

METODOLOGÍA

Para la valoración de este proyecto se hace uso de una herramienta desarrollada por el Observatorio en la que se mide objetivamente la calidad integral de la vivienda a partir de tres ámbitos, cada uno con un peso del 33,3% dentro de la evaluación:

- CIUDAD
- INTERMEDIA
- UNIDAD

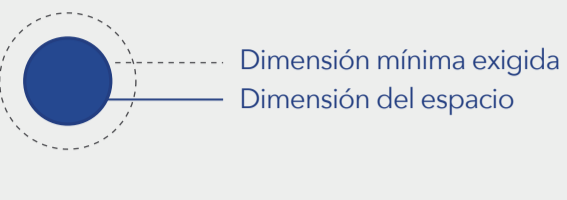
Los ámbitos mencionados se subdividen en ejes estratégicos que se refieren a los temas específicos y objetivos claves de interés. Los ejes estratégicos a su vez se subdividen en indicadores, los cuales agrupan las preguntas formuladas dentro de la evaluación.

¿QUÉ SE MIDE Y POR QUÉ?

- Aspecto positivo
- Aspecto por mejorar

HABITABILIDAD

Es importante que los espacios al interior de la vivienda cumplan con requerimientos y condiciones óptimas que garanticen espacios habitables, salubres y confortables.



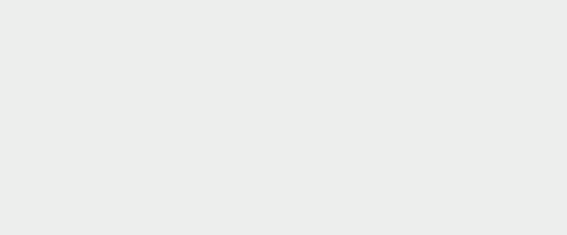
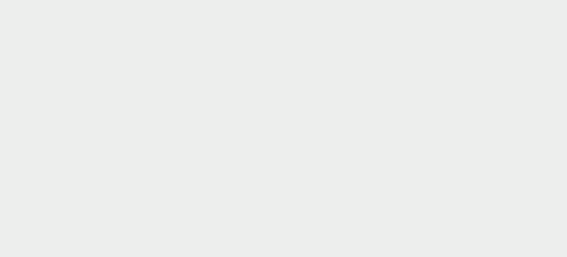
SOSTENIBILIDAD

Los sistemas de eficiencia energética y las estrategias de ahorro de recursos que puede llegar a emplear la unidad de vivienda y mejorar las condiciones de vida.

TÉCNICA

La unidad debe incorporar principios de flexibilidad que respondan a las variaciones del núcleo familiar en el tiempo, relacionando al almacenamiento, integración de espacios, etc.

Las condiciones de los acabados pueden variar durante el desarrollo del proyecto*



RELACIÓN PÚBLICO, COLECTIVO, PRIVADO

El proyecto debe contemplar bordes activos hacia la ciudad, y diversidad en la oferta de usos para los distintos grupos poblacionales.



HABITABILIDAD

Los espacios comunales deben generar bienestar, y cumplir con aspectos técnicos básicos y de confort; zonas libres de calidad y espacios de encuentro para la comunidad.

SOSTENIBILIDAD

Los espacios de la comunidad deben ser flexibles y productivos; e incorporar espacios polivalentes que garanticen la sostenibilidad social, económica y ambiental en el tiempo.

PROXIMIDAD

Un buen nivel de vida está relacionado a la cercanía y variedad de servicios que satisfacen las necesidades básicas de los ciudadanos.



MITIGACIÓN

La ciudad puede tener aspectos negativos que afectan la vivienda, su impacto depende, por tanto, de la respuesta adecuada para mitigarlos.



RFG

ESPEL-FISAC ARQUITECTOS (ESP)
GLORIA SERNA/LA CAJA ARQUITECTOS (COL)

80%

REPORTE DE EVALUACIÓN
EJES ESTRATÉGICOS
Evaluación Diciembre 2018

Enero 2019
Aprobación

Los puntajes presentados se realizaron durante la etapa de anteproyecto y pueden variar en etapas posteriores.

Cr. 81A N° 13
Bogotá D.C. / Fontibón

975
Viviendas

14380m²
Área útil

678 viv/ha útil
Densidad residencial

40m²
Área total

VIVIENDA EVALUADA TIPO I
39m²
Área útil

UNIDAD 69%

La unidad debe responder a la diversidad de usuarios, los cambios de la composición familiar, cambios en el estilo de vida, etc. Por tanto, se requiere de una vivienda flexible y adaptable.

50% HABITABILIDAD

95% SOSTENIBILIDAD

100% TÉCNICA

NIVEL DE DIVERSIDAD DE VIVIENDA

Tipos de vivienda que contempla el proyecto



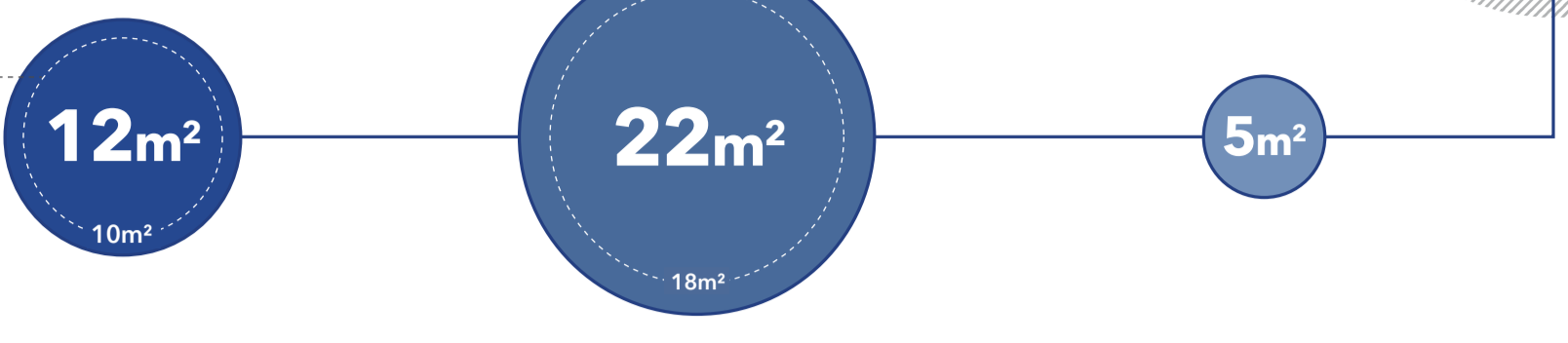
FLEXIBILIDAD
Posibilidad de añadir o suprimir muros para modificar el diseño.



ACABADOS
En la presente evaluación no se han tenido en cuenta los acabados*



DIMENSIONES MÍNIMAS



- ESPACIOS ESPECIALIZADOS**
 - 1 Baño convencional
 - 1 Cocina integral (Incluye estufa y sistema de ventilación a través de ductos)
- ESPACIOS NO ESPECIALIZADOS**
 - 1 Sala / comedor
 - 1 Habitación (13.2m²)
- ESPACIOS COMPLEMENTARIOS**
 - 1 Circulación (Área que conecta los espacios especializados y no especializados)

CUALIDADES DE LA VIVIENDA

- AISLAMIENTO DE RUIDO**: Cuenta con aislamiento de ruido hacia el exterior.
- UBICACIÓN Y ACCESO A REDES**: Cuenta con puntos de acceso directo a tuberías y cableado.
- ESPACIOS MÚLTIPLES**: Área que se puede destinar a comercio, servicios y otros usos.
- FLEXIBILIDAD EN EL DISEÑO**: Posibilidad de añadir o suprimir muros para modificar el espacio.

SOSTENIBILIDAD

- MANTENIMIENTO DE ACABADOS**
 - Lavable
 - No inflamable
 - Fácilmente reemplazable
- AHORRO DE LUZ**
 - Dispositivos de ahorro
 - Sistemas de generación de energía (solar, eólica, etc.)
- AHORRO DE AGUA**
 - Dispositivos de ahorro
 - Sistemas de tratamiento de aguas



Por mejorar

La unidad del proyecto NO cuenta con las dimensiones mínimas de habitabilidad en los espacios no especializados. Dentro de la unidad no se contempla espacios y/o mobiliario de almacenamiento. La unidad no cuenta con un área de aseo personal múltiple.

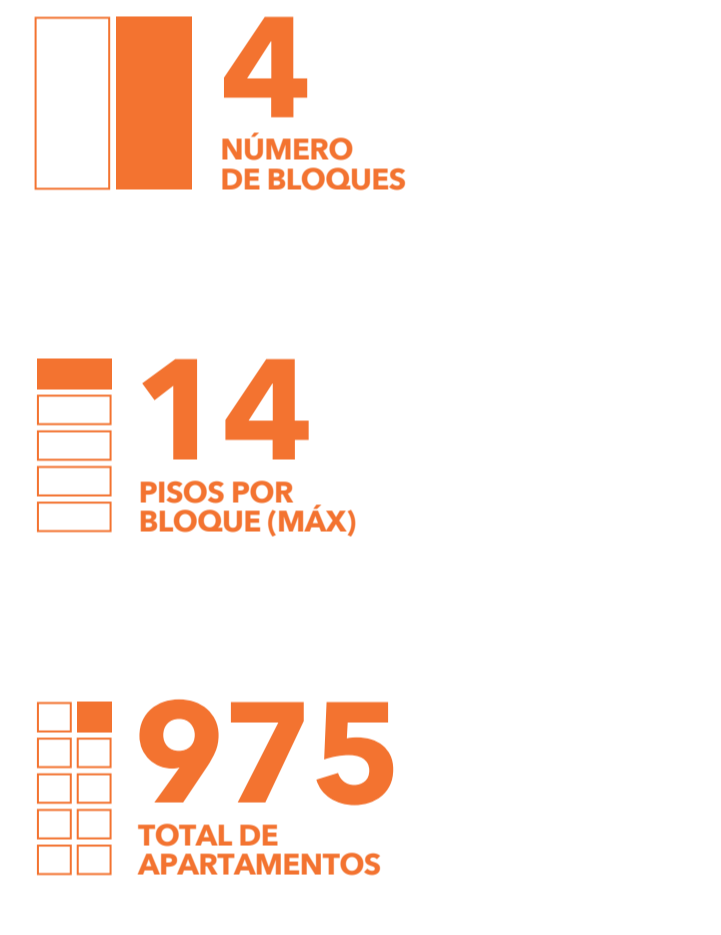
INTERMEDIA 72%

La escala intermedia se relaciona con todas las estrategias que el proyecto se generan para construir una comunidad sana, diversa, que puede reconocerse y potenciarse.

66% RELACIÓN PÚBLICO, COLECTIVO, PRIVADO

70% HABITABILIDAD

82% SOSTENIBILIDAD



BORDE URBANO ACTIVO



● El proyecto posee un borde urbano activo y mixto, con conexiones dentro y fuera del área de vivienda. El porcentaje de actividad del borde es del 53%.

- Las áreas comunales cubiertas y descubiertas promueven el desarrollo de una comunidad activa.
- La adecuación técnica permite el buen desempeño de las actividades colectivas para la comunidad.
- La relación área verde y parqueadero debe promover las actividades comunales en primer piso. (para este caso el proyecto contempla terrazas verdes).

19% **ÁREA PRODUCTIVA**

- Existen más de 300m² destinados a espacios que aportan a la sostenibilidad económica del proyecto.
- El proyecto contempla espacios productivos en otros pisos.

1330m² **ÁREA COMUNAL Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS** en primer piso

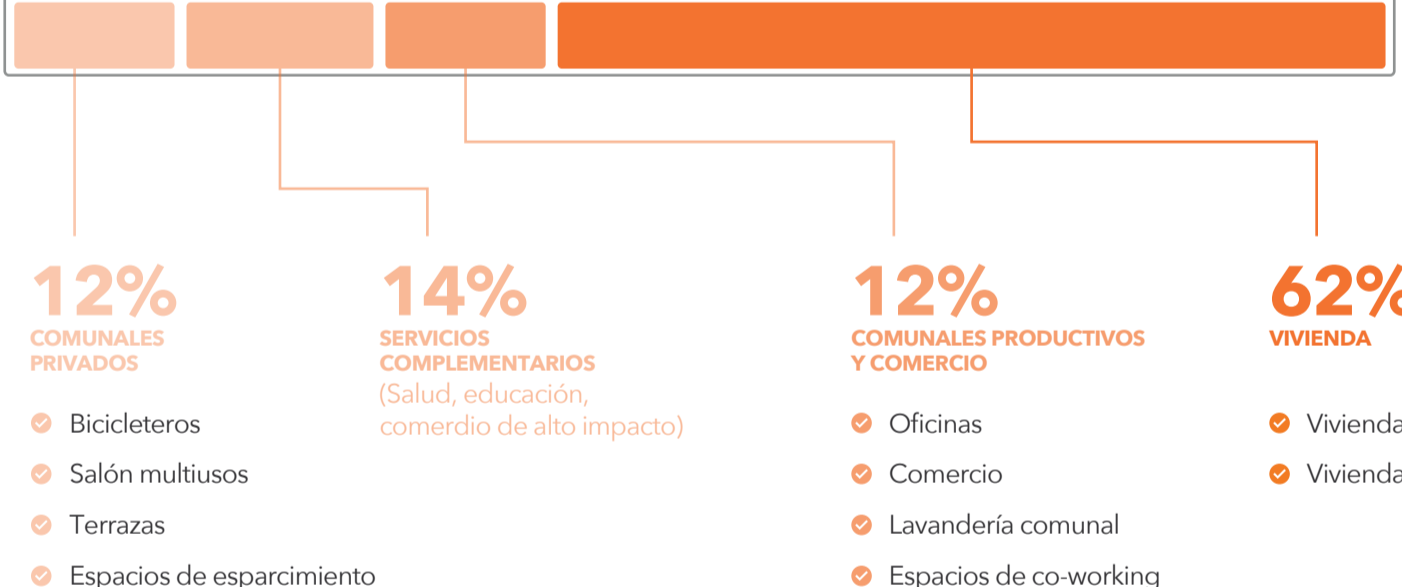
10084m² **ÁREA LIBRE** en primer piso

35% **ÁREA PEATONAL**
Caminos, canchas, plazoletas, etc.

37% **ZONAS VERDES**
Prado, jardines, etc.

28% **PARQUEADEROS**

USOS DEL PROYECTO (PRIMER PISO)



CUALIDADES DE LA ESCALA INTERMEDIA

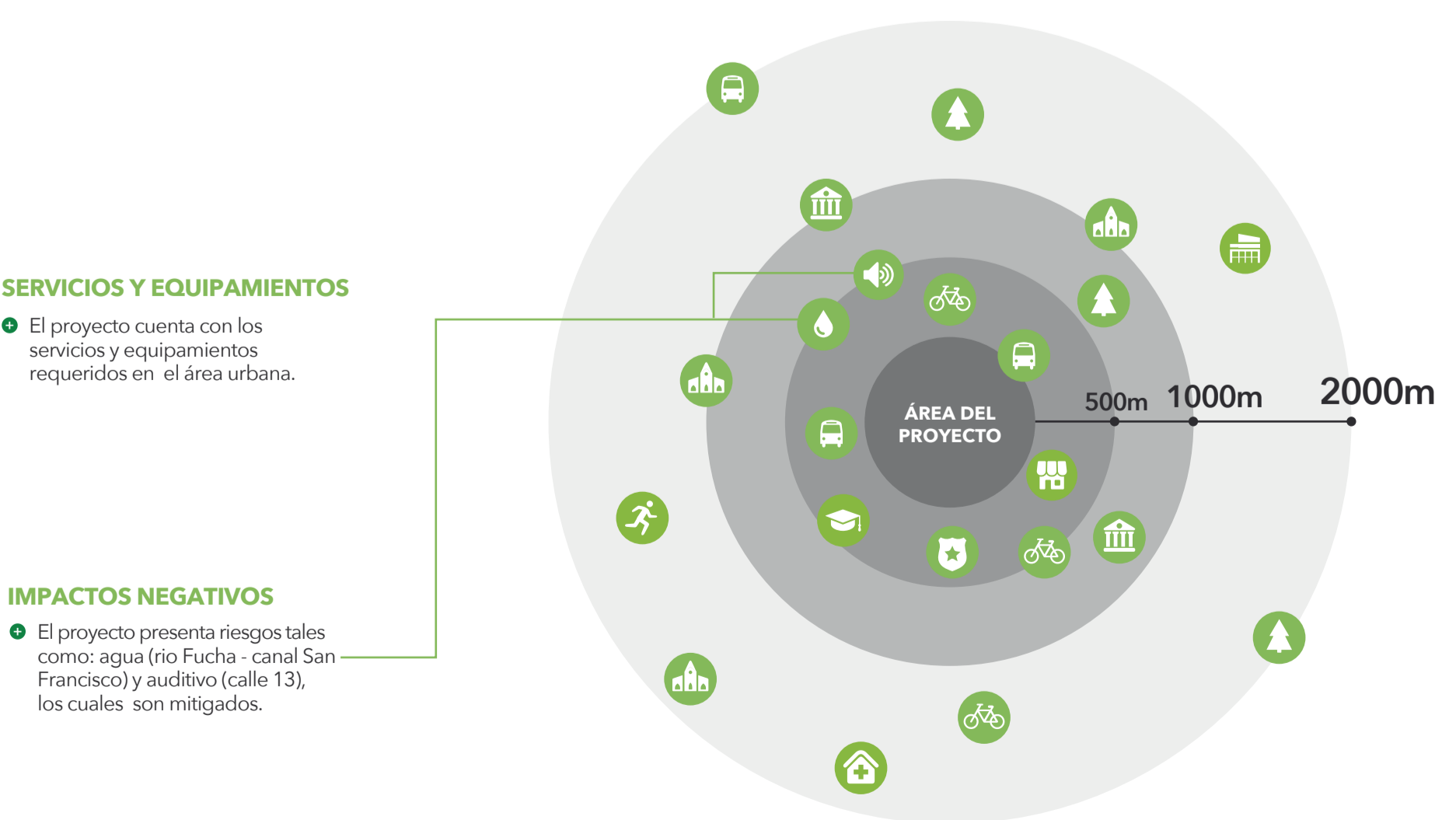
- ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD**: Rampas de acceso al edificio y zonas comunes.
- UBICACIÓN Y ACCESO A REDES**: Cuenta con puntos de acceso directo a tuberías y cableado.
- TANQUE DE AGUA**: Tanques por bloque.
- PLANTA ELÉCTRICA**: Para uso en zonas comunes.
- ASCENSORES**: Ascensores por bloque.

SOSTENIBILIDAD

- MANTENIMIENTO DE ACABADOS**
 - Plan residencial de manejo de residuos
 - Espacios de depósito
 - Canales de recolección de residuos
- AHORRO DE LUZ**
 - Dispositivos de ahorro
 - Sistemas de generación de energía (solar, eólica, etc.)
- AHORRO DE AGUA**
 - Dispositivos de ahorro
 - Sistemas de tratamiento de aguas

Por mejorar

El proyecto no cuenta con área de depósito. El área verde en primer piso es inferior al 40% con respecto al área libre. El área de parqueaderos en primer piso es mayor al 12% con respecto al área útil.



SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

● El proyecto cuenta con los servicios y equipamientos requeridos en el área urbana.

IMPACTOS NEGATIVOS

● El proyecto presenta riesgos tales como: agua (no Fucha - canal San Francisco) y ruido (Calle 13), los cuales son mitigados.

El proyecto cuenta con una proximidad óptima a servicios y equipamientos. Todos los impactos negativos del proyecto son mitigados.