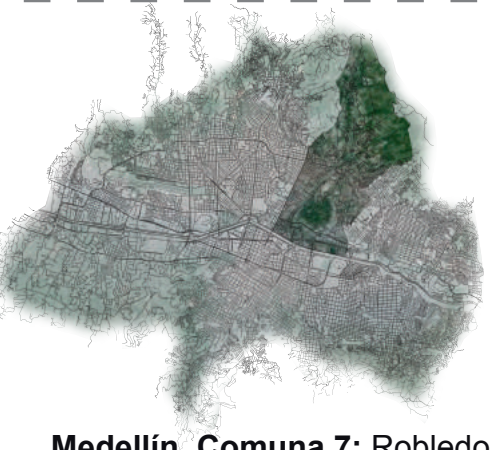
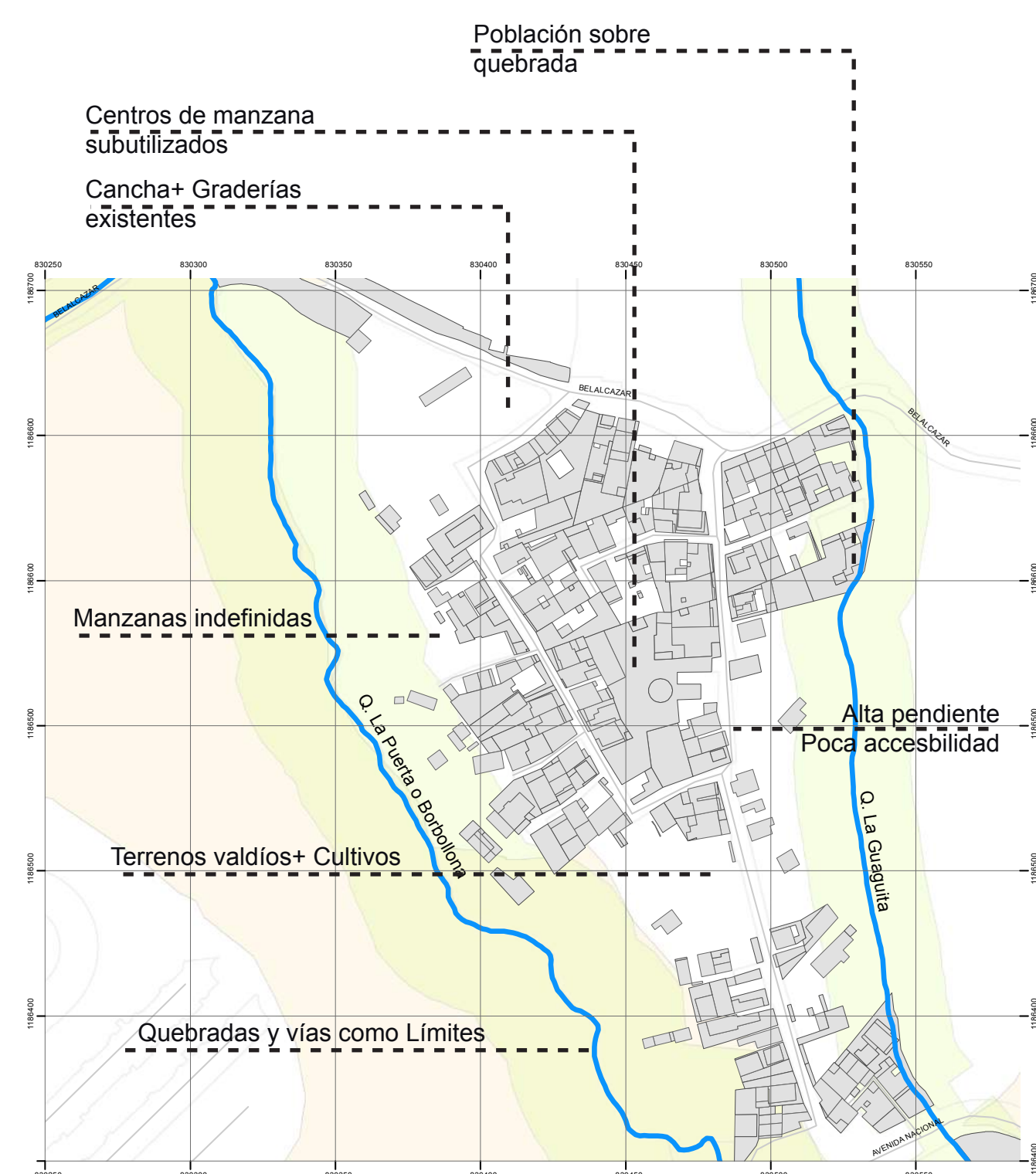




Polígono de intervención:
Vallejuelos, la cascada, El cucaracho



Barrio el Cucaracho

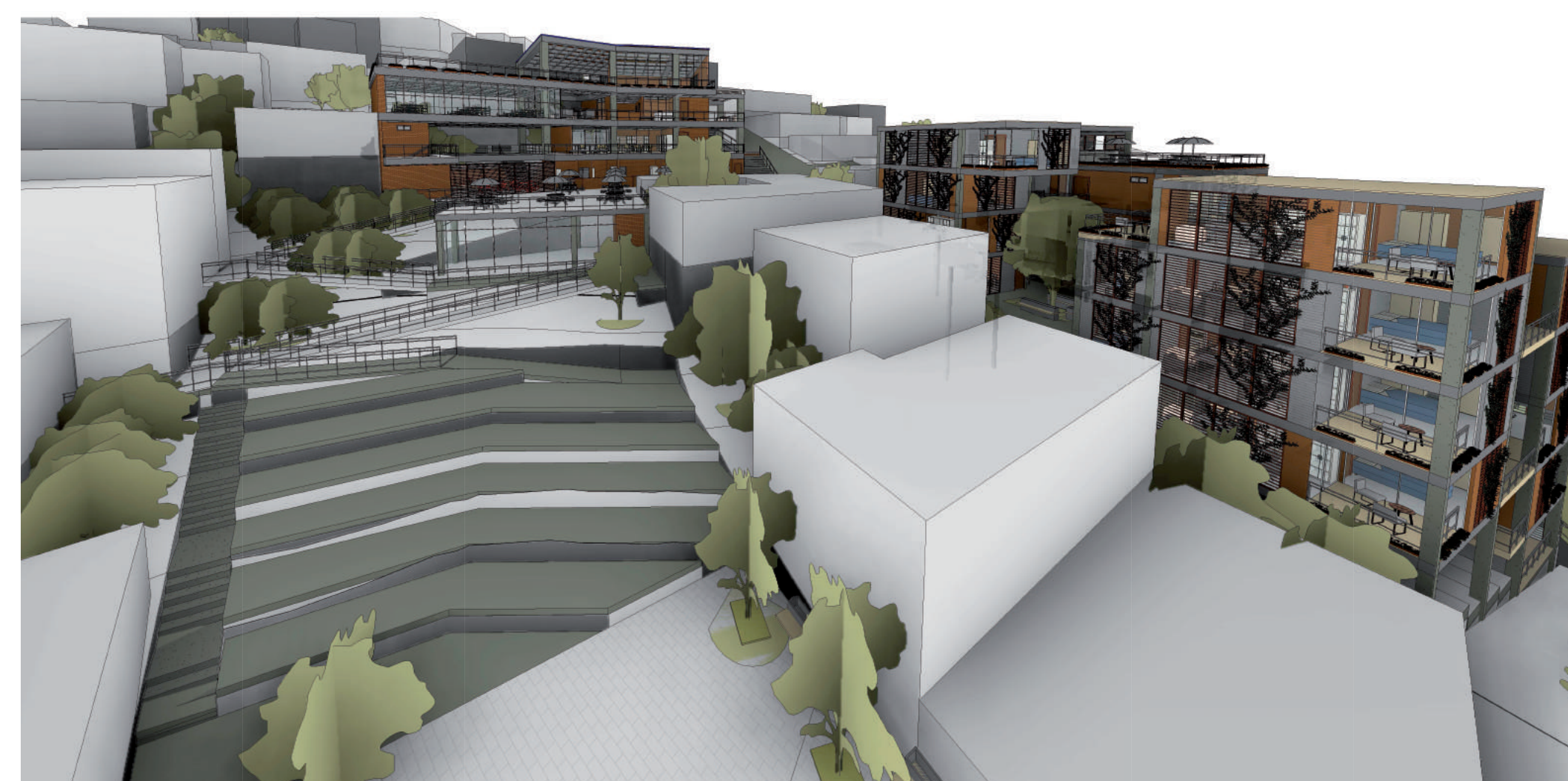
UAU II

Proyecto de Mejoramiento Integral

Indicadores generales

Área UAU II: **16.042 m2**
 Área potencial para viviendas: **1.327 m2**
 Número de viviendas potenciales: **88.46 und**
 Densidad permitida: **100 viv/hect**
 Número de viviendas Nuevas VIS: **42 und**
 Número de viviendas Reasentadas VIP: **30 und**
 Total de vivienda: **72 und**

Espacio público existente: **0.00 m2**
 Espacio público nuevo efectivo: **2012 m2**
 Espacio público nuevo no efectivo: **1581 m2**
 Equipamiento público existente: **0.00 m2**
 Equipamiento privado existente: **0.00 m2**
 Equipamiento público nuevo: **975.8 m2**



4 Plano Urbano 1: 1500

Intervención Urbana: Mejoramiento Integral

Después de culminar las dos etapas de documentación y diagnóstico, se procede a desarrollar la aplicación del proyecto, en este caso, En el barrio el Cucaracho, uno de los tres barrios del polígono de intervención para culminar todo el proceso de diseño arquitectónico del proyecto de PDT MIB.

En **El Cucaracho**, se decide darle frente a todos los bordes que se presentan, tanto los viales como los naturales, para proponer Una **Junta de acción comunal** complementando un **espacio público en el centro de una manzana** como lote de oportunidad y un proyecto de **vivienda multifamiliar**, proyectos que mitiguen el crecimiento y que propongan un **nuevo modelo de ocupación** según las características y según las necesidades urgentes del barrio, teniendo **proyectos muy apegados a su contexto** tanto físico como social.



3 Sección MM'-Urbano 1: 350

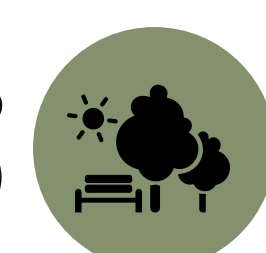
Proyecto de vivienda
Multifamiliar El cucaracho



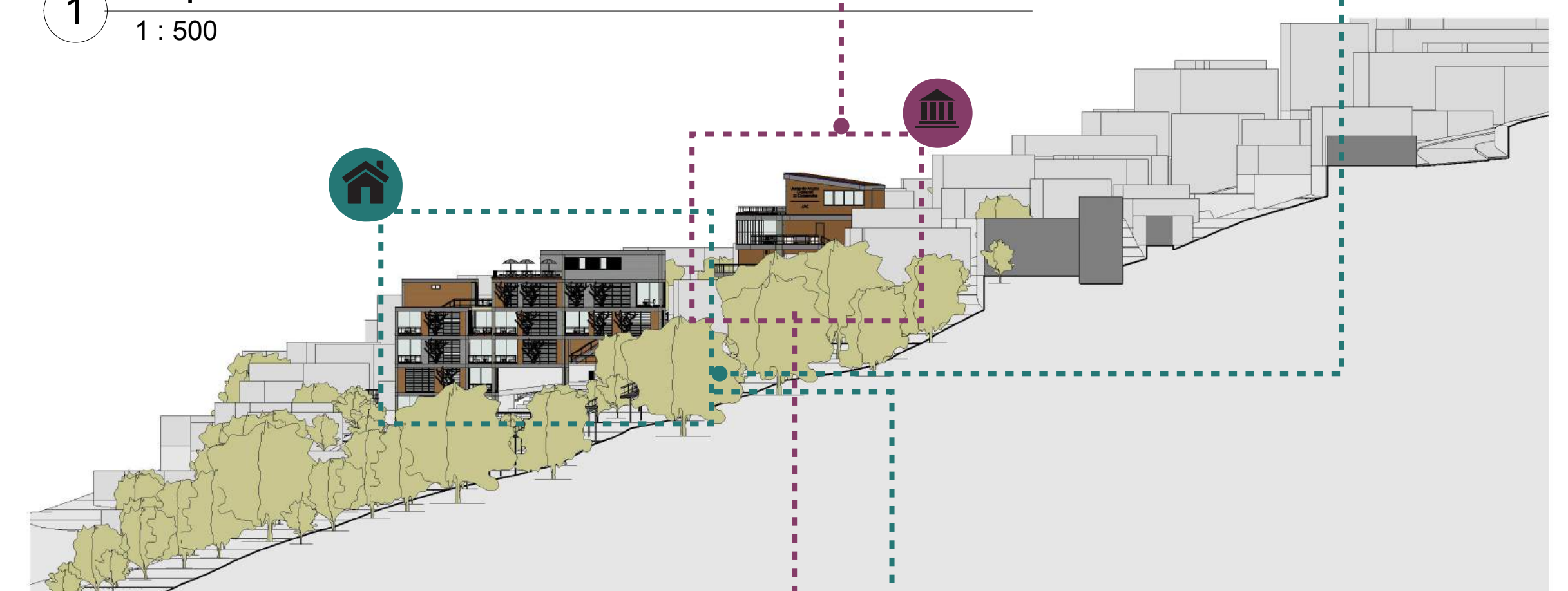
Junta de Acción Comunal
JAC El cucaracho



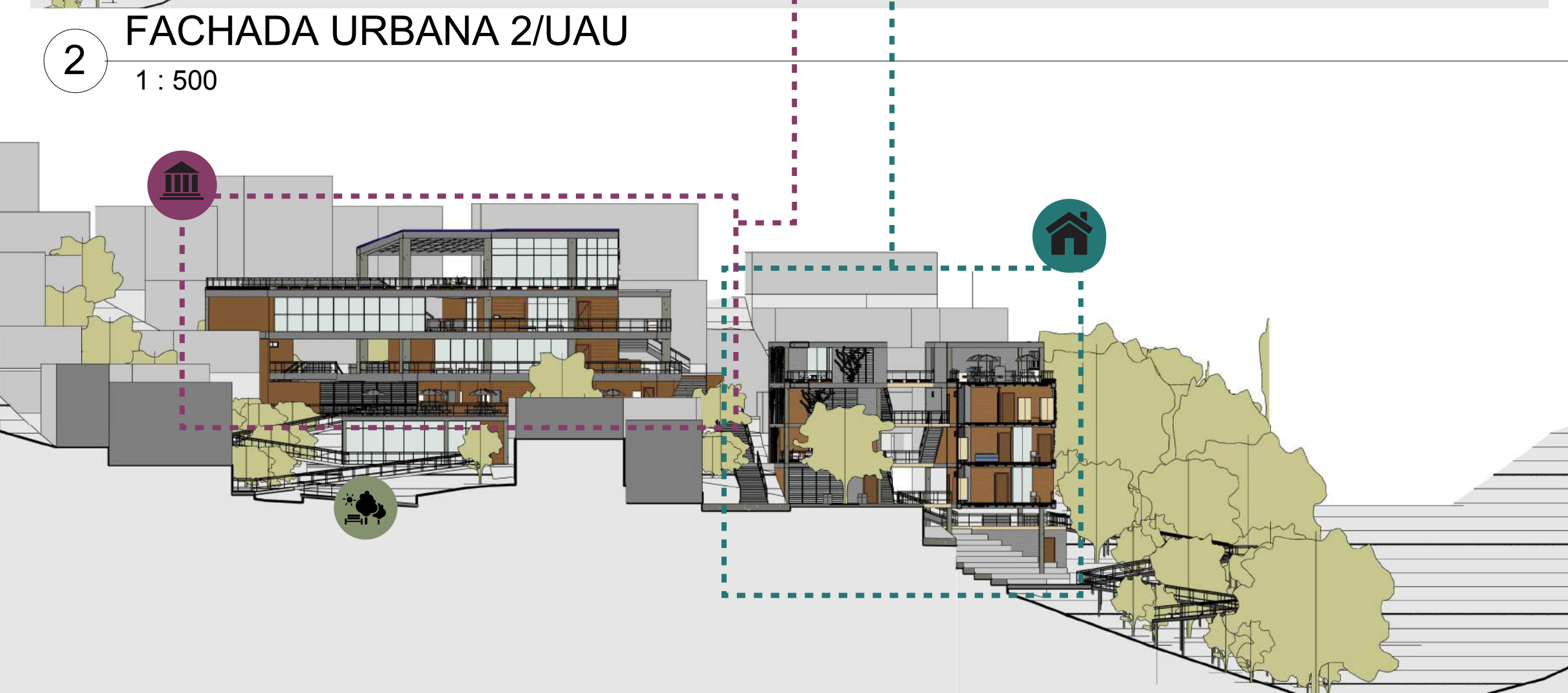
Espacio Público
Centro de manzana (Teatro+ Museo)

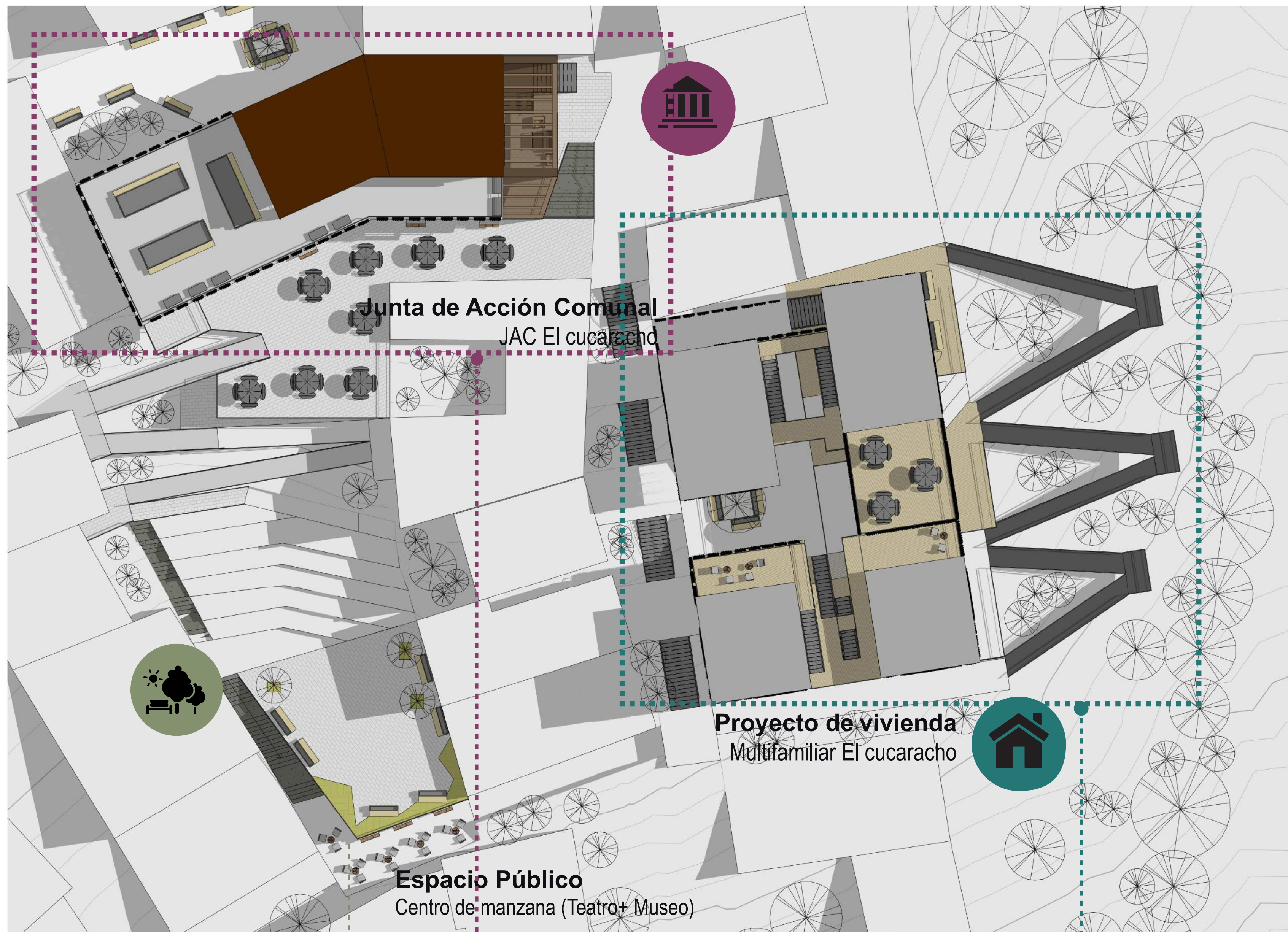


1 Emplazamiento 1: 500



2 FACHADA URBANA 2/UAU 1: 500

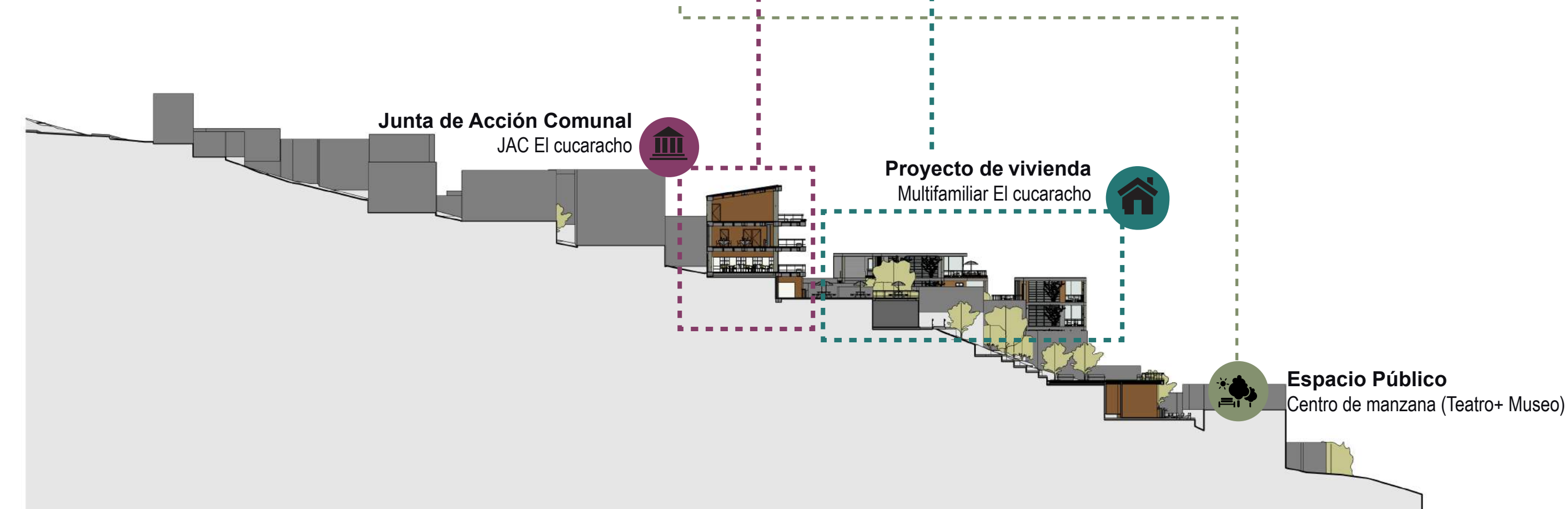




1 Planta de techos
1 : 200



3 FACHADA URBANA/UAU
1 : 500



2 Sección KK'-Urbano
1 : 500



Proyecto de vivienda Multifamiliar El cucaracho

En este edificio se desarrollaron 17 unidades de vivienda, 7 viviendas VIP a reasentar, 10 viviendas VIS para ofertar y un último nivel donde se ubica una lavandería común.

La unidad de vivienda pretende darle frente a la movilidad principal, las escaleras y a la quebrada La Guaguita eje ambiental muy importante complementado por la vegetación que se apropiará de las tipologías de vivienda.

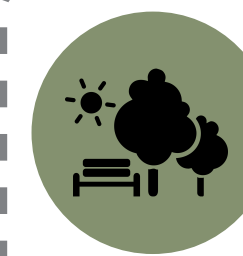
El edificio se desarrolla sobre unas plazoletas escalonadas totalmente públicas dejando libre el centro de la manzana y las cuales se conectan con el espacio público contenedor de la quebrada y los cultivos propuestos a borde de ella permitiendo, a través de la comunidad, la recuperación de las tradiciones rurales y ambientales y la reconstrucción del tejido social.



Junta de Acción Comunal JAC El cucaracho

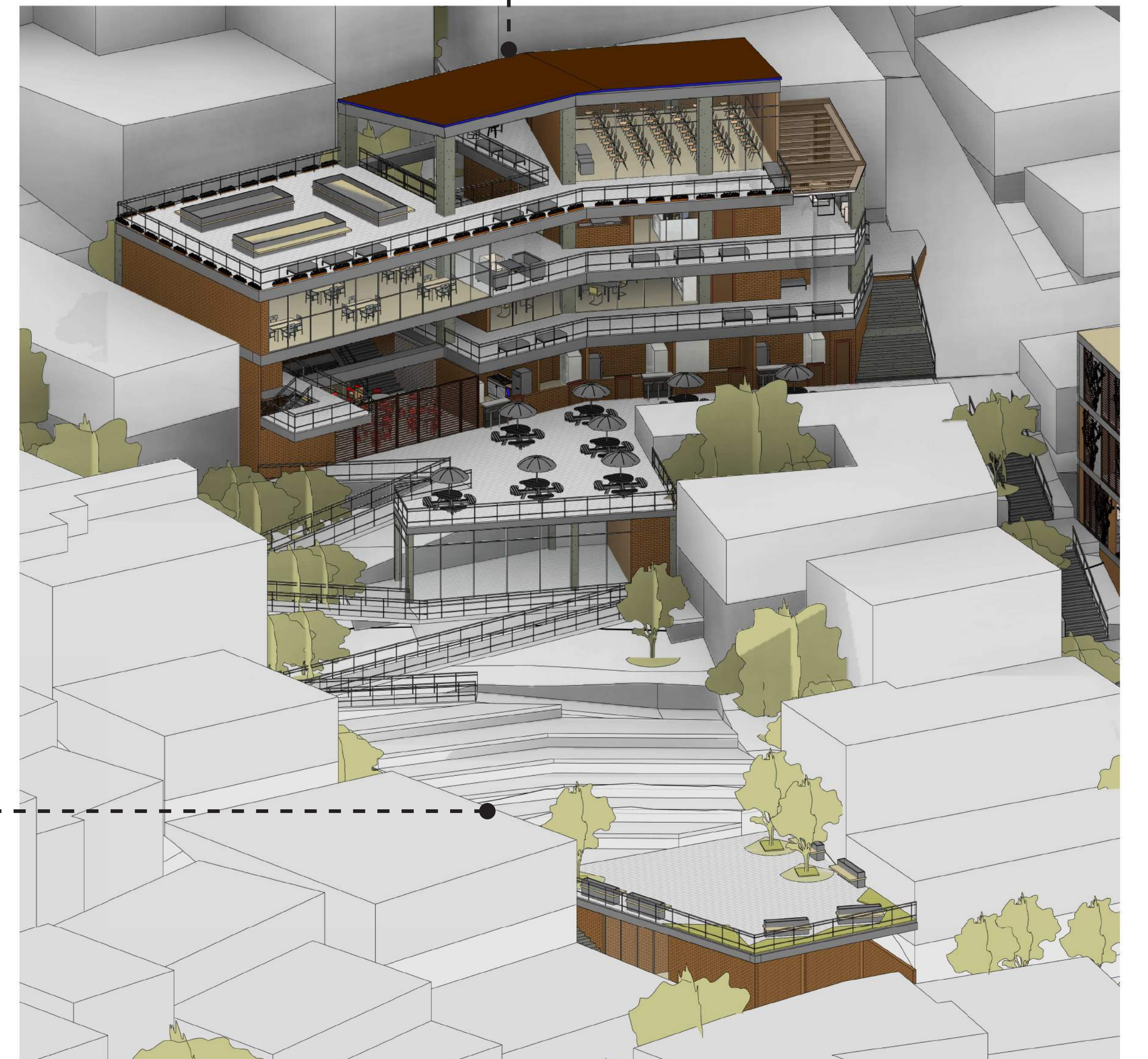
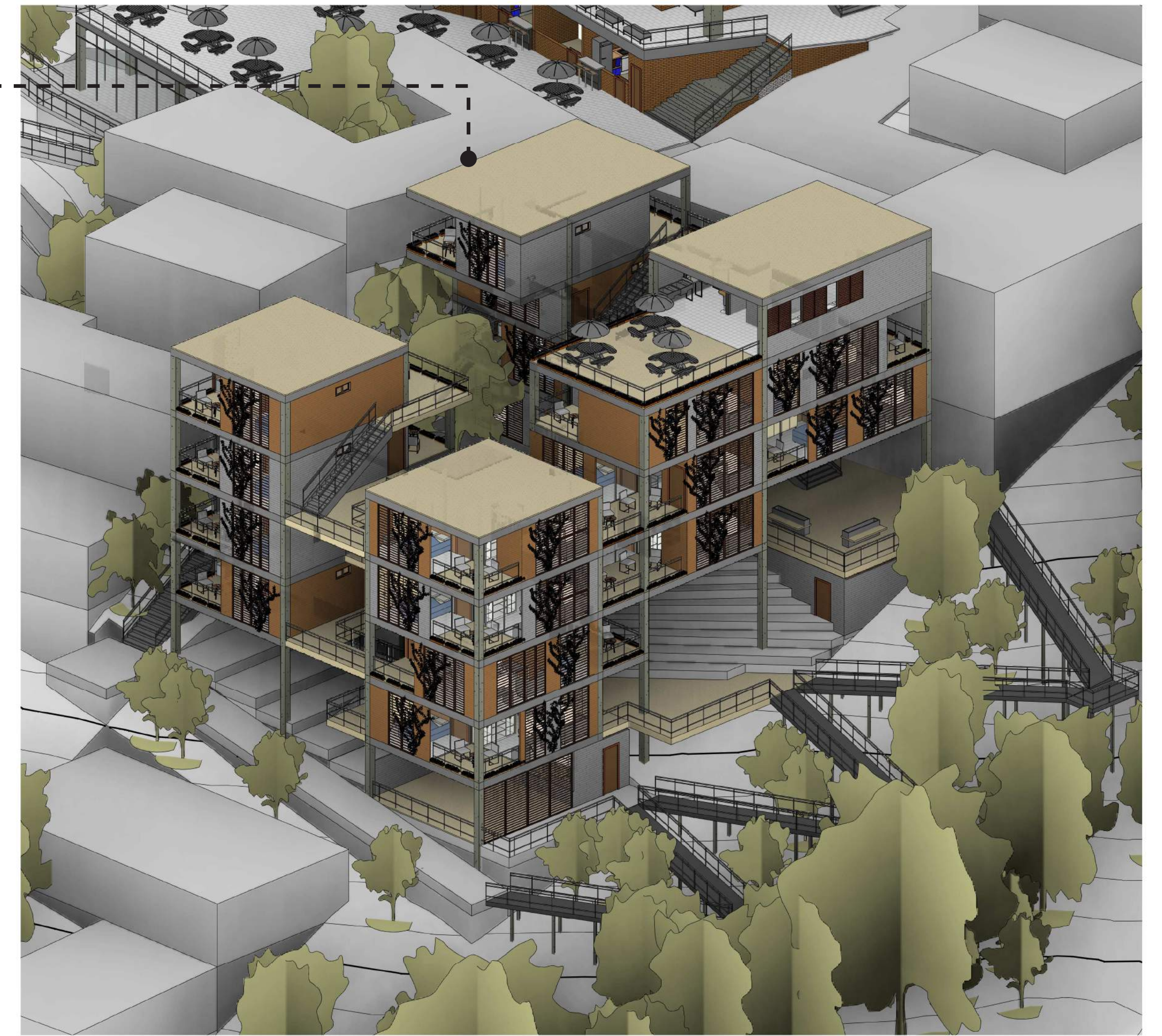
Las JAC tienen como propósito promover un desarrollo integral, sostenible y sustentable, construido a partir del ejercicio de la democracia participativa en la gestión del desarrollo de su comunidad, por lo tanto, para hacer más visible el barrio dentro del marco político se decide proponer un equipamiento que supla las necesidades culturales y educativas de la comunidad, donde participen entes privados que aprovechen los espacios que se proponen como aula ambiental, infantil, de artes o múltiple y traer al barrio una población flotante que lo de a conocer, que promueva el proceso de paz a partir de las prácticas de tradición rural y que sea un ítem en el desarrollo urbano de la ciudad.

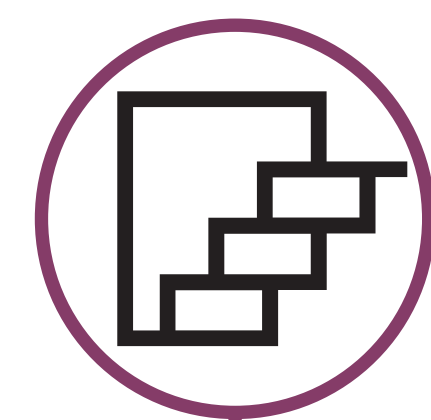
El edificio público se apoya sobre el terreno escalonándolo suavemente creando un primer nivel de locales comerciales desarrollando el resto del programa en los niveles superiores y teniendo en el último nivel una terraza que funciona como aula práctica a partir de huertas y los cultivos de quebrada



Espacio Público Centro de manzana (Teatro+ Museo)

El espacio público es el lugar de encuentro más importante para la comunidad, por lo tanto es un espacio que se adapta a las condiciones topográficas permitiendo las visuales hacia la ciudad y que gracias a la pendiente permitió un escalonamiento adecuado para un teatro/Mirador al aire libre donde se pueden dar actividades culturales importantes y además contará con un museo al aire libre adecuando las culatas de las viviendas colindantes, donde se contará la historia del barrio para la recuperación de la memoria histórica tradicional, construcción que realizará la misma comunidad a través de la JAC y que se complementa con el recorrido que se propone por medio de rampas acompañadas de una vegetación determinada por la intervención del museo.





Edificio Escalonado



Mezcla de usuarios



Fomento del arte
Museo al aire libre

Junta de Acción Comunal

JAC El cucaracho



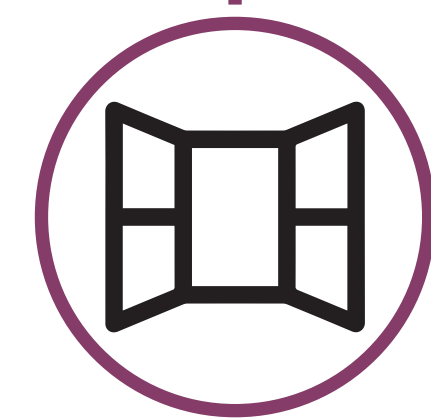
Trabajo comunitario



Tratamiento en movilidad



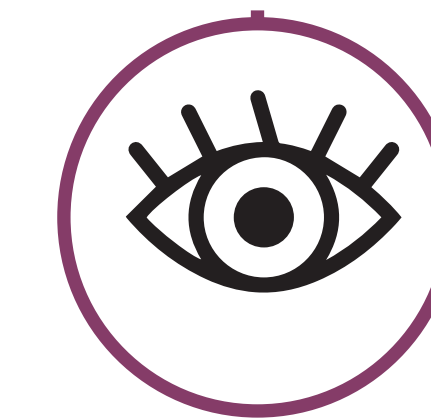
Autoconstrucción



Abierto hacia la visual



Circulaciones Públicas

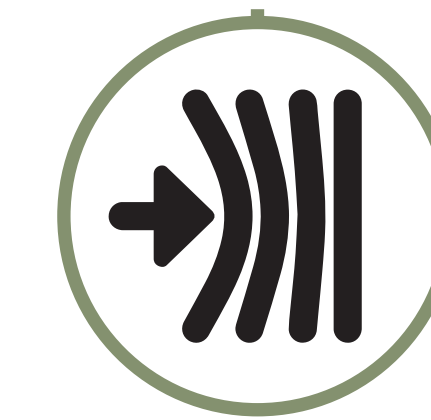


Circulaciones hacia la Visual

Espacio Público
Centro de manzana
(Teatro+ Museo)



Adaptación al terreno



Fomento de Cultura
como encuentro



Teatro al aire libre
Mirador



Vegetación que direcciona
el espacio público

Espacio para las
prácticas de Paz



Recuperación de la
memoria
Histórica Tradicional

Proyecto de vivienda
Multifamiliar El cucaracho



Viviendas de
reasantamiento



Lavandería Común
Reciclaje de aguas LLuvias



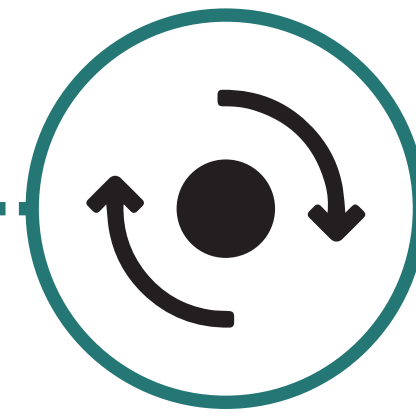
Conexión con la naturaleza:
Fachada y Cultivos de quebrada



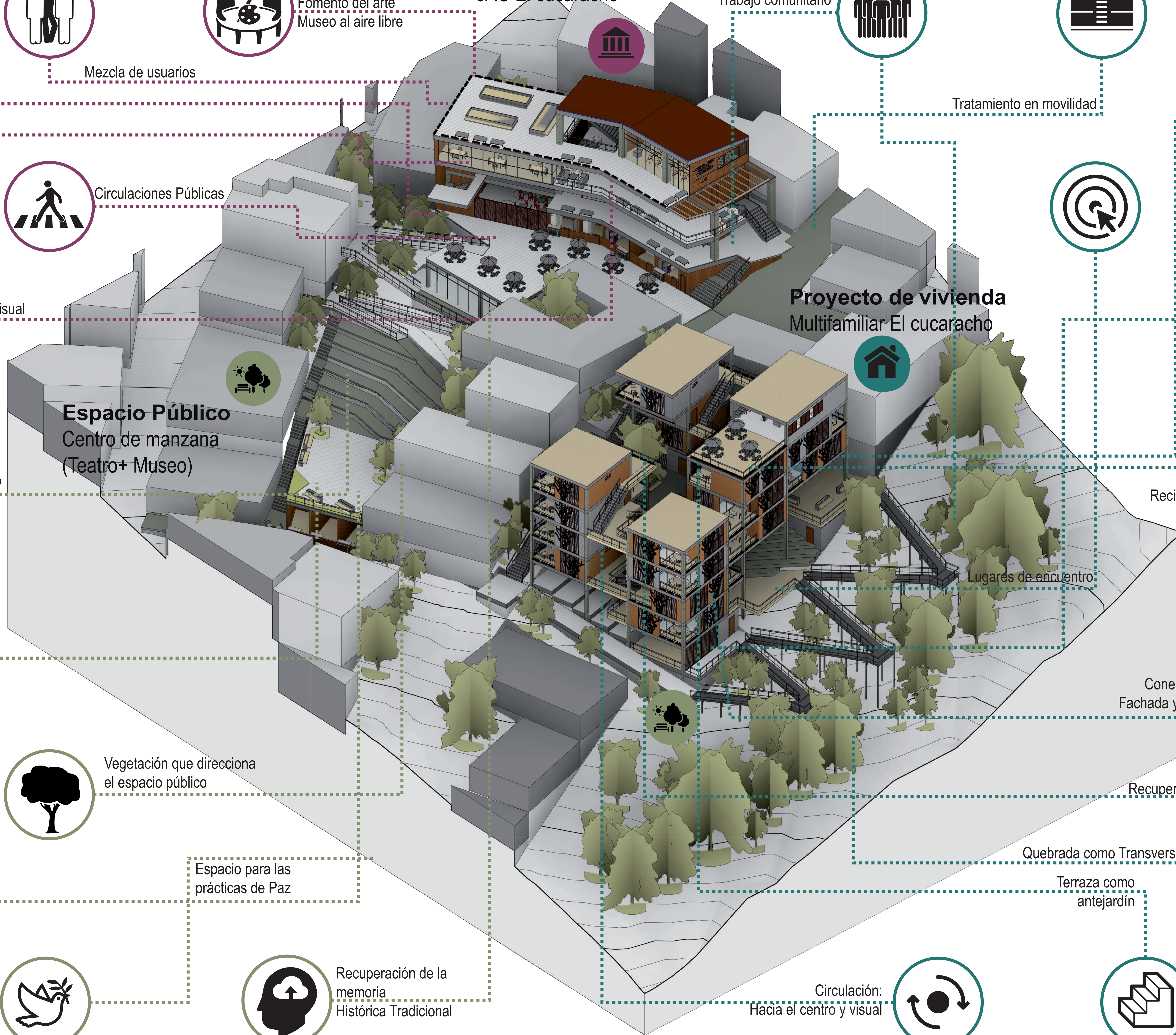
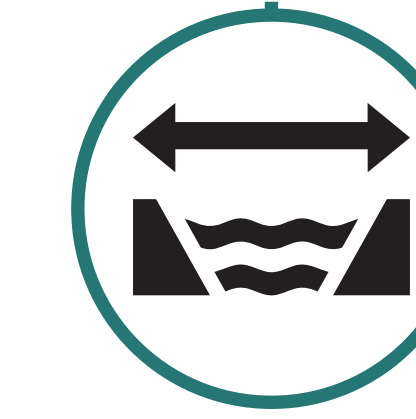
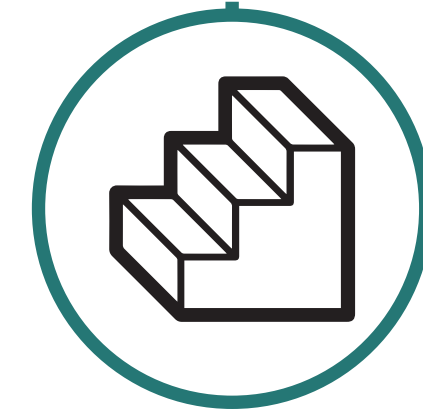
Recuperación centros
de manzana

Quebrada como Transversalidad

Terraza como
antejardín



Circulación:
Hacia el centro y visual





Proyecto de vivienda Multifamiliar El cucaracho



PREMISAS



Aprovechar visuales/ Terrazas habitables/ Circulaciones hacia el paisaje/ Conservar Patio y Antejardín/
Primer Nivel Público/ Huertas privadas/ Generar espacios de encuentro/ Emplazamiento: Escalonado/
Espacio público en centro de manzana /Fachadas abiertas



REFERENTES

Proyecto Chacras
Ecuador



Fachadas modulares
y abiertas



Zonas de
encuentro



Jardinería y
Huertas



Casa en Vila Matilde
Sao Paulo, Brasil



Materialidad
del contexto



Zonas de
encuentro + Patio



Patio/ Iluminación



MATERIALIDAD

136 Viviendas
UAU II

476 Habitantes
(3.5 Promedio por vivienda)

64 a Conservar

72 Viviendas nuevas
(50/55 m2 c/u+30% circulación)

Área: 193.7 m2
12 Viviendas

Área: 178.8 m2
11 Viviendas

Área: 368.5
17 Viviendas

Área: 151.7m2
8 Viviendas

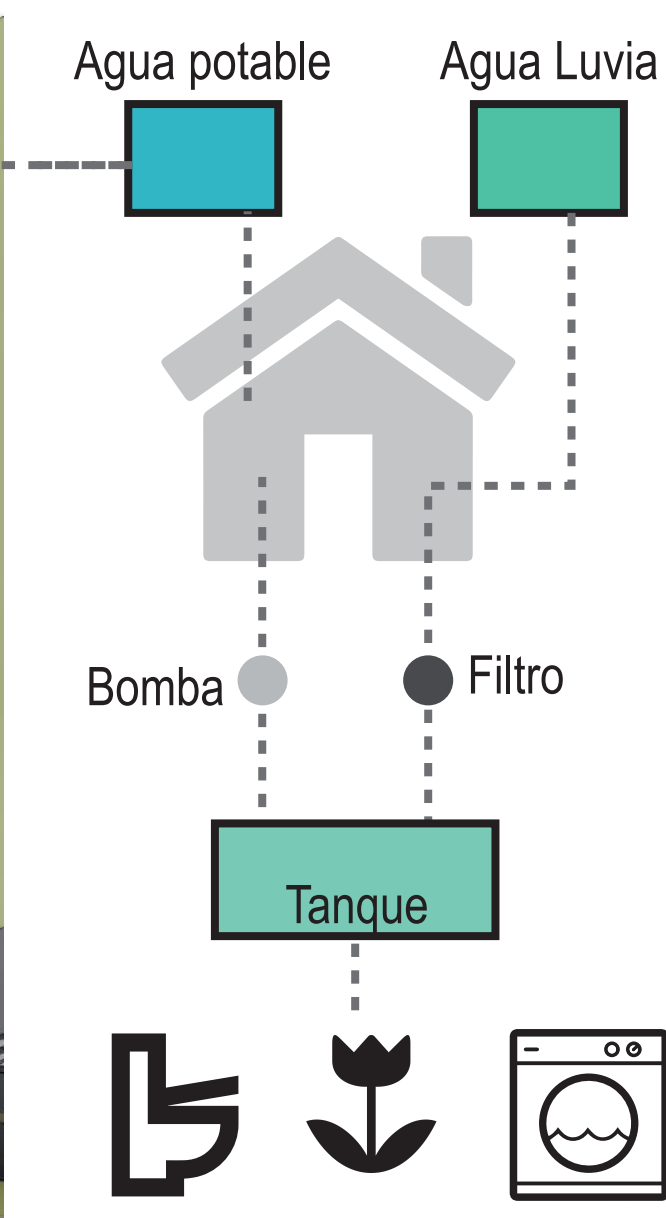
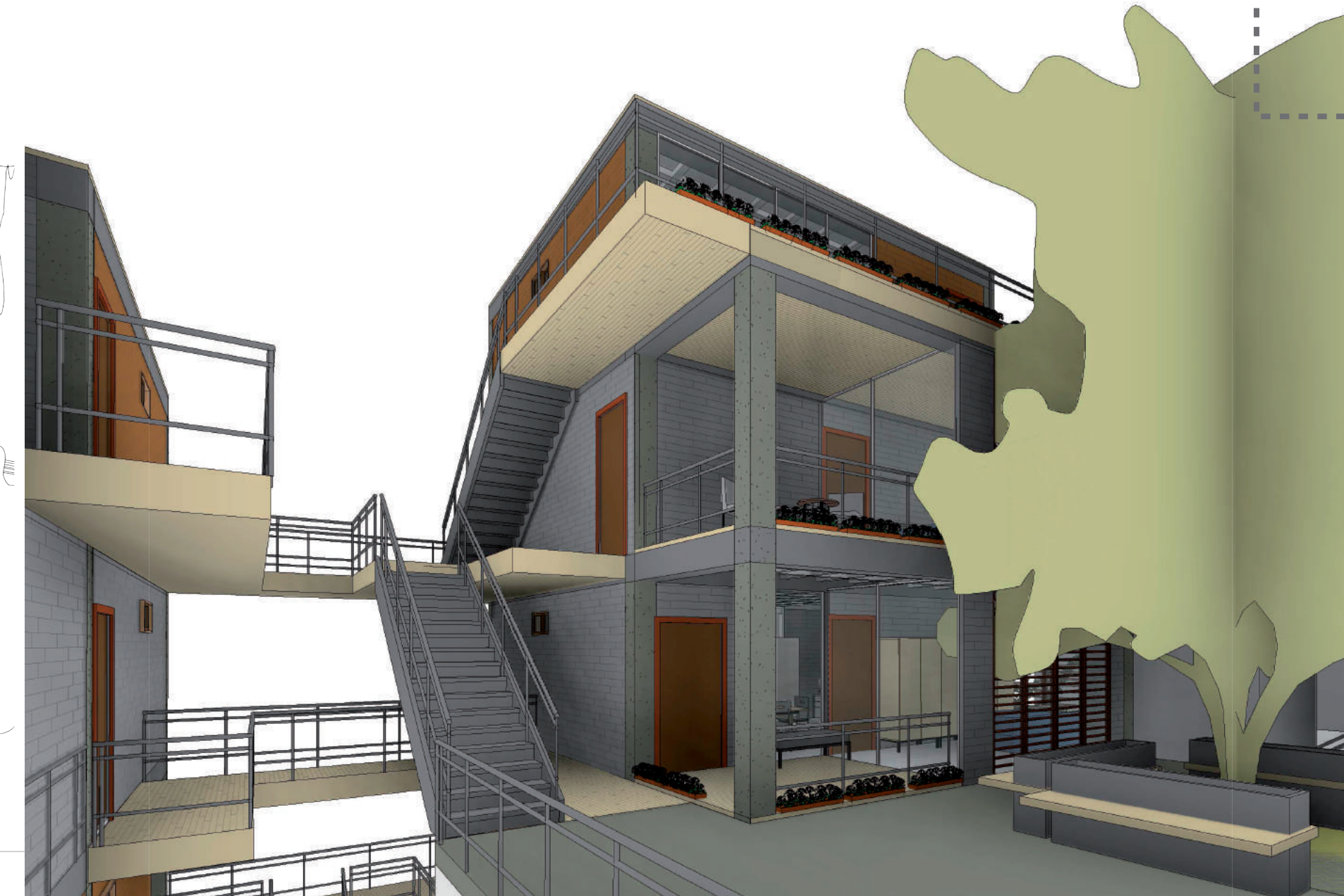
Área: 161.7m2
9 Viviendas

Área: 276.6
15 Viviendas

INDICADORES GENERALES

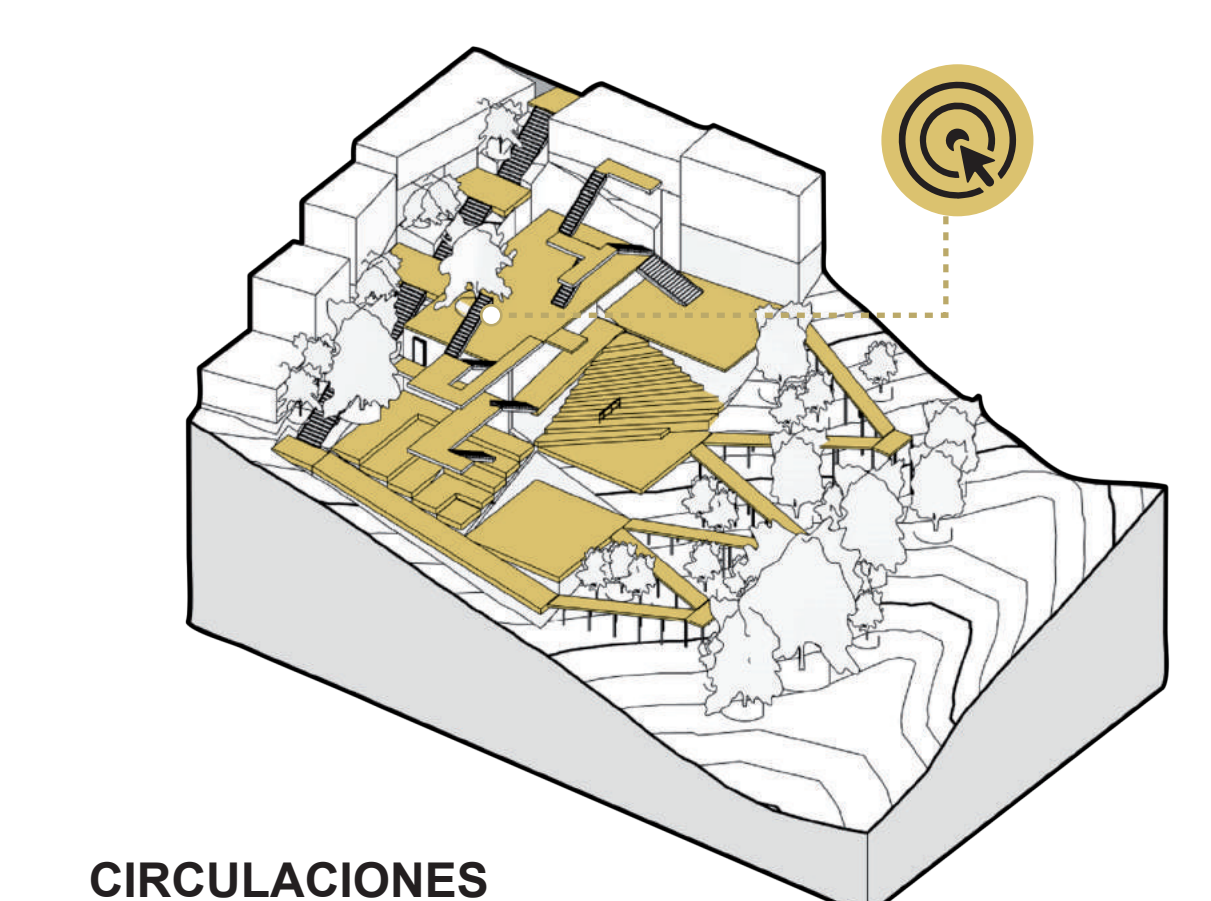
7 VIP

10 VIS



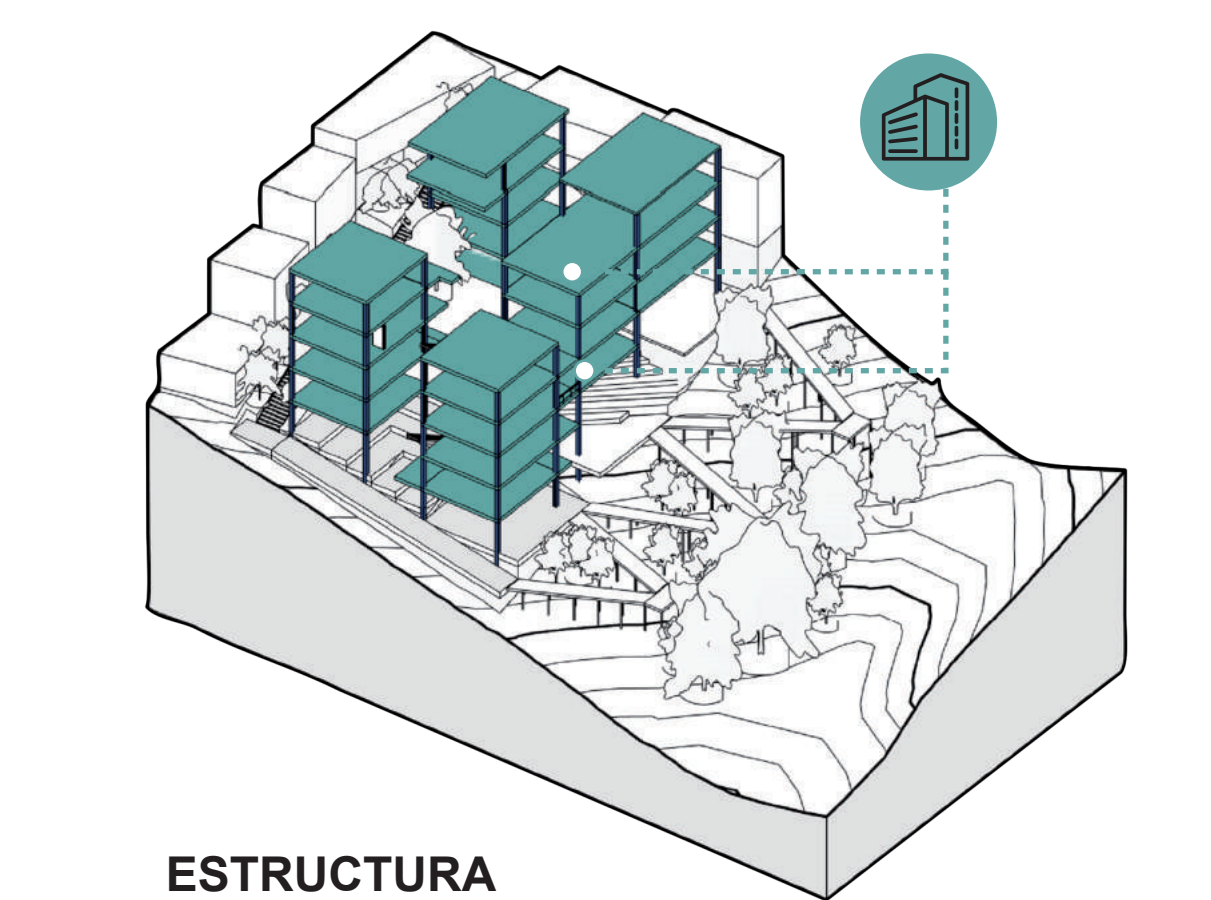
EMPLAZAMIENTO ESPACIO PÚBLICO

Escalonamiento a partir de
plataformas habitables



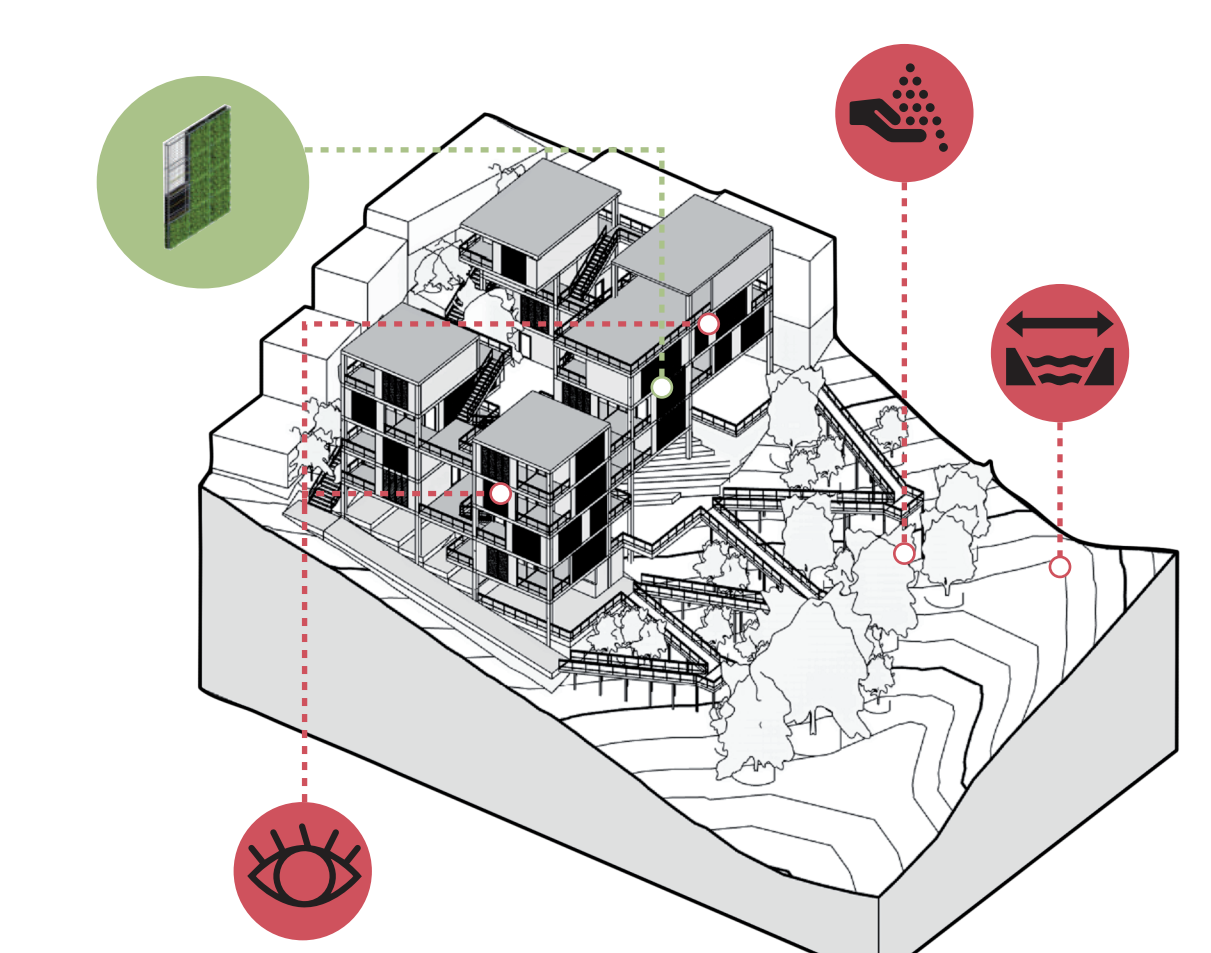
CIRCULACIONES

Direccionadas hacia el centro
de las tipologías



ESTRUCTURA

Porticos con Columnas de
30x30 cms/ Vigas de 40
cms/ Losas de 20 cms



RELACIONES DE FACHADA

Relación con Cultivos y la quebrada
Relación visual hacia el paisaje



Sección PP'- Vivienda

1 : 100



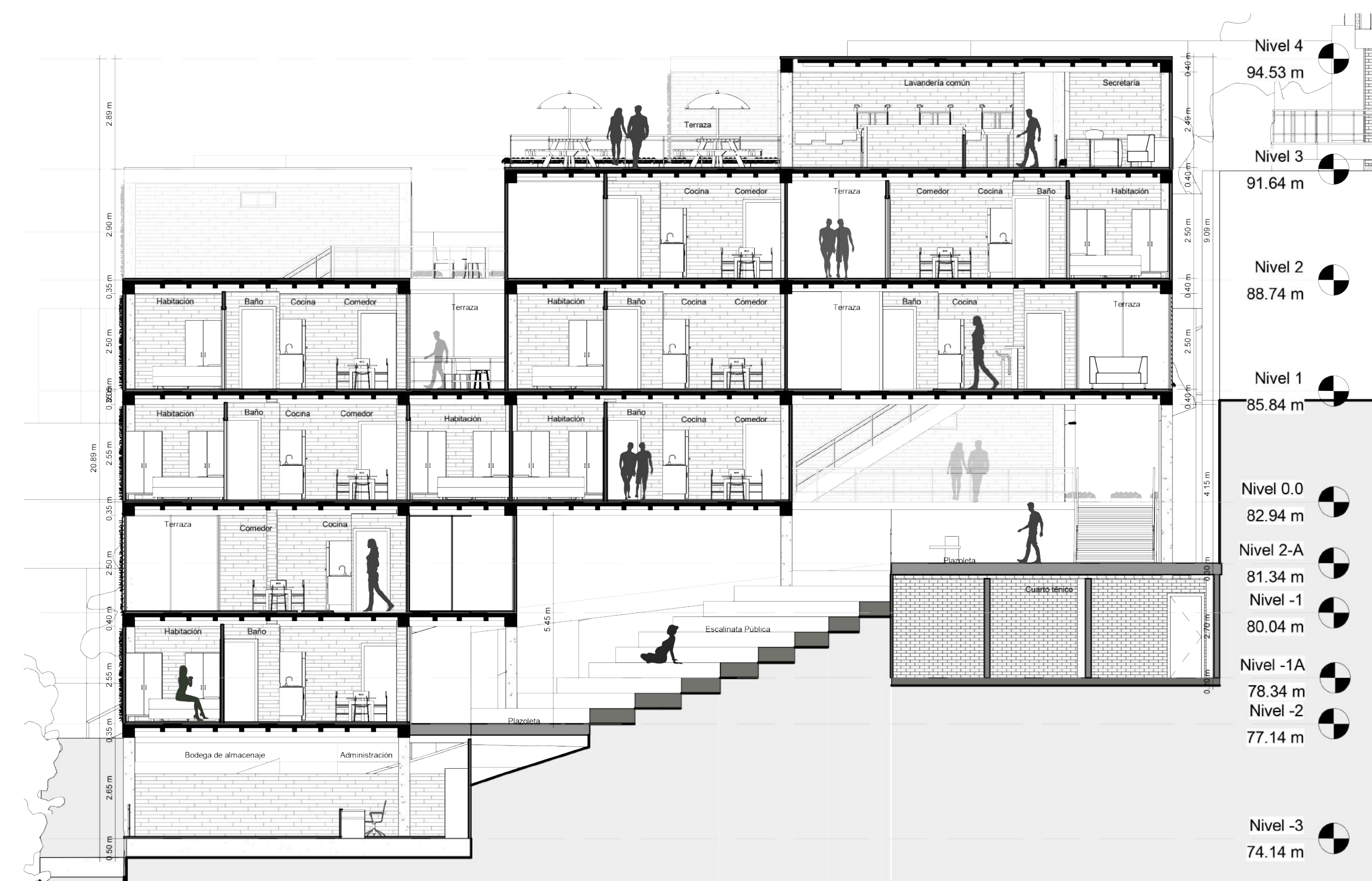
Proyecto de vivienda Multifamiliar El cucaracho



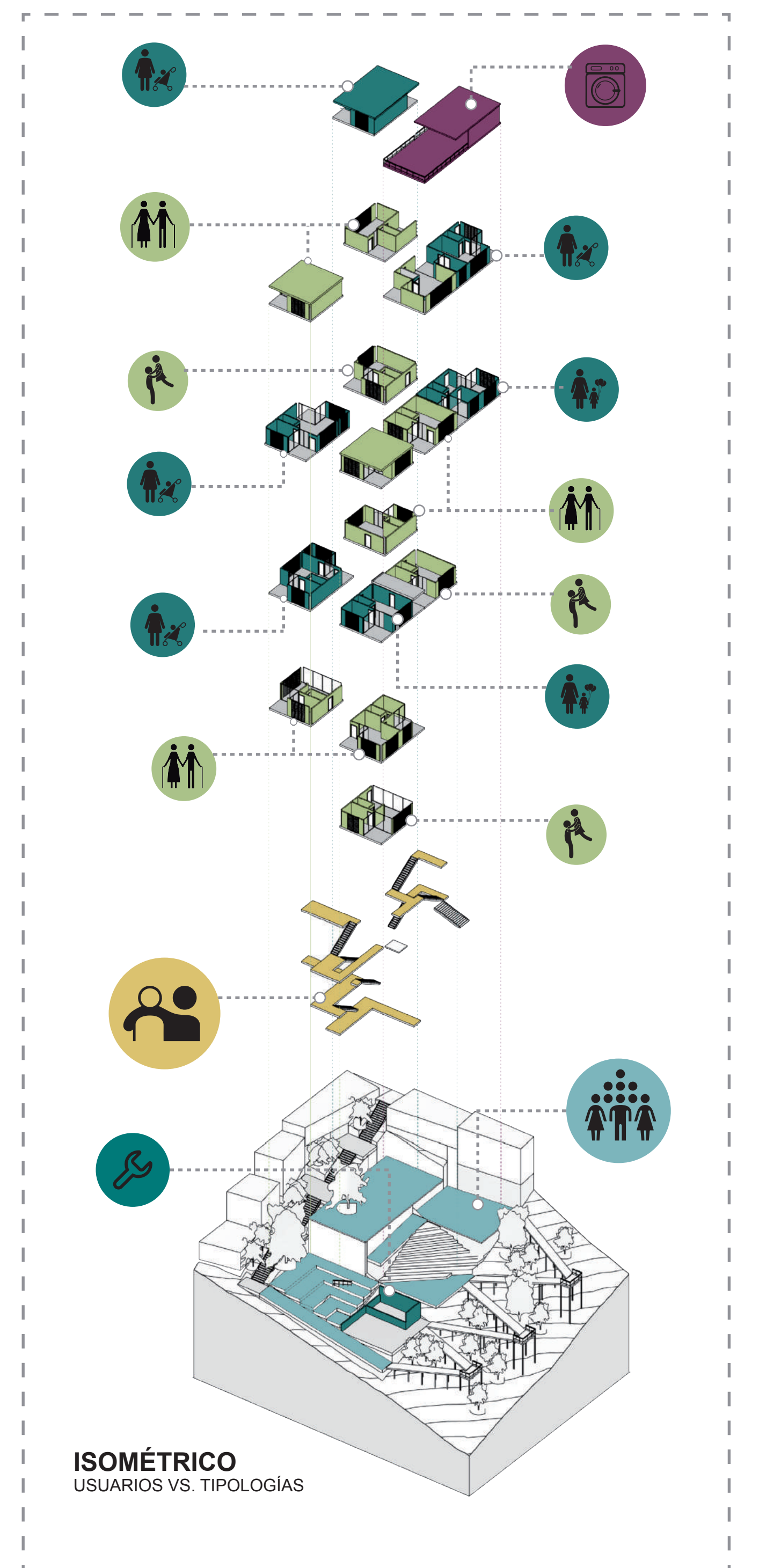
1 Nivel 1
1 : 100



3 Nivel 2
1 : 100

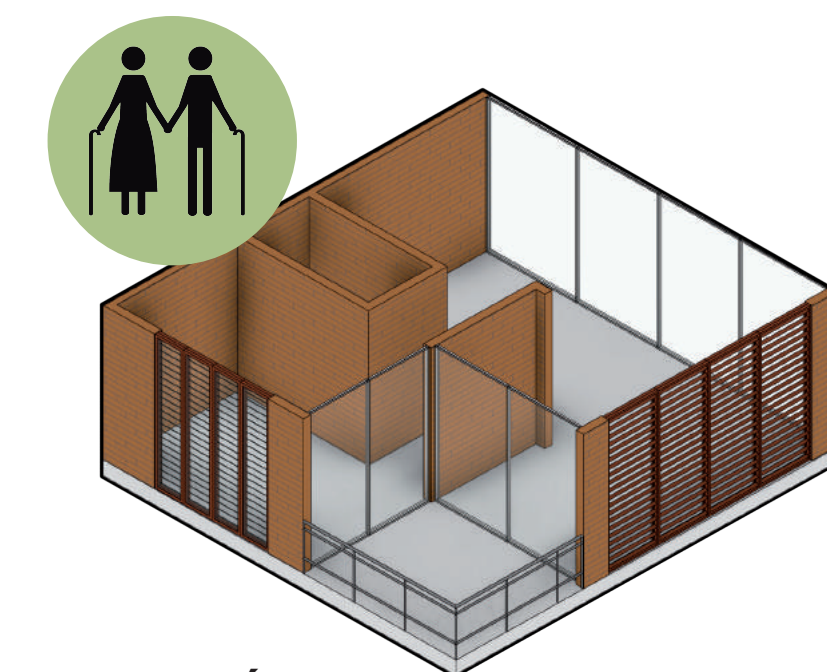


2 Sección GG'-Vivienda
1 : 100

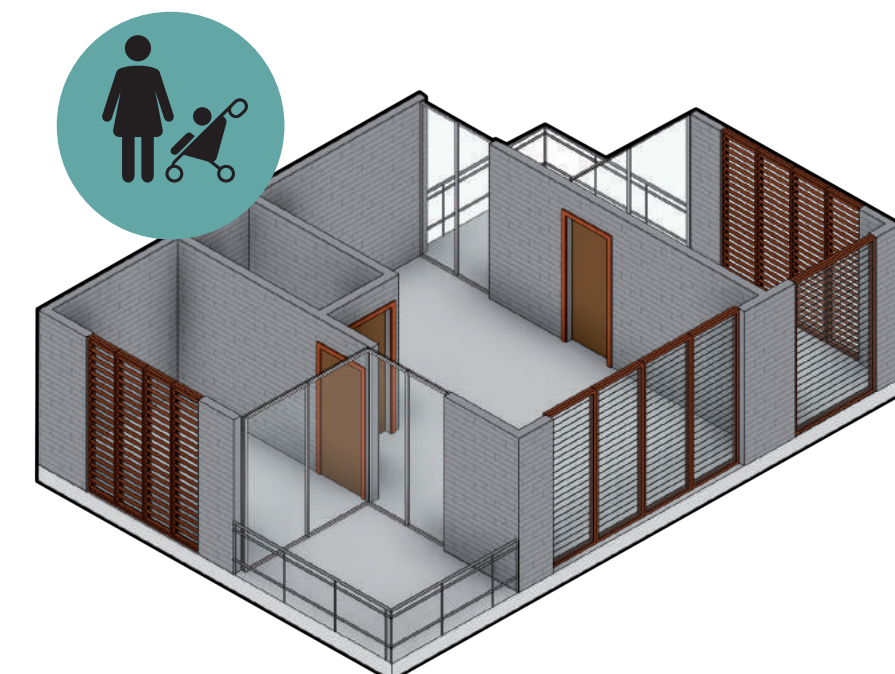


ISOMÉTRICO
USUARIOS VS. TIPOLOGÍAS

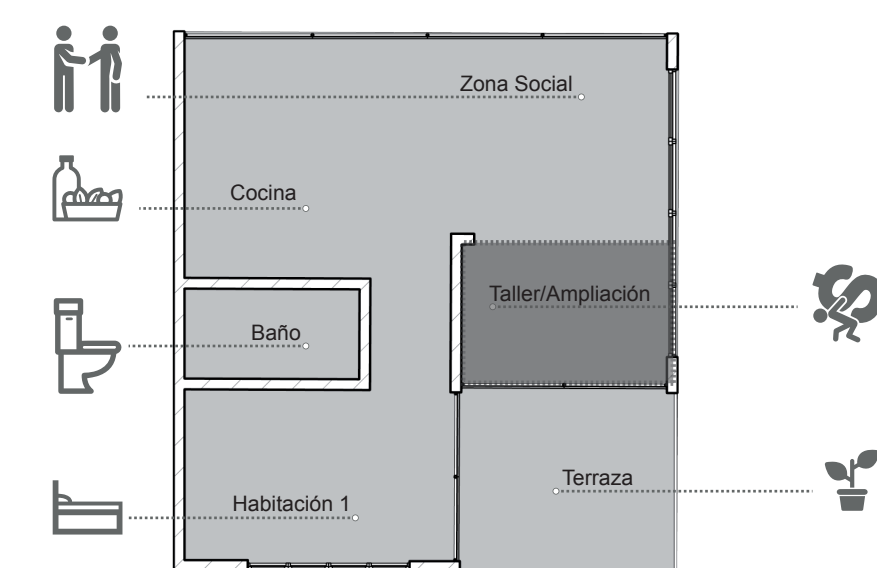
TIPOLOGÍAS- IDEA BÁSICA



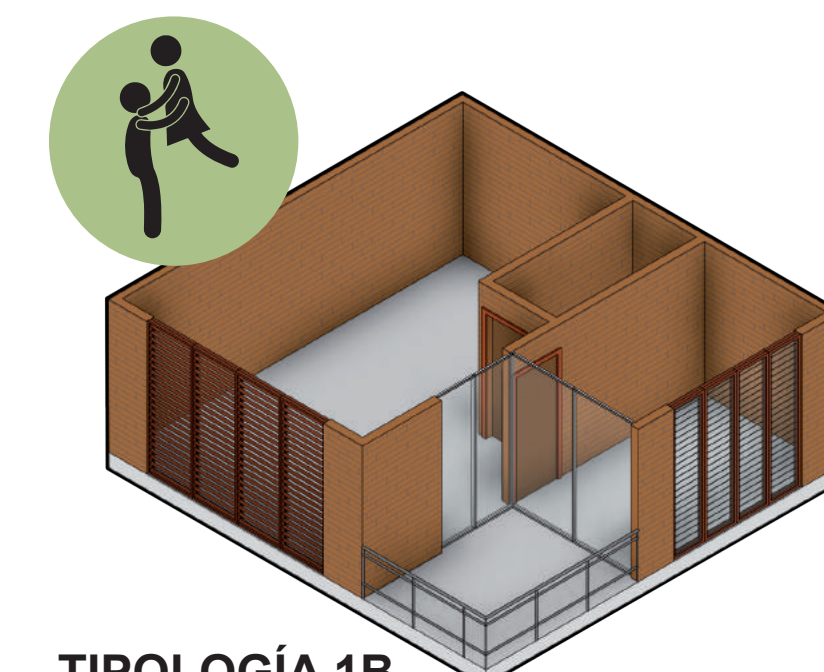
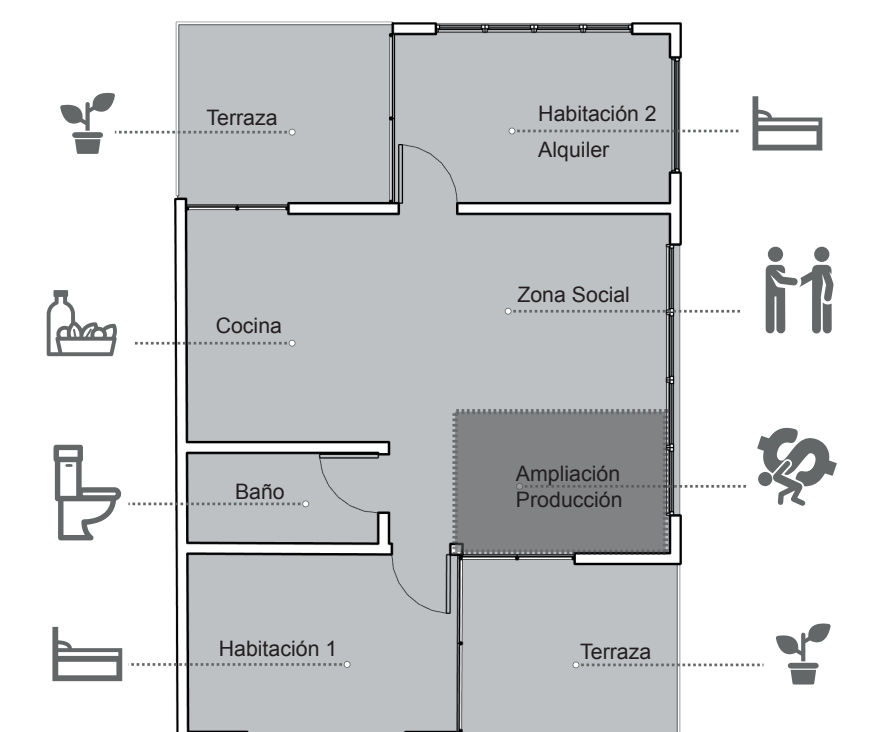
TIPOLOGÍA 1A
52.5 M2



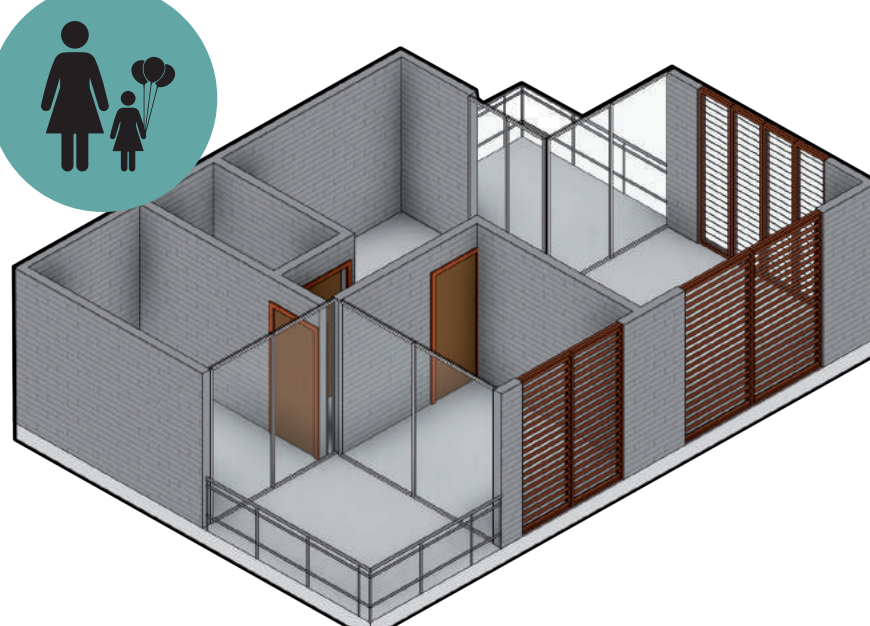
TIPOLOGÍA 2A
72.1 M2



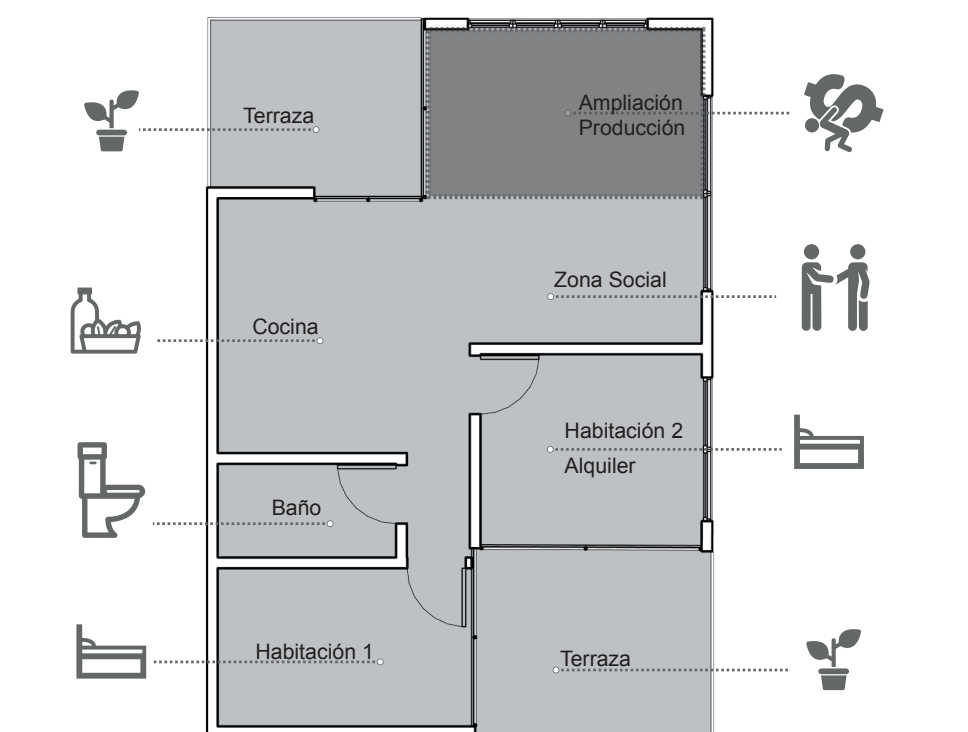
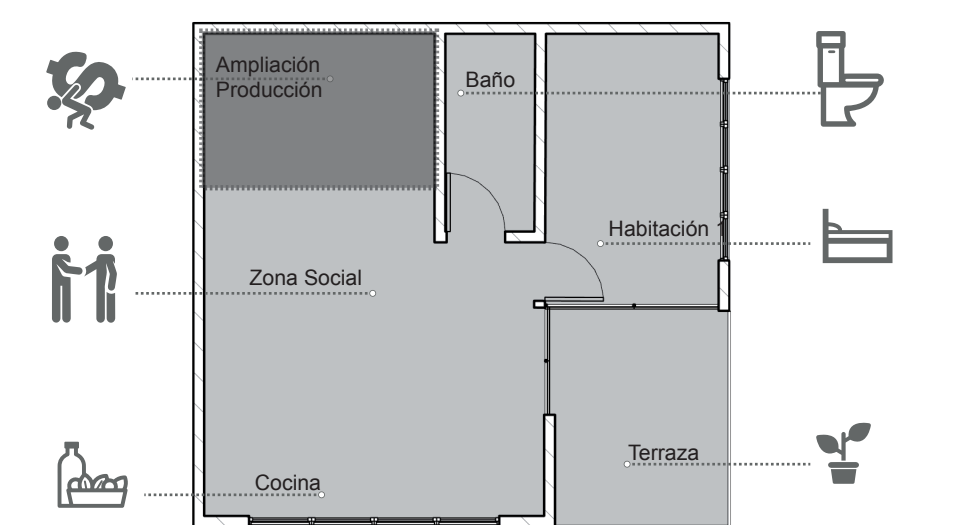
Taller/Ampliación



TIPOLOGÍA 1B
52.5 M2



TIPOLOGÍA 2B
72.1 M2

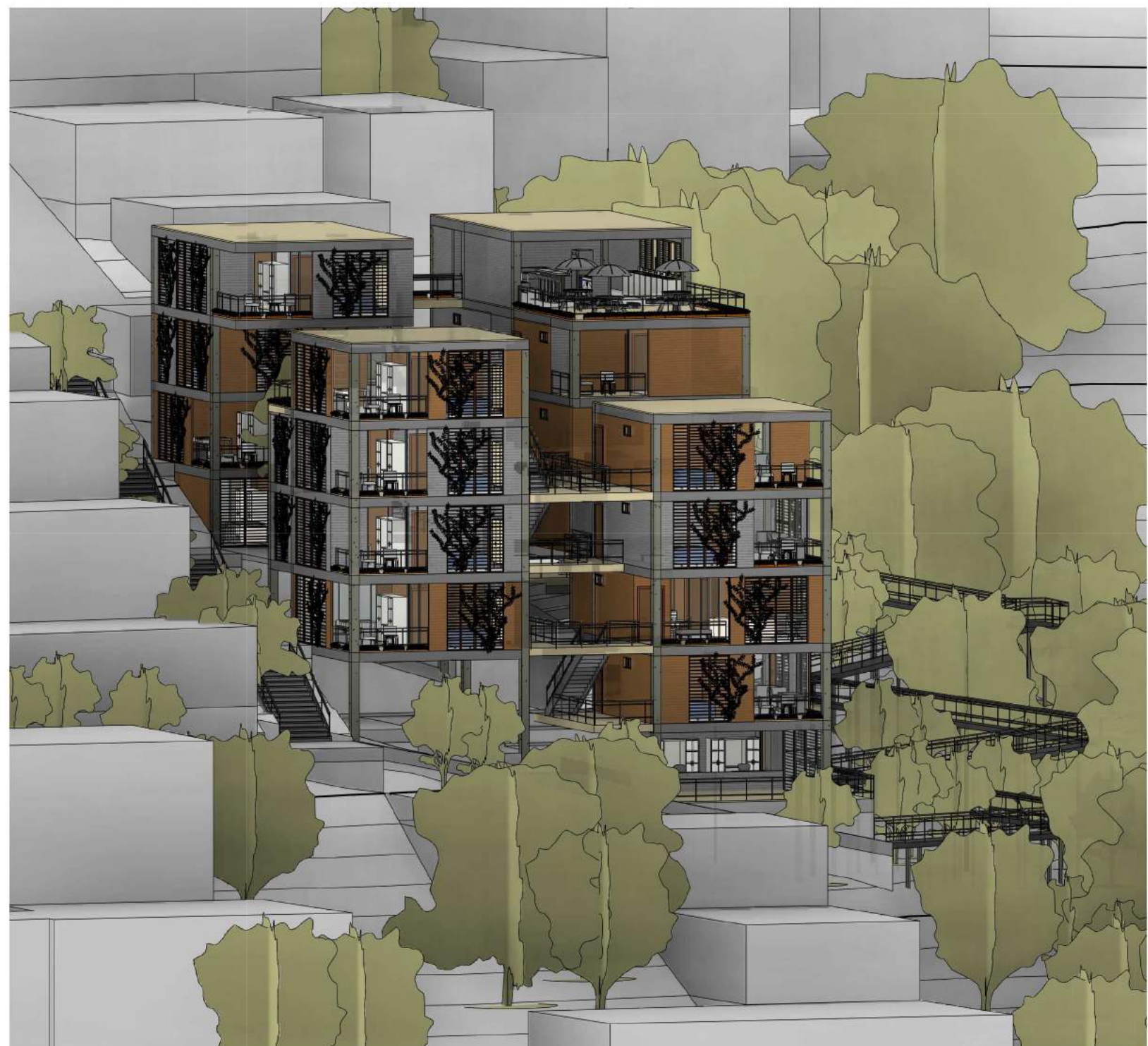




Proyecto de vivienda
Multifamiliar El cucaracho



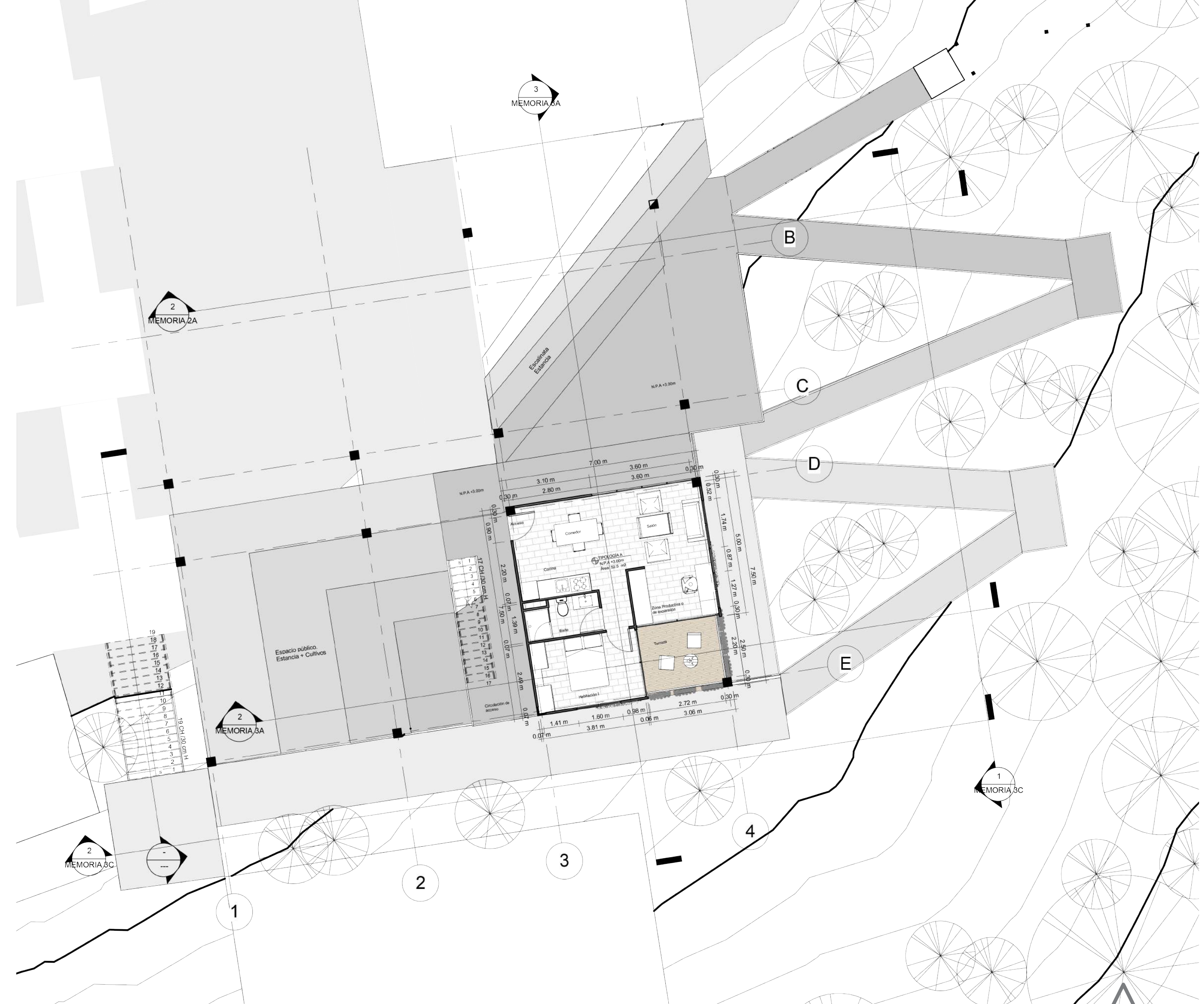
1 Nivel -1
1 : 100



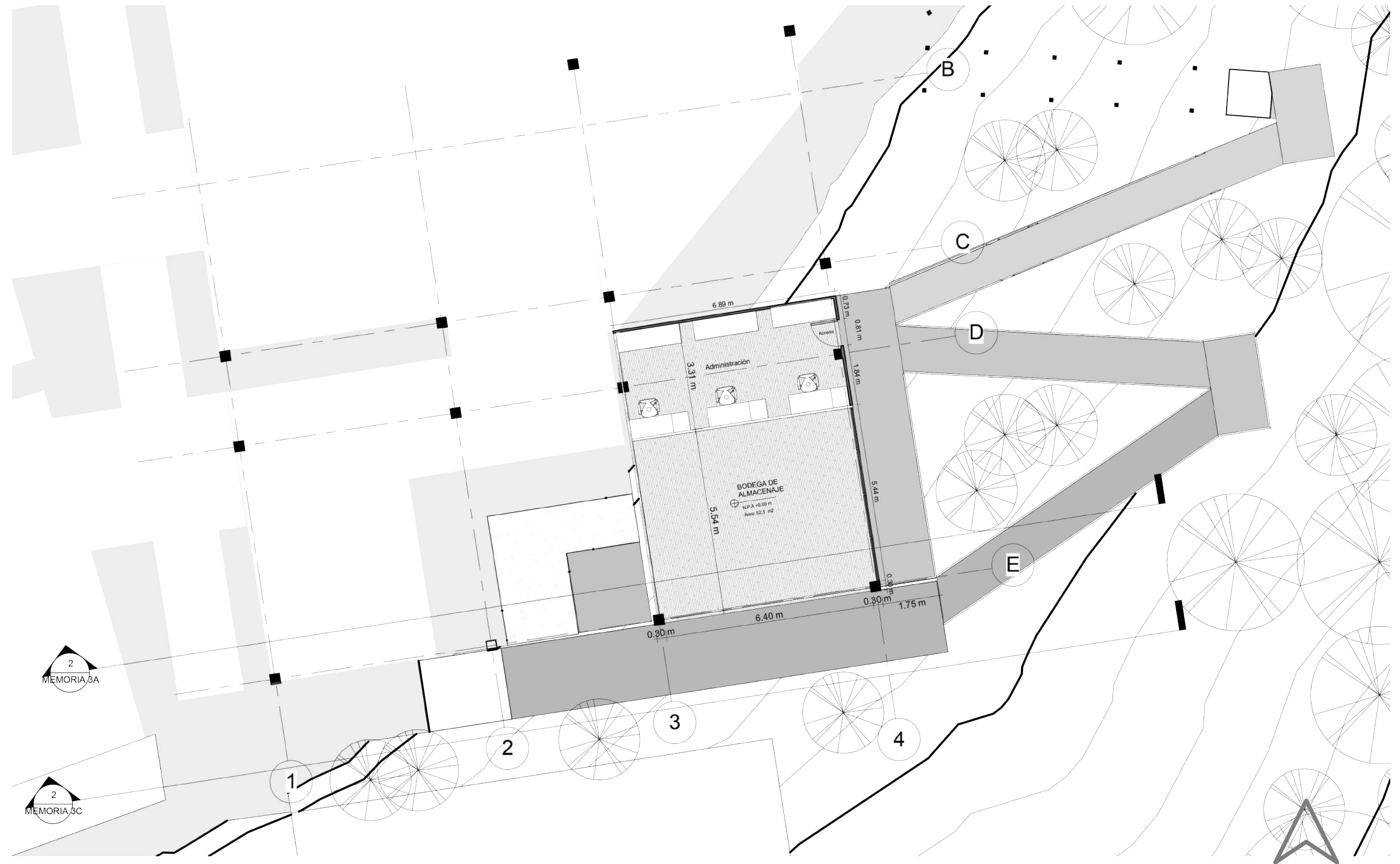
Imágen General: Fachada Sur



Imágen General: Perspectiva



2 Nivel -2
1 : 100



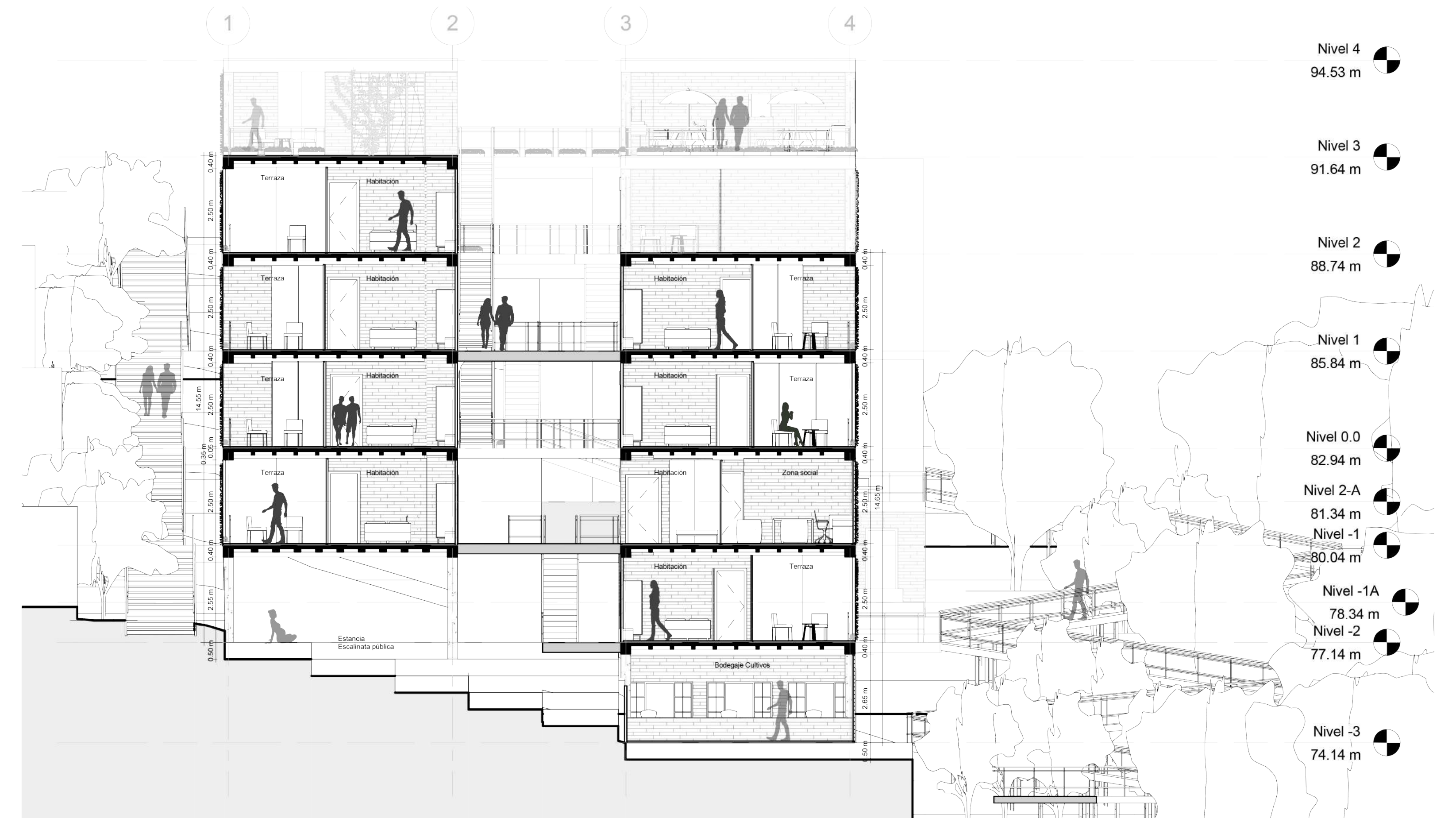
3 Nivel -3
1 : 100



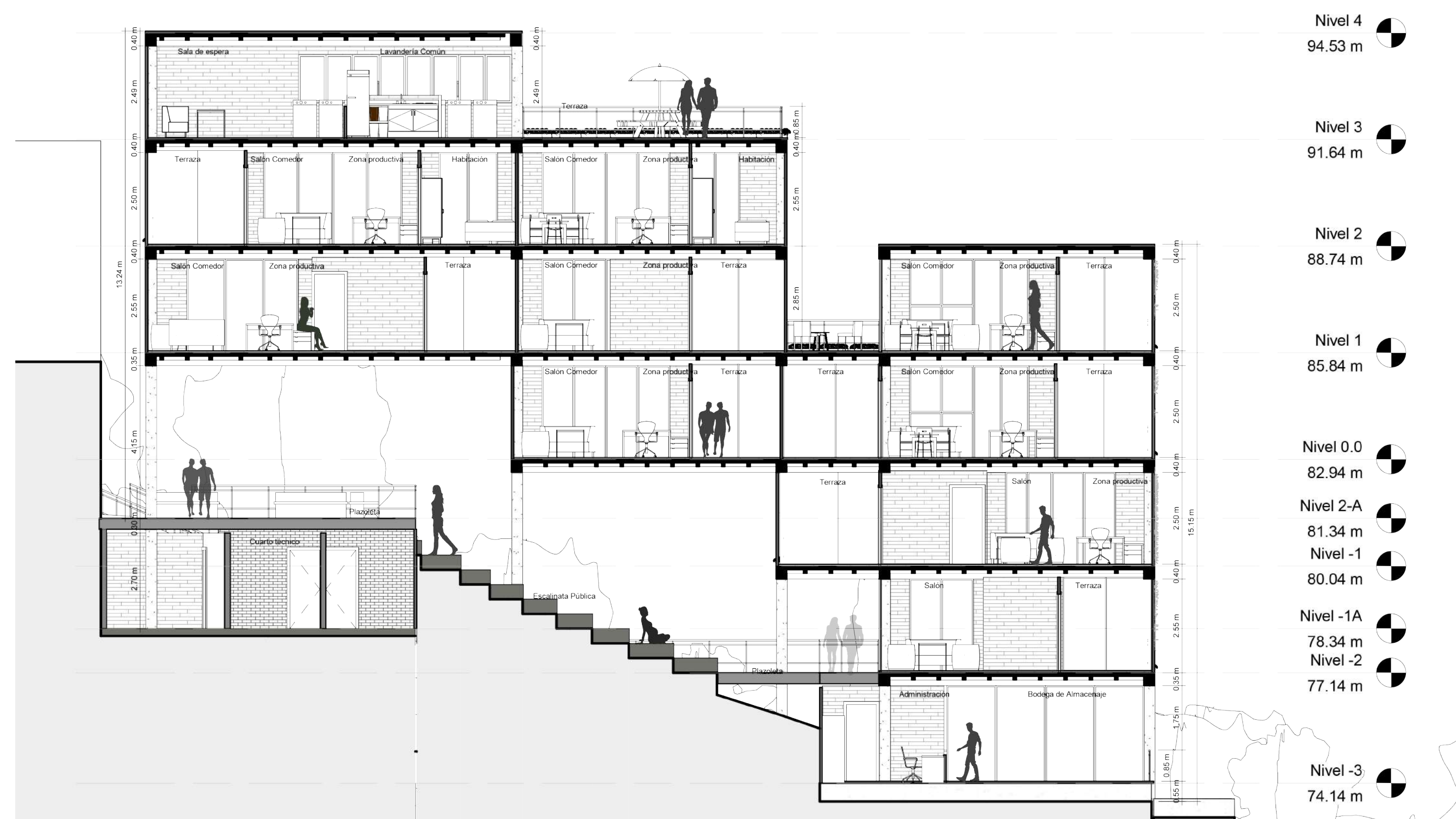
Proyecto de vivienda
Multifamiliar El cucaracho



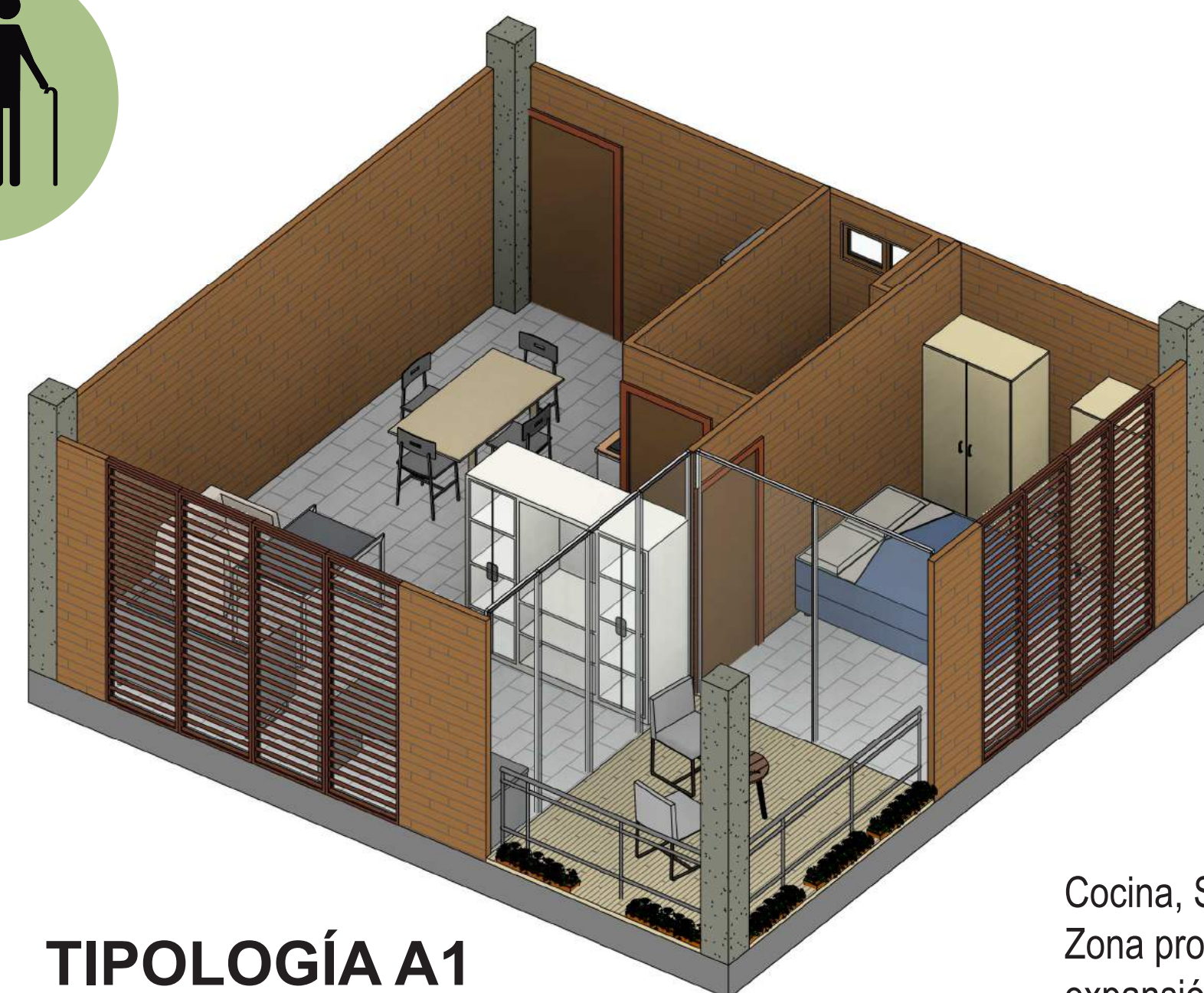
1 Nivel 3
1 : 100



2 Sección DD'-Vivienda
1 : 100

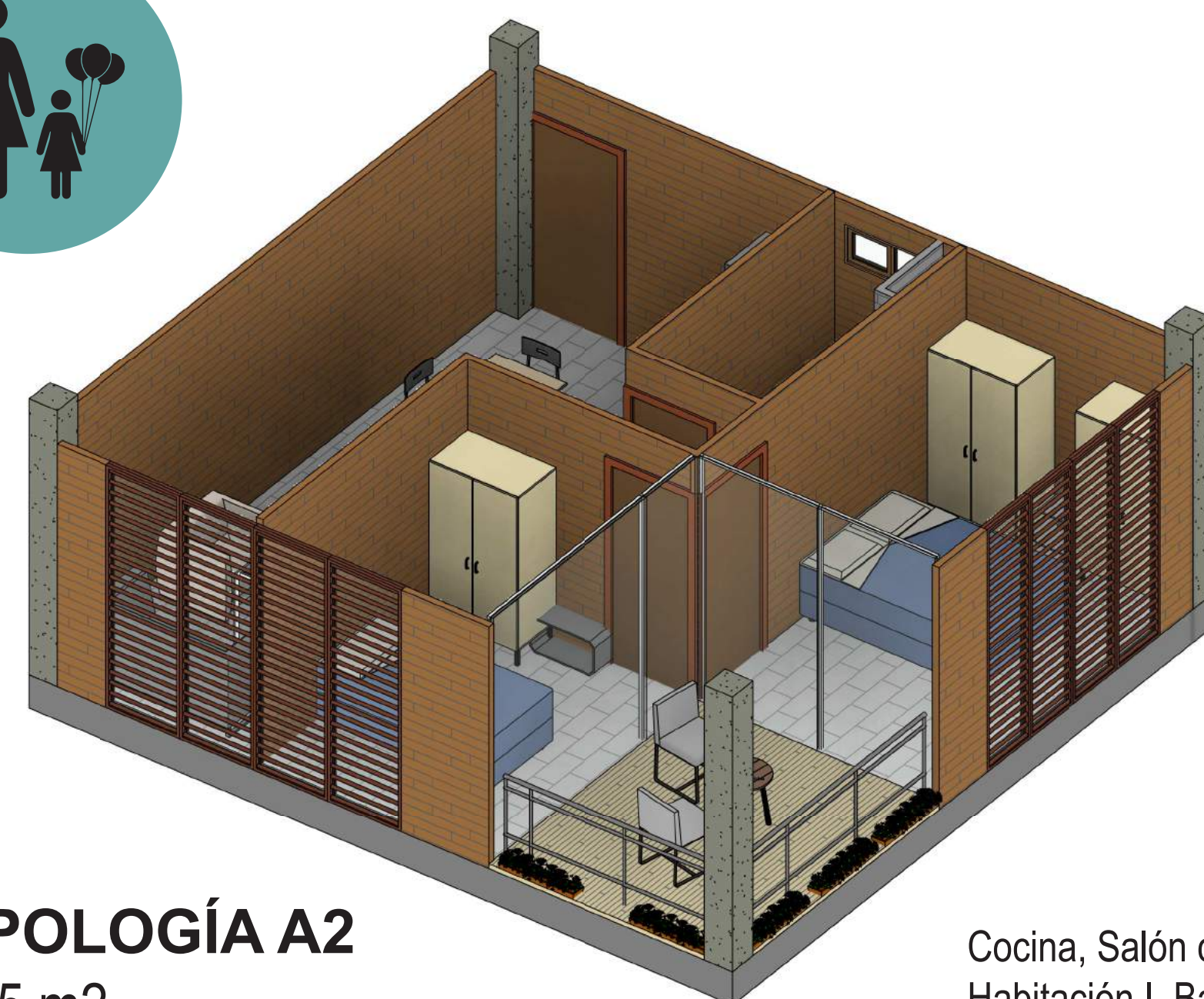
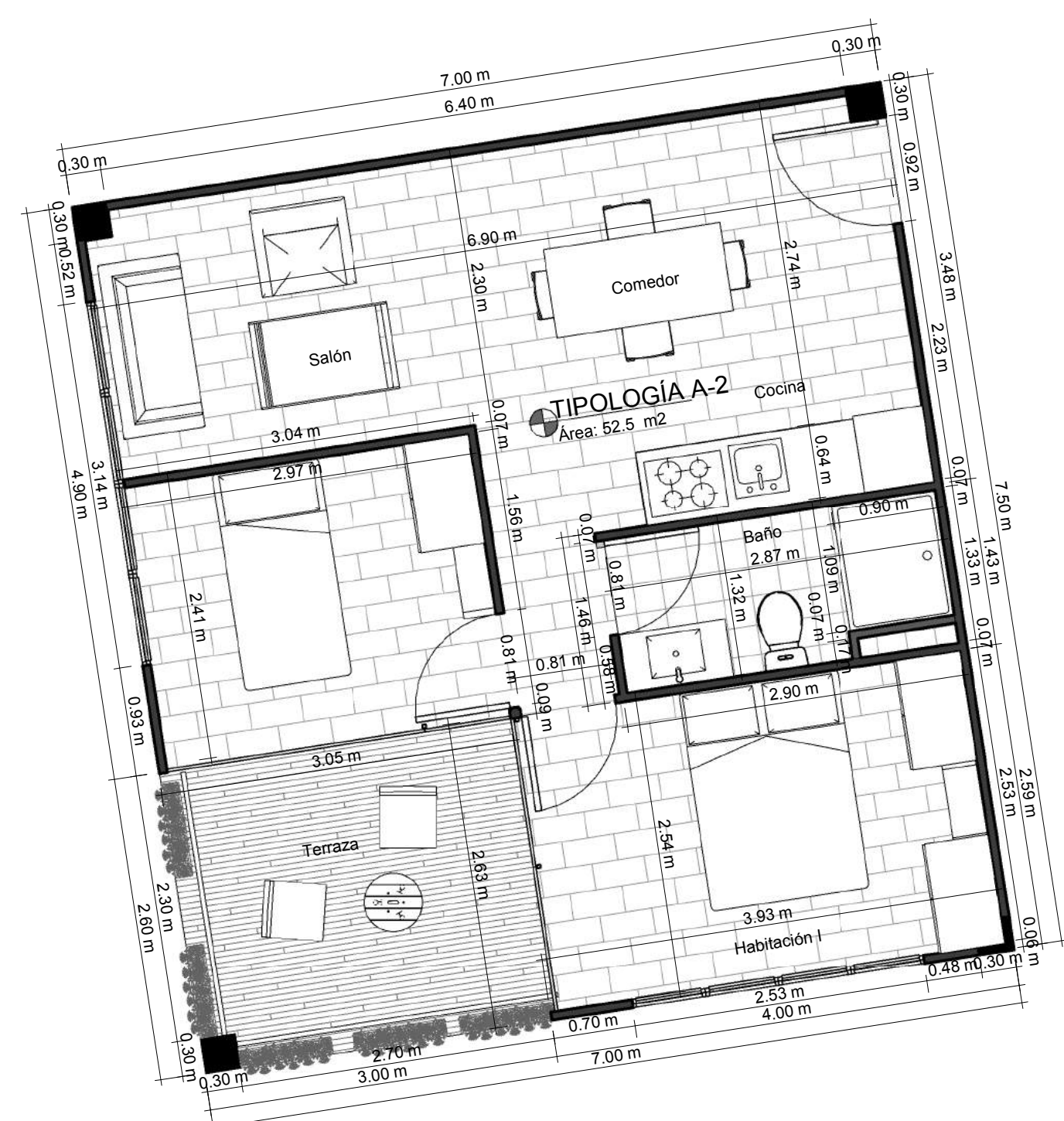


3 Sección LL'-Vivienda
1 : 100



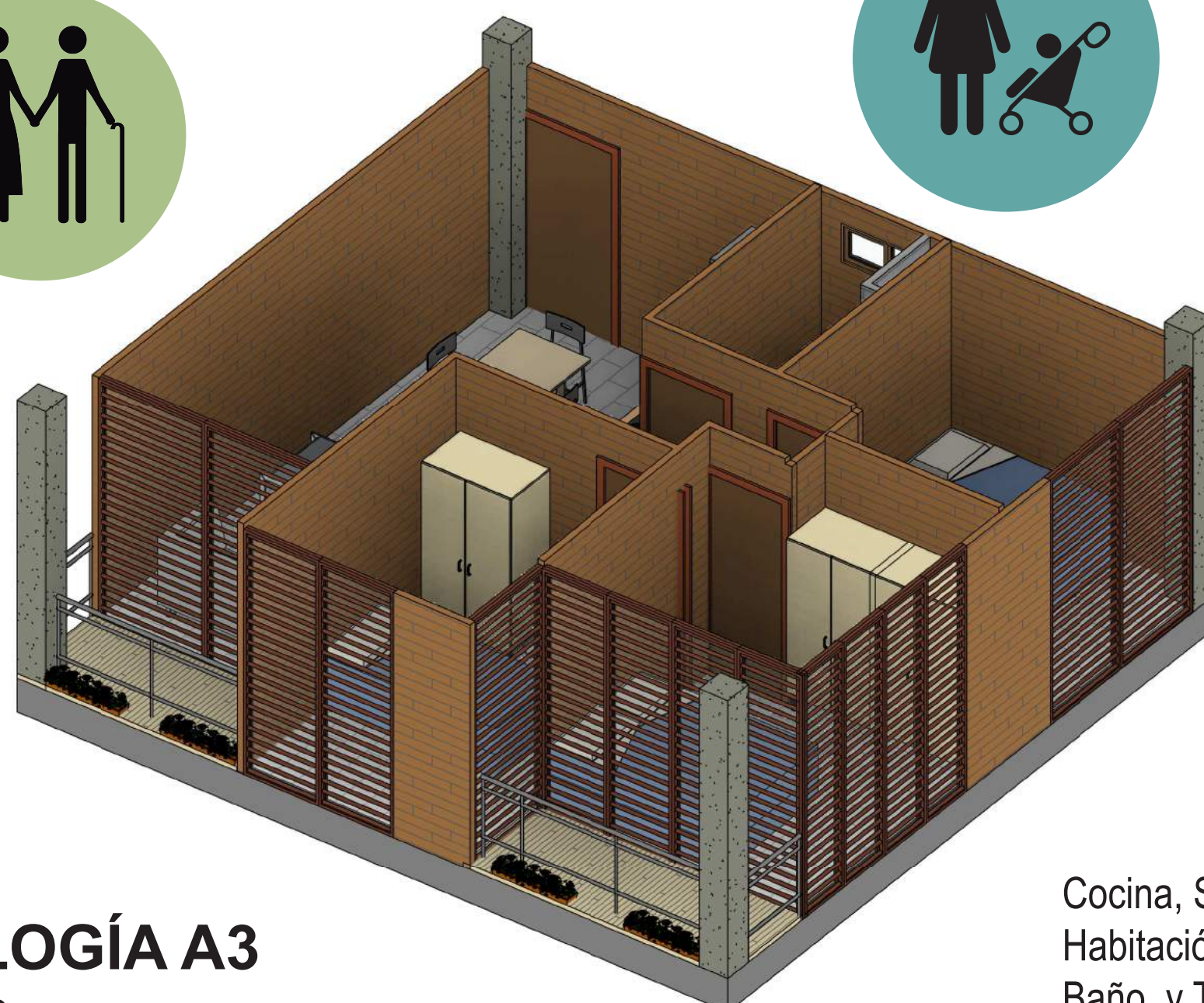
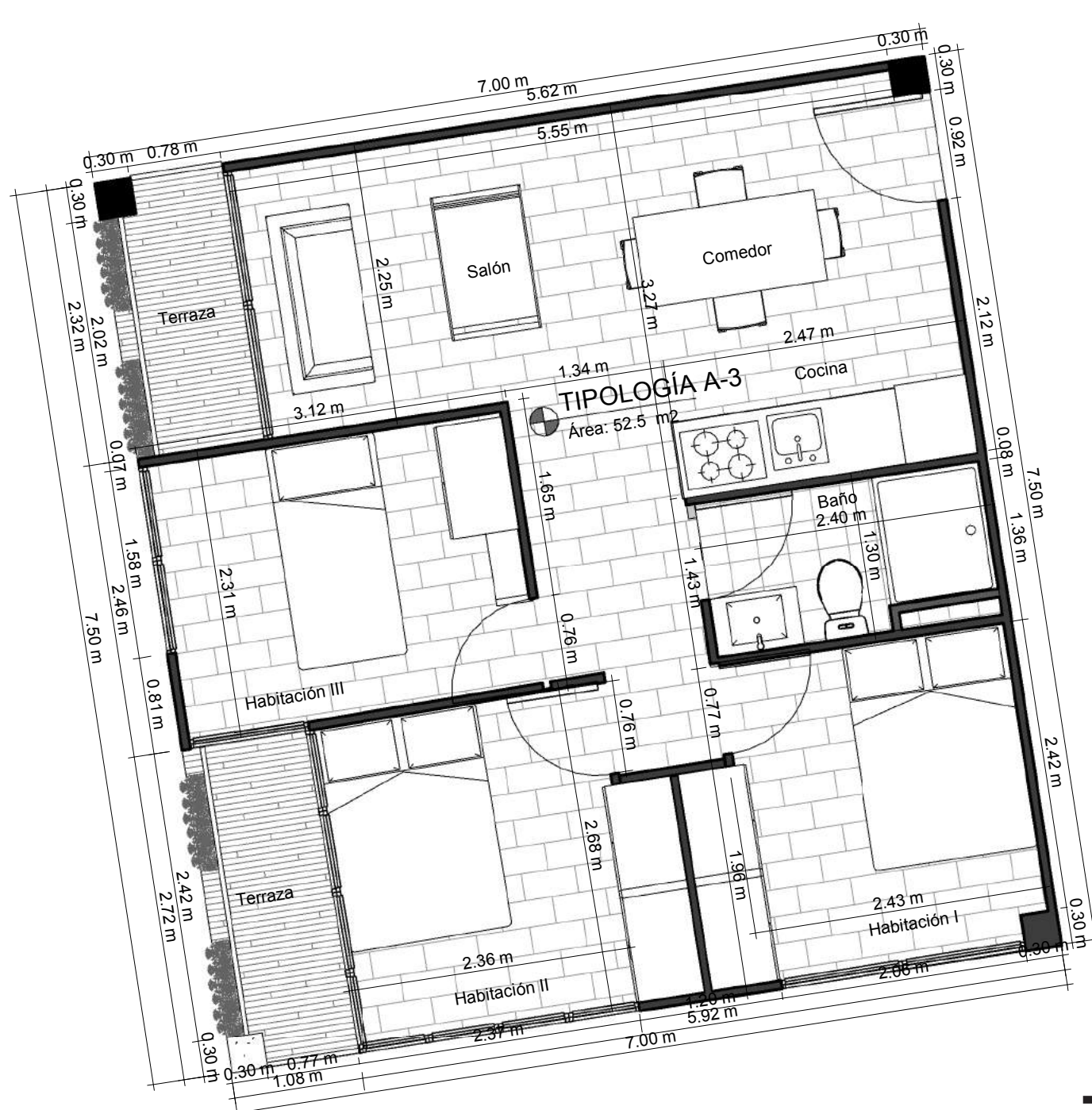
TIPOLOGÍA A1
52.5 m²

Cocina, Salón comedor,
Zona productiva o de
expansión, Baño,
Habitación I y terraza



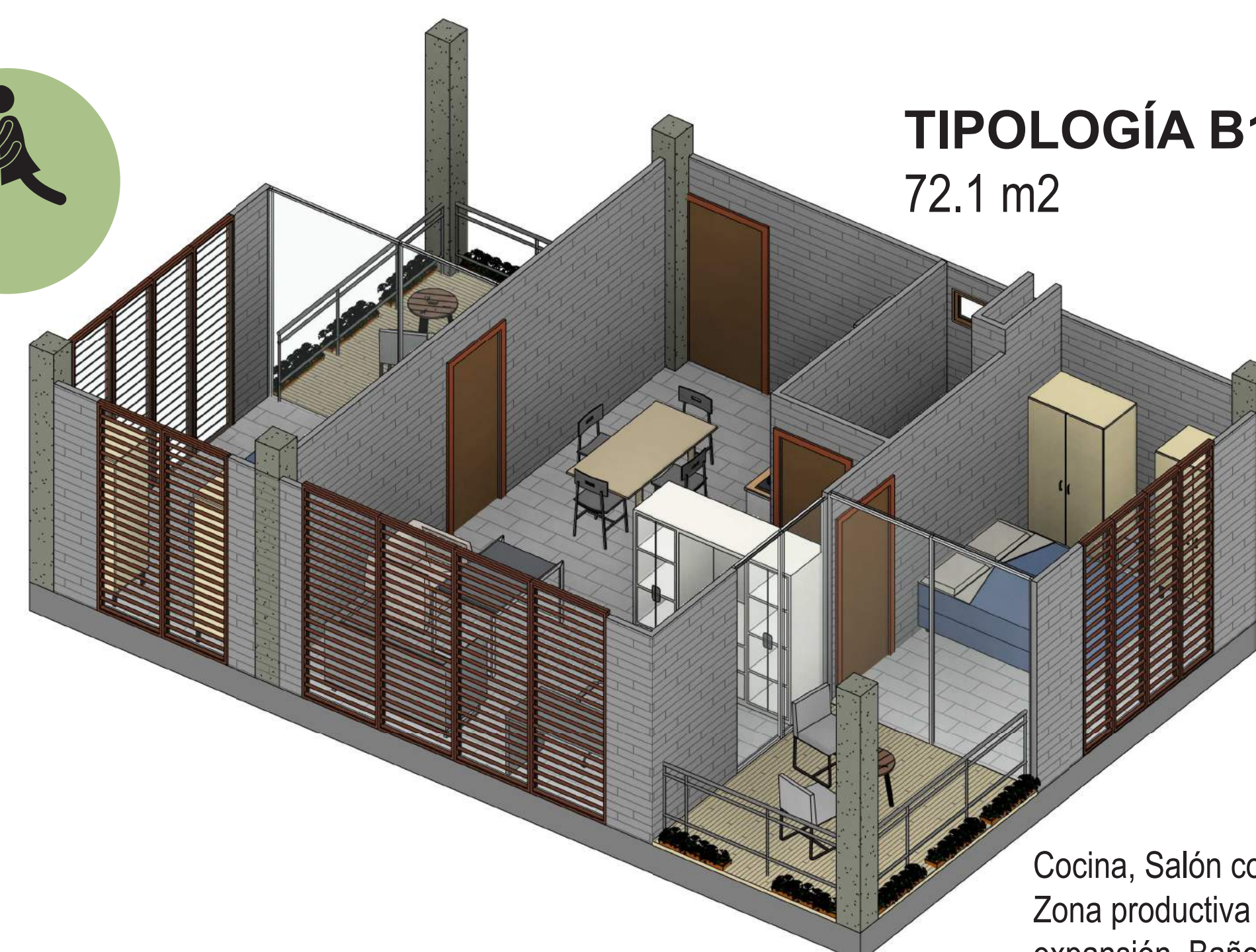
TIPOLOGÍA A2
52.5 m²

Cocina, Salón comedor,
Habitación I, Baño,
Habitación II y Terraza



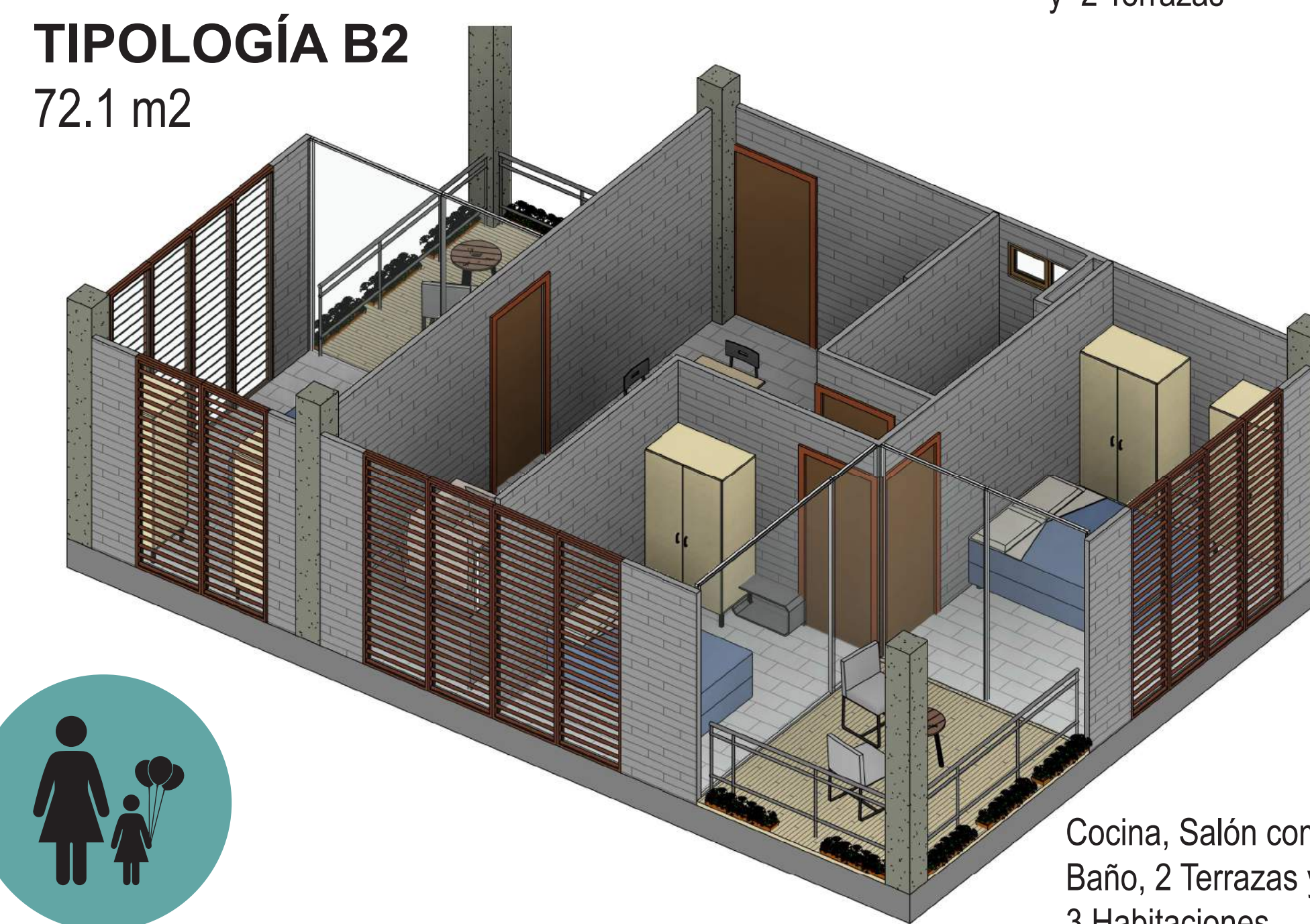
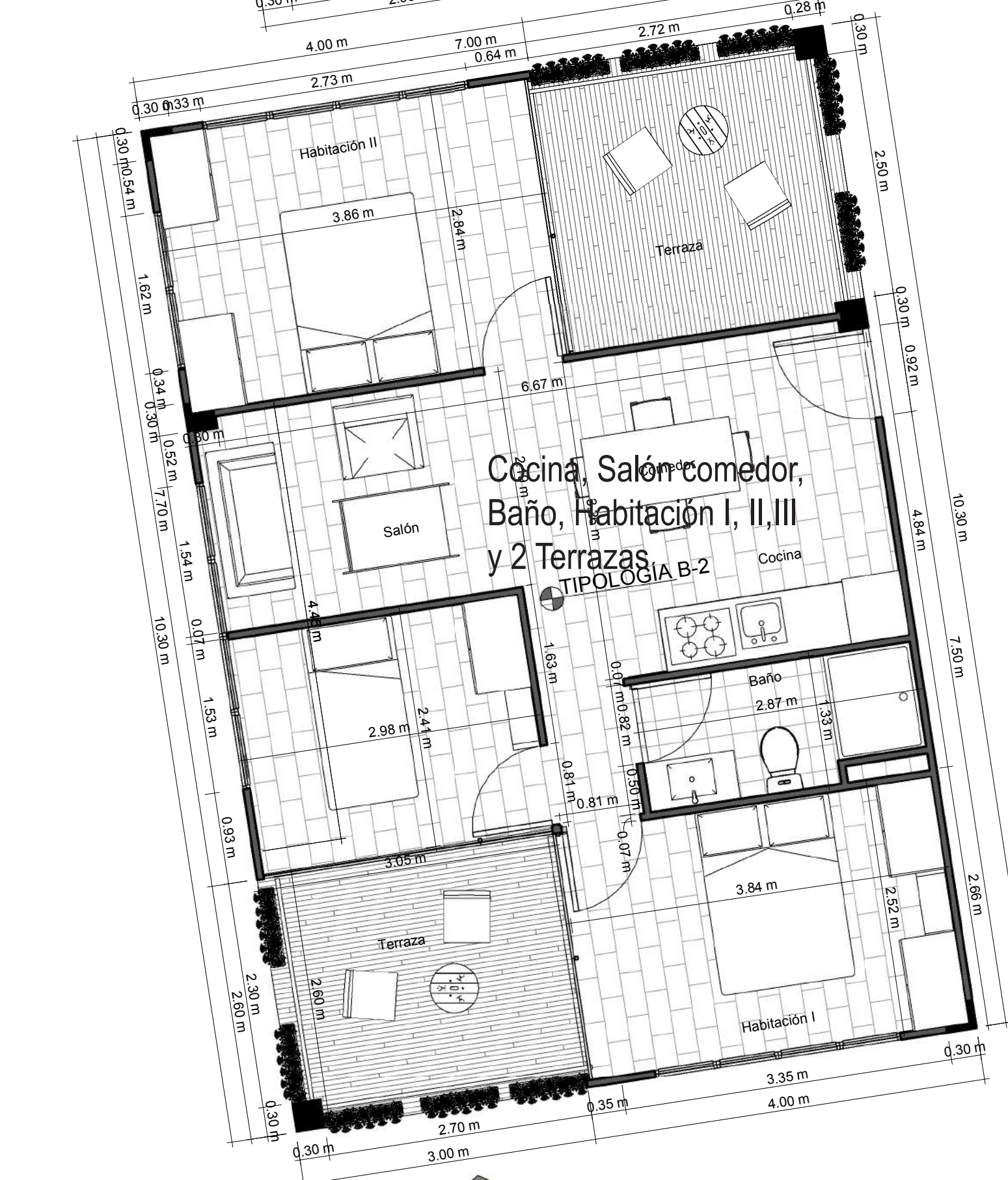
TIPOLOGÍA A3
52.5 m²

Cocina, Salón comedor,
Habitación I, II Y III,
Baño, y Terraza



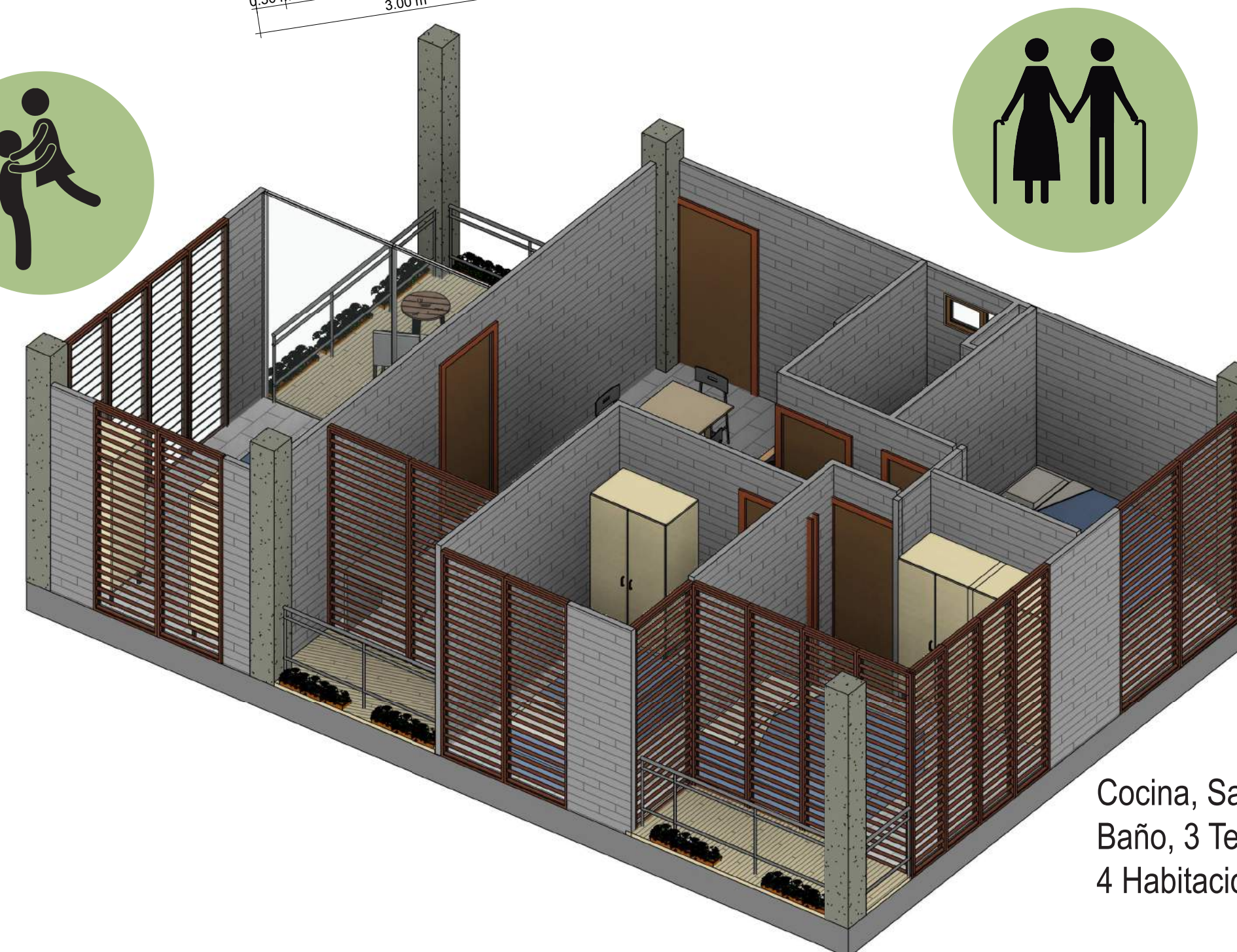
TIPOLOGÍA B1
72.1 m²

Cocina, Salón comedor,
Zona productiva o de
expansión, Baño,
Habitación I y II
y 2 Terrazas



TIPOLOGÍA B2
72.1 m²

Cocina, Salón comedor,
Baño, 2 Terrazas y
3 Habitaciones



TIPOLOGÍA B3
72.1 m²

Cocina, Salón comedor,
Baño, 3 Terrazas y
4 Habitaciones





Proyecto de vivienda Multifamiliar El cucaracho



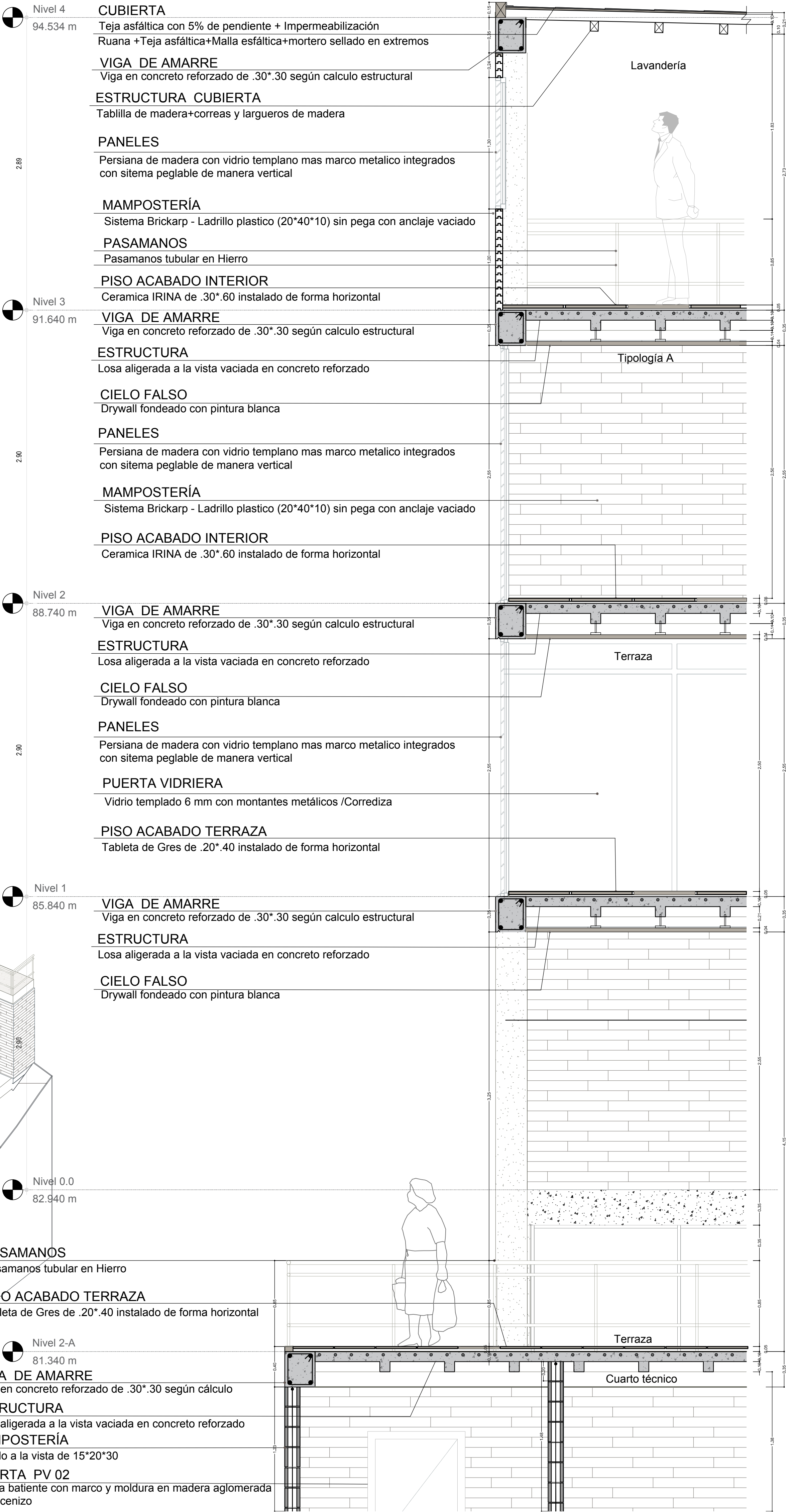
CUADRO DE ÁREAS DE VIVIENDA			
ESPACIO	CANTIDAD	ÁREA (M2)	SUBTOTAL
NIVEL -3			
Bodega de almacenamien	1	77	77
Circulación Descubierta	1	24,5	24,5
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL -3			77
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL -3			24,5
NIVEL -2			
Tipología A	1	52,5	52,5
Circulación Cubierta	1	32,6	32,6
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL -2			85,1
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL -2			0
NIVEL -1/-1A			
Cuarto técnico	1	98	98
Tipología A	1	52,5	52,5
Tipología B	1	72,1	72,1
Circulación cubierta	1	30,5	30,5
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL -1/-1A			253,1
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL -1/-1A			0
NIVEL 0.0			
Tipología A	2	52,5	105
Tipología B	2	72,1	144,2
Circulación cubierta	1	14,5	14,5
Circulación descubierta	1	162,3	162,3
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 0			263,7
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 0			162,3
NIVEL 1			
Tipología A	3	52,5	157,5
Tipología B	2	72,1	144,2
Circulación cubierta	1	36,3	36,3
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 1			338
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 1			0
NIVEL 2			
Tipología A	3	52,5	157,5
Tipología B	1	72,1	72,1
Circulación descubierta	1	14,6	14,6
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 2			229,6
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 2			14,6
NIVEL 3			
Lavandería	1	70,1	70,1
Tipología B	1	72,1	72,1
Circulación descubierta	1	57,6	57,6
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 3			142,2
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 3			57,6
TOTAL ÁREA CONTRUIDA VIVIENDA			1388,7
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA VIVIENDA			259
ÁREA TOTALEDIFICIO VIVIENDA			1647,7

Cuadros de áreas Edificio de vivienda

CUADRO DE ÁREAS DE TIPOLOGÍA A (base)			
ESPACIO	CANTIDAD	ÁREA (M2)	SUBTOTAL
Terraza cubierta	1	7,7	7,7
Cocina	1	2,7	2,7
Salón comedor	1	15,6	15,6
Circulación	1	1,8	1,8
Habitación ppal	1	9,5	9,5
Zona de prod o ampliación	1	6,3	6,3
Baño	1	4	4
Muros divisorios y fachada	1	4,9	4,9
ÁREA TOTAL TIPOLOGÍA A			52,5

CUADRO DE ÁREAS DE TIPOLOGÍA B (base)			
ESPACIO	CANTIDAD	ÁREA (M2)	SUBTOTAL
Terraza cubierta	2	7,7	15,4
Cocina	1	2,7	2,7
Salón comedor	1	15,6	15,6
Circulación	1	3,2	3,2
Habitación ppal	1	9,5	9,5
Habitación II	1	9,5	9,5
Zona de prod o ampliación	1	6,3	6,3
Baño	1	4	4
Muros divisorios y fachada	1	5,9	5,9
ÁREA TOTAL TIPOLOGÍA B			72,1

CORTE POR FACHADA ESC 1:25

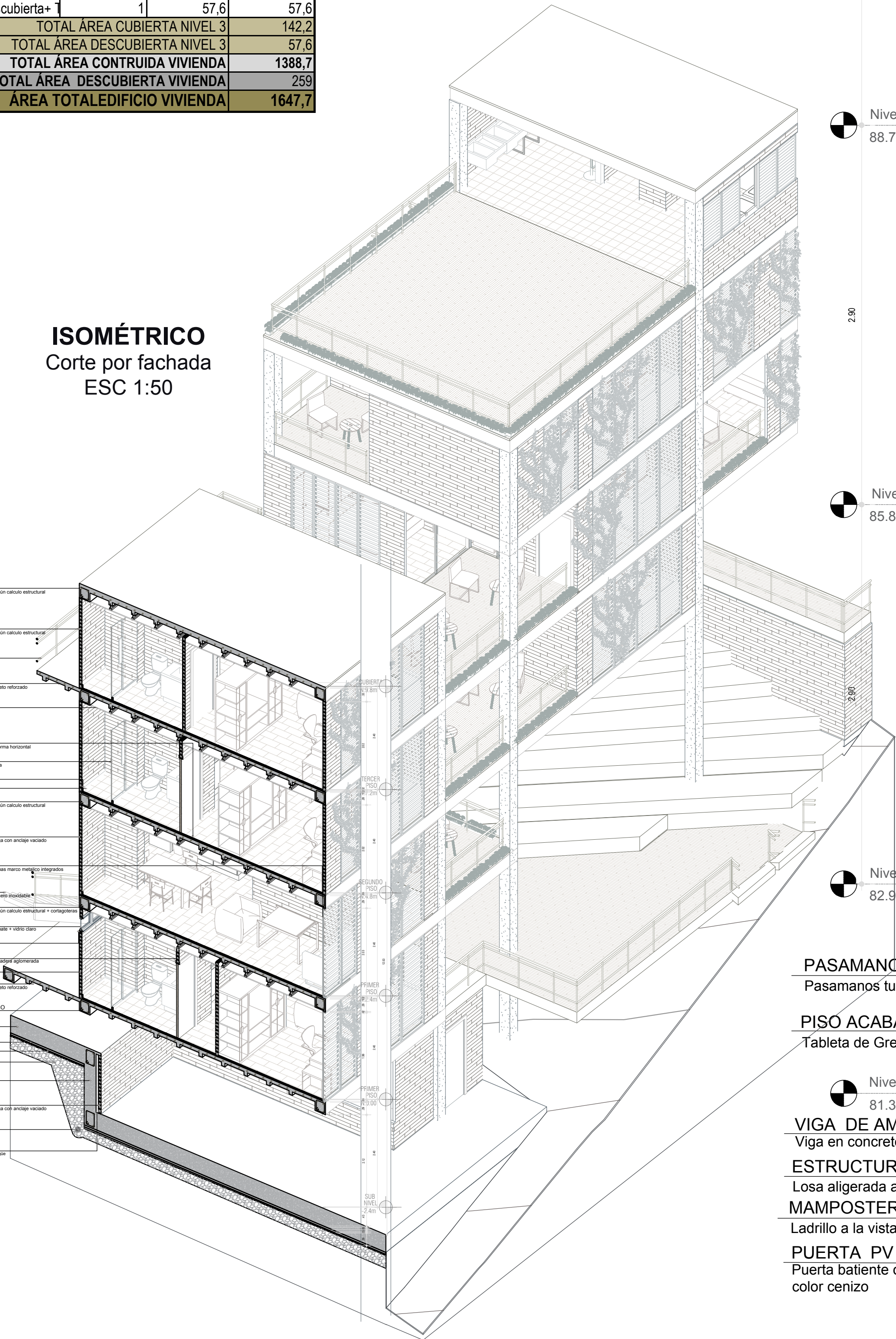


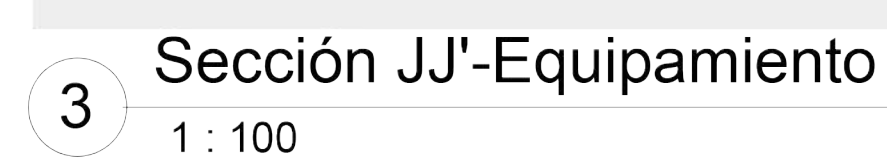
1 Fachada AA'-Vivienda
1 : 100



2 FACHADA BB'-VIVIENDA
1 : 100

ISOMÉTRICO Corte por fachada ESC 1:50

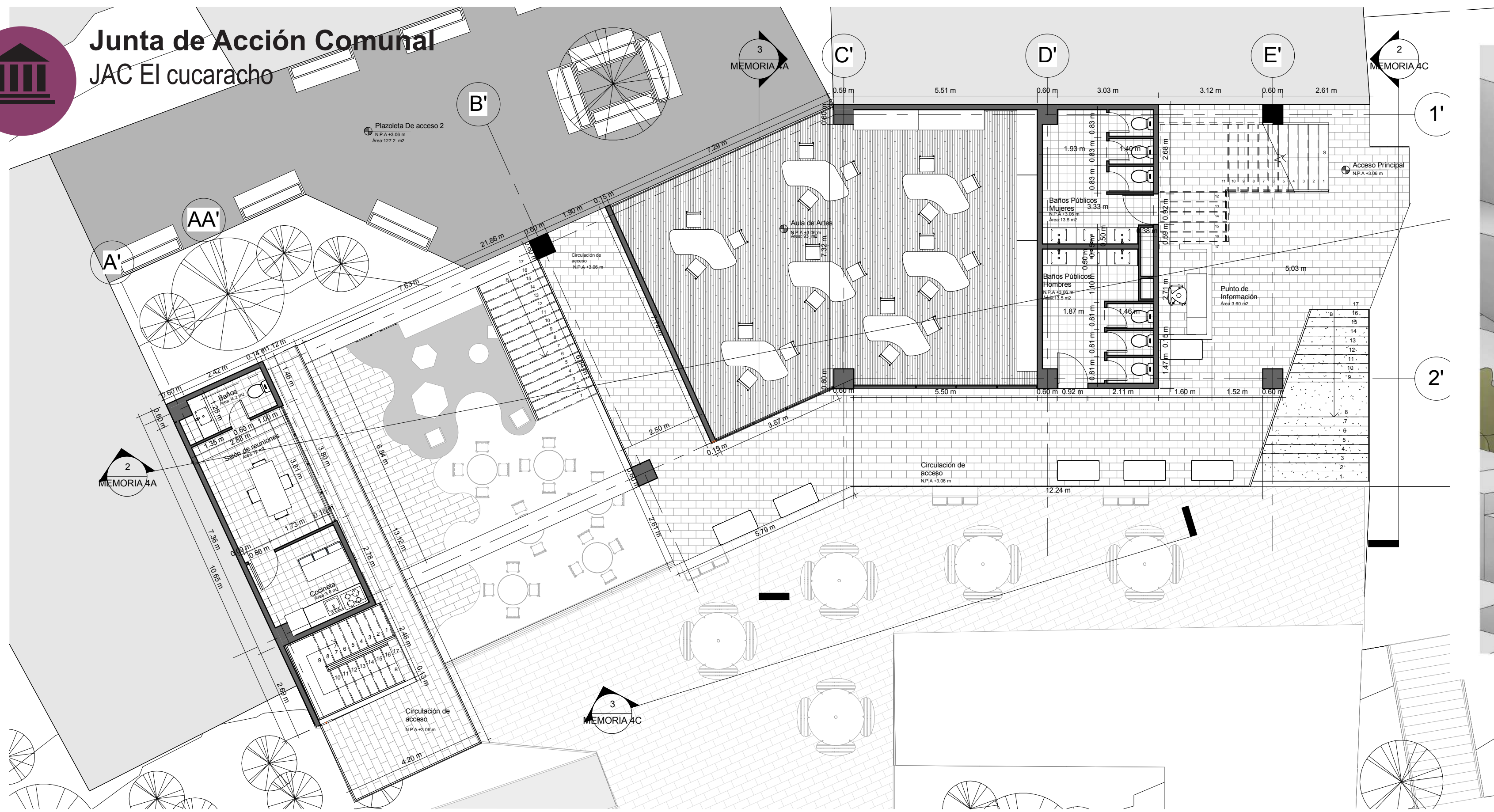




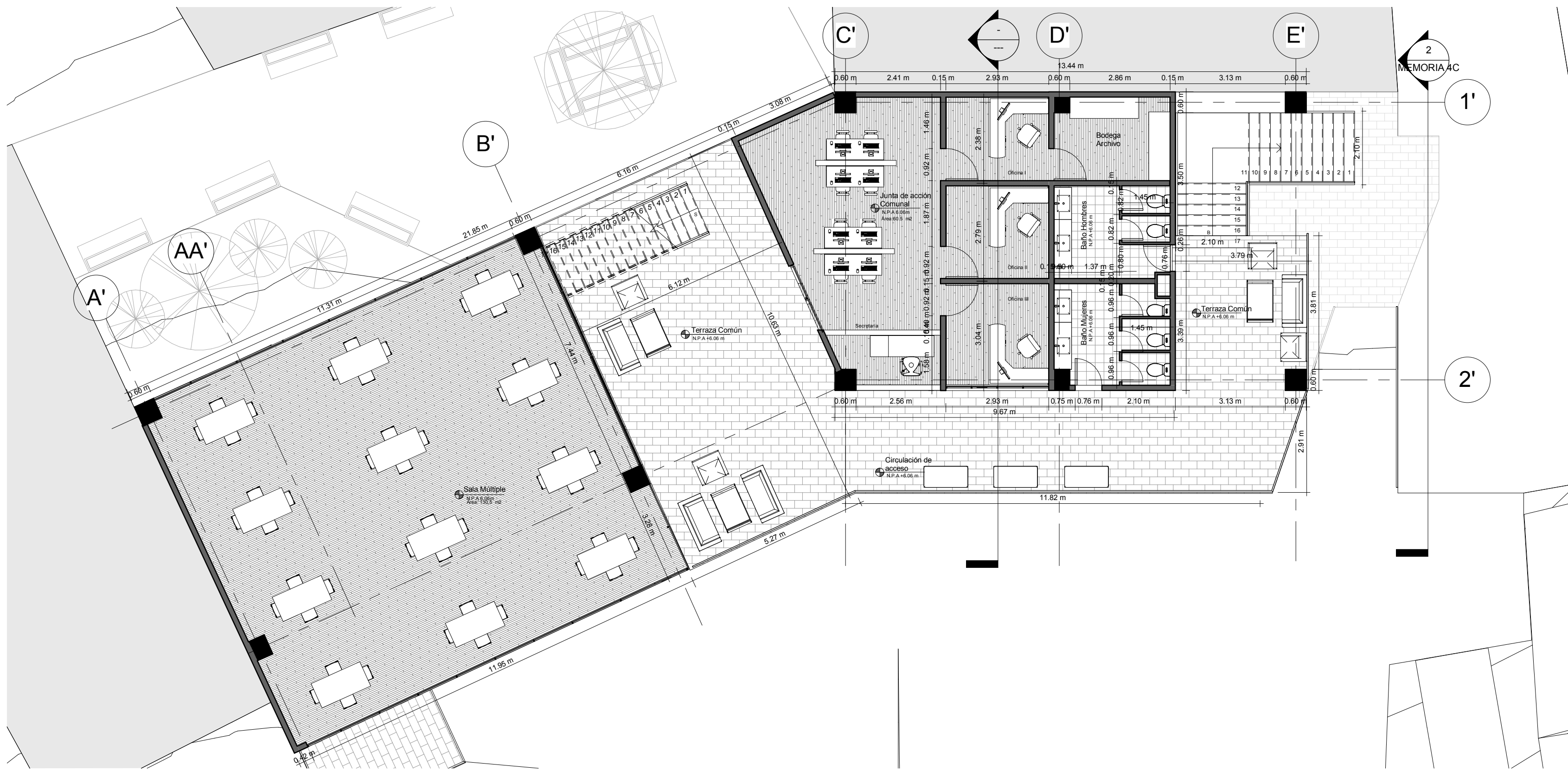
Columnas retrasadas de 60x60 cm con vigas de 50 cms y losa de 30 cms



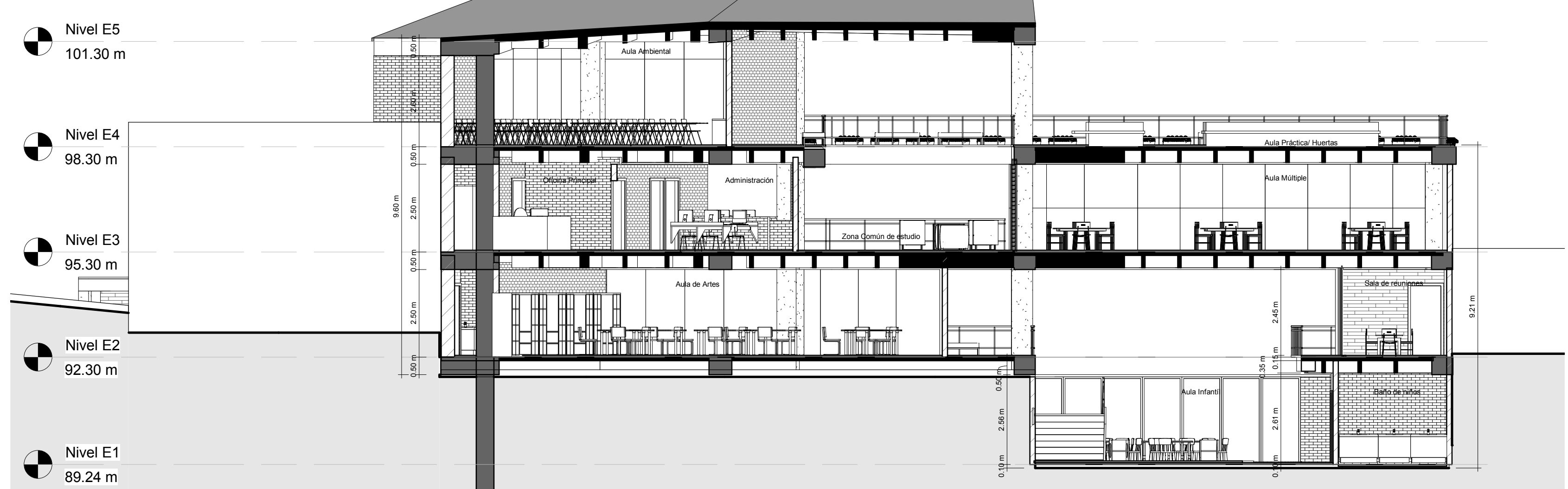
Junta de Acción Comunal
JAC El cucaracho



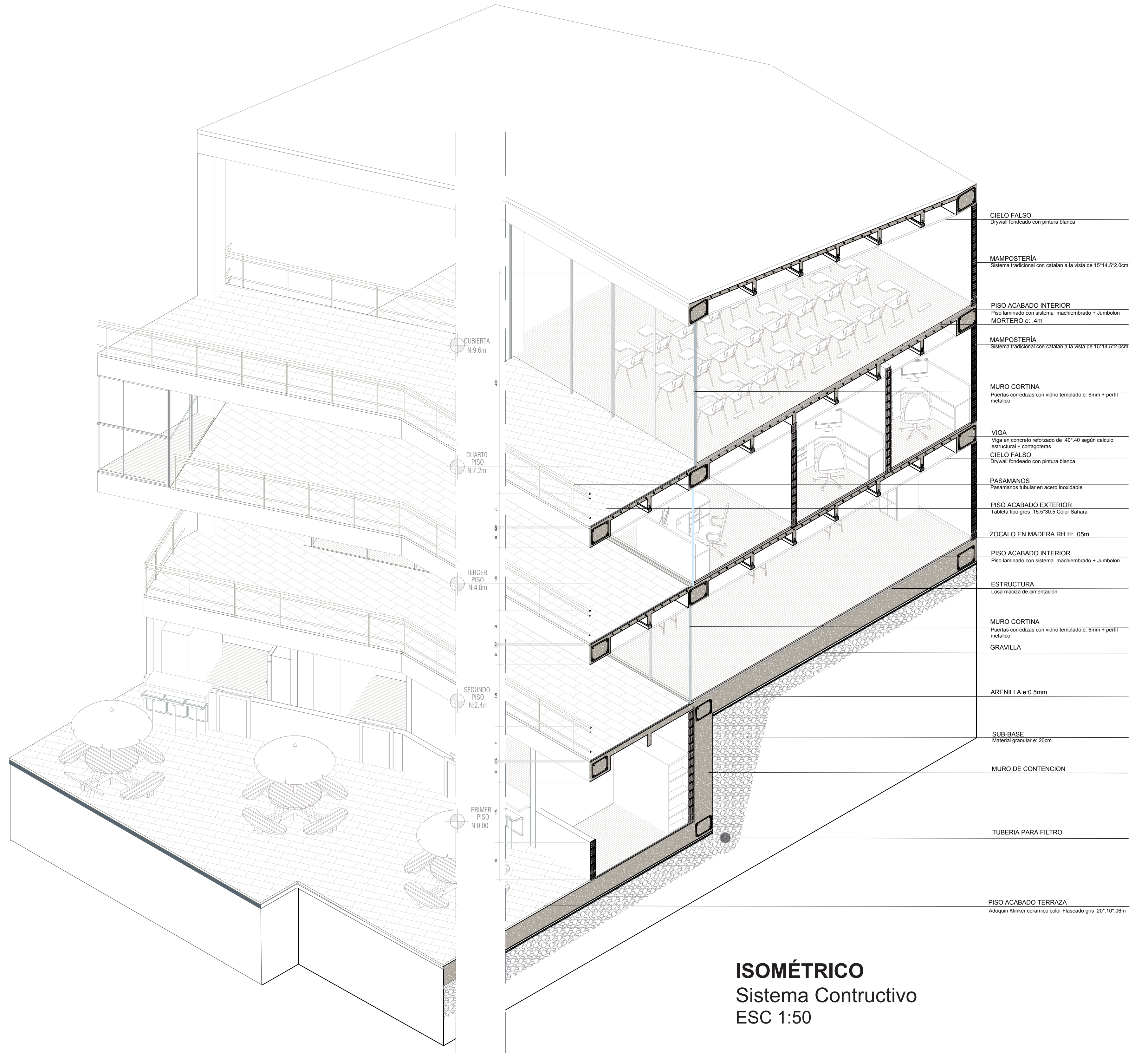
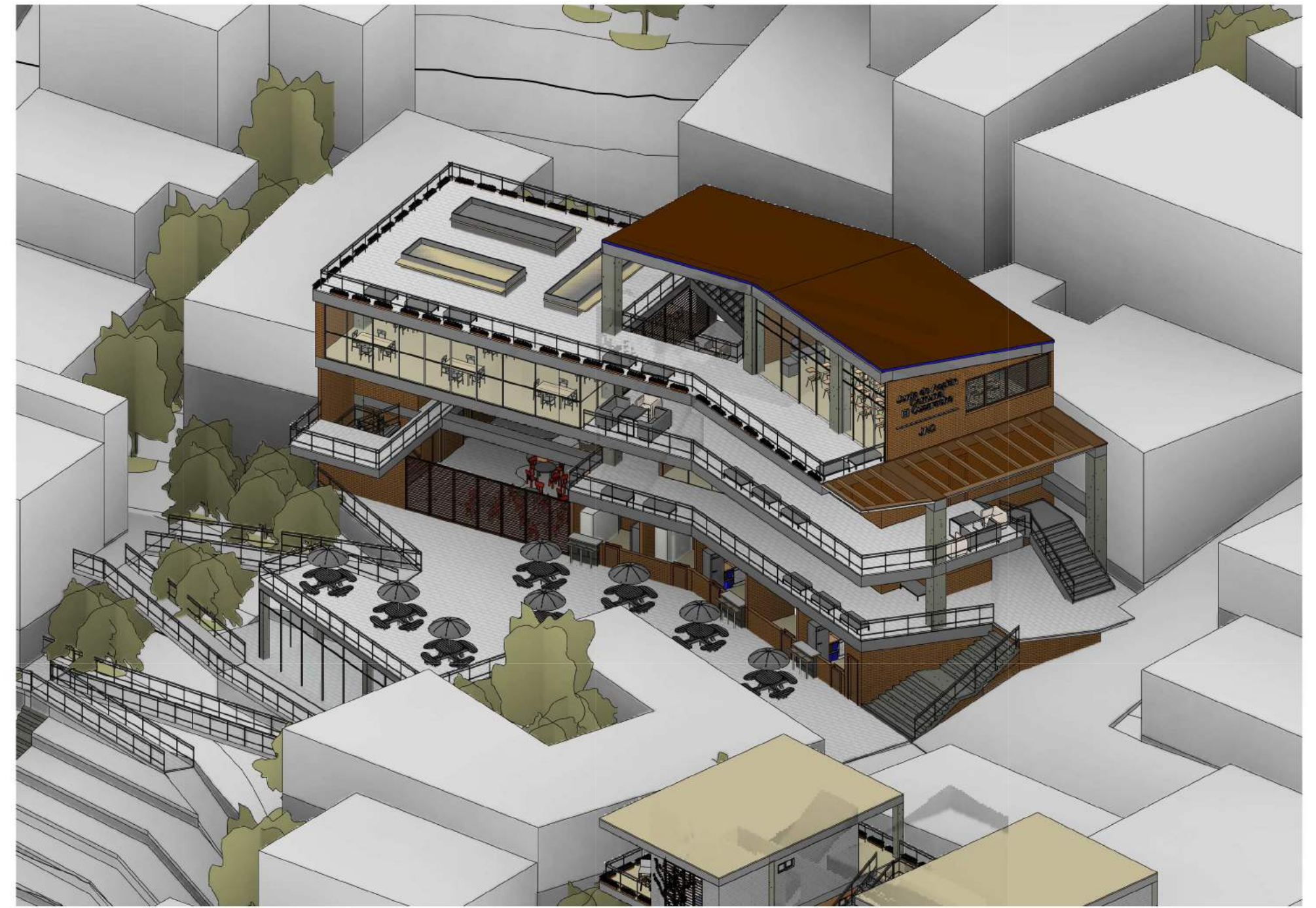
1 Nivel E2
1:100



2 Nivel E3
1:100

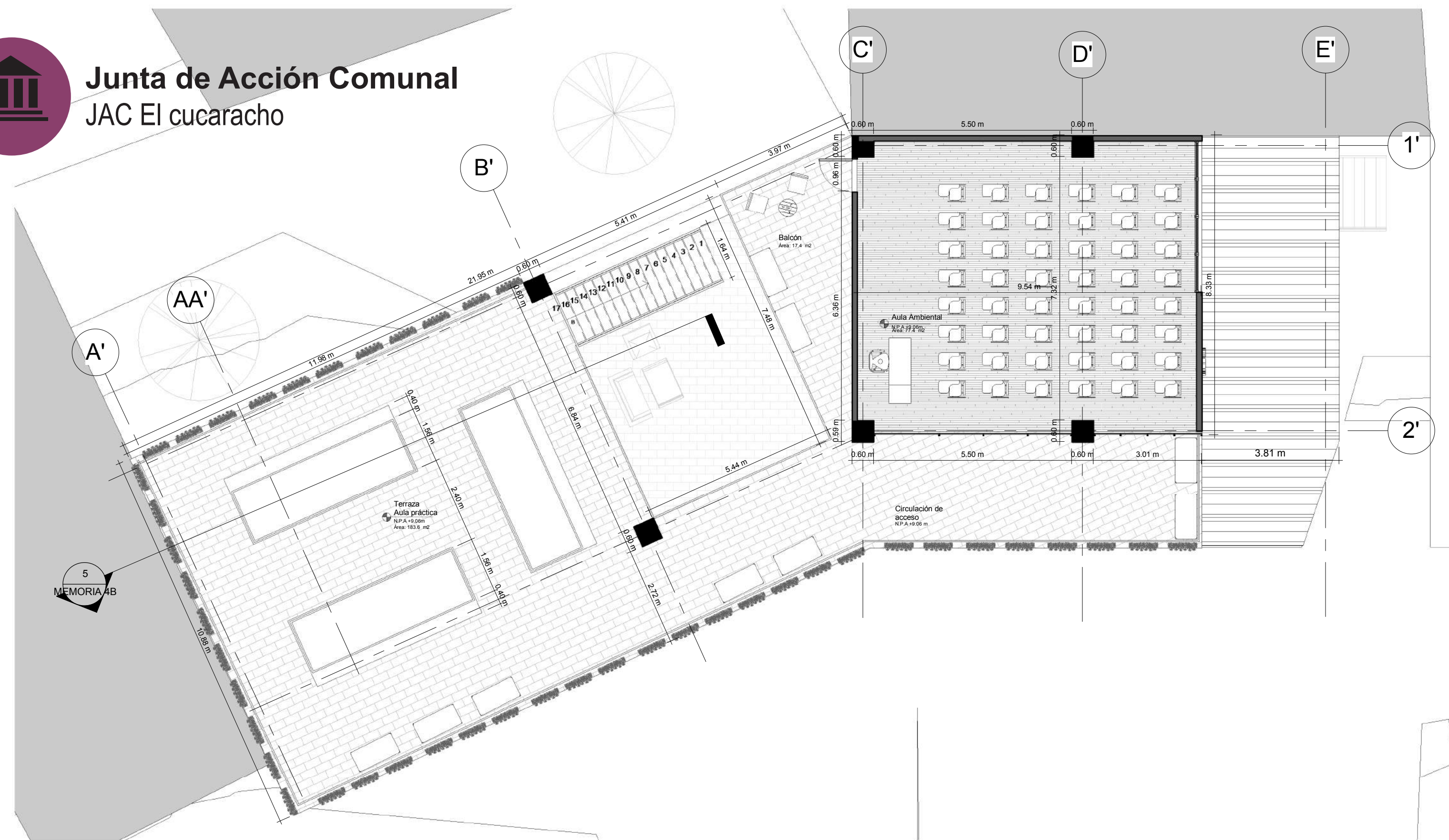


5 Sección BB'-Equipamiento
1:100



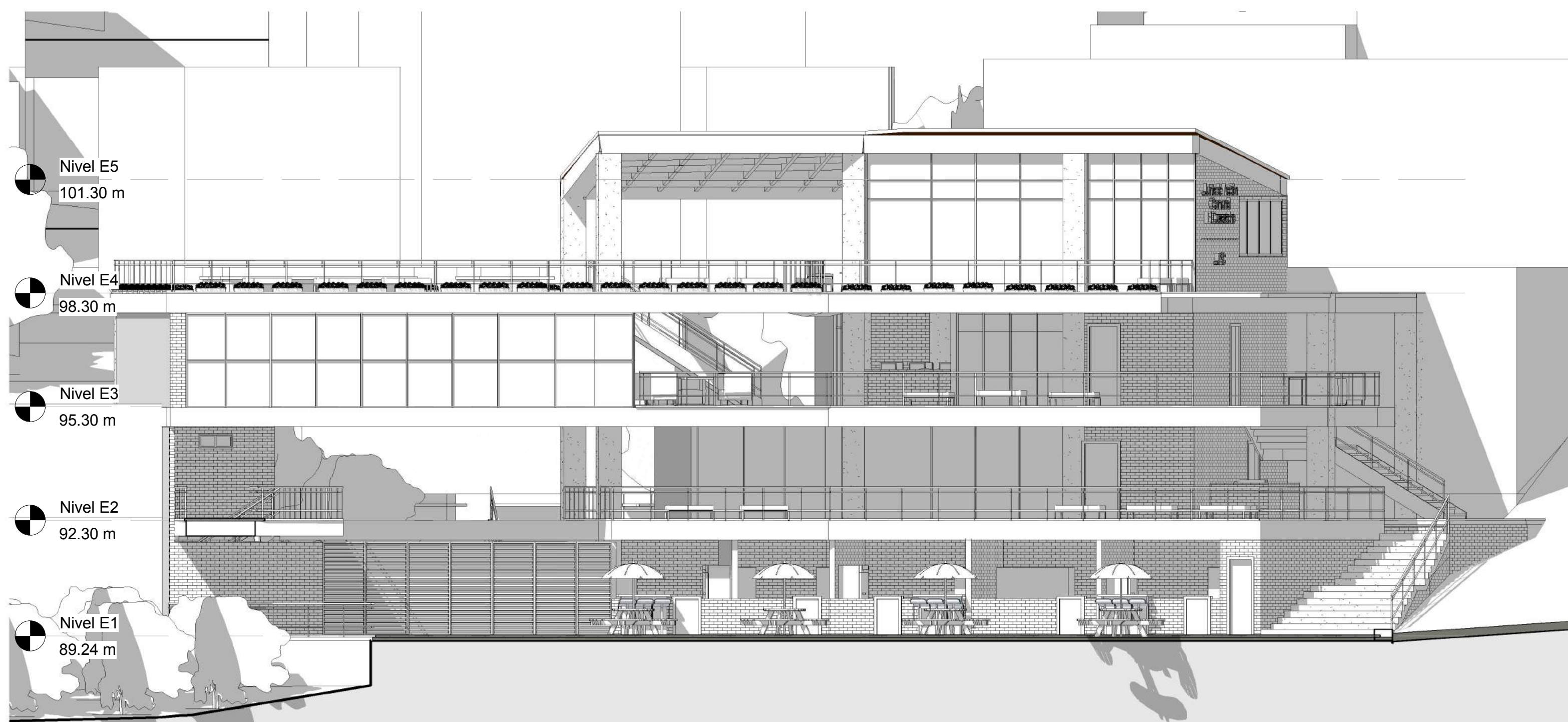


Junta de Acción Comunal
JAC El cucaracho



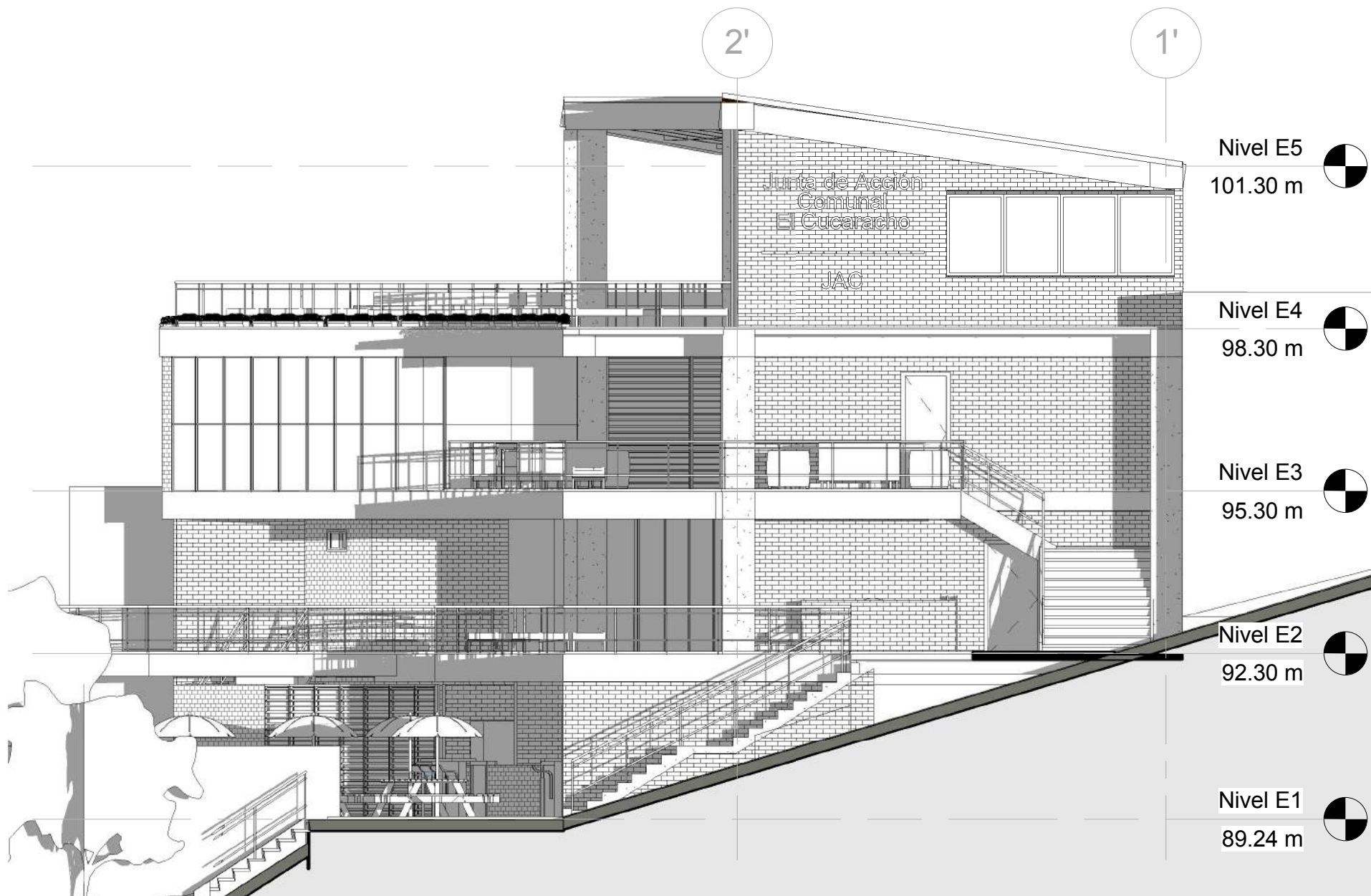
Nivel E4

1 : 100



FACHADA BB'

1 : 100



FACHADA AA'

1 : 100

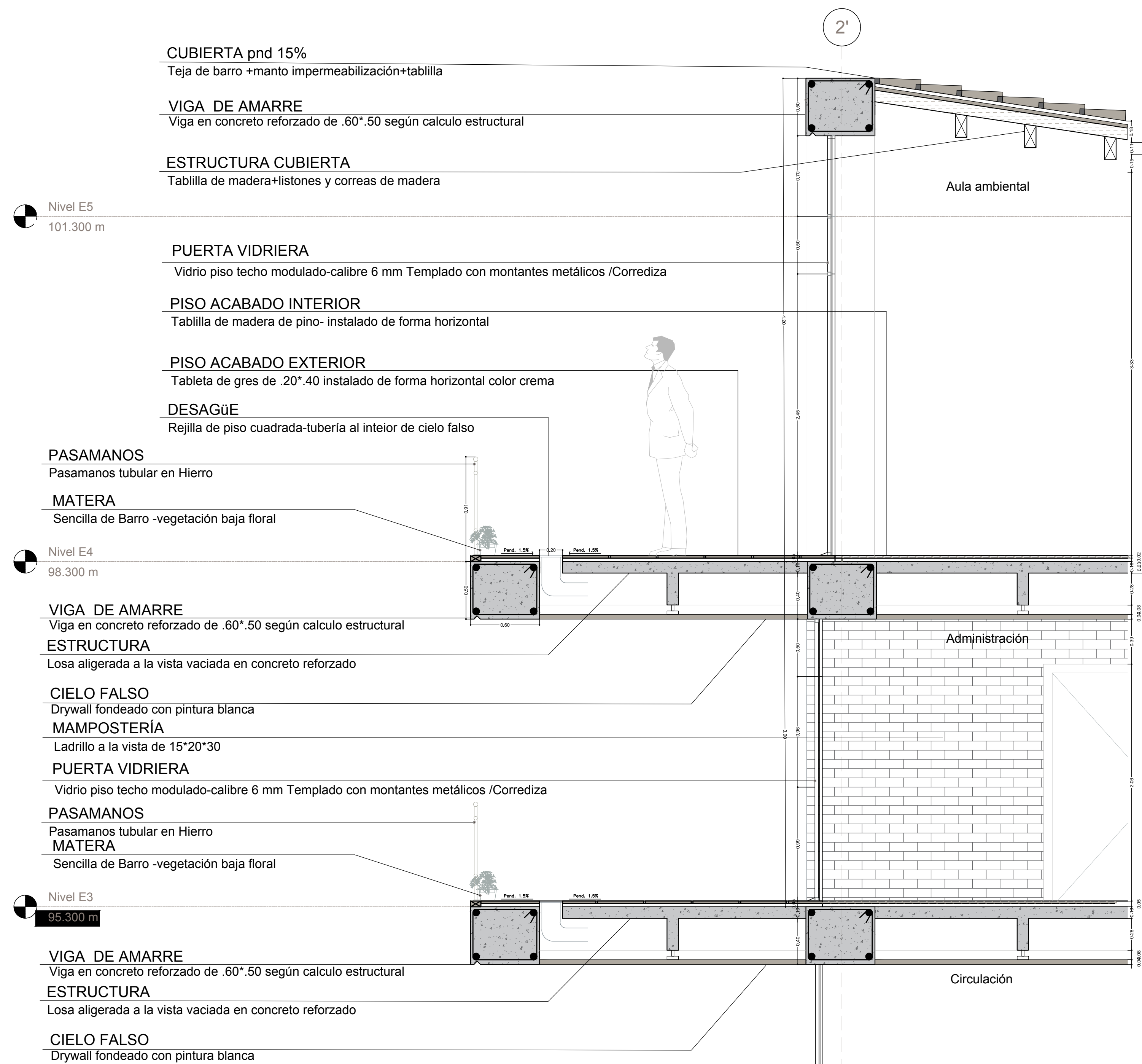
Cuadro de áreas Equipamiento

ESPACIO	CANTIDAD	ÁREA (M2)	SUBTOTAL
CUADRO DE ÁREAS DE EQUIPAMIENTO			
NIVEL 1: +0.0 M (Aula infantil y locales comerciales)			
Local 1/5	2	9	18
Local 2	1	8.5	8.5
Local 3	1	10.2	10.2
Local 4	1	9.55	9.55
Cuarto técnico y de basura	1	98.5	98.5
Aula infantil	1	95.5	95.5
Cuarto de aseo Aula infantil	1	4.15	4.15
Baños de niños y niñas	2	11.67	23.34
Circulación cubierta	1	16.92	16.92
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 1			284.68
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 1			0
NIVEL 2: +3.03 M (Acceso/Aula de artes)			
Baño de profesores	1	4.2	4.2
Cocineta	1	3.6	3.6
Sala de reuniones	1	12	12
Circulación cubierta	1	110.5	110.5
Aula de artes	1	93	93
Baños de hombres y de m	2	13.5	27
Secretaría	1	3.6	3.6
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 2			253.9
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 2			0
NIVEL 3: +6.06 M (Admon/ Aula Múltiple)			
Baños de hombres y mujer	2	13.5	27
Aula múltiple	1	130.5	130.5
Zona común de estudio	1	55.2	55.2
Zona administrativa	1	68.1	68.1
Circulación cubierta	1	62.6	62.6
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 3			343.4
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 3			0
NIVEL 4: +9.09 M (Aula ambiental/terrazza)			
Aula Ambiental	1	77.4	77.4
Balcón cubierto	1	16.5	16.5
Circulación descubierta *	1	185.3	185.3
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 4			93.9
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 4			185.3
TOTAL ÁREA CONTRUIDA EQUIPAMIENTO			975.86
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA EQUIPAMIENTO			185.3
ÁREA TOTAL EQUIPAMIENTO			1161.16

Cuadro de áreas Espacio Público

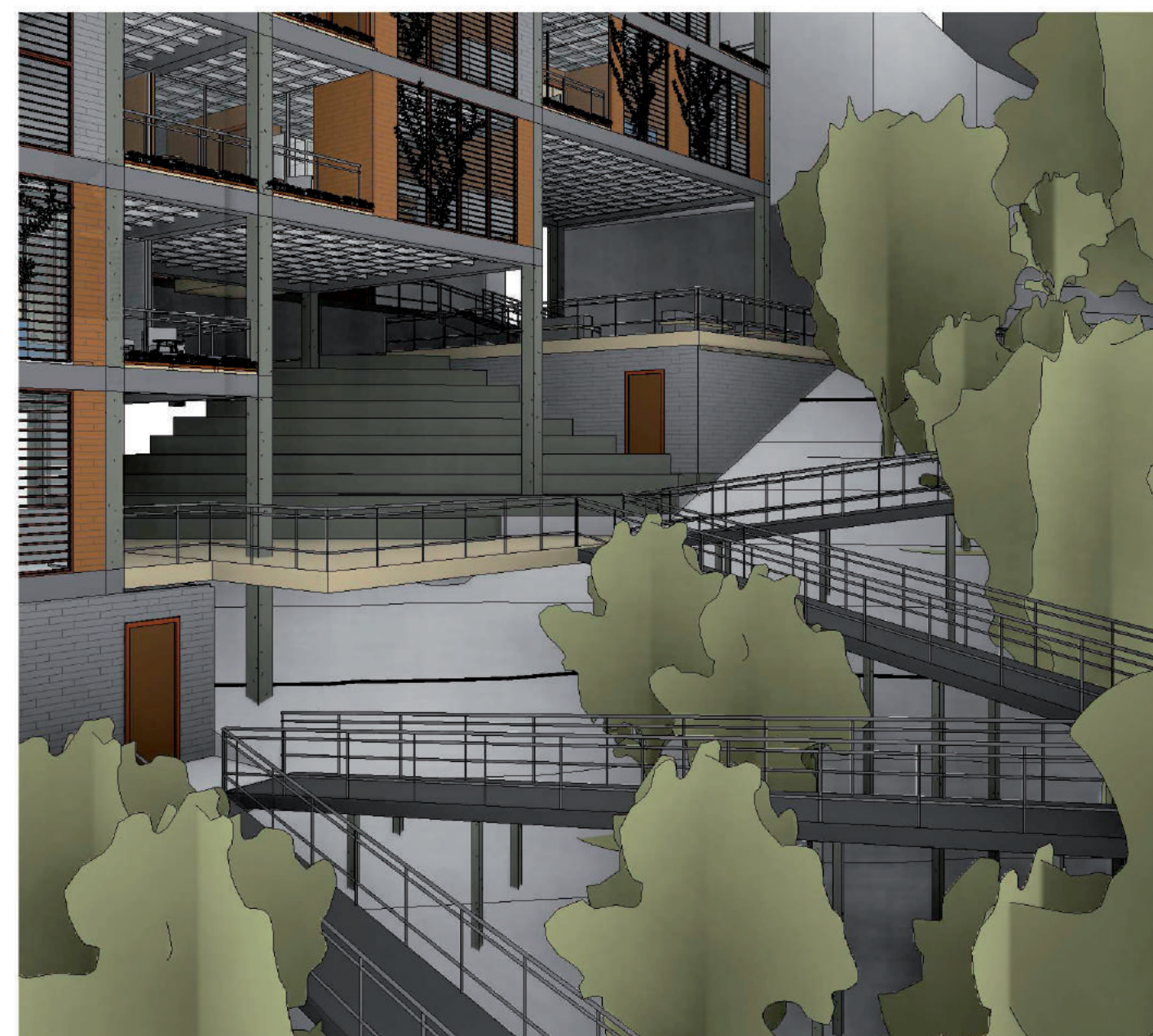
ESPACIO	CANTIDAD	ÁREA (M2)	SUBTOTAL
CUADRO DE ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO Y URBANISMO			
VIVIENDA			
NIVEL -2			
Escalinata de cultivos	1	86.01	86.01
Piazoleta	1	41.8	41.8
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL -2			127.81
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL -2			0
NIVEL -1			
Escalinata de acceso	1	60	60
Piazoleta 2	1	99.05	99.05
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL -1			159.05
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL -1			0
EQUIPAMIENTO			
NIVEL-1			
Piazoleta de acceso	1	202.2	202.2
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 3			0
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 3			202.2
NIVEL-2			
Piazoleta de acceso 2	1	127.2	127.2
TOTAL ÁREA CUBIERTA NIVEL 3			0
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA NIVEL 3			127.2
E. PÚBLICO			
4 Locales comerciales	1	60	60
Senderos	1	202.2	202.2
Rampas de acceso	1	195.1	195.1
Escenario teatro	1	157	157
Escalamiento Teatro	1	152.7	152.7
Escaleras	1	800	800
Cultivos escalonados	1	1500	1500
TOTAL ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO			3907
TOTAL ÁREA CONTRUIDA ESPACIO PÚBLICO			286.86
TOTAL ÁREA DESCUBIERTA ESPACIO PÚBLICO			329.4
ÁREA TOTAL ESPACIO PÚBLICO			3633.26

CORTE POR FACHADA ESC1:25





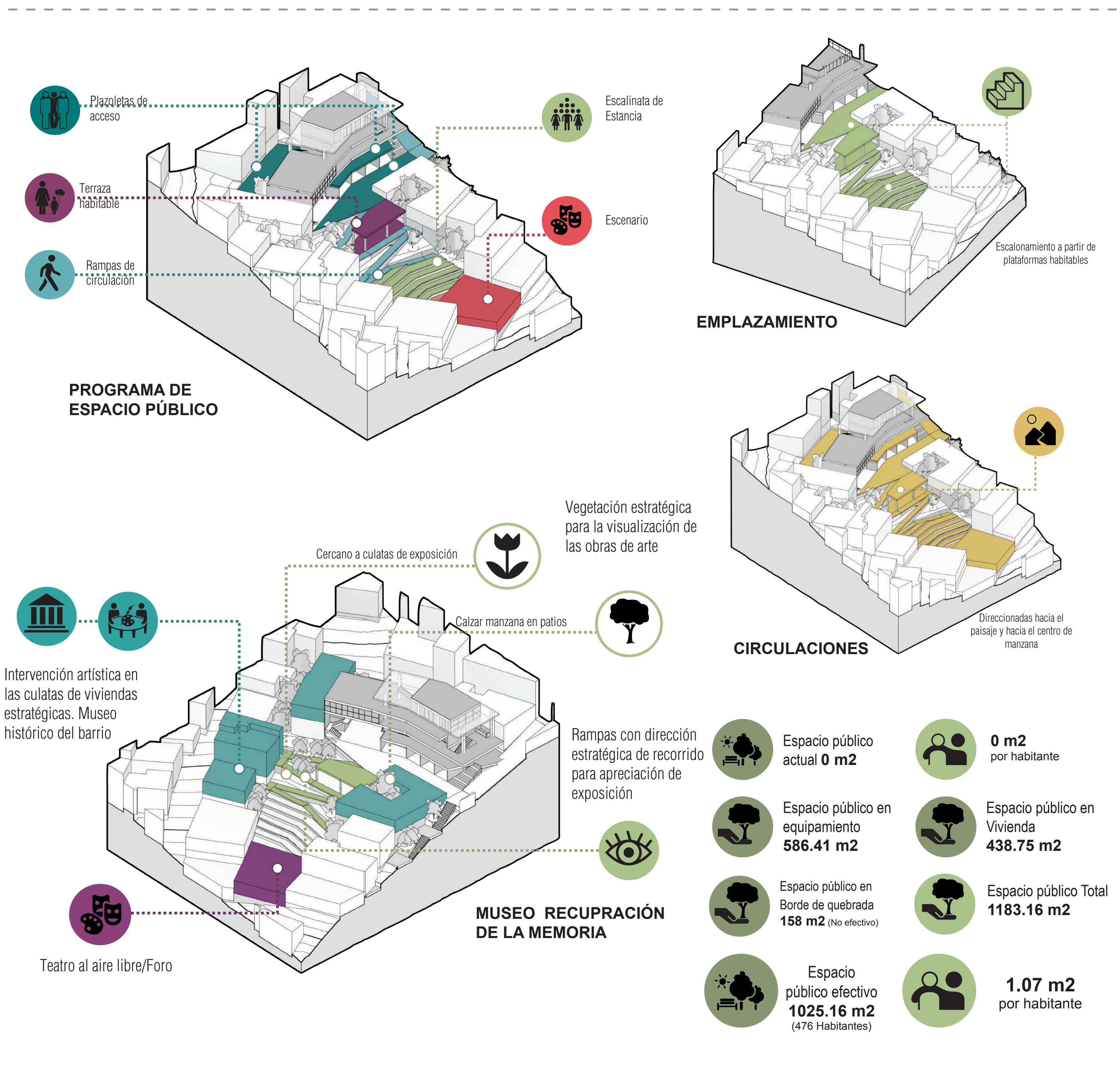
1 Nivel E1 EP
1 : 100

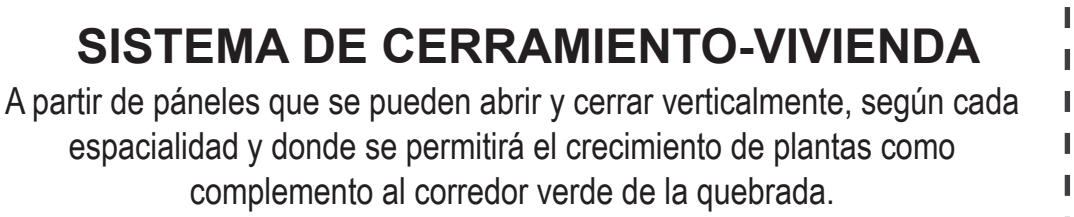
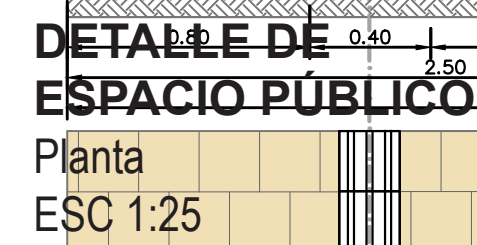
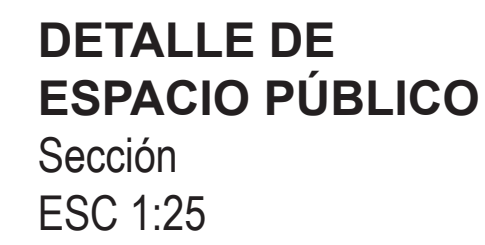


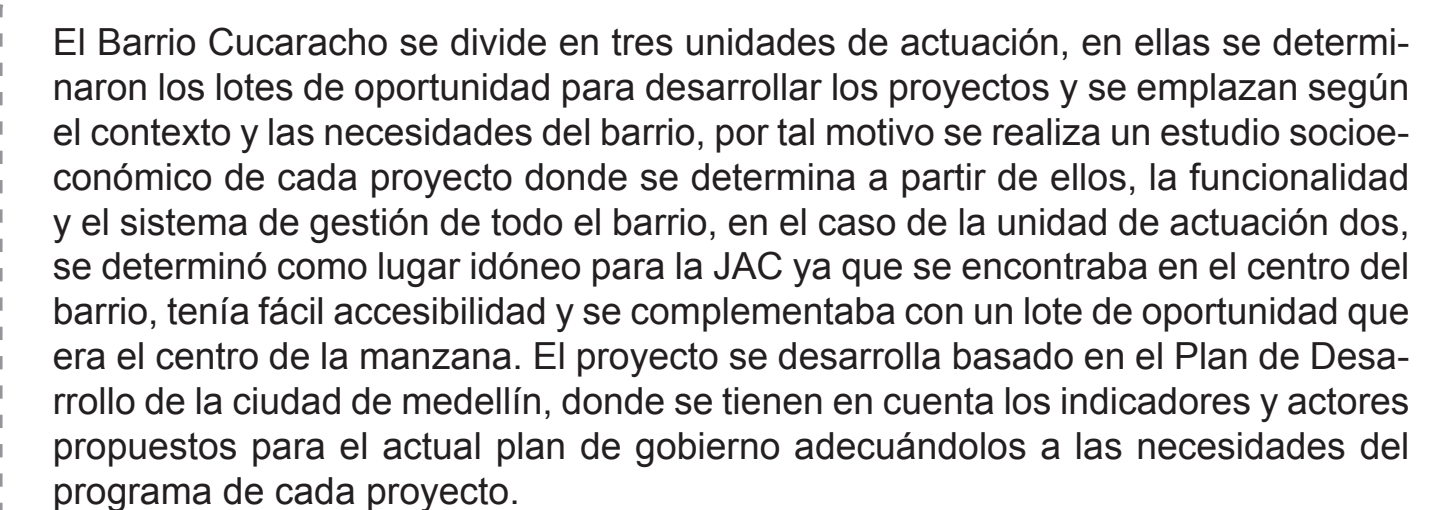
IMÁGENES GENERALES
Espacio público en centro de manzana
y a borde de quebrada



2 Sección EE'-Espacio público
1 : 100







Para la Junta de acción comunal, se tienen en cuenta programas como presupuesto participativo y para la parte educativa alianzas público privadas que aporten al sostenimiento del equipamiento y que a partir de las prácticas rurales se puedan generar más empleos incluso para los reintegrados del conflicto armado, para el componente cultural y de espacio público se tendrá un programa especial para la reconstrucción del tejido social a partir de la memoria histórica contruida por la misma comunidad.

Los reasentamientos son parte muy importante del proyecto MIB, por lo tanto se contruyen viviendas VIS y VIP para plantear un nuevo modelo de ocupación que mitigue el crecimiento informal, basados en la autocostrucción, la eficiencia de espacios, viviendas expansivas y la utilización de materiales económicos que aporten al cuidado del medio ambiente

Posteriormente se hace una prefactibilidad financiera que nos permite determinar las utilidades del proyecto y cómo a partir de los programas tomar decisiones sobre la producción y solvencia económica de todo el proyecto.

RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN				
ACTIVIDAD	UNIDADES	VALOR/DÍA	VALOR/MES	VALOR /AÑO
Alquiler locales comerciales	9		\$ 1.500.000	\$ 162.000.000
Aula infantil	45	\$ 15.000	\$ 300.000	\$ 135.000.000
Alquiler salón de eventos	1	\$ 500.000	\$ 4.000.000	\$ 48.000.000
Alquiler Aula Múltiple	1	\$ 200.000	\$ 2.400.000	\$ 28.800.000
Alianza educativa para privados	50		\$ 21.000.000	\$ 168.000.000
Venta del cultivo comunal	1900		\$ 2.200.000	\$ 26.400.000
Venta de artesanías	40	\$ 400.000	\$ 4.800.000	\$ 48.000.000
Lavanderías para copropietarios	1	\$ 180.000	\$ 4.500.000	\$ 45.000.000
Lavanderías para Comunidad	1	\$ 225.000	\$ 5.625.000	\$ 56.250.000
GANANCIAS MENSUALES			\$ 46.325.000	PAGO DE CRÉDITO EN 5 AÑOS
			GANANCIAS ANUALES	\$ 717.450.000

Sistema de Actores Públicos y Privados

