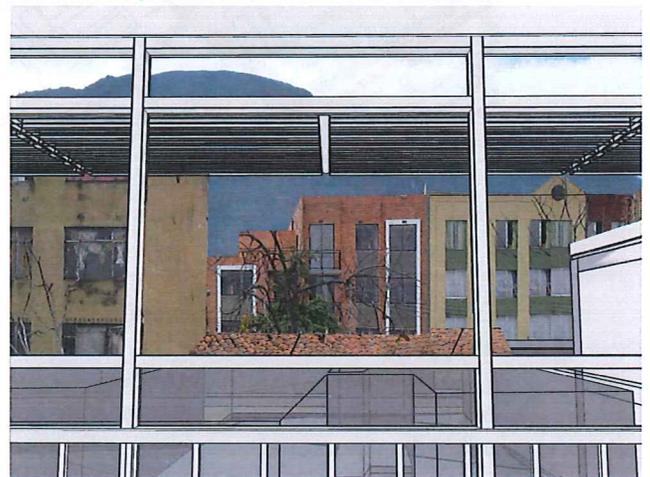
RELACIONES VISUALES
ANÁLISIS FUNCIONAL



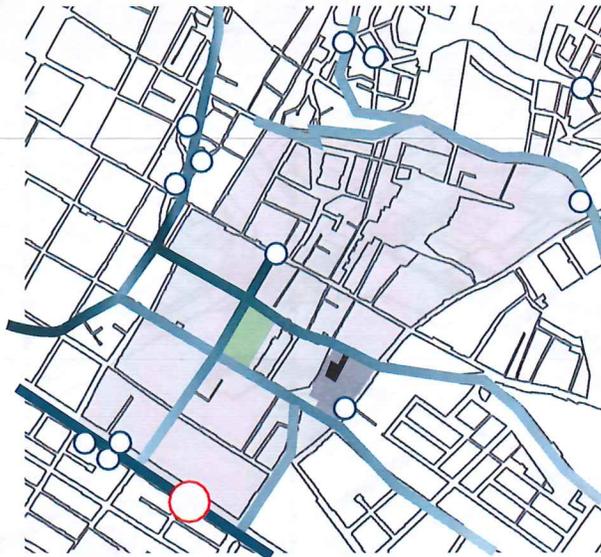
Visual al patio 2 desde el eje de circulación



Visual al patio 2 desde las aulas



RELACIONES DE MOVILIDAD CON EL SECTOR ANÁLISIS FUNCIONAL



- Estación de Transmilenio
- Estación de SITP
- Afluencia Vehicular**
 - Alta
 - Baja



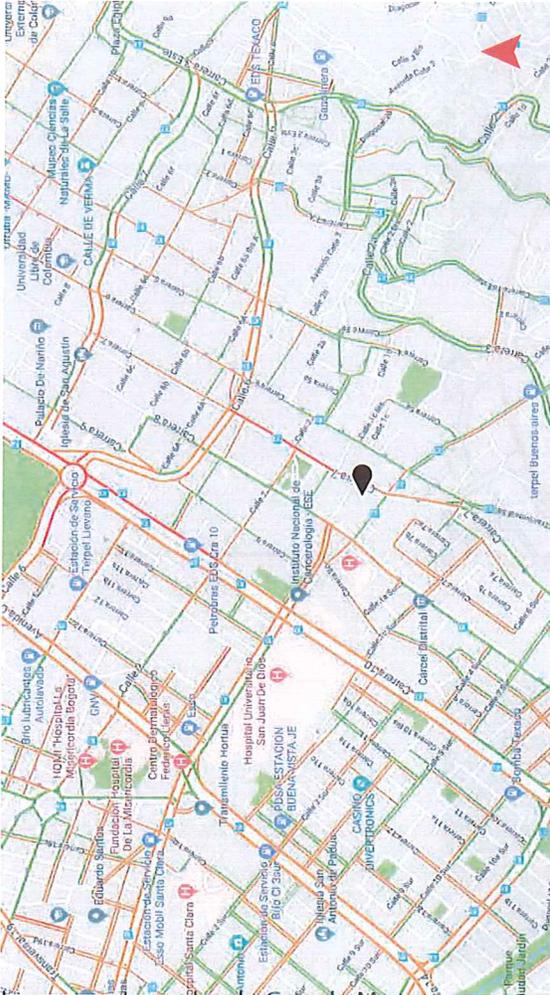
- - - Carril ciclable
 - Rutas Transmilenio
 - Rutas SITP
 - Rutas Complementarias SITP
 - Rutas Especiales SITP
- | | | | |
|---|-------|------|------|
| 2 | 121 | 14-1 | 14-6 |
| | T12 | 14-3 | |
| | C12A | 14-4 | |
| | T14-7 | | |
| | C29 | | |
| | 580 | | |

Estos análisis nos permiten ver el fácil acceso y conexión del predio frente a las cruces y barrios aledaños.

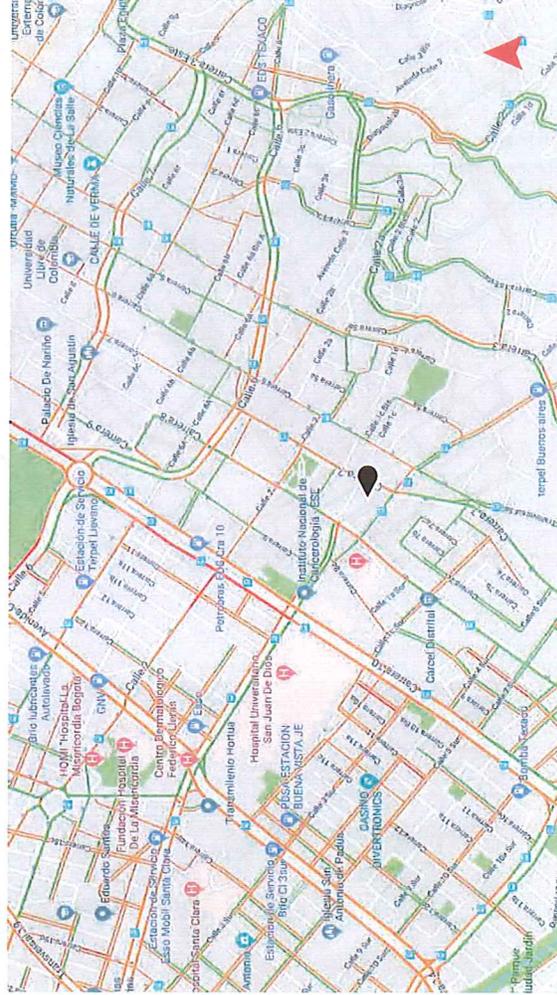
El equipamiento se implanta sobre la carrera 7 resaltando el eje que se plantea desde el plan de revitalización del centro tradicional de Bogotá. Sobre este mismo eje está planteado el acceso vehicular y peatonal.

Esta parte de la carrera 7 es angosta y lleva un intenso flujo vehicular, por lo cual es poco viable habilitar una zona de parqueo para vehículos de transporte escolar.

Trafico Matutino



Corredor Vespertino



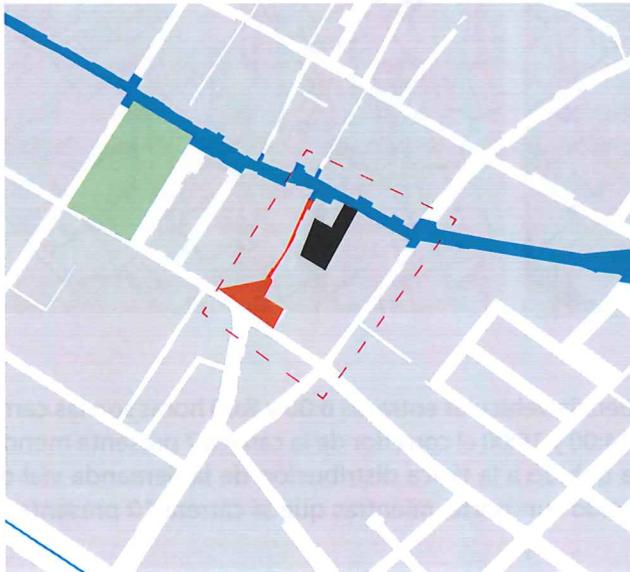
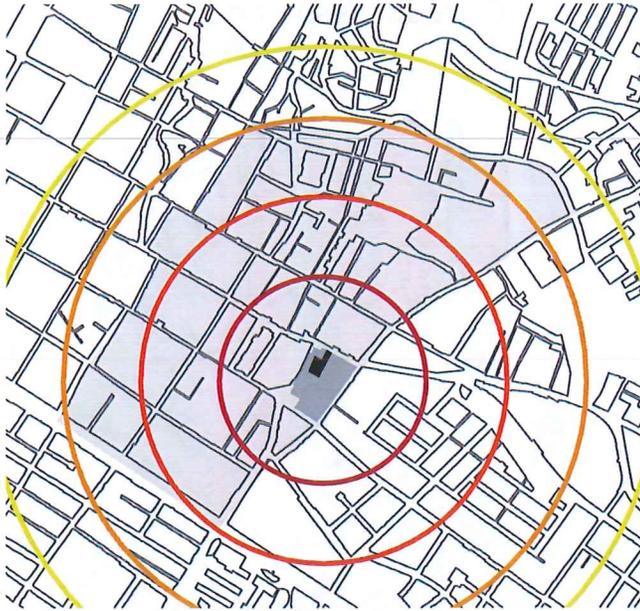
Imágenes tomadas de Google Maps

Los ejes viales que presentan más afluencia vehicular entre las 6:00 y 8:00 horas son las carreras 7 y 10 en el sentido sur-norte. Entre las 14:00 y 16:00 el corredor de la carrera 7 presenta menor flujo vehicular que en horas de la mañana debido a la típica distribución de la demanda vial que se dirige al centro de la ciudad en el sentido sur-norte, mientras que la carrera 10 presenta mayor afluencia en el sentido norte-sur.

Por tanto es importante que la carrera 1c que presenta menor flujo se adecúe como área de estacionamiento temporal para la llegada y partida de los usuarios del Jardín Infantil Las Cruces que dejan y recogen a los niños y niñas al inicio y término de la jornada escolar

2417

ZONAS DE INFLUENCIA CON EL SECTOR ANALISIS FUNCIONAL



- PARQUE - LUGARES ESTANCIA
- CARRERA 7 - PLAN RENOVACION CENTRO
- CALLE 1c - CALLEJON PEATONAL

El proyecto del Jardín Infantil Las Cruces, plantea tener una capacidad de 300 niños, lo que podría crear más movimiento sobre la carrera séptima por lo que el proyecto plantea en su acceso una interface peatonal que en horarios de entrada y salida reduzcan el flujo de personas. La movilidad peatonal podría darse desde el norte o sur de la manzana, pero es claro que la podría incrementar su futura accesibilidad desde la calle 1c, que permitiría el estacionamiento momentáneo de vehículos y desde allí se transite a pie para dejar los niños en el jardín. El proyecto puede atraer población flotante que venga de barrios aledaños gracias a su carácter zonal y a su capacidad.

III. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DEL PROYECTO

Tomando en consideración los valores encontrados en el predio y sector, las especificaciones normativas, los análisis funcionales y el diseño arquitectónico se señalan los siguientes criterios de intervención:

- El proyecto genero un elemento de transición llamado interface para mitigar el impacto y el flujo peatonal sobre la carrera 7.
- Dentro de la volumetría del proyecto un elemento de circulación recuerda la morfología de callejón en los predios alargados, en este caso una circulación privada que lleva a los diferentes espacios del edificio y que se conecta visualmente con el patio (2)
- Los aislamientos propuestos para el proyecto exceden en porcentaje a los exigidos por la normativa, además el patio (2) colinda con el aislamiento posterior del predio adyacente. permitiendo una mejor calidad urbana y una relación favorable de vacíos.
- El proyecto genera un uso diferente al de vivienda aprovechando que sería un equipamiento de bienestar social a escala zonal sobre el eje de la carrera 7, aspecto que aporta a la revitalización del centro de la ciudad mejorando los servicios prestados los habitantes del barrio y barrios aledaños, ya que el lote tiene fácil acceso desde diferentes medios de transporte, que está ubicado en la parte central barrio Las Cruces y que la capacidad del Jardín Infantil es de 300 niños lo que reitera su escala zonal.
- La doble fachada del proyecto permite que la fachada (1) que da sobre el paramento se relacione con la altura promedio de la manzana, que es de un piso. La segunda fachada tiene un retroceso que imita las edificaciones en altura que dan sobre la carrera 7, permitiendo una relación menos estrecha con la vía.
- La materialidad de la fachada intenta contrastar para ser un elemento identificable como equipamiento urbano al utilizar tonos verdes en el zocalo con motivos infantiles, pero busca también relacionarse al contexto general urbano con un acabado de pañete con dilataciones sobre un muro de ladrillo.
- La presencia de aleros tanto en el contexto urbano son una constante que la fachada del proyecto pretende recordar de manera sutil a partir de un elemento horizontal que contrasta en tonos verdes y sea igualmente un elemento que identifique el Jardín Infantil.
- El proyecto plantea culatas que no superan los 10 metros, tienen una materialidad adecuada y no colindan con edificaciones permanentes.

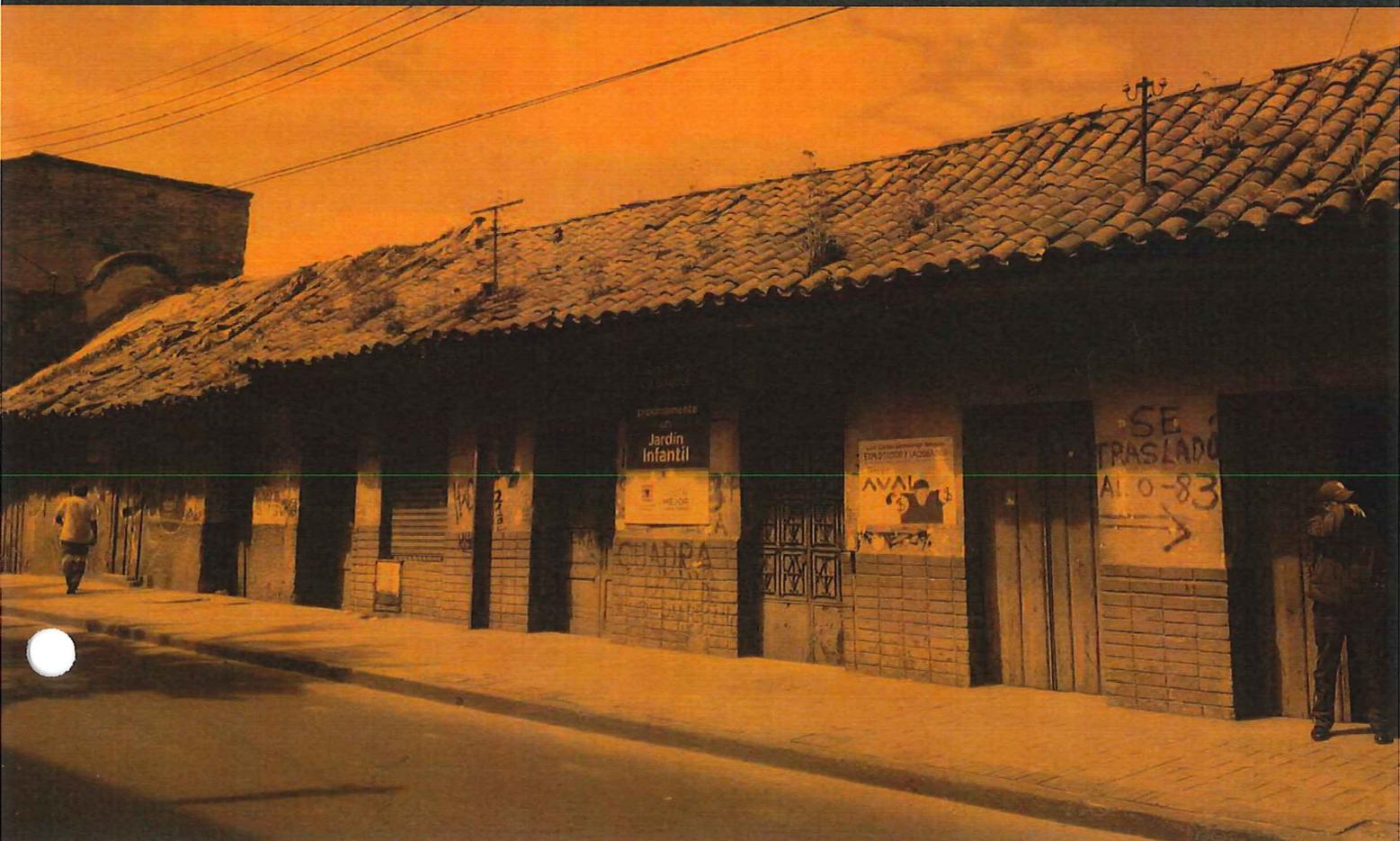


IV. ANEXOS

- Manzana catastral
- Planos del proyecto



MEMORIA DESCRIPTIVA PROYECTO CARRERA 7 # 1 - 57





ESTUDIO DE VALORACIÓN CARRERA 7 # 1 - 57



**ESTUDIO DE VALORACIÓN PARA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO
LOCALIZADO EN LA CALLE 7 # 1 - 57**

SECTOR DE INTERÉS CULTURAL BARRIO LAS CRUCES
LOCALIDAD DE SANTA FE
BOGOTÁ D.C.

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN	3
II. CONTEXTO GENERAL.....	4
1) EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTÁ.....	4
2) EL BARRIO LAS CRUCES	5
III. EL PREDIO	17
1) LINDEROS	17
2) CARACTERÍSTICAS Y ESTADO DEL INMUEBLE.....	17
IV. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE ESTUDIO	19
1) PERFILES URBANOS, FACHADAS Y EDIFICACIONES	19
V. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN	26
VI. BIBLIOGRAFIA.....	26
VII. ANEXOS	26

I. INTRODUCCIÓN



El presente estudio de valoración se realiza con el fin de caracterizar el predio localizado en la carrera 7 # 1 – 57, que corresponde al sector de interés cultural del barrio Las Cruces y al sector normativo No. 1 de la UPZ 95 localidad de Santa Fe, para la aprobación del ante proyecto arquitectónico del Jardín infantil Las Cruces. Este proyecto surge a partir de una iniciativa Distrital.

Este documento parte del análisis del contexto histórico que abarca el centro de Bogotá y el barrio las cruces, delimita la zona de estudio para proceder con un análisis de la trama urbana y su morfología mediante de la planimetría existente y de las aerofotografías disponibles. Para presentar los valores que permitan guiar un anteproyecto que respete y exalte las características del sector.

El estudio se llevará a cabo en cinco momentos; un primer momento de **INTRODUCCIÓN**, un segundo momento, en el que se realizará un análisis de su **CONTEXTO GENERAL**, donde se presentará el marco histórico en que surge la Urbanización y posteriormente el desarrollo del barrio y la manzana. El tercer momento, va a consistir en un estudio del **PREDIO** como tal, que permitirá identificar las principales características y el estado del mismo. A continuación, el cuarto momento se refiere al análisis que permite identificar los elementos que tienen **VALOR**, con base a los criterios arquitectónicos, constructivos y urbanos previamente presentados en los anteriores capítulos. Y, por último, una quinta parte, que a manera de conclusión presenta los **CRITERIOS DE INTERVENCIÓN** que se pueden interpretar en predio tras el estudio.

II. CONTEXTO GENERAL

1) EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTÁ

El desarrollo urbano y cultural de Bogotá se gestó alrededor de parroquias, capillas, ermitas y conventos¹, ya que en esta época la Iglesia cumplía la labor de ser el principio rector de todos los individuos y actuaban con centros religiosos y educativos de la sociedad colonial.²

En 1537 Gonzalo Jiménez de Quesada estableció un asiento militar en el lugar de la Plaza del Chorro de Quevedo, alrededor del cual se construyeron doce chozas y una capilla llamada Palomar del Príncipe. Luego en 1539 se decide “cambiar el lugar del cuartel por un terreno que quedaba un poco más abajo, en una zona más despejada, en donde se hizo la traza de calles, se designó la ubicación de la plaza mayor, la iglesia principal, los primeros vecinos.”³ No existe el acta de fundación de Bogotá sin embargo el 6 de agosto de 1538 es la fecha en la que historiadores y cronistas concuerdan como la de la fundación de Bogotá, día de la Transfiguración, en el que se ofició, según Castellanos⁴, la primera misa por Fray Domingo de las Casas. La nueva ciudad se trazó a partir de una cuadrícula ortogonal siguiendo los mandatos de las Leyes de Indias.

Para que la ciudad no quedara aislada, ya que la Plaza Mayor se encontraba entre dos ríos: San Francisco por el norte y San Agustín por el sur, se construyeron una serie de puentes que la comunicaban con los terrenos aledaños, por lo cual los límites de la ciudad se extendieron por el norte al sector de Las Nieves y por el sur al sector de San Agustín que a su vez limitaba con la zona de Santa Bárbara.



*Nuevo Plano de Bogotá 1895.
Fuente Atlas Histórico de
Bogotá (1791-2007)*

Debido al poder que tuvo la Iglesia Católica desde la fundación de la ciudad, la expansión y crecimiento de la ciudad se determinó a partir de la ubicación de las ermitas. Hacia el año de 1885 ya la ciudad estaba dividida en 7 parroquias que eran las siguientes: parroquia de Nuestra Señora de las Aguas, de Las Nieves, de San Victorino, de Egipto, de Santa Bárbara y Las Cruces.

¹ (Secretaría de Salud del Distrito)

² (Saldarriaga, 1994)

³ (Banco de la República)

⁴ Cronista Juan Castellanos

2) EL BARRIO LAS CRUCES

Contexto histórico y social



Fotografía tomada del archivo del IDPC

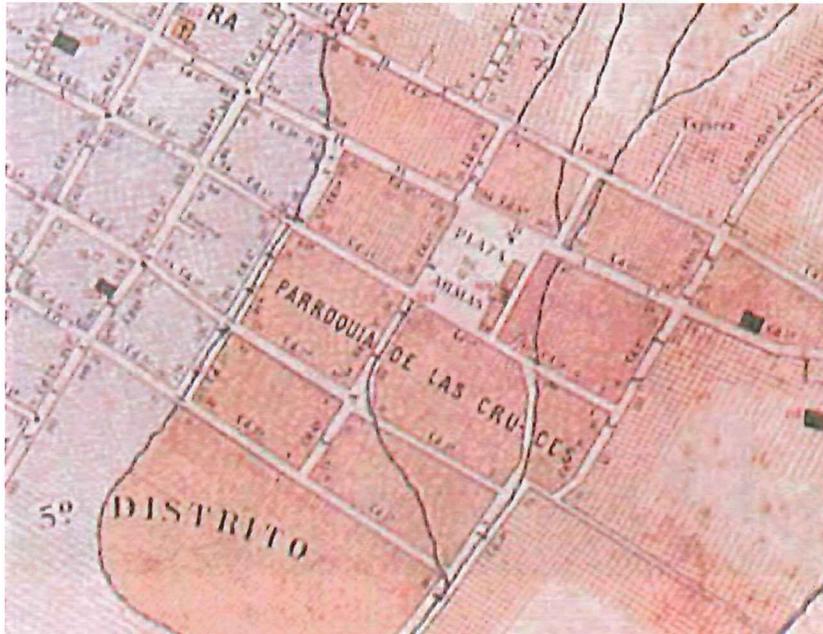
En el año 1655 fue construida la primera ermita de las cruces por la cual este barrio recibe su nombre, que inicialmente era un lugar de paso para los municipios aledaños de Fómeque, Cáqueza con Bogotá. Se evidencia a partir de información proporcionada por la Acción Comunal del Barrio Las Cruces en una carta enviada a la Alcaldía Menor de Santa Fe de Bogotá que: “En el año de 1726 existían ranchos de paja en los alrededores de los Barrios Candelaria y Santa Bárbara, construidos sin cédula real de propiedad (invasión); también existían chircales, donde se fabricaba adobe para la construcción en Santa Fe de Bogotá. Según el Padre Villamor los santafereños, no satisfechos con las iglesias existentes, construyeron una Capilla a Cristo, llamada Las Cruces, ubicada en lo que hoy es la calle 11 con carrera 9, dando origen a la creación del Barrio Las Cruces7” (Acción Comunal Barrio Las Cruces, 1976, 2).

Inicialmente en la parte baja entre carreras sexta y décima se empezaron a asentar personas provenientes de las primeras migraciones del campo a la ciudad, y empezaron a habitar personas de la clase acomodada, esta población estuvo presente hasta las primeras décadas del siglo XX.

En segundo lugar, a inicios del siglo XX se pobló la parte alta del barrio, desde la carrera sexta hasta la tercera; este proceso se dio paralelamente a la aparición de industrias extractivas de materia prima para la fabricación de ladrillo, por lo cual la población que llegó a esta parte del barrio era en gran parte artesanos y obreros de las industrias. Un factor importante del proceso de transformación de la población del barrio es que el imaginario campesino y las relaciones con la

ruralidad se mantuvieron en gran porcentaje; sumado a esto se dio por un proceso de profesionalización de los habitantes, quienes pasaron de indígenas a campesinos a artesanos a comerciantes y finalmente a obreros.

En esta zona contaba con una geografía propicia para la ubicación de chircales y actividades extractivas en general, lo que proliferó las industrias de extracción de materia prima para la construcción.



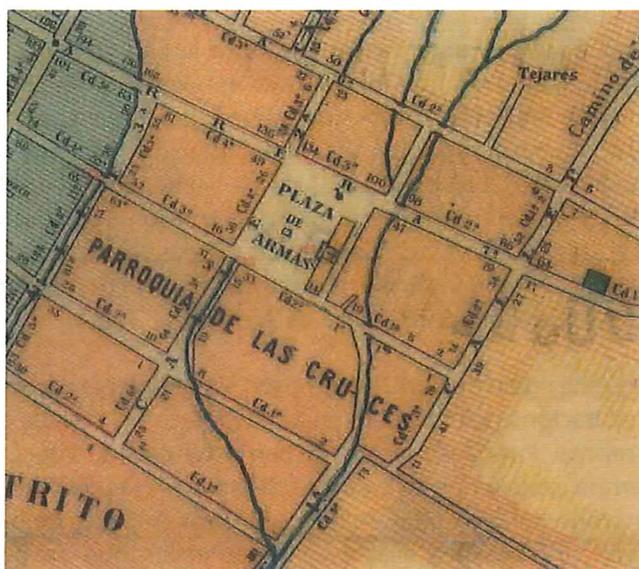
Plano topográfico Bogotá; 1.894. Carlos Clavijo. Archivo Virtual del Banco de la Republica.

“Las Cruces constituye un área marginal dentro del centro histórico de la ciudad. Cuenta con una adecuada cobertura de servicios públicos, pero con deficiencias en su integración urbana, áreas recreativas y equipamientos. Presenta degradación física y social y tiende a la obsolescencia urbana. Los problemas sociales están relacionados con elevadas condiciones de pobreza e inseguridad, factores que han facilitado el progresivo deterioro de las edificaciones patrimoniales” (Gallo, Martínez, 2004, 135).

Análisis del crecimiento

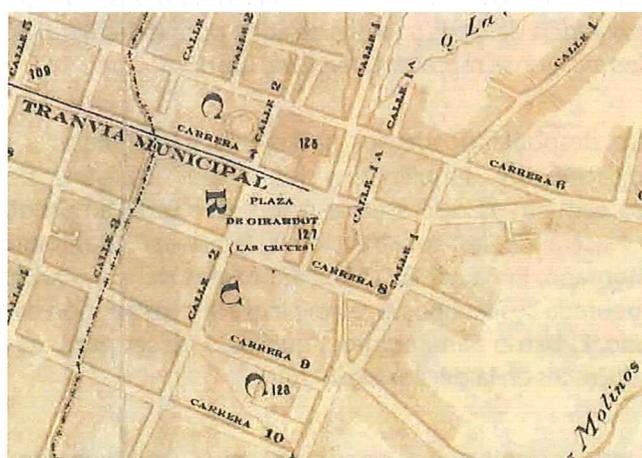
Para este análisis observaremos tres documentos que muestran el cambio morfológico del barrio en el tiempo, por un lado, las aerofotografías, las cartografías y los esquemas realizados para el trabajo de maestría “La transformación del barrio Las Cruces y su consolidación como borde urbano durante el siglo XX”⁵ así como las conclusiones que aportarán a comprender los valores históricos, estéticos y arquitectónicos que podrían ser condicionantes para la zona de estudio. Del mismo estudio se utilizan extractos que exponen los elementos relevantes y características del barrio Las Cruces.

⁵ Julieta Álvarez Caicedo, trabajo de investigación magister en urbanismo, director José Salazar Ferro, Universidad Nacional de Colombia, 2016



PRIMERA ETAPA DE POBLAMIENTO SIGLO XIX

Plano Topográfico de Bogotá Carlos Clavijo 1894
Archivo Virtual del Banco de a Republica



SEGUNDA ETAPA DE POBLAMIENTO SIGLO XX

Plano de la ciudad de Bogotá 1913
Archivo Virtual del Banco de a Republica

Específicamente en el barrio Las Cruces se observa que para finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX a los antiguos pobladores del barrio se le fueron sumando varias familias que migraron desde diferentes municipios como Chipaque, Une, Ubaque y Cáqueza, producto de las primeras olas migratorias a la ciudad, como se expresa en el documento Privatizando el Espacio: Arqueología de Ciudad, que obtiene la información a través de tres fuentes, archivos parroquiales, censos catastrales y testamentos. (Thérrien,2003, 117).

Durante la segunda mitad del siglo XIX fue llegando la industria al barrio, la cual se convirtió en motor de transformación que fue creciendo con los chircales, pues al finalizar la Guerra de los Mil Días, la ciudad colonial iniciaba un proceso de unificación hacia el conjunto de la nación y Bogotá empezaba a consolidarse como el eje de la política colombiana, por lo cual había mayores recursos para el desarrollo de la vida urbana. (Mejía, 2002, 41)



1894

Principalmente se observa que el barrio iba hasta la carrera sexta, la industria no solo implementó una forma física en el barrio, sino que buscó transformar las dinámicas sociales de los trabajadores, en pro del beneficio industrial, sin embargo, esta implantación impulsó la aparición de inquilinatos, chicherías, casas de lenocinio, desarrollo de actividades ilícitas y en general el proceso de degradación del espacio. Sumado a esto el área es atravesada por tres quebradas, las cuales aún no habían generado ninguna ruptura en las manzanas. El actual Parque de Las Cruces se llama en esta época Plaza de Armas.



1913

A partir de la segunda mitad del siglo XIX empezó a aumentar el número de tiendas de habitación en el barrio, lo cual coincide con la llegada de la industria al mismo. Puede verse que el barrio ha crecido hacia el oriente de la carrera sexta y que se han consolidado nuevas manzanas sobre la parte nororiental, sin embargo, hacia el suroriente aún no hay ningún desarrollo urbano más allá de algunas calles que se han construido. Sumado a esto gran parte de las quebradas han sido canalizadas, la existencia de estos cuerpos de agua permitió la aparición de algunos de los callejones representativos del barrio.



1938

“El barrio se fue despoblando de sus habitantes tradicionales y se precipitó la creación de inquilinatos, los cuales transformaron radicalmente las estructuras de las casas, estas se fueron ampliando hacia la parte trasera de las construcciones (jardines)” (Zambrano, Castelblanco, Montaño, Peña, 2003, 197). Para finales del siglo XX fue canalizada la Quebrada Los Molinos que dio paso a la construcción de la Plaza de Mercado. El barrio San Bernardo, que dejó de ser parte de la parroquia de Las Cruces en la década de 1920.



1954

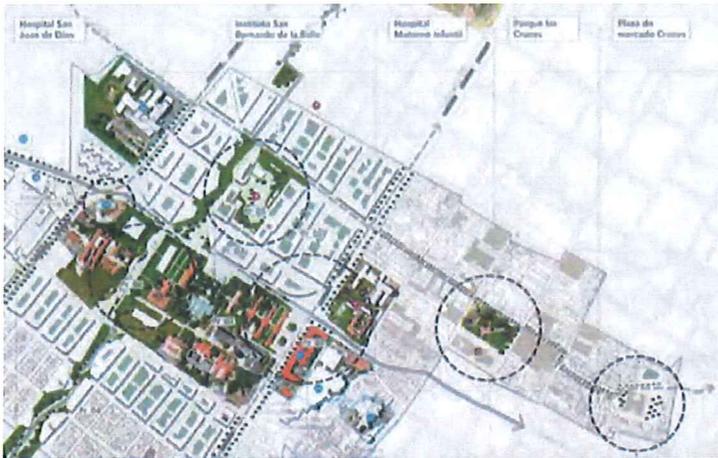
No ha habido cambios significativos en su composición, sin embargo, en la parte suroriental surgieron algunas nuevas construcciones y hacia el nororiente se dividieron algunas manzanas que estaban unidas anteriormente. Para 1960 un aumento de la población en 3.463 habitantes, cifra en su mayoría producto de la migración al barrio.



1970

En esta época el barrio Las Cruces de Estrato Bajo, con una población de 28.600 habitantes, lo cual evidencia un aumento considerable en la población que allí habita. la migración fue responsable del 49% del crecimiento de la ciudad y para 1973 los barrios del centro de la ciudad albergaban entre 300 y 600 habitantes por hectárea. Algunos de los espacios vacíos para esta época ya se han urbanizado de forma irregular, específicamente hacia la parte oriental del mismo, elemento que perdura hasta la actualidad.

Imágenes tomadas del Trabajo de investigación “La Transformación del Barrio Las Cruces” de Julieta Álvarez Caicedo.



Modelo teórico Plan Centro-Sur, Plan Renacimiento, Plan de Renovación Urbana Nueva Santa Fe de Bogotá - 1986

Para los 80 la idea de una planeación novedosa buscaba un impacto urbano y la recuperación del centro y su relación con el sur, específicamente el proyecto de la urbanización Nueva Santa Fe. Entre los objetivos que impactan las cruces es el eje metropolitano de la carrera 7. Luego la llamada Apertura al sur donde se planteaba la relación de la Avenida de Los Comuneros con la plaza de las cruces para desarrollar el sector.



Consolidación de la degradación 1990

Sumado a los problemas políticos que impedían la implementación de los planes, el cierre de varias industrias en el sector hizo que en las inmediaciones del barrio edificaciones fueran abandonadas o deterioradas al igual que la situación social. La población que residía en el barrio cuenta con características precarias de habitabilidad, teniendo en cuenta que el 64% de la población eran inquilinos y que en cada vivienda habitaba un promedio de 7 personas.



Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá

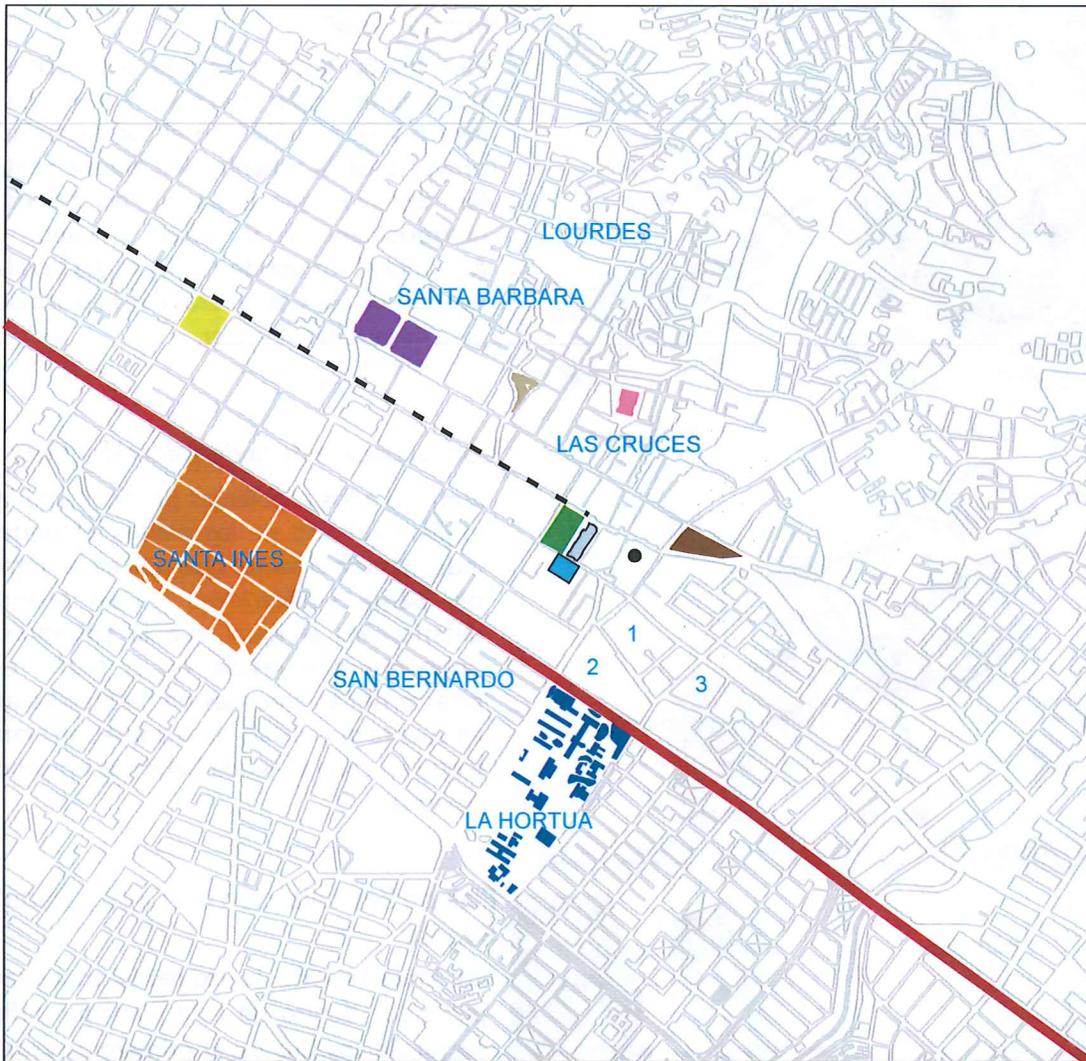
las imágenes de la izquierda muestran los tres proyectos dentro de este plan que influyen el sector de Las Cruces, el primero es el proyecto de borde hospitalario San Juan de Dios y el instituto materno infantil, el segundo es el proyecto sobre ejes y nodos estructurales Las Cruces y el tercero el proyecto sobre el eje de la carrera séptima. Donde sobresalen los siguientes puntos: Se plantean las siguientes actuaciones:

Proyecto de vivienda La Fábrica, Parque de Las Cruces mantenimiento y mejoramiento, Proyecto arqueológico, Parque de Las Cruces, Proyecto de mejoramiento de vivienda, implantación de equipamientos zonales y el carácter de la manzana. Desde la institucionalidad se percibe el barrio como un espacio que hizo parte efectiva de la ciudad durante una época y hoy es el borde urbano.

Imágenes tomadas de la publicación Distrital del 2013 del Plade Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá

2425

ELEMENTOS RELEVANTES
BARRIO LAS CRUCES



- Plaza Bolívar
- 1723 Hospital San Juan de Dios
- 1854 Fabrica de Loza Fina Bogotana
- 1890 Iglesia Nuestra Señora del Carmen de Las Cruces
- 1894 Tranvía Municipal
- 1906 Fabrica de Tubos Moore
- 1918 Hogar de la Sagrada Familia
- 1927 Plaza de Mercado las Cruces
- 1927 Plaza de Armas (Plaza Girardot)
- 1945 Carrera Décima Tramo sur
- 1980 El Cartucho
- 1990 PPlan de renovación Nueva Santa Fe

- 1- Instituto Nacional de Cancerología ESE
- 2- Hospital de la Samaritana
- 3- Cárcel Distrital
- Ubicación del predio

ELEMENTOS RELEVANTES BARRIO LAS CRUCES



PLAZA DE MERCADO LAS CRUCES

Imagen tomada del archivo virtual de la comisión fílmica de Bogotá.

Para 1898 funcionaba como un mercado incipiente, sin embargo, esta respondió a una necesidad que se venía gestando a partir de la consolidación de un mercado en esa zona y el afianzamiento de Las Cruces como un lugar de flujo comercial, por lo cual su construcción hizo parte del plan de dotación de mercados públicos.



IGLESIA LAS CRUCES Y LA PLAZA DE ARMAS

Imagen tomada por Alexander Haller

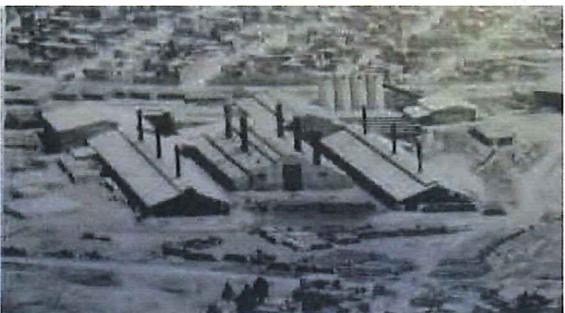
La existencia de elementos religiosos como la iglesia de Las Cruces y el Hogar de La Sagrada Familia fundado en 1918 fueron elementos jerárquicos relevantes y fueron refugio y centro de actividad de la comunidad marginal que allí habitaba. Hoy atraen población flotante, además de dividir el imaginario del límite entre el sur y el norte de la ciudad. En la Plaza de armas la llegada de los militares transformó la dinámica social y espacial que se desarrollaba en el barrio, apoyó la llegada de población nueva y permitió que en sus alrededores se ubicaran lugares de ocio para la tropa y vivienda en inquilinato para quienes suplían las necesidades de la clientela militar.



HOSPITAL SAN JUAN DE DIOS

Imagen tomada del libro "Historia del Hospital San Juan de Dios de Bogotá"

A partir de 1926 entraron en funcionamiento las instalaciones del Hospital San Juan de Dios que habían estado desocupadas durante tantos años, esto implicó la llegada de una mayor parte de población que le dio una nueva dinámica a Las Cruces, luego en 1979 deja de funcionar implicando un proceso de deterioro de la edificación y al mismo tiempo genero problemas sociales.



FABRICA DE TUBOS MOORE

Imagen tomada del libro Bogotá Vuelo al Pasado. IGAC

A inicios del siglo XX llega al sector un nuevo elemento que complementaría la industria del chircal, "se constituyó como un obstáculo para el desarrollo de la ciudad hacia el sur porque ocupó grandes terrenos (los más extremos del barrio). Muchos se trasladaron al barrio buscando trabajo en esta empresa o en la Fábrica de Loza." (Mejía, 2002, 126).

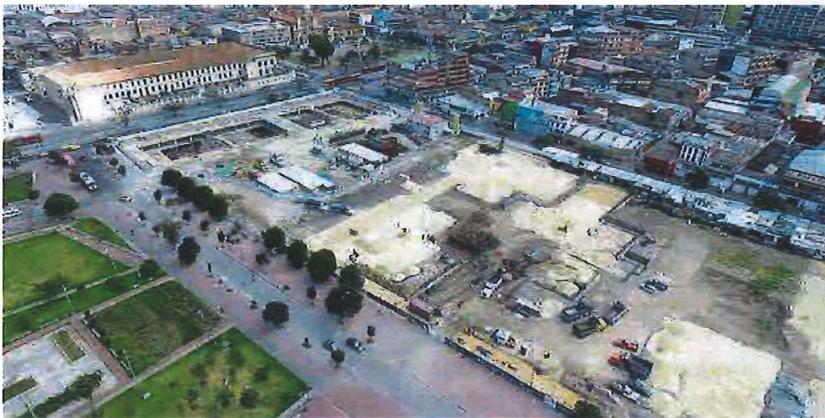
2A26



EL TRANVÍA

Imagen tomada del archivo de EL TIEMPO

Para 1894, con el acuerdo 20, se instaura el Tranvía en el barrio conectando el sur de la ciudad, para Germán Téllez esta fue una temprana decisión que llevo a consolidar Las cruces como un suburbio de Bogotá, permitiendo el crecimiento desmesurado al sur.



EL CARTUCHO

Imagen tomada del archivo de EL TIEMPO

En 1980 se conforman nuevos nodos de informalidad como el Cartucho, relacionados con marginalidad que irradian el resto de la ciudad incluida Las Cruces situado cerca de esta zona y convirtiendo a San Bernardo en un lugar de alta peligrosidad. Teniendo en cuenta que estas actividades se diferenciaron de la función urbana del barrio con las centralidad, colindantes.

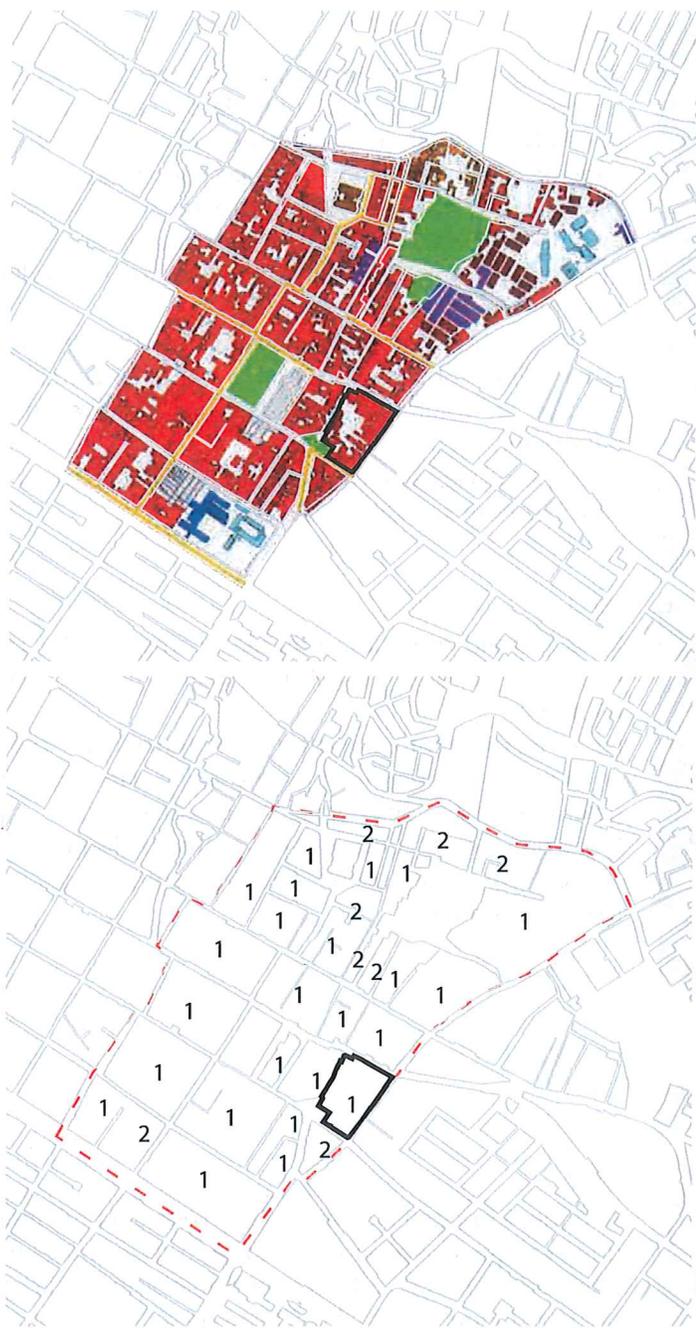


CARRERA DÉCIMA TRAMO SUR

Fotografía de Saúl Ordúz. IDPC - Colección Museo de Bogotá. En: La Carrera de la Modernidad. Carlos Niño Murcia y Sandra Reina Mendoza

Para mediados del siglo XX la influencia de ésta gran intervención urbana para el barrio, "la construcción de la carrera 10ª generó deterioros de usos incompatible con el de la vivienda en las manzanas afectadas por su trayecto. Estos usos fueron los de comercio a gran escala para los que el barrio no estaba preparado. Además, generaron deterioros a nivel social." (Salazar, 2000, p. 38), lo cual se consolidó como uno de los elementos que influenciaron el deterioro del barrio.

USOS Y ALTURAS BARRIO LAS CRUCES



- Plaza Mercado Las Cruces
- Hospital Cancerológico
- Congregación Religiosa
- Vivienda Baja Altura
- Vivienda en Altura
- Vivienda Irregular
- Comercio Vecinal
- Educación
- Parques

Usos

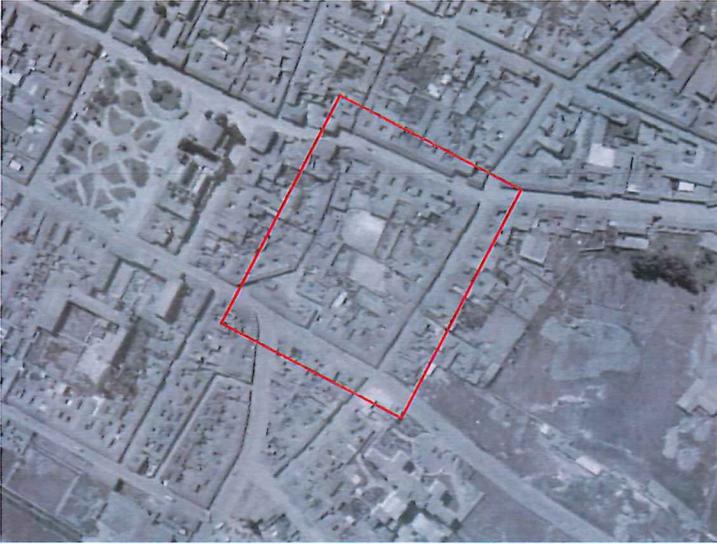
A partir del plano anterior se evidencia la existencia de dos ejes comerciales importantes, el eje de la Carrera Décima y el eje de la calle 2, estos actúan como conectores del barrio con el resto de la ciudad. Por otro lado, existen tres congregaciones religiosas entre las que se encuentran la iglesia de Las Cruces, el Hogar Sagrada Familia y una iglesia cristiana ubicada sobre la carrera décima, estos son de gran representatividad en el barrio y atraen población flotante. Sobre las calles 1 y 3 no hay elementos que vinculen el barrio con el resto de la ciudad; más bien se consolidan como límites.

Alturas

Este plano muestra las alturas predominantes por pisos de las manzanas, en el caso de Las Cruces las edificaciones que allí se encuentran son principalmente de un piso y otras de dos pisos, sin embargo, respecto al plano de usos, se puede observar que hacia el oriente del barrio hay conjuntos residenciales con una mayor altura.

Por lo cual en general el barrio ha mantenido sus características de baja altura a través de su desarrollo urbano, así como la morfología del mismo. Dejando que los elementos que sobresalen funcionen como puntos de referencia y resalten un paisaje y un uso como lo es la iglesia las cruces.

AEROFOTOGRAFÍAS BARRIO LAS CRUCES



1948

Podemos ver en la fotografía de este año ya se encontraban construidas la iglesia de Las Cruces, la iglesia Nuestra Señora del Rosario y el convento de la Sagrada Familia, que rodean la plaza de Armas.

También podemos ver que la manzana de presente estudio estaba completamente urbanizada por casas en su mayoría de 1 piso, sin antejardines y con grandes patios internos.

El callejón que hoy conforma la calle 1c parece no tener salida sobre la carrera 7 y sobre la carrera 8 aparece un volumen de varias casas que creo una bifurcación del callejón.

Este tipo de vías estrechas que atraviesan la manzana son recurrentes en del barrio.



1954

El desarrollo urbano continúa, completando las manzanas aledañas y construyendo en el interior de la manzana.

Para este momento el tranvía ya no funcionaba, pero en la carrera séptima aún permanecían partes de los rieles ya deteriorados por el paso de vehículos.

El parque de Las Cruces tenía entre su diseño una glorieta donde se observa que seguramente esta vía tenía dos sentidos.



1977

Aunque la fotografía de este año no es clara podemos observar que la manzana del costado sur ya no es un lote baldío y ha sido urbanizada. Aquella situada al sur oriente, donde se instaló la fábrica de tubos Moore, ya no presenta cubiertas a dos aguas de techos de barro, sino una gran cubierta que conforma una bodega. El callejón y los vacíos internos continúa iguales.

 Unidad de Estudio

Imágenes tomadas del archivo del IGAC

AEROFOTOGRAFÍAS BARRIO LAS CRUCES

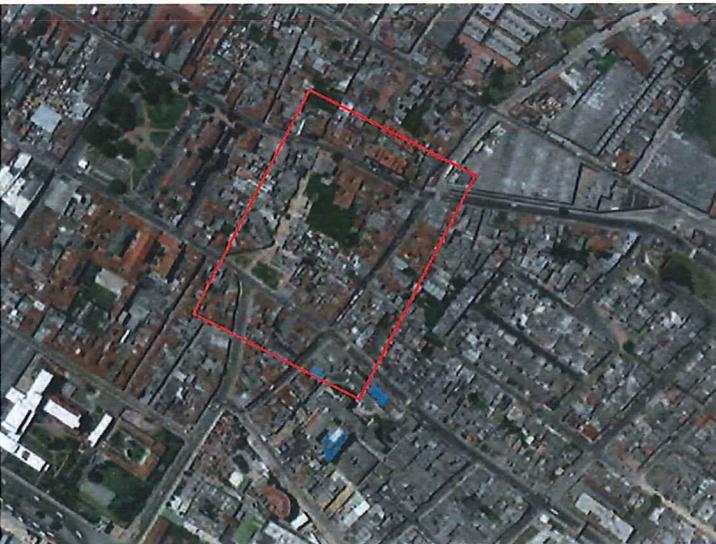


1990

En esta fotografía evidenciamos el cambio que ha sufrido el parque, ya no existe la glorieta y el diseño se ha perdido poco a poco, una cancha es instalada en el costado occidental.

Esta imagen nos permite ver con más claridad la urbanización de la manzana sur, su loteo y vías internas. También podemos ver como la cubierta de bodega se ha extendido a otros predios.

En la esquina nor-oriental es construido un edificio de 4 pisos con fachada sobre la séptima y el callejón de la calle 1c.



2009

Esta fotografía demuestra que las manzanas del barrio son densas y no presentan suficientes vacíos internos, además su mayoría son usados como lotes de parqueadero.

El callejón para esta fecha es más ancho y sobre la carrera 8 ya no se encuentra construido el volumen que bifurcaba el callejón, ahora son dos lotes vacíos. Las construcciones que dan sobre el callejón ya no son las mismas, ahora son lotes más pequeños y alargados.

 Unidad de Estudio

Imágenes tomadas del archivo del IGAC

2428

Características actuales

En cuanto a la ubicación, este se encuentra hacia el sur del centro histórico de la ciudad. Entre las carreras 10ª y 3ª y las calles 1ª y 3ª. Colinda al norte con el barrio Santa Bárbara, al nororiente con los barrios Belén y Lourdes, al oriente con el barrio Girardot, al suroriente con el barrio Buenos Aires, al sur con el barrio Modelo Sur y Las Brisas y al occidente con el barrio San Bernardo y la carrera 10ª.

Área: 47.65 hectáreas.⁶

Población (censo 2005): 10074 habitantes

Densidad poblacional: 211.41 hab/ha.

Equipamientos:

- Bienestar social: jardín infantil SDIS Las Cruces
- Salud: UPA Las Cruces
- Educación: Colegio Oficial la Giralda, Colegio Distrital Antonio José Uribe
- Culto: Iglesia Nuestra Señora del Carmen de Las Cruces
- Recreación y deporte: 2 parques vecinales, 1 parque zonal
- Abastecimiento de alimentos: Plaza de mercado Las Cruces
- Seguridad Defensa y Justicia: CAI Las Cruces

En el barrio Las Cruces había para 2005 un total de 10.074 personas, de las cuales 5148 (51.1%) son mujeres y 4926 (48.9%) son hombres, se evidencia también que el grupo poblacional más grande es de 10 a 19 años (19%) seguido por 0 a 9 años (17.8%) y de 20 a 29 años (16.2%). Esta población está conformada en su mayoría por jóvenes y niños, lo cual evidencia una demanda de equipamientos educativos y actividades orientadas a esta población tanto recreativas como laborales que permitan la ocupación de los jóvenes para disminuir las probabilidades de pertenecer a alguna organización criminal.

⁶ Información procesada en el Portal de Mapas de Bogotá. 2017

III. EL PREDIO

1) LINDEROS

De acuerdo a la manzana catastral, el predio colinda al sur: 68,7 metros con el lote No. 042 de nomenclaturas KR 7 (1 47) (1 51) (1 53); al este: 14,6 metros con la KR 7 y 19,4 metros con el lote No. 040 de nomenclaturas KR 7 (1 73) (1 79) (1 81) (1 83); al norte: 39,0 metros con los lotes No. 038, 037, 036 y 033 de nomenclaturas CL 1C 7 - 7, CL 1C 7 - 25, CL 1C 7 - 29 y CL 1C 7 - 35; y al oeste: 31,1 metros con los lotes No. 031 y 009 de nomenclaturas CL 1C 7 - 57 y CL 1 7 - 64.

El predio pertenece al Distrito Capital – Secretaria de Integración Social, fue adquirido mediante compraventa obrante en Escritura Pública No 3895 del 27 de julio de 2010, otorgada ante la Notaría Sexta (6) del Círculo de Bogotá, se identifica con Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-246664, CHIP AAA0032WLWF, ubicado en la KR 7 1-57 del Barrio Las Cruces de la Localidad de Santa Fe, catalogado como Bien fiscal de propiedad del Distrito Capital, identificado con el Código RUPI 2-1696.

Actualmente el bien se encuentra destinado, por parte de la Secretaria Distrital de Integración Social, al diseño y construcción del Jardín Infantil Las Cruces. Dentro de las verificaciones que se han realizado a efecto de ejecutar el proyecto de diseño del Jardín Infantil se ha evidenciado como necesario el trámite de certificación de cabida y linderos con el propósito de aclarar los títulos (Escritura Pública) del predio, toda vez que se encontraron algunas diferencias entre los datos contenidos en las Escrituras (EP 3895 de 2010 Notaria 6 - Bogotá), respecto de los que aparecen en los planos de manzana catastral y los encontrados en el levantamiento topográfico realizado en sitio.

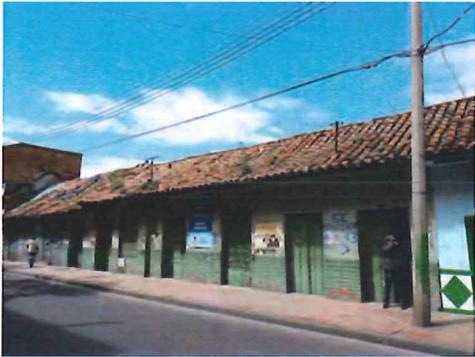
Habida cuenta la naturaleza del proyecto a desarrollar en el predio (Jardín Infantil), su impacto social y su incidencia positiva en la ejecución del Plan de Desarrollo Distrital “Bogotá Mejor Para Todos”, y la necesidad de contar con la Certificación solicitada, que permita aclarar los títulos, de cara a los trámites de licenciamiento propios del proyecto, se solicitó a la UAECD gestionar con la mayor premura dicha solicitud, la cual a la fecha se encuentra en trámite.

En atención a lo anterior, se realizó una revisión del polígono con base en el levantamiento topográfico y la manzana catastral, haciendo una superposición de éstos, tomando como polígono de trabajo el mas pequeño generado de esta superposición, lo anterior con el fin de evitar futuros inconvenientes de implantación del proyecto, una vez se reciba respuesta del trámite de cabida y linderos que se gestiona a la fecha ante la UAECD se realizará el ajuste con los linderos oficialmente establecidos por esa entidad.

2) CARACTERÍSTICAS Y ESTADO DEL INMUEBLE

Para este capítulo no haremos énfasis en los valores del inmueble de dicho predio ya que este no es un elemento de conservación, sin embargo, es importante resaltar a partir de fotografías el mal estado del inmueble.

ESTADO DEL INMUEBLE
PREDIO



Fachada, techos, muros, estructura, marcos puertas y ventanas se encuentran en mal estado y total deterioro.

Las fotografías fueron tomadas en diciembre 2017 para el presente estudio.

IV. VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE ESTUDIO

La zona de estudio se encuentra en la manzana 13 del Barrio las cruces y el límite del Barrio San Cristóbal, de la Localidad de Santa Fe.

El estudio de valoración para el lote nº 0032021341, tomará en cuenta las vías del entorno inmediato de la manzana y las fachadas de las mismas para su análisis.

Un hito geográfico como los cerros tutelares de Bogotá y un hito arquitectónico como la Iglesia las Cruces son los dos elementos que componen el paisaje de este sector gracias a su cercanía.

Las vías que circundan la manzana tiene las siguientes nomenclaturas:

- Carrera 7
- Carrera 8
- Calle 1
- Calle 1c

La calle 1c era un callejón estrecho, típico de las manzanas del sector, que ha sido reparada haciendo un pasaje peatonal con acceso vehicular, pero continúa siendo un sector deprimido. Las otras calles presentan doble carril vehicular en un solo sentido, las señales de tránsito horizontales y verticales respectivas.

La manzana presenta alturas entre 1-2 pisos y un solo predio de 4 pisos en la esquina nororiental.

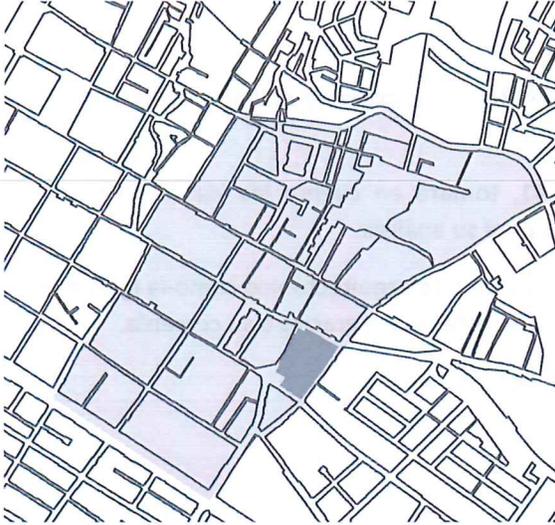
El predio tiene fachada únicamente sobre la carrera 7, pero abarca gran parte del interior de la manzana.

1) PERFILES URBANOS, FACHADAS Y EDIFICACIONES

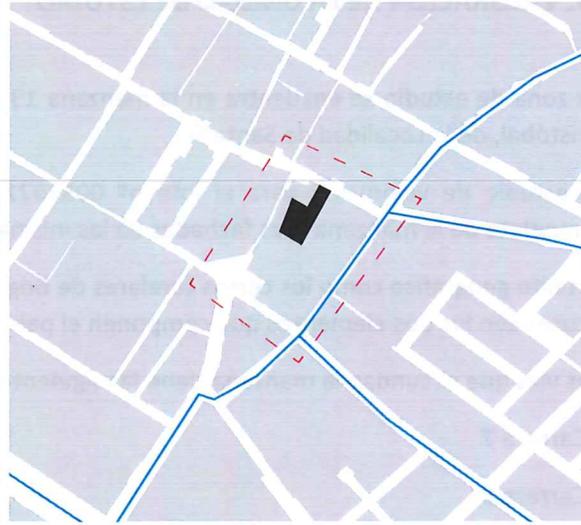
Para este análisis se evidencia la densidad de la manzana a partir de un esquema de llenos y vacíos, la trama urbana y su morfología, luego se conformaron los perfiles de fachada de la manzana a partir de fotografías predio a predio y se realizó un plano de llenos y vacíos, para observar la relación de alturas y vanos que podrían ser de interés para los valores que deba adquirir el predio.

LIMITES Y RELACIONES VISUALES
UNIDAD DE ESTUDIO

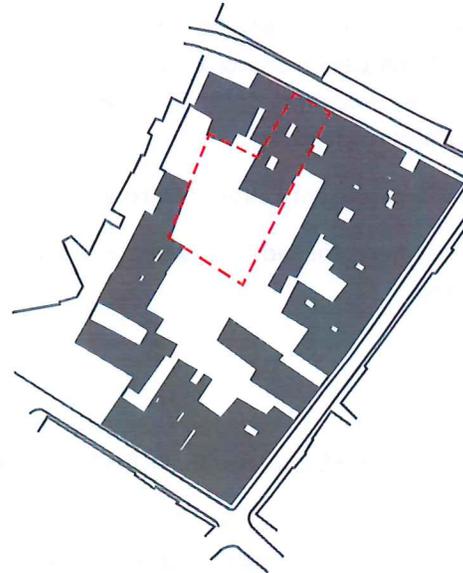
MANZANA 13 - BARRIO LAS CRUCES



UNIDAD DE ESTUDIO



LOTE N° 0032021341



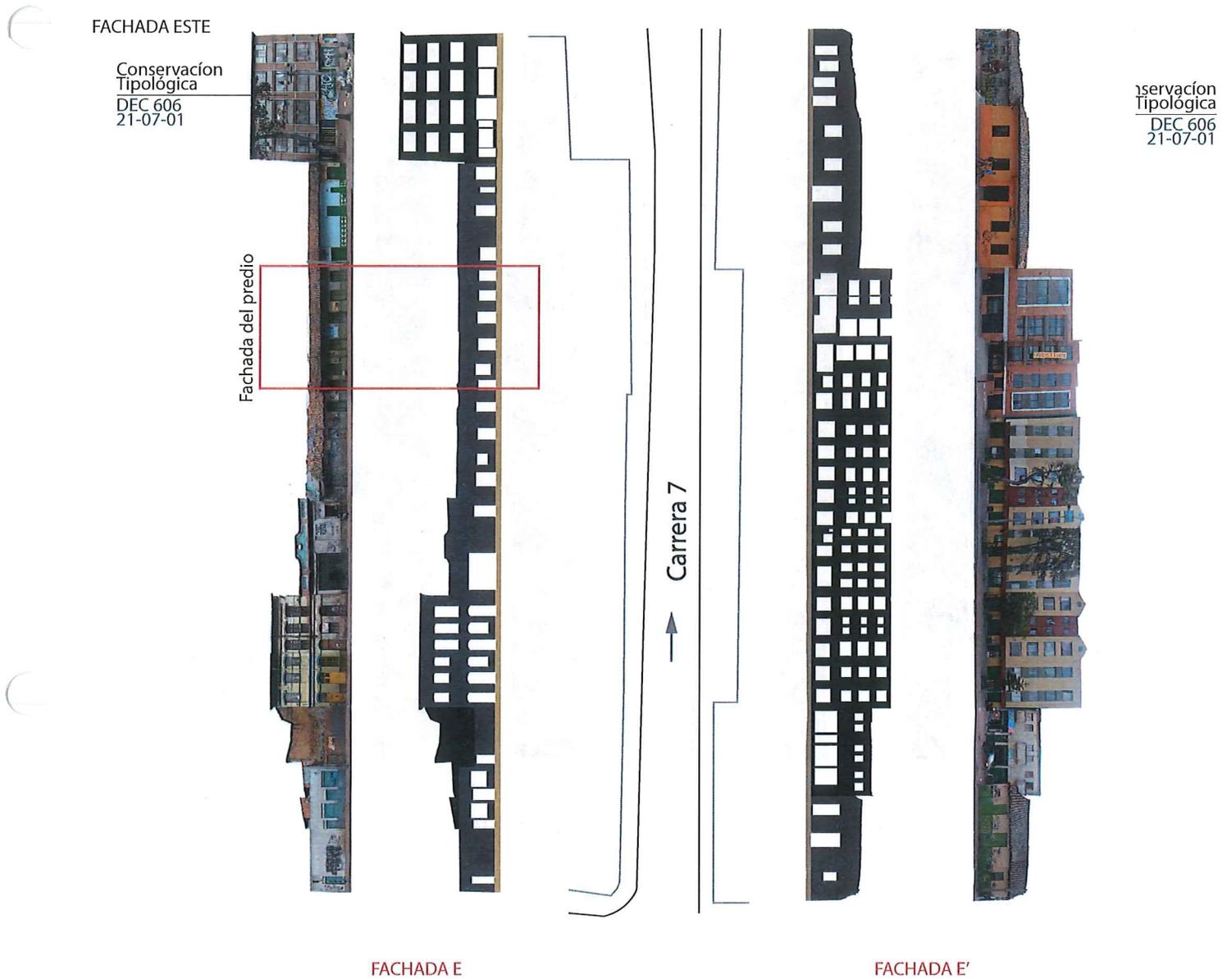
La manzana presenta grandes vacios lo que son utilizados como parqueadero, sin embargo no hay muchas secciones al espacio publico dejando un anden regular y a veces estrecho. Los retrocesos de los edificios en altura son los unicos que permiten que la via tenga arborización.

El predio estudiado es el mas grande de la manzana. La mayoría de los predio son alargados con fachadas cortas.

La materialidad del sector no es uniforme, sin embargo su cercania a chircales permitio que muchas de ellas sean de ladrillo a la vista o pañetado y luego pintados con colores diversos y/o llamativos.

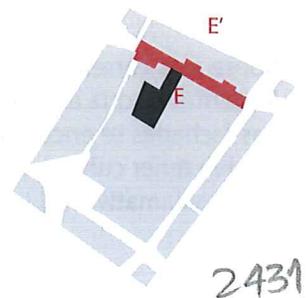
El predio estudiado se encuentra resaltado en negro.

ANÁLISIS DE FACHADAS UNIDAD DE ESTUDIO



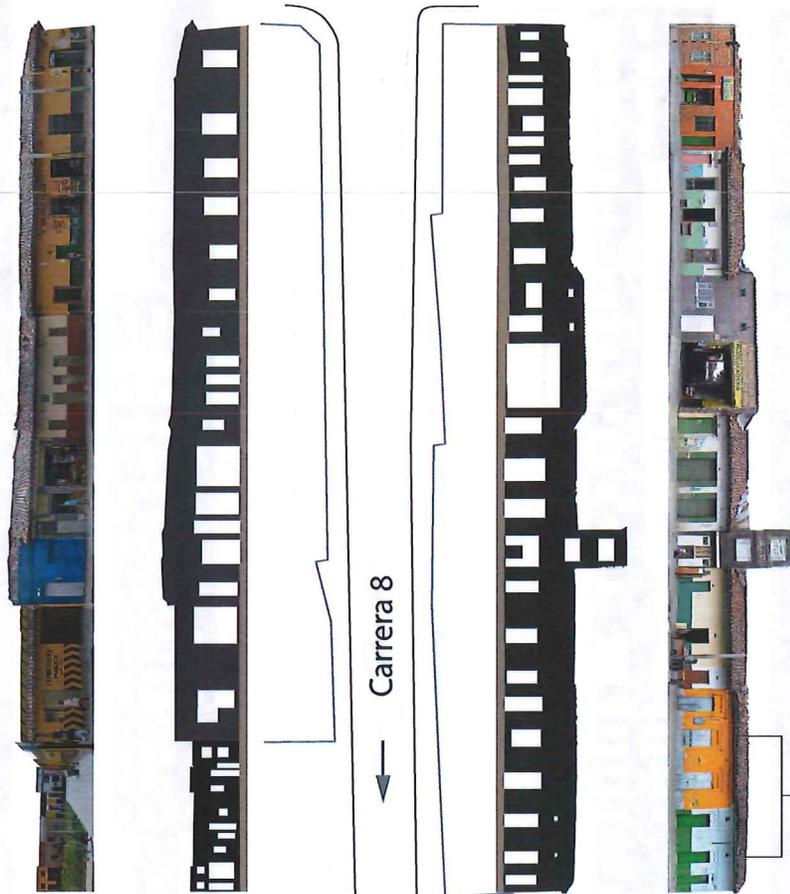
Sobre esta carrera se encuentra la fachada del predio, la cual esta en mal estado.
Por otra parte la fachada de la manzana no presenta ningun ritmo, ni relación.
En la manzana frontal se observan viviendas en altura de 5 pisos y algunos comercios vecinales.

Los retrocesos se hacen evidentes en las edificaciones de más de 2 pisos.
Sobre esta calle la materialidad es la misma que describimos para el sector, ladrillo pañetado o no, acabado con pintura. No hay regularidad aunque es importante observar la frecuencia de edificaciones con aleros



ANÁLISIS DE FACHADAS
UNIDAD DE ESTUDIO

FACHADA OESTE

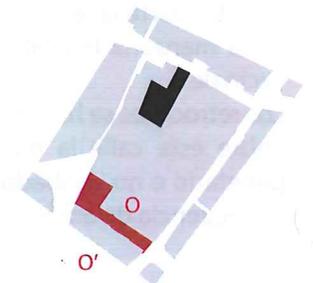


Conservación
Tipológica
DEC 606
21-07-01

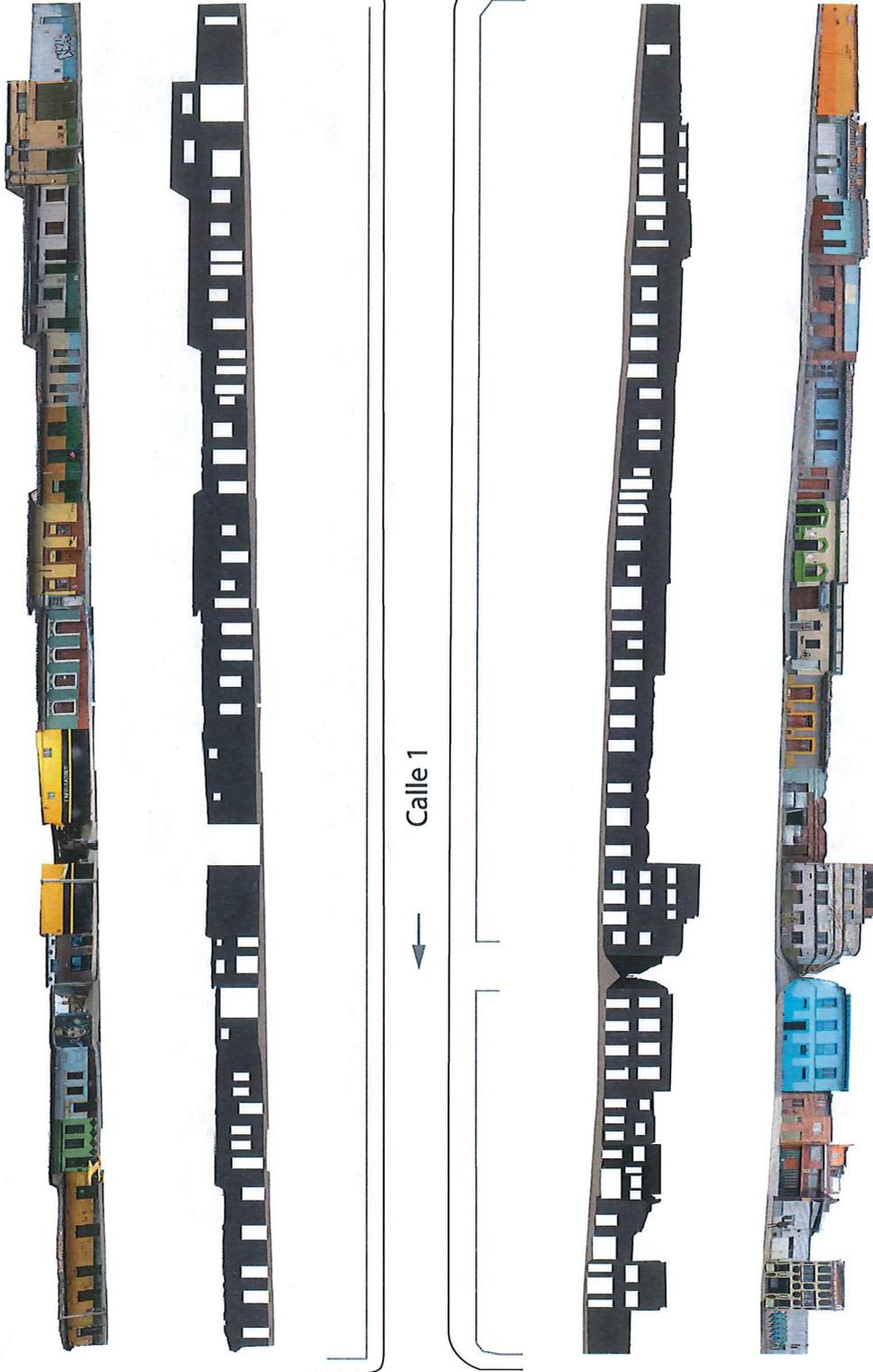
FACHADA O

FACHADA O'

Sobre esta carrera se podrá observar el predio en estudio, ya que la pendiente del terreno lo permite y que estas construcciones presentan alturas de 1 piso. Las fachadas se encuentran deterioradas y presentan vanos irregulares. Suelen tener cubiertas con aleros y en su mayoría están pañetadas y pintadas con diversos colores llamativos, al igual que puertas ventanas.



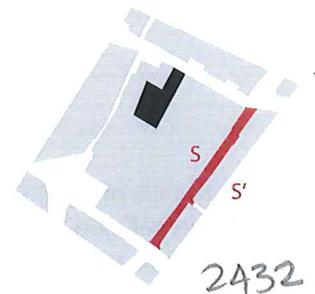
FACHADA SUR



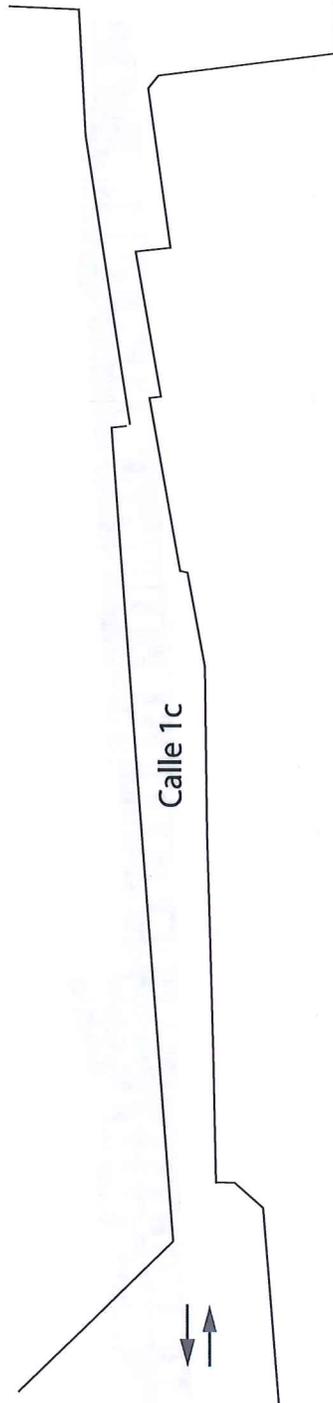
FACHADA S

FACHADA S'

La calle 1 divide los dos barrios y es una vía con mayor flujo vehicular.

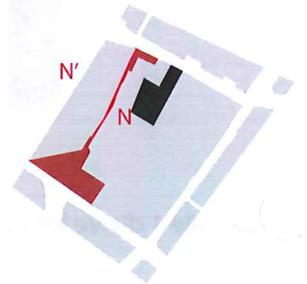


FACHADA NORTE



FACHADA N

FACHADA N'



Esta calle presenta en su mayoría viviendas precarias, lo que conforma fachadas irregulares. Es un callejón peatonal en que conecta con la carrera 7 por una escalera y una rampa, cerrando así el paso vehicular.

ESQUINAS



A

A la derecha continua el callejos estrecho de la calle 1c sobre la manzana que da al oriente del predio y que tambien divide la manzana en su totalidad.



B

Esta es la salida de la calle 1c, la cual ha sido recientemente reparada y abre el ángulo visual al occidente de la ciudad.



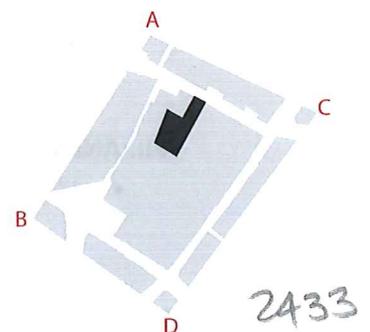
C

Esta esquina la conforma el parqueadero de buses publicos del SITP



D

Esta esquina la conforma el hospital de la Samaritana.



V. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Tomando en consideración los valores encontrados en el predio y sector, se señalan los siguientes criterios de intervención:

- Se aconseja generar una estrategia para mitigar el impacto de flujos peatonales sobre la carrera 7 debido que esta es una vía estrecha de alto flujo vehicular que no permite zonas de parqueo.
- En el sector los callejones estrechos que han ido separando las manzanas son un elemento constante y evidente en los predios alargados, se recomienda tener dicho factor morfológico en cuenta en el diseño del volumen arquitectónico del predio para así conservar un paisaje urbano.
- En relación a los vacíos en el predio se recomienda tener un porcentaje más alto de aislamiento que los exigidos en la normativa para el predio.
- Teniendo en cuenta el artículo 8 del Decreto 492 del 2007, "Promover actividades y usos en los sectores de interés cultural para integrarlos a la dinámica urbana" y la estrategia de promoción de servicios del Artículo 9 del mismo Decreto. Se recomienda generar un uso diferente a vivienda aprovechando que sería un equipamiento sobre el eje de la carrera 7.
- La altura promedio de la manzana es de 1 piso por lo que se recomienda mantener una relación con esta altura en la fachada.
- Se recomienda generar visuales a los hitos del sector, la iglesia Las Cruces, los cerros de Bogotá o el occidente de la ciudad para generar relaciones a los elementos relevantes del sector. Proporcionando espacios de contemplación del paisaje urbano.

VI. BIBLIOGRAFIA

- BOGOTÁ Vuelo al Pasado, publicación del IGAC y la Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Julieta Álvarez Caicedo, "La transformación del barrio Las Cruces y su consolidación como borde urbano durante el siglo XX" trabajo de investigación magister en urbanismo, director José Salazar Ferro, Universidad Nacional de Colombia, 2016
- Acción Comunal Barrio Las Cruces. (1976, Abril). Carta enviada a la Alcaldía Menor de Santa Fe de Bogotá de la Acción Comunal del Barrio Las Cruces.
- Banco Central Hipotecario. (1986). Plan de Renovación Urbana Nueva Santa Fe de Bogotá. Bogotá: Banco Central Hipotecario.
- Hernández, Gregorio. (1913). Plano de la Ciudad de Bogotá. Oficina de Longitudes.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (1954). Bogotá y sus alrededores.
- Trabajo de grado Tiempo y espacio en el crecimiento de un sector popular bogotano de Natalie Rodríguez Echeverry.
- Historia del Hospital San Juan de Dios de Bogotá, investigación realizada en la Universidad Nacional de Colombia por la profesora María Claudia Romero.

VII. ANEXOS

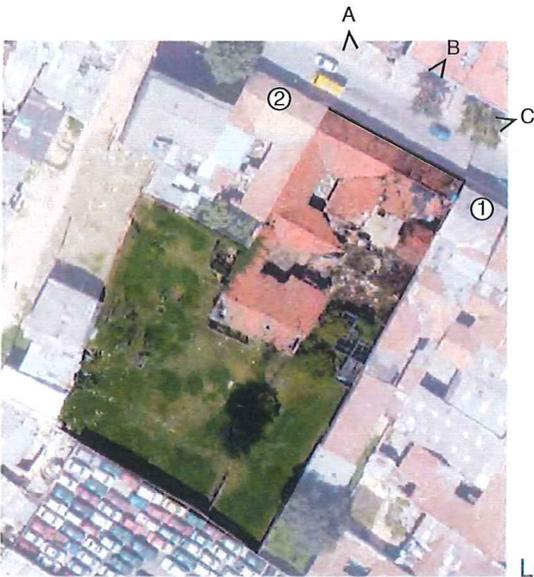
- Manzana catastral



REGISTRO FOTOGRÁFICO CARRERA 7 # 1 - 57



FOTOGRAFÍAS EXTERIORES DEL INMUEBLE
FACHADA



La aerofotografía es del 2014 y fue tomada del portal virtual SINUPOT



A IMG-001



B IMG-002



C IMG-003



① IMG-004

Fachada predio colindante al sur



B IMG-005



② IMG-006

Fachada predio colindante al norte

Las fotografías presentadas en este documento son de autoría propia y se presentan como estado actual del inmueble a la fecha de diciembre del 2017.

2A35

FOTOGRAFÍAS INTERIORES DEL INMUEBLE
INMUEBLE



La aerofotografía es del 2014 y fue tomada del portal virtual SINUPOT



IN-IMG-009



IN-IMG-010



IN-IMG-011



IN-IMG-012



IN-IMG-013



IN-IMG-014



IN-IMG-015



IN-IMG-016



IN-IMG-017

Las fotografías presentadas en este documento son de autoría propia y se presentan como estado actual del inmueble a la fecha de diciembre del 2017.

FOTOGRAFÍAS PARTE POSTERIOR DEL LOTE
PATIOS



La aerofotografía es del 2014 y fue tomada del portal virtual SINUPOT



IMG-009



IMG-010



IMG-011



IMG-012



IMG-013



IMG-014



IMG-015



IMG-016



IMG-017

Las fotografías presentadas en este documento son de autoría propia y se presentan como estado actual del inmueble a la fecha de diciembre del 2017.

2436

