AREAS COMUNES

PARAMETROS DE DISEÑO PARA AREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

LUISA FERNANDA GOMEZ LAINA
ARQUITECTURA

PARAMETROS DE DISEÑO PARA ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

LUISA FERNANDA GÓMEZ LAINA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

PROGRAMA DE ARQUITECTURA

PRACTICAS ACADEMICAS

PEREIRA

2012

PARAMETROS DE DISEÑO PARA ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

LUISA FERNANDA GÓMEZ LAINA

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

INFORME DE PRÁCTICA ACADEMICA

TUTOR

JUAN JOSE OSORIO VALENCIA

ARQUITECTO

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE PEREIRA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

PROGRAMA DE ARQUITECTURA

PRACTICAS ACADEMICAS

PEREIRA

2012

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi familia, a mi padre Fernando A. Gómez, a mi madre, Martha Eugenia Laina, y a mis hermanas, Johanna Gómez Laina y Claudia Marcela Gómez quienes han sido un apoyo para cumplir mi sueño de estudiar Arquitectura.

Agradezco a la empresa Q-BICA CONSTRUCTORA S.A.S, al arquitecto Diego Mauricio Orozco, Director del departamento técnico, por la entrega de conocimientos y experiencias.

Por último agradezco al arquitecto John Jairo Rendón Álvarez y al personal de la obra, por la confianza y el conocimiento brindado de manera desinteresada.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

TABLA DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTOS 4
TABLA DE CONTENIDO 5
SINTESIS 7
INTRODUCCION 8
LISTA DE TABLAS 10
LISTA DE ILUSTRACIONES 11
LISTA DE ANEXOS 13
1. PRESENTACION DE LA ORGANIZACIÓN O SITIO DE PRÁCTICA 14
1.1FUNDACION DE LA EMPRESA 14
1.2 MISIÒN 15
1.3 VISIÒN 15
1.4 OBJETIVO GENERAL 15
1.5 ORGANIGRAMA GENERAL DE LA EMPRESA 16
2. DIAGNOSTICO DEL AREA DE INTERVENCION O IDENTIFICACION DE LAS NECESIDADES 17
3. EJE DE INTERVENCION 18
4. JUSTIFICACION DEL EJE DE INTERVENCION 19
5. OBJETIVOS 20
5.1 OBJETIVO GENERAL 20
5.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS 20
6. MARCO TEORICO 21
7. RECONOCIMIENTO SOBRE LA IDEA DE AREAS COMUNES. 24
7.1 Áreas comunes según la ley: 24
7.1.1 Bienes privados o de dominio particular: 25
7.1.2 Bienes comunes: 25
7.1.3 Zonas Comunes de Uso Privativo: 26

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

7.1.4 Bienes comunes esenciales: 27
8. PLANEACION DE LAS AREAS COMUNES 28
8.1 Elementos Y Componentes Arquitectónicos De Las Áreas Comunes. 28
8.1.1Elementos y componentes 28
8.1.1.1AREAS DE REUNION: 33
8.1.1.2 ESPACIOS DE RECREACIÓN: 34
8.1.2 ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO. 40
8.1.2.1 .CUALIFICACIÓN DEL SUELO: 40
8.1.2.2 CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO. 42
8.2 Clasificación De Ambientes Según El Tipo De Área Común. 44
8.3 Clasificación de ambientes según el tipo de uso de las áreas comunes. 44
8.4 Propuestas de composición arquitectónica para intervenir las áreas comunes Residenciales. 46
9. LA SUSTENTABILIDAD DE LAS AREAS COMUNES 52
9.1 Ahorro energético: Captar, acumular y distribuir. 52
Captar: 53
Acumular: 53
Distribuir: 53
9.2 Dispositivos bioclimáticos: 54
9.2.1 Colectores solares: 54
9.2.2 Sistemas activos fotovoltaicos 54
9.2.3 Sistemas activos eólicos 54
9.2.4 Sistemas Pasivos 55
10. CONCLUSIONES 57
11. ANEXOS 59
12. BIBLIOGRAFIA 118
13. GLOSARIO 119

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

SINTESIS

SÍNTESIS

Esta investigación es fruto de la preocupación de la planificación de las ACR, contiene y recopila la información en tres capítulos, Primero el reconocimiento sobre la idea ACR, donde se expresan los términos y lineamientos, segundo la planeación de las ACR, donde se encuentran los elementos y componentes arquitectónicos y paisajísticos que la conforman, y tercero la sustentabilidad de las ACR donde se muestran las diferentes maneras de conseguir el ahorro energético por medio de sistemas pasivos y activos. En este orden de ideas se facilita la comprensión y consigo el diseño de los espacios, de acuerdo a las necesidades y especificaciones planteadas por los usuarios y sus actividades; aunque esta idea debe estar ligada a lo arquitectónico, social y jurídico, es necesario preguntarnos sobre los aspectos cotidianos y las relaciones humanas de los mismos para conformarlo, creando una afinidad entre el espacio, el lugar, el edificio y la comunidad.

Descriptores: Áreas comunes residenciales, planeación, Paisajismo, espacio, arquitectura, lugar, sustentabilidad..

ABSTRACT

This research is the result of the concern of the planning of ACR, contains and collects the information in three chapters. First the appreciation about the idea ACR, where the terms and the guidelines are expressed, second the planning of the ARC, here are the elements of architectural and landscape components that make it, and third, sustainability of the ACR showing the different ways to achieve energy savings through passives and actives systems. In this connection facilitates the understanding and design of spaces according to the needs and specifications submitted by users and their activities; although this idea must be linked to the architectural, social and legal, you must wonder about the everyday aspects and relationships of these to conform it, creating an affinity among space, place, the building and the community.

Descriptors: Residential common areas, planning, landscaping, space, architecture, place, sustainability.

INTRODUCCION

La investigación es un aporte proyectual, para la comprensión de las áreas comunes de las unidades residenciales.

El documento recopila y analiza diferentes campos de la disciplina: planificación, composición, paisajismo, sustentabilidad y normatividad.

El producto de este trabajo, consiste en elaborar una cartilla, que contenga los lineamientos generales para proyectar de manera integral las ACR.

La fuente de información teórica para la realización de este trabajo, se encuentra en las ideas de Cornelis van de ven y recogidas en el libro "el espacio en la arquitectura", donde se habla de la coexistencia de la forma y el espacio en un conjunto amplio de acepciones, en especial, aquella donde el ser humano es protagonista. Por otra parte también es fundamental las palabras de José Luis Pardo del libro "las formas de exterioridad" donde afirmar que el espacio común, "*constituye la certeza de otros espacios, para conformarlo"*.

Para el desarrollo de la investigación, es necesario comprender primero la noción de espacio, cuya claridad es fundamental para el reconocimiento de los espacios habitables en comunidad. **FORMA+ESPACIO+HABITAR.**

Tiene como objetivo comprender la importancia de La planeación y el estudio de las ACR, para ellos nos valemos de un recorrido temático por los distintos campos de la disciplina, con el fin de abarcar el mayor número de parámetros

El documento se divide en 3 Capítulos. El primero tiene por título el Reconocimiento sobre la idea de Áreas Comunes Residenciales, donde se expresaran los diferentes significados y similitudes del término, empleándose desde un lenguaje técnico surgido por teorías y autores, hasta una apreciación más profunda desde el aporte de las leyes.

El segundo describe a través de los elementos y componentes arquitectónicos un decálogo clasificatorio útil para proyectar y analizar las ACR; finalmente se hace una lectura desde la sustentabilidad como tema prioritario en la actualidad, en el que se recuerda el conjunto de las buenas prácticas para garantizar la permanencia de estas Áreas.

Se cree que gran parte los estudios sobre este tema, no son estudiados, debido a la falta de conocimiento y difusión de la información en la comprensión del espacio debido a que anteriormente no había con total claridad un significado que abarcara el termino, por esto se considera que la recopilación realizada en el presente trabajo, aporta de manera didáctica a divulgar parámetros de diseño a partir del análisis contexto de las ACR.

En la actualidad la intervención arquitectónica de ACR, esta estrechamente ligada a la noción de “publico/privado”, pero igualmente resulta problemático establecer relaciones entre conceptos arquitectónicos, sociales y jurídicos.

En medio de la disertación surge la pregunta de trabajo. **¿Se reconocen las áreas comunes como el espacio arquitectónico, social y jurídico?**

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Organigrama General De La Empresa 16
Tabla 2: Relacion Edad, M2/Hab, Distancia 35
Tabla 3: Relación Áreas Comunes/Usuarios 45

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 23
Ilustración 2 25
Ilustración 3 26
Ilustración 4 26
Ilustración 5 29
Ilustración 6 30
Ilustración 7 31
Ilustración 8 31
Ilustración 9 Ilustración 10 Ilustración 11 32
Ilustración 12 32
Ilustración 13 Ilustración 14 Ilustración 15 33
Ilustración 16 34
Ilustración 17 35
Ilustración 18 36
Ilustración 19 37
Ilustración 20 37
Ilustración 21 38
Ilustración 22 38
Ilustración 23 Ilustración 24 39
Ilustración 25 Ilustración 26 39
Ilustración 27 41
Ilustración 28 41
Ilustración 29 42
Ilustración 30 43
Ilustración 31 43
Ilustración 32 46
Ilustración 33 47
Ilustración 34 48
Ilustración 35 49
Ilustración 36 50
Ilustración 37 53
Ilustración 38 54
Ilustración 39 54
Ilustración 40 54
Ilustración 41 55
Ilustración 42 56

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Ilustración 43 56

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

LISTA DE ANEXOS

Normalidad De Las Áreas Comunes De Las Unidades Residenciales (ACR)

Anexo 1: Ley 675 De 2001 59
Anexo 2: DECRETO 159 DEL 2004 67
Anexo 3: Tablas: Vegetación 74
Anexo 4: Cartilla Parámetros De Diseño Para Áreas Comunes En Unidades Residenciales 78

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

1. PRESENTACION DE LA ORGANIZACIÓN O SITIO DE PRÁCTICA

1.1FUNDACION DE LA EMPRESA

La constructora Q-BICA S.A.S es creada el 26 de noviembre del 2009 quedando registrada ante la notaria y la cámara de comercio en el municipio de Dosquebradas. Con el fin de brindarle al municipio sus capacidades técnicas en el campo de la construcción, diseño e interventora de obra, correspondiendo de forma dinámica en el mercado activo de la construcción.

La Constructora nace como unión temporal conformada por ARQUITRES y CONENCO S.A.S, grandes emprendedores y con gran trayectoria en el campo de la construcción, Pretendiendo siempre por el bienestar de sus clientes y la calidad de sus proyectos.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Q-BICA constructora S.A.S es una empresa dedicada a la construcción de obras en general, pero con amplio énfasis en la generación, promoción, comercialización y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La empresa crea proyectos pensados y diseñados para colmar todas las expectativas de sus clientes en materia de calidad, comodidad, precio y alta valorización. Razones por las que sus clientes se sienten atraídos y motivados a adquirir los productos.

Además cuenta con un grupo humano comprometido, serio, trabajador y creativo que garantiza una mejor prestación de los servicios integrales que ofrece la empresa.

Entre sus obras más recientes se encuentran:

CONENCO S.A.S:

-Terrazas de Milán

-Terrazas de valer.

-Los Robles

ARQUITRES S.A.S:

-Proyecto de contratación reservas de la pradera

-Proyecto de contratación senderos de Unicentro

-Parque Residencial Mirador del Colibrí

-Terrazas del Lago

- Portal de Llano Grande.

- Ciudad Bolonia.

1.2 MISIÒN

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Promover, comercializar y desarrollar proyectos inmobiliarios con aceptación de nuestros clientes, inversionistas y del sector financiero con miras a estimular el desarrollo económico, social, rural y urbano de la región y del país.

}

1.3 VISIÒN

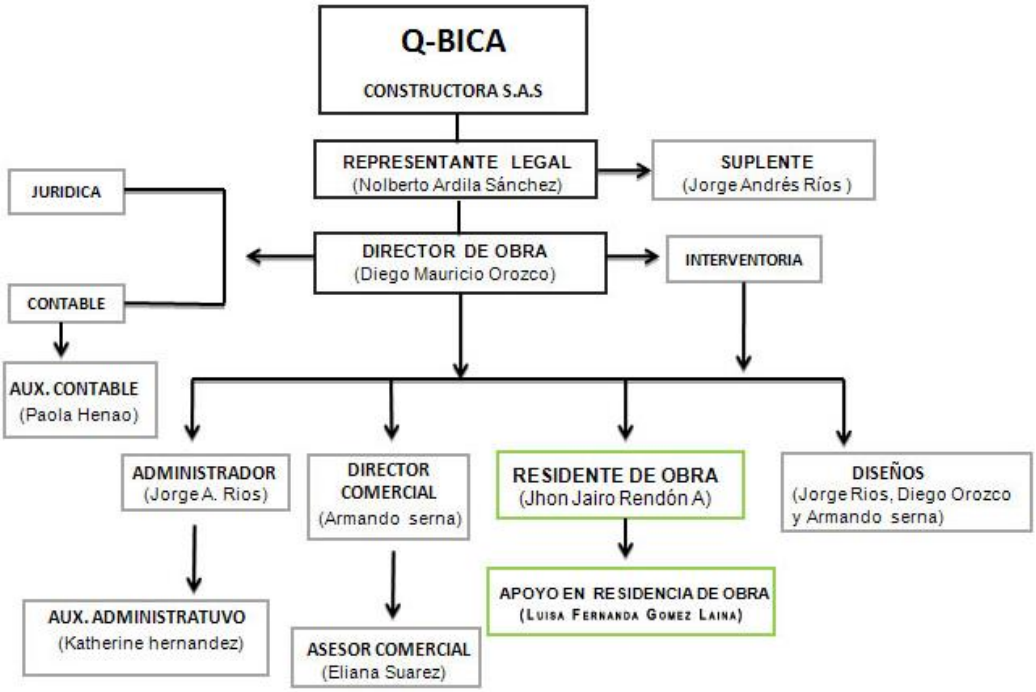
Lograr que la empresa sea un modelo de gestión en la solución de las necesidades de proyectos inmobiliarios como mejor alternativa de inversión por valorización, diseño de espacios interiores amplios y confortables, garantizando una atención integral a nuestros clientes mediante un equipo humano responsable, serio y con sentido de pertenencia por la empresa.

1.4 OBJETIVO GENERAL

Propender por el desarrollo de proyectos inmobiliarios, tanto en materia de vivienda como en materia urbanística.

1.5 ORGANIGRAMA GENERAL DE LA EMPRESA

Tabla 1 Organigrama General De La Empresa



Fuente: Parámetros para hacer eficiente una obra civil

2. DIAGNOSTICO DEL AREA DE INTERVENCION O IDENTIFICACION DE LAS NECESIDADES

La problemática que decidí abordar se ubica en el diseño y el análisis que se debe hacer al momento de proyectar las áreas comunes en las unidades residenciales, en el momento de consolidarse se omite en la mayoría de los casos un estudio detallado para poder definirlas; por tanto, es necesario elaborar o construir la información y documentación pertinente para posteriormente, llegar a identificar los parámetros de diseño de un espacio común adecuado.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Por esto nace la necesidad de realizar un análisis y una revisión documental.

.

3. **EJE DE INTERVENCION**

Diseño y análisis de las Áreas Comunes de las unidades residenciales.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

4. JUSTIFICACION DEL EJE DE INTERVENCION

La importancia del proceso de análisis, diseño y construcción que se debe tener en cuenta, en el momento de diseñar las áreas comunes, se basa en el hecho de recopilar de información social, arquitectónica y jurídica.

La realización de este estudio, tiene validez en la medida que permite identificar los aspectos que se deben tener en cuenta en el momento de consolidar los aspectos más importantes de un proyecto residencial arquitectónico, para elaborar una síntesis proyectual de las Áreas Comunes, con la finalidad de cumplir con las políticas de diseño y crear un ambiente adecuado.

Es importante cuestionar e identificar los puntos de gran importancia dentro de esta área de diseño, para clasificar y crear parámetros que conduzcan a soluciones.

Es Trascendental corregir los errores y evitar repetirlos, por ello es importante documentar y analizar la problemática e inexactitud que en ocasiones sucede al momento de diseñar.

Para asegurarnos de que los diseños van a ser consecuentes con lo edificado, se propone la realización de una cartilla donde se muestre la información necesaria y detallada, de cuáles son los parámetros de diseño que se deben seguir en el momento de intervenir un Área Común Residencial.

Una vez analizado y documentado el tema de las áreas comunes residenciales, se debe adoptar el manual como una guía, donde se va responder a preguntas o dudas de diseño.

5. OBJETIVOS

5.1 OBJETIVO GENERAL

- Estudiar los aspectos que hacen parte de la proyección arquitectónica de las ACR.

5.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

- Establecer parámetros de diseño, que aporten para constituir una guía de diseño, para implementarse al momento de consolidar las áreas comunes de las unidades residenciales.
- Proponer esquemáticamente soluciones de diseño de acuerdo a los parámetros planteados.
- Elaborar una cartilla digital, donde se comuniquen los parámetros de diseño arquitectónico de las áreas comunes, y a su vez proponer ejemplos esquemáticos, que ayuden a entenderlos específicamente.

6. MARCO TEORICO

El estudio realizado tiene bases, tomadas de un análisis, cuyo énfasis esta en el conocimiento de los espacios, tras el soporte arquitectónico, y la relación que existe entre lo público y privado, en relación con lo colectivo y social.

Son numerosas las disciplinas que se encargan de explicar el espacio, entre ellas encontramos la filosofía desde los primeros tiempos, la sociología y el arte; pero sobre todo la forma de interpretación de este término varía dependiendo del campo, por esto en el texto se aborda la idea del espacio en la arquitectura que Cornelis Van De Ven hace con el espacio en la arquitectura y la reflexión que José Luis Pardo hace sobre las formas de exterioridad.

Para abordar el tema de las áreas comunes residenciales se cita el texto **"el espacio en la arquitectura"** de Cornelis van de ven, donde por medio de las expresiones hermenéuticas, filosóficas y teóricas se trata de dar el significado por medio de las citas de diferentes autores entre estos dos filósofos como: Heidegger, donde expresa que el espacio viene referido al cuerpo físico, en relación con los objetos y comprometido con los espacios que construye y habita. ***"habitar y construir** están, el uno con respecto al otro, en la relación de fin a medio (…) con el esquema medio-fin estamos desfigurando las relaciones esenciales. Porque construir no es sólo medio y camino para el habitar. El construir ya es, en sí mismo, habitar"* (HEIDEGGER: 1951).

El filósofo francés Michel Foucault, donde se pregunta de que manera el hombre ha comprendido el espacio, y cuales las fases que han determinado la evolución de esos acontecimientos; *"Hay una historia que permanece sin escribir, la de los espacios--. Que es al mismo tiempo la de los poderes/saberes---- desde las grandes estrategias de la geopolítica hasta las pequeñas tácticas del hábitat. (FOUCAULT, 1980: 149)*

Aunque han sido varias posiciones o argumentos que se han dado a través de la historia, en términos kantianos el espacio es el ente absoluto, que tiene una historia a lo largo del tiempo.

Para el hombre actual el espacio es un término claro, que se puede medir, dibujar; siendo así un tema confuso, que todavía trata o se busca considerar un significado pertinente del valor de la palabra; aunque este fenómeno es un poco confuso, se ha logrado entender que el espacio es un valor artístico y arquitectónico indiscutible.

La idea de espacio según Cornelis fue surgiendo a través del tiempo y de un desarrollo que involucra aspectos culturales, sociales y religiosos, que a su vez logran que la arquitectura evolucionara y presentara cambios, convirtiéndose en un fenómeno interesado en temas teóricos, donde se involucran técnicas, materiales de construcción y objetivos.

De este modo, el desarrollo de la arquitectura trajo con ella la idea de espacio, que iba directamente ligada con factores de tipo estético que lograron acabar con la idea del desarrollo exterior, dando paso a un desarrollo interior del espacio, en donde se pensaba en el ser que lo habitaba, y en la comodidad e identificación por parte del mismo.

Por otra parte encontramos el escrito de "**las formas de exterioridad"** que José Luis Pardo escribe, para esto es necesario remitirnos al significado de la palabra, como todo aquello que es ajeno y extraño al interior; no obstante es necesario citar nuevamente el espacio como tema, puesto que Pardo hace hincapié en la imposibilidad de dar una definición total, pero se logra precisar lo mas posible a esta noción, mostrando el espacio como la desenvoltura del alma, el desarrollo del alma fuera de si.

Pardo afirma que para la definición de espacio se requiere considerar el propio pensamiento, ya que el mismo cuerpo es espacio, aunque solamente no se considera en materia física, si no que también conlleva un sistema de principios ordenadores, como son ideas, actitudes, comportamientos dados por un ser humano o un grupo determinado, esta producción por lo tanto produce un espacio que puede ser diferenciado y reconocido por los demás.

En sentido práctico podemos afirmar que el espacio común, constituye la certeza de otros espacios culturales y arquitectónicos para ser un todo, como los espacios domésticos, sociales y lúdicos, para conformarlo.

Cada acontecimiento deja huella en el mundo real puesto que se visibiliza en el espacio, cada actividad que se realiza, tiene manifestaciones en el área arquitectónica.

Milton Santos relata en el libro "La Naturaleza del Espacio", los esfuerzos interpretativos, para la búsqueda de la concepción de los espacios, va desde conceptos, dinámicas sociales y aplicaciones y conjeturas de la dinámica social; también se propone interrogarse sobre el papel que desempeña el espacio-tiempo-lugar.

Santos parte de la noción de espacio como un conjunto de sistemas, objetos y acciones, en un lugar determinado, que convergen categorías de análisis como: la configuración territorial, las formas contenidas, el paisaje, todas estas hacen parte de la transformación del espacio en lugar.

Sacando a encuentro este tema y refiriéndonos como tema pertinente del trabajo, las zonas comunes son el estudio de una serie de acciones y categorías, que se ven reflejadas, en el lugar, reconocidas por las técnicas que se implementan, las acciones, los objetos, los acontecimientos y la ideología; cabe resaltar que el espacio transformado en lugar, adquiere contenido a partir del reconocimiento que exista entre el individuo y el lugar.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS

La intención es aclarar que el “espacio común” no son los objetos ni las acciones actuando por separado, sino objetos y acciones tomados en conjunto, donde se recuerda que las acciones humanas no solamente dependen de la ejecución y decisión sino también del carácter humano, por esto es necesario resaltar, que cuando la naturaleza humana actúa sobre el espacio, no lo hace como realidad física, basada en los objetos, sino que lo hace como realidad social.

Ilustración 1

http://ramirezesteves.wordpress.com/tag/persona-moral/

http://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:C rco_ptoreal.jpg

/entrelourbanoylocotidiano.blogspot.com/2009/04/centro-de interpretacion-rio-suquia.html

7. RECONOCIMIENTO SOBRE LA IDEA DE AREAS COMUNES.

Las áreas comunes según el espacio físico, técnico y arquitectónico, se convierten en relación entre varios aspectos tangibles e intangibles, donde las formas, el espacio convertido en arte y las transformaciones del espacio convertido en lugar dan la objetividad de convertirse en un todo.

El espacio común se convierte y se manifiesta a través de un acontecer, una idea, una acción, convertida en realidad y condicionada con una realidad social.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Por lo tanto el espacio común en el sentido “espacio “es el acontecer y el disponer de los elementos necesarios.

7.1 ÁREAS COMUNES SEGÚN LA LEY:

Se entiende como áreas comunes según la ley, las que por su ubicación o forma de uso son compartidas por dos o más miembros de la comunidad, en este caso hablaríamos, de propietarios o arrendatarios de un condominio o conjunto, cuyo propósito es el uso común de los residentes, para crear espacios de interacción entre los mismos habitantes y el desarrollo social.

Para establecer bien los significados de áreas comunes, es necesario mencionar diferentes componentes, que se establecen en la ley de propiedad horizontal, donde debidamente especifican las diferencias de los bienes y los dominios.

7.1.1 Bienes privados o de dominio particular:

Ilustración 2

Cuando se mencionan los bienes privados o de dominio particular, se hace referencia a los Inmuebles delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo; siendo más específicos es el apartamento o casa, donde los habitantes residen; a pesar de ser un bien privado o de dominio particular, la ley establece unas restricciones a las clases de usos, incluso más allá de las regulaciones de Uso de Suelo que se establecen.

Queriendo decir que los apartamentos de un edificio, sólo pueden ser usados para vivienda, de tal manera que otro uso es prohibido en el sitio.

7.1.2 Bienes comunes:

Los bienes comunes son partes del edificio o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal pertenecientes a todos los propietarios de bienes privados, que permiten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. *(Artículo 3º Ley 675/2001).*

Las áreas comunes incluyen diferentes componentes tanto recreativos como específicos entre estos encontramos las canchas de tenis, de futbol, piscinas, juegos infantiles entre otras instalaciones, además de los pasillos comunes de los edificios, áreas de estacionamiento, salón comunal, etc.

Ilustración 3

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

http://www.fincaraiz.com.co/constructora-nucleo-constructora__37563.aspx

7.1.3 Zonas Comunes de Uso Privativo:

Dentro de esta definición de Bienes Comunes, podemos hacer una subdivisión o una definición de lo que se conoce cómo Zonas Comunes de Uso Privativo, donde se hace referencia a los balcones o miradores de un apartamento sometidos a la Propiedad Horizontal, pues como verán, si bien el balcón "aparentemente" hace parte de un apartamento, dicho espacio hace parte de las zonas comunes, simplemente que por estatutos se ha permitido que los habitantes de dicho apartamento sean los únicos que lo puedan usar.

Ilustración 4

http://www.fincaraiz.com.co/constructora-nucleo-constructora__37563.aspx

7.1.4 Bienes comunes esenciales:

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto. Se entienden como bienes comunes esenciales, el terreno sobre el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. *(Artículo 3º Ley 675/200)1.*

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES

8. PLANEACION DE LAS AREAS COMUNES

La planeación se considera el fundamento de la administración, es decir la organización y la gestión de las actividades que se van a dar en un lugar determinado.

Por ende la planeación de las áreas comunes conlleva la selección de diferentes componentes y elementos arquitectónicos para considerar un espacio adecuado, se incluye la selección de los objetivos, así como la determinación de los medios para poder lograr la meta y el disfrute de los usuarios.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

8.1 ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTÓNICOS DE LAS ÁREAS COMUNES.

8.1.1 Elementos y componentes

- **COMPONENTES:**

8.1.1.1 AREAS DE CIRCULACION

Las áreas de circulación son las superficies que se destinan al uso social, estas son implementadas tanto verticales como horizontalmente, así como para el acceso a equipamientos o áreas de distribución, pasillos, escaleras, ascensores.

La relación que se debe tener en cuenta de la circulación en si con el área bruta en el proyecto de urbanización debe ser entre el 13% a un máximo del 22% del área bruta. (NEUFERT).

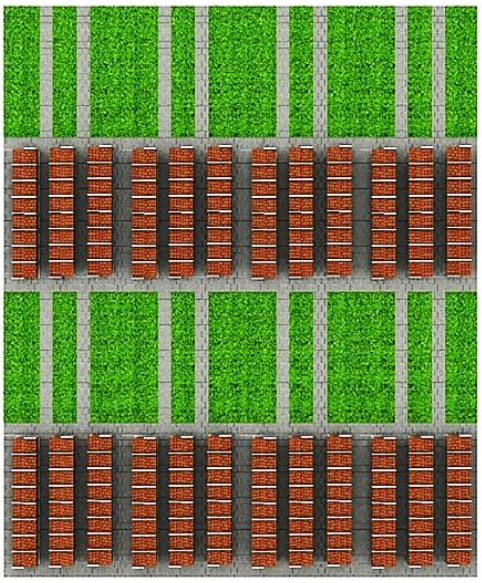
- **ELEMENTOS:**

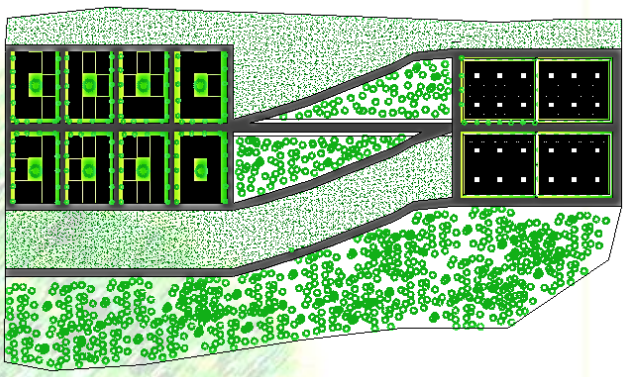
VIALIDAD:

El diseño de las vías debe considerarse:

- Continuidad a la red urbana existente.
- Orientación y localización de calles y avenidas, de tal modo que faciliten la buena disposición de los bloques de viviendas y accesibilidad a las mismas.
- Se debe tomar en cuenta la topografía del terreno con el fin de facilitar la adecuada evacuación de las aguas pluviales.
- Todo el sistema vial de una urbanización debe contar con señalización vial tanto horizontal como vertical. Este debe instalarse a una altura mínima de 2,40 m.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES





Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 5

ANDENES:

El andén es uno de los elementos de circulación más importantes, puesto que es el que guía y establece el flujo peatonal; se sitúa a los extremos del tráfico vehicular; y además de esto, se caracteriza por estar elevado; no solamente eleva la importancia del peatón si no que también por medio de una serie de elementos hace delimitar los espacios.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

- Se debe lograr una correcta disposición de andenes peatonales en la zona habitacional que garantice el fácil acceso a la vivienda a través de un flujo directo.
- Los andenes peatonales ubicados dentro de la zona habitacional que den servicio directo a los accesos principales de las viviendas, deben tener comunicación a una vía vehicular situada a una distancia no mayor de 1.50 m.
- La seguridad de los andenes peatonales se propiciará con espacios abiertos, a las viviendas y una adecuada iluminación.
- Los andenes peatonales deben equiparse con arborización y el mobiliario urbano (basurero, bancas, faroles, rampas para personas con discapacidad).
- Es necesario considerarse que los andenes peatonales deben ser continuos y al mismo nivel. Las rampas de acceso vehicular no deben interferir en su continuidad.
- Los andenes con pendientes entre 8 y 10 % deben ser diseñados mediante una combinación de planos horizontales y rampas.
- En caso de optar por soluciones mediante planos inclinados, estos deben tener descansos de 1,50 m de largo mínimo.
- Ningún andén debe tener una pendiente mínima de 0,50%, para facilitar la escorrentía de aguas pluviales.

Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 6

- El andén debe ser construido, con acabado antideslizante.
- Las medidas requeridas para un andén son de 1,25 m de ancho libre como mínimo.

MIRADOR DEL COLIBRI

PARAMETROS DE DI
AREAS COMUNES DE

Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 7

FRANJA VERDE:

La franja verde es el componente que se sitúa al lado de la acera destinado a crear una separación entre el tráfico vehicular y los peatones, el cual es usado para la vegetación y caja de árbol.

El espacio verde de separación, tendrá un longitud de 1 metro.

- Los espacios verdes tendrán cobertura según especies de crecimiento lento y de muy fácil mantenimiento.

Ilustración 8

Fuente: Elaboración Propia

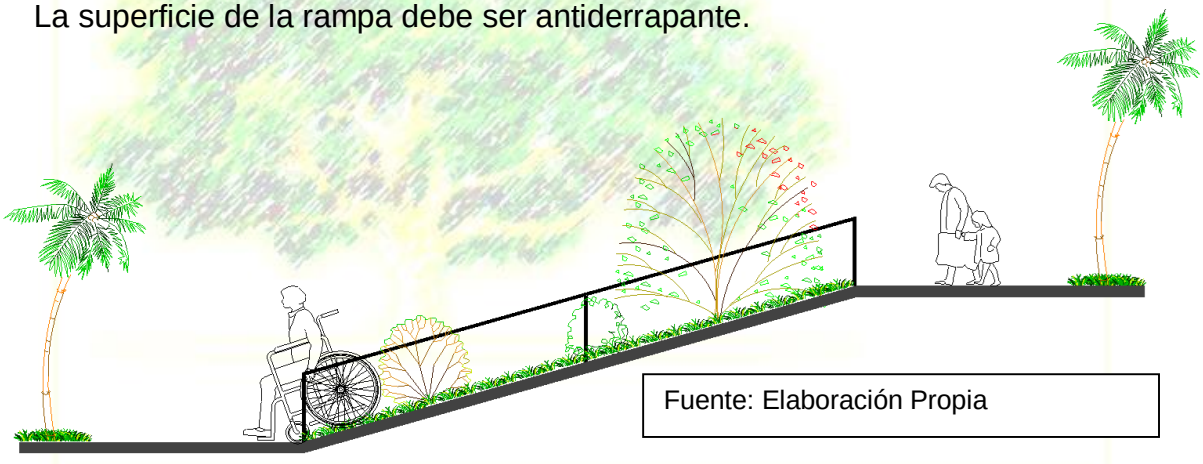
Ilustración 9 **Ilustración 10** **Ilustración 11**

RAMPAS:

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Las rampas son los elementos de circulación para los minusválidos, puesto que son pendientes fáciles de acceso a las sillas de ruedas; no solamente nos referimos a esto por este tema, si no también podemos citar que son una serie de elementos utilizados para terrenos escalonadas, que refiriéndonos al diseño, son una gran opción para conformar un espacio de áreas de circulación adecuado.

- La pendiente debe oscilar entre el 8% al 10% como máximo.
- Deben tener un ancho mínimo de 1,50 m de espacio libre, si la rampa es de doble circulación, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.
- Toda rampa cuya longitud sea mayor a 1,50 m debe llevar, una baranda o pasamanos a ambos lados de la rampa.
- La superficie de la rampa debe ser antiderrapante.



Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 12

PÉRGOLA:

La pérgola es el elemento arquitectónico más común, utilizado para la protección de zonas de paso entre dos lugares, o recubrimientos en zonas de estancias y partes de edificios; su forma estructural se basa en columnas que soportan vigas longitudinales y transversales que unen ambos lados, donde constantemente se implementan plantas trepadoras para crear un ambiente paisajístico.

Los materiales que se utilizan para estos elementos son: metal, madera, hormigón, guadua.

Ilustración 13

Ilustración 14

Ilustración 15

http://es.wikipedia.org/wiki/P%C3%A9rgola

- **COMPONENTE:**

8.1.1.1AREAS DE REUNION:

SALON COMUNAL:

El salón comunal es un espacio común y colectivo donde se realizan actividades comunitarias en función a la acción comunal o en función a las diferentes actividades particulares de los mismos residentes, se realizan reuniones familiares y encuentros comunales, cuando la comunidad es organizada hay comités de trabajo o conciliadores, también hay actividades culturales, son los lugares predilectos para las reuniones comunitarias.

Eventos Permitidos: El Salón Comunal es destinado para las siguientes actividades:

- Asambleas.

- Reuniones de Junta Directiva, Comités de Trabajo y Comité Conciliador
- Actividades culturales, sociales y recreativas,
- Actividades de capacitación y formación adelantadas por entidades oficiales o privadas siempre y cuando beneficien a la comunidad de la urbanización o sector.
- Desarrollo de proyectos por parte de contratistas.

Se restringe el uso de salón comunal para la realización de actividades como:

- Reuniones, para recolectar fondos por medio de venta de licores.
- Venta de licores u otras sustancias alucinógenas a menores de edad.

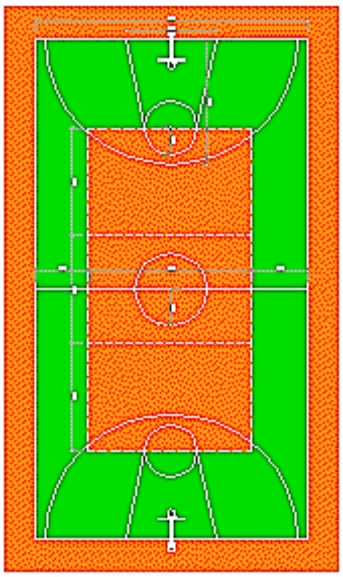
PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

COMPONENTE:

8.1.1.2 ESPACIOS DE RECREACIÓN:

ELEMENTOS:

CANCHAS MULTIPLES:



Las canchas de usos múltiples son instalaciones deportivas que concentran las disciplinas de básquetbol, futbolito y vóleibol.

El área ideal de esta cancha es de 40 x 20 mts donde se pueden delimitar las medidas oficiales de los deportes que allí se practican. Sin embargo, se pueden construir en áreas mas reducidas en lugares donde se requiera una para uso recreacional o social.

Estas canchas fueron creadas inicialmente para aprovechar al máximo los espacios disponibles en áreas urbanas y así poder concentrar una serie de actividades en espacio reducido. http://www.bibliocad.com/biblioteca/cancha-de-usos-multiples_14295

Ilustración 16

Es importante al momento de la localización de las canchas que su orientación sea de Norte a Sur.

JUEGOS INFANTILES:

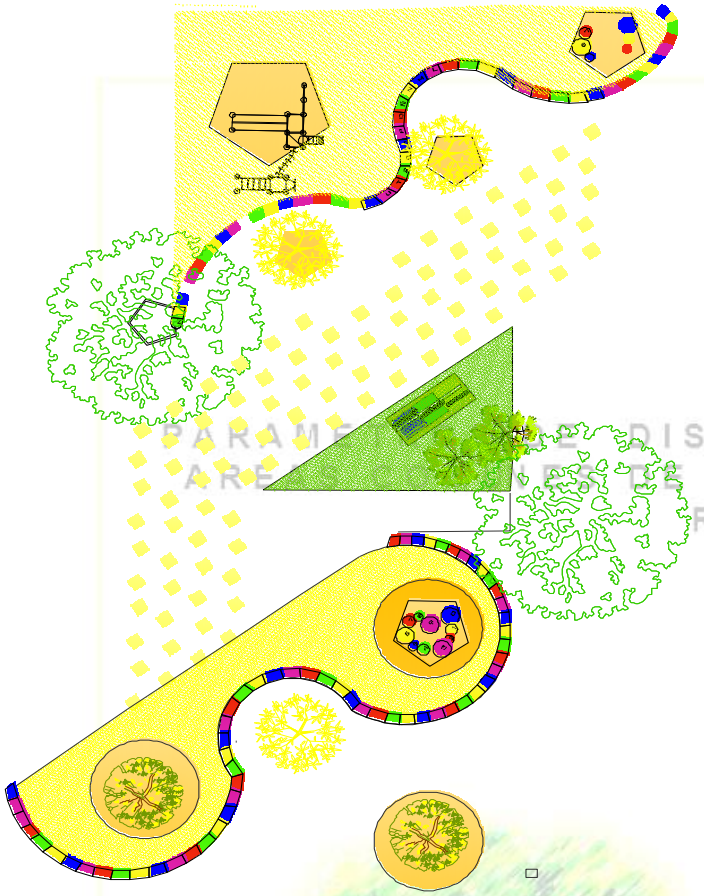
Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 17

Tabla 2: **Relacion Edad, M2/Hab, Distancia**

Grupos de edad	Tamaño m^2/hab.	Distancia a la vivienda en m		en min.
0–6	0,6	95–190	110–230	2
6–12	0,5	750–2400	350–450	5
12–18	0,9	3400–6250	700–1000	15
más de 18	1,5	más de 1500	hasta 1000	15

NEUFERT



Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 18

Las experiencias lúdicas son un complemento fundamental para el desarrollo motriz e intelectual de los niños, las áreas para jugar han de ofrecer variabilidad y diversificación y han de permitir que se satisfagan las necesidades. La localización de estos juegos debe tener condiciones atmosféricas cálidas, donde el sol sea constante, además de esto deben estar conectados a las viviendas por medio de caminos peatonales.

Los juegos Infantiles son en gran parte uno de los temas más tradicionales en las áreas comunes, la instalación y localización de estos es un tema muy repetitivito, puesto que su innovación es poca, pudiendo ser un tema de diseño esporádico y controversial en el espacio común, donde se pudiese crear un recorrido de múltiples actividades físicas y mentales, por medio de los colores, formas y funciones.

PISCINAS:

Cuando se habla de piscinas es imprescindible el tema de la luz, del ambiente mismo creado por las ventanas abiertas hacia el lugar de las mismas casas o apartamentos, ya que las piscinas sin aberturas dejan de utilizarse al cabo de poco tiempo; en el ambito de las piscinas (incluso cuando sea anexa a un edificio) es necesario que exista un baño, ducha, por causas de comodidad a los usuarios.

Las dimensiones que se deben tener en cuenta al momento de la consolidacion de las piscinas son:

- Ancho perimetral : 2.27 metros (dependiendo la altura de las edificaciones)
- Profundidad y dimensiones: varía la medida puesto que los usuarios son de diferentes edades (según diseño).

Ilustración 19

http://www.taringa.net/posts/imagenes/9928141/Piscinas.html

Ilustración 20

http://www.ecologiaverde.com/dioxido-de-carbono-co2-para-limpiar-piscinas/

ZONAS HUMEDAS:

Las zonas húmedas en las áreas comunes son un elemento opcional puesto que son de poca utilización al cabo del tiempo se dejan de usar, estas zonas se componen de:

SAUNA:

El sauna utiliza el calor seco para elevar la temperatura del cuerpo y de esta forma ejercitar el sistema cardiovascular, incrementando el ritmo cardiaco.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Ilustración 21

http://es.diystart.com/index.php/saunas/consejos-de-seguridad-sauna

Ilustración 22

http://www.trendenciasbelleza.com/tratamientos/la-sauna-y-sus-beneficios

TURCO:

El baño turco maneja el calor húmedo como terapia. Mientras que el sistema de calor del sauna es seco y elevado, el turco presenta temperaturas mas bajas con mayor humedad.

Ilustración 23

Ilustración 24

http://www.arqhys.com/bano-turco-para-mi-casa.html

ESTANCIAS:

Las Estancias como bien se refieren a su nombre son lugares de estar, donde las condiciones requeridas deben ser bien logradas para crear momentos y condiciones favorables para el usuario, estos lugares deben crear momentos de relajación.

Estos elementos varían según el diseño y los materiales.

Ilustración 25

Ilustración 26

http://www.sitioco.com/foros/turismo-en-colombia/633-ganate-un-celular-mini-berry-con-tv.html

8.1.2 ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO.

8.1.2.1 .CUALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUPERFICIES BLANDAS:

Cuando nos referimos a superficies blandas hablamos de zonas verdes, donde se localizan los elementos naturales como plantas, arbustos, flores.

Estos lugares son espacios de condicionamiento y relación entre lugares en las zonas comunes.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

SUPERFICIES DURAS:

PAVIMENTOS CONTINUOS:

Los pavimentos continuos son los pavimentos sin juntas como bien se refiere su nombre.

Las Ventajas de los pavimentos continuos son:

- Facilidad de instalación.
- Menores costos.
- Mayor higiene:
- Menor tiempo de instalación
- Fácil mantenimiento
- Impermeabilidad
- antideslizantes o antiestáticos.
- Estética y decoración a petición: las posibilidades de colores y formas lisas o texturizadas se adaptan a todas las necesidades.

Estos pavimentos pueden ser utilizados en el espacio común, como el paseo entre jardines o lugares.

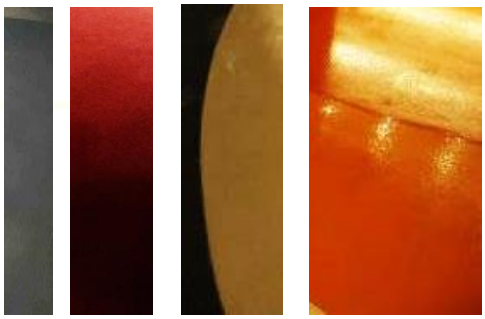


Ilustración 27

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS.

Son aquellos que se ejecutan mediante la instalación de elementos prefabricados como el adoquín.

Ilustración 28

8.1.2.2 CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO.

La cualificación del espacio se plantea de acuerdo con las especificaciones de los manuales pertinentes IDU; donde muestra de manera adecuada la información de las especies, sintetizadas en una guía de lineamientos Ambientales.

Adicionalmente a los criterios y pasos que la IDU especifica para seguir, la escogencia de las especies de arboles asociados a un proyecto determinado, debe contener parámetros estéticos; tales como la transparencia, visibilidad, forma, sonidos, etc. Por lo que se dice que teniendo identificado estos aspectos, se proceda a revisar los aspectos que el diseñador y los usuarios consideren pertinentes.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

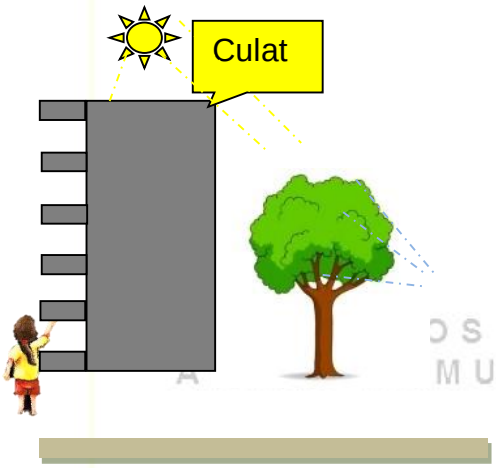
Aspecto Sensorial:

Cuando se habla del aspecto sensorial nos referimos a lo que se percibe a través de los sentidos: como el tacto. Gusto, olfato, vista, audición.

Por esto en el diseño es importante tener en cuenta en el aspecto natural la fragancia que se producirá durante los periodos de floración y después de la lluvia, así como la caída de las hojas y la visual.

Fuente: Elaboración Propia
http://es.123rf.com/photo_7883482_ilustracion-de-un-arbol-de-otono-con-rojo-deja-soplando-en-el-viento.html

Ilustración 29



Aspecto de Aislamiento

Consiste en la posibilidad de disminuir la exposición visual de lugares poco deseables.

Vease medidas en las tablas 3-9

Ilustración 30

Fuente: Elaboración Propia

Aspecto Visual:

Corresponde a la composición de cuatro elementos; el color de la floración, la textura de los troncos, la forma del follaje y la silueta que permite crear diferentes ambientes.

Fuente: Elaboración Propia + http://es.123rf.com/photo_8247983_ilustracion-de-otono-de-arce-de-arbol.html

Ilustración 31

8.2 CLASIFICACIÓN DE AMBIENTES SEGÚN EL TIPO DE ÁREA COMÚN.

La clasificación de los ambientes según el tipo de área común se da por medio de las actividades que se realizan; las cuales son recreativas, administrativas, y por usuarios.

Usuarios: Se mencionan el tipo de usuarios que van a realizar actividades en las áreas, como son: Niños, Adultos, Adultos Mayores, Mascotas.

Tipo de Actividad: El área común que se pretende clasificar de acuerdo al tipo de actividad, como son actividades recreativas activas o contemplativas, sociales, privadas, o de administración y servicios.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS ÁREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

8.3 CLASIFICACIÓN DE AMBIENTES SEGÚN EL TIPO DE USO DE LAS ÁREAS COMUNES.

La clasificación de ambientes según el tipo de uso de las áreas comunes se da por medio de diferentes actividades que conllevan a restringir, control o proyectar un espacio determinado; en esta categoría se ven acogidos los términos:

Control: Espacios de limitación y restricción de acuerdo a las actividades; estos espacios pueden ser clasificados para administrarse ejemplo: portería, salón comunal, sauna, turco.

Conexión: Se consideran conexión a los recorridos que enlazan las diferentes actividades del espacio residencial, como son andenes, espacios verdes, franjas, senderos.

Restricción: Se mencionan ambientes de restricción los que realizan actividades administrativas o de servicios, tales como cuartos de maquinas, aseo y/o servicios.

Tabla 3 **Relación Áreas Comunes/Usuarios**

	USUARIOS				ADMINISTRACION		TIPO DE ACTIVIDAD			AMBIENTES	
	NIÑOS	ADULTOS	ADULTOS MAYORES	MASCOTAS	ADMINISTRATIVO	SERVICIO	RECREATIVA	SOCIAL	PRIVADA	CONTROL	CONEXIÓN	RESTRICCION
ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS												
ANDENES	X	X	X	X	X	X		X			X	
FRANJA VERDE	X	X	X	X	X	X		X			X	
RAMPAS	X	X	X					X			X	
PERGOLA	X	X	X					X			X	
SALON COMUNAL	X	X	X				X	X	X	X		
CANCHAS MULTIPLES	X	X					X	X				
JUEGOS INFANTILES	X						X	X				
PISCINAS	X	X	X				X	X		X		
ZONAS HUMEDAS		X	X					X		X		
ESTANCIAS	X	X	X	X				X			X	
ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO												
SUPERFICIES BLANDAS	X	X	X	X		X	X	X			X	
PAVIMENTOS CONTINUOS	X	X	X		X	X		X			X	
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS	X	X	X		X	X		X			X	
ESPECIES MENORES	X	X	X			X					X	
ESPECIES MAYORES	X	X	X		X	X					X	

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Fuente: elaboración Propia

8.4 PROPUESTAS DE COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA PARA INTERVENIR LAS ÁREAS COMUNES RESIDENCIALES.

Ficha 1.

Las zonas comunes en

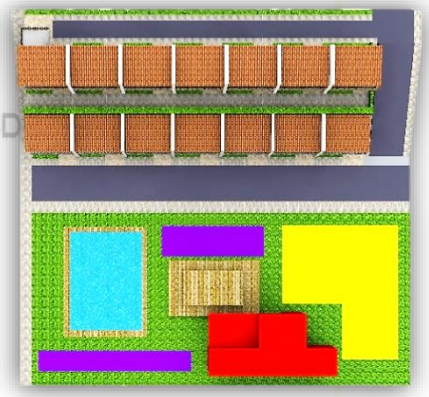
VIVIENDA UNIFAMILIAR

Ilustración 32

Zonas Verdes + Andenes + Zonas De Recreación

Piscina, estancias juegos infantiles, zona común, salón comunal.

Casas de 90m2, con parqueadero privado.



Juegos infantiles

Estancias

Salón comunal

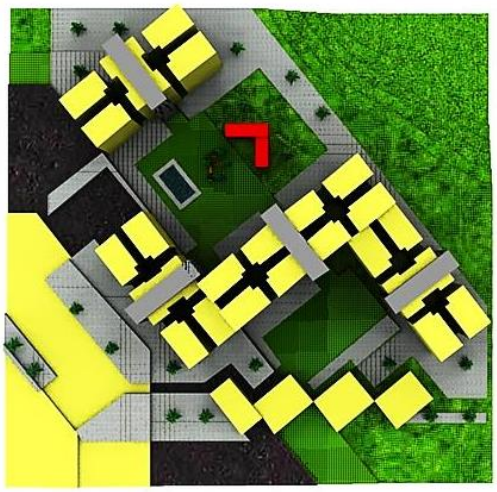
	USUARIOS				ADMINISTRACION		TIPO DE ACTIVIDAD			AMBIENTES	
	NIÑOS	ADULTOS	ADULTOS MAYORES	MASCOTAS	ADMINISTRATIVO	SERVICIO	RECREATIVA	SOCIAL	PRIVADA	CONTROL	CONEXIÓN	RESTRICCION
ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS												
ANDENES	X	X	X	X	X	X		X			X	
FRANJA VERDE	X	X	X	X	X	X		X			X	
RAMPAS	X	X	X					X			X	
PERGOLA	X	X	X					X			X	
SALON COMUNAL	X	X	X				X	X	X	X		
CANCHAS MULTIPLES	X	X					X	X				
JUEGOS INFANTILES	X						X	X				
PISCINAS	X	X	X				X	X		X		
ZONAS HUMEDAS		X	X					X		X		
ESTANCIAS	X	X	X	X				X			X	
ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO												
SUPERFICIES BLANDAS	X	X	X	X		X	X	X			X	
PAVIMENTOS CONTINUOS	X	X	X		X	X		X			X	
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS	X	X	X		X	X		X			X	
ESPECIES MENORES	X	X	X			X					X	
ESPECIES MAYORES	X	X	X		X	X					X	

Fuente: Elaboración Propia

Ficha 2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR+UNIFAMILIAR

Salón Comunal + Zonas Verdes + Andenes + Piscina + Cancha + Juegos Infantiles + Estancias

Apartamentos de 50m2, 70m2, y 90m2.
Casas 120m2.
Parqueaderos subterráneos



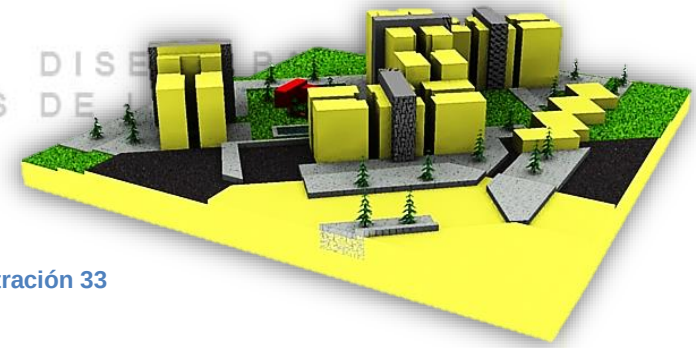


Ilustración 33

	USUARIOS				ADMINISTRACION		TIPO DE ACTIVIDAD			AMBIENTES		
	NIÑOS	ADULTOS	ADULTOS MAYORES	MASCOTAS	ADMINISTRATIVO	SERVICIO	RECREATIVA	SOCIAL	PRIVADA	CONTROL	CONEXIÓN	RESTRICCION
ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS												
ANDENES	X	X	X	X	X	X		X			X	
FRANJA VERDE	X	X	X	X	X	X		X			X	
RAMPAS	X	X	X					X			X	
PERGOLA	X	X	X					X			X	
SALON COMUNAL	X	X	X				X	X	X	X		
CANCHAS MULTIPLES	X	X					X	X				
JUEGOS INFANTILES	X						X	X				
PISCINAS	X	X	X				X	X		X		
ZONAS HUMEDAS		X	X					X		X		
ESTANCIAS	X	X	X	X				X			X	
ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO												
SUPERFICIES BLANDAS	X	X	X	X		X	X	X			X	
PAVIMENTOS CONTINUOS	X	X	X		X	X		X			X	
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS	X	X	X		X	X		X			X	
ESPECIES MENORES	X	X	X			X					X	
ESPECIES MAYORES	X	X	X		X	X					X	

Juegos

Fuente: Elaboración Propia

Ficha 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Salón Comunal + Zonas Verdes + Andenes + Piscina

Casas de 80m2, Parqueadero Privado.

Ilustración 34

	USUARIOS				ADMINISTRACION		TIPO DE ACTIVIDAD			AMBIENTES		
	NIÑOS	ADULTOS	ADULTOS MAYORES	MASCOTAS	ADMINISTRATIVO	SERVICIO	RECREATIVA	SOCIAL	PRIVADA	CONTROL	CONEXIÓN	RESTRICCION
ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS												
ANDENES	X	X	X	X	X	X		X			X	
FRANJA VERDE	X	X	X	X	X	X		X			X	
RAMPAS	X	X	X					X			X	
PERGOLA	X	X	X					X			X	
SALON COMUNAL	X	X	X				X	X	X	X		
CANCHAS MULTIPLES	X	X					X	X				
JUEGOS INFANTILES	X						X	X				
PISCINAS	X	X	X				X	X		X		
ZONAS HUMEDAS		X	X					X		X		
ESTANCIAS	X	X	X	X				X			X	
ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO												
SUPERFICIES BLANDAS	X	X	X	X		X	X	X			X	
PAVIMENTOS CONTINUOS	X	X	X		X	X		X			X	
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS	X	X	X		X	X		X			X	
ESPECIES MENORES	X	X	X			X					X	
ESPECIES MAYORES	X	X	X		X	X					X	

IMAGEN 30 Fuente: Elaboración Propia

Ficha 4. VIVIENDA TRIFAMILIAR

Salón Comunal + Comercio + Piscina + Juegos Infantiles + Cancha + Estancias + andenes + zonas verdes.

Viviendas de 70m2, 80m2,90m2.
Parqueadero subterraneo

	USUARIOS				ADMINISTRACION		TIPO DE ACTIVIDAD			AMBIENTES		
	NIÑOS	ADULTOS	ADULTOS MAYORES	MASCOTAS	ADMINISTRATIVO	SERVICIO	RECREATIVA	SOCIAL	PRIVADA	CONTROL	CONEXIÓN	RESTRICCION
ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS												
ANDENES	X	X	X	X	X	X		X			X	
FRANJA VERDE	X	X	X	X	X	X		X			X	
RAMPAS	X	X	X					X			X	
PERGOLA	X	X	X					X			X	
SALÓN COMUNAL	X	X	X				X	X	X	X		
CANCHAS MULTIPLES	X	X					X	X				
JUEGOS INFANTILES	X						X	X				
PISCINAS	X	X	X				X	X		X		
ZONAS HUMEDAS		X	X					X		X		
ESTANCIAS	X	X	X	X				X			X	
ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO												
SUPERFICIES BLANDAS	X	X	X	X		X	X	X			X	
PAVIMENTOS CONTINUOS	X	X	X		X	X		X			X	
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS	X	X	X		X	X		X			X	
ESPECIES MENORES	X	X	X			X					X	
ESPECIES MAYORES	X	X	X		X	X					X	

Ilustración 35

IMAGEN 31 Fuente: Elaboración Propia

Ficha 5. VIVIENDA CAMPESTRE

Salón Comunal + Comercio + Estancias

Piscinas Privadas, Zonas Verdes, 200m2 De Vivienda
Parqueadero Privado.

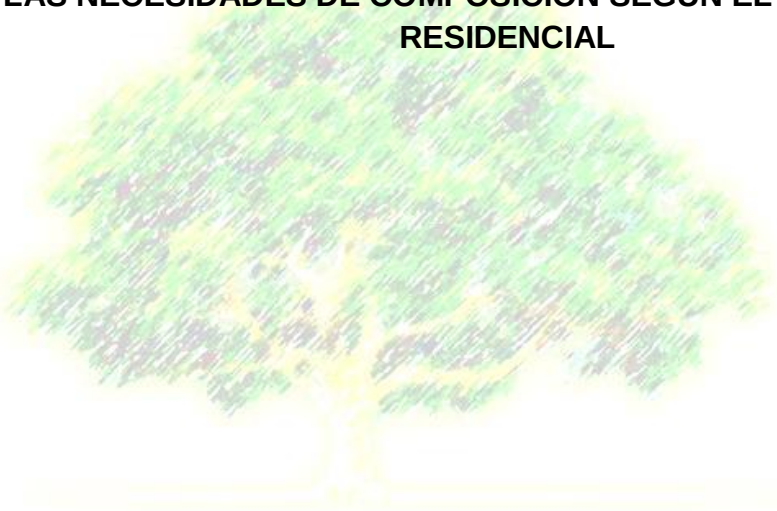
Ilustración 36

	USUARIOS				ADMINISTRACION		TIPO DE ACTIVIDAD			AMBIENTES		
	NIÑOS	ADULTOS	ADULTOS MAYORES	MASCOTAS	ADMINISTRATIVO	SERVICIO	RECREATIVA	SOCIAL	PRIVADA	CONTROL	CONEXIÓN	RESTRICCION
ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS												
ANDENES	X	X	X	X	X	X		X			X	
FRANJA VERDE	X	X	X	X	X	X		X			X	
RAMPAS	X	X	X					X			X	
PERGOLA	X	X	X					X			X	
SALON COMUNAL	X	X	X				X	X	X	X		
CANCHAS MULTIPLES	X	X					X	X				
JUEGOS INFANTILES	X						X	X				
PISCINAS	X	X	X				X	X		X		
ZONAS HUMEDAS		X	X					X		X		
ESTANCIAS	X	X	X	X				X			X	
ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO												
SUPERFICIES BLANDAS	X	X	X	X		X	X	X			X	
PAVIMENTOS CONTINUOS	X	X	X		X	X		X			X	
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS	X	X	X		X	X		X			X	
ESPECIES MENORES	X	X	X			X					X	
ESPECIES MAYORES	X	X	X		X	X					X	

IMAGEN 32 Fuente: Elaboración Propia

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

EL CUADRO ES SUCEPTIBLE DE INTERPRETARSE PARA DAR RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE COMPOSICION SEGÚN EL TIPO DE UNIDAD RESIDENCIAL



9. LA SUSTENTABILIDAD DE LAS AREAS COMUNES

Para hablar sobre la sustentabilidad de las áreas comunes, es necesario remitirnos al significado, donde constata la importancia de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes, sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras.

Este tema se puede lograr creando espacios comunes, donde los recursos naturales por medio de sistemas logren captar las capacidades de ahorro y consumo.

El ahorro de energía es uno de los tres temas que se va a sacar a colisión, donde por medio de paneles solares o energía eólica se logra conseguir el recurso renovable; el sistema de riego que se da por medio de la recuperación de aguas lluvias, y la reducción de consumos energéticos por la utilización de materiales específicos, que logran mejorar el impacto ambiental.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

9.1 Ahorro energético: Captar, acumular y distribuir.

Las tecnologías de ahorro de energía están ampliamente caracterizadas en función de la forma capturar, convertir y distribuir la energía solar; estas se dividen en dos las cuales son:

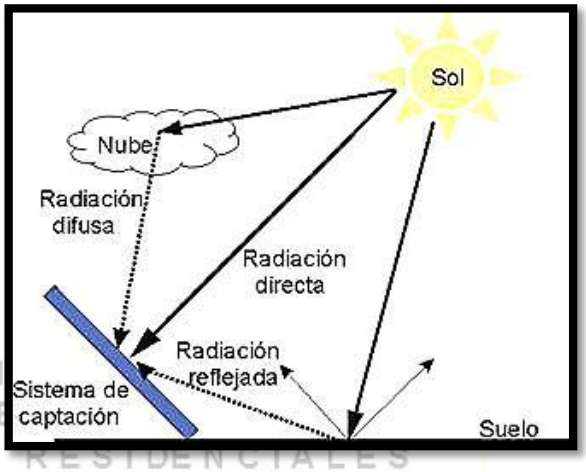
Pasiva: Donde la orientación de un edificio, la selección de materiales y el diseño de los espacios son de gran importancia para realizarse.

Activa: Las técnicas activas incluyen el uso de paneles fotovoltaicos y energía solar térmica; colectores para aprovechar la energía solar.

Captar:

La radiación solar puede incidir de 3 diferentes maneras.

- Radiación directa: Directamente del sol.
- Radiación difusa: Llega desde la atmósfera por dispersión de parte de la radiación.
- Radiación reflejada: Llega tras su reflexión sobre la superficie terrestre.



Tema 02- Arquitectura bioclimática. Conceptos fundamentales. 22 febrero 2012

Ilustración 37

Acumular:

Proceso de recolección de la energía solar mediante diferentes sistemas de almacenamiento; como los muros de agua que por medio de recipientes o paredes llenas de agua que forman un sistema integrado de calefacción, al combinar la captación y almacenamiento.

Distribuir:

Se da mediante las diferentes labores de implementación de la energía renovada.

9.2 DISPOSITIVOS BIOCLIMÁTICOS:
Sistemas captadores térmicos.

9.2.1 Colectores solares:

- planos
- concentradores

Aplicaciones:

- Cocinas solares
- Calentamiento de agua sanitaria
- Calefacción: colectores de aire
- Calentamiento preliminar.

Ilustración 38

9.2.2 Sistemas activos fotovoltaicos:

- Paneles

Aplicaciones:

- Producción de electricidad
- Iluminación nocturna
- Suministro de energía eléctrica a sistemas
- Bombeo e agua

Ilustración 39

9.2.3 Sistemas activos eólicos

Aplicaciones:

- Suministro de energía eléctrica a sistemas
- Bombeo e agua

http://espaciosustentable.com/union-europea-energia-eolica-cubrio-63-de-la-demanda-electrica-en-2011/

Ilustración 40

9.2.4 Sistemas Pasivos.

Las tecnologías de ahorro mediando los sistemas pasivos consisten captación, acumulación y distribución natural por medio de las mismas condiciones climáticas, aprovechando los recursos disponibles (sol, vegetación, aire), este sistema consiste en el diseño de los espacios.

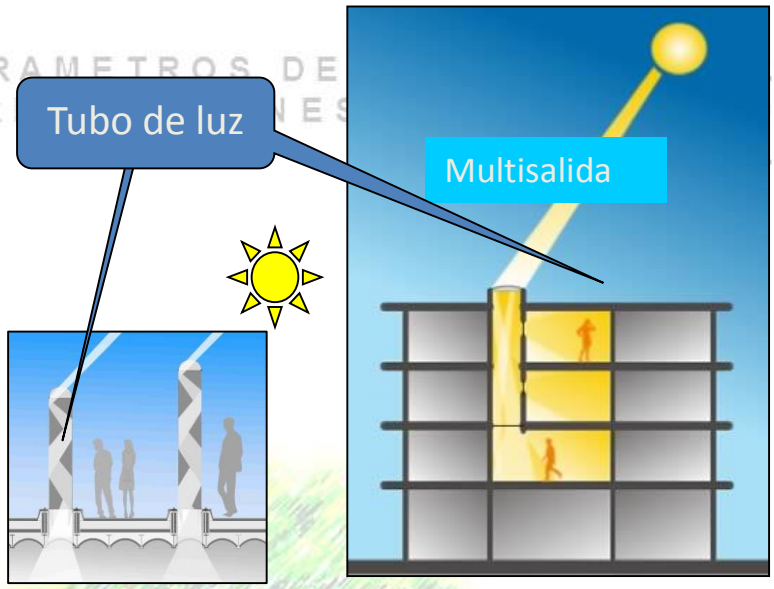
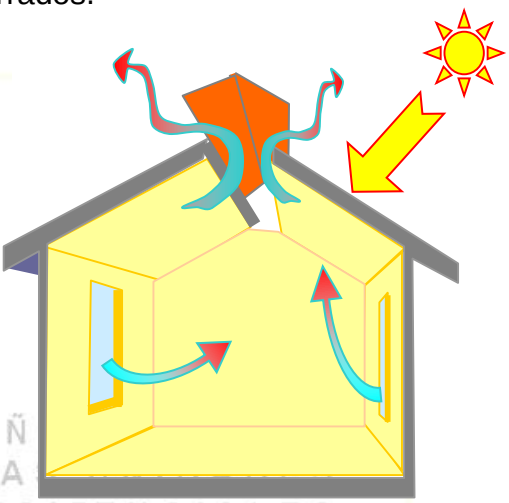


Ilustración 41

Tema 02- Arquitectura bioclimática. Conceptos fundamentales. 22 febrero 2012

Sistemas que captan la luz del sol mediante entradas de luz situadas en las cubiertas de los edificios y la transportan varios metros hasta el interior utilizando un conducto altamente reflectante.

Ventilación por convección natural en espacios cerrados.



El aire físicamente se comporta:

- Aire caliente arriba
- Aire frio abajo

Por consiguiente es importante situar entradas de ventilación en las partes superiores.

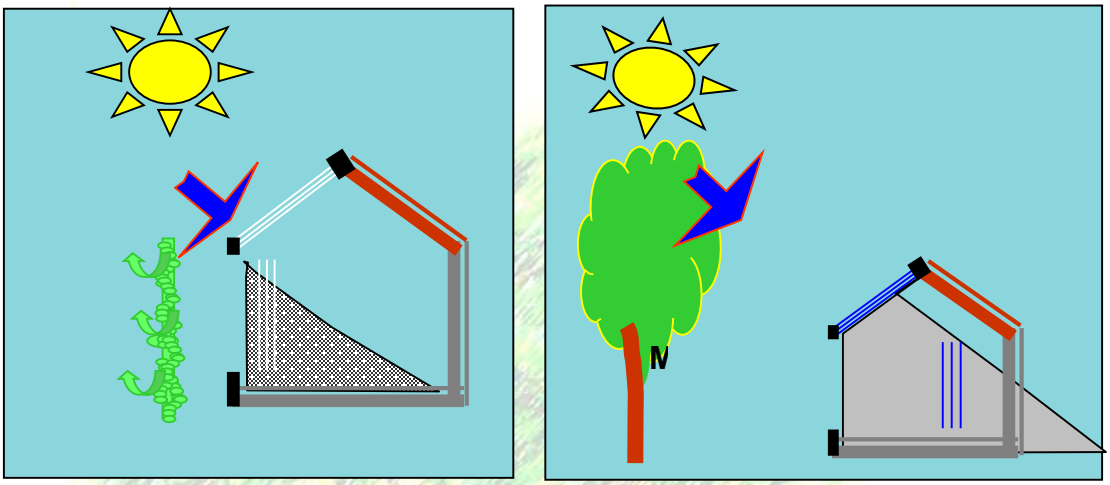
Tema 02- Arquitectura bioclimática. Conceptos fundamentales. 22 febrero 2012

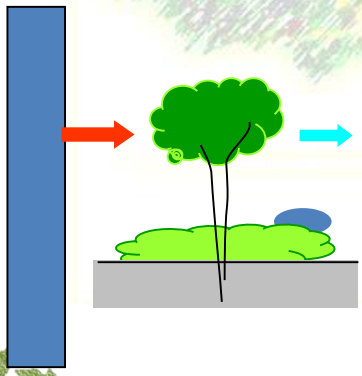
PARAMETROS DE DISEÑ
AREAS COMUNES DE LA
RESIDENCIALES

Ilustración 42

Mediante Árboles.

Tema 02- Arquitectura bioclimática. Conceptos fundamentales. 22 febrero 2012





La vegetación ofrece posibilidades de modificar el entorno y no solamente el clima del mismo.

Ilustración 43

10. **CONCLUSIONES**

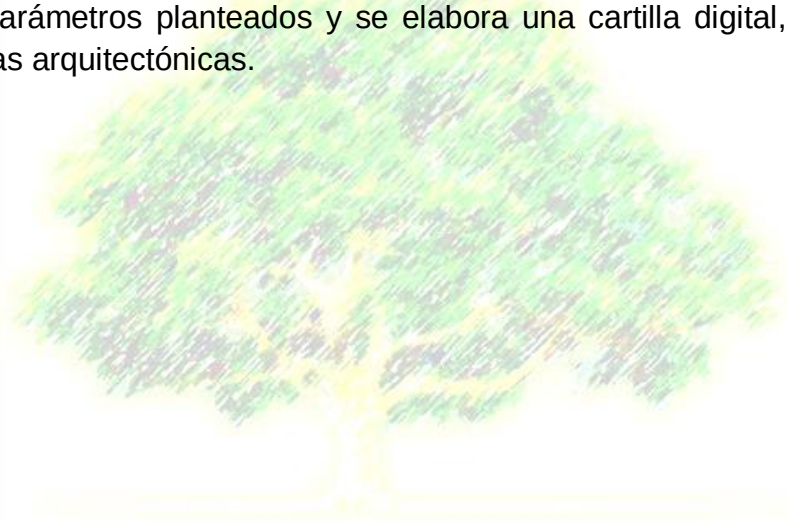
El presente trabajo tuvo como objetivo desarrollar unos parámetros útiles que pudieran ser valorizados para elevar el buen desarrollo de un espacio común residencial.

¿Se reconocen las áreas comunes como el espacio arquitectónico, social y jurídico?

En términos generales, se observa, basados en el análisis realizado, que la pregunta formulada anteriormente es comprobable hasta cierto aspecto dado que áreas comunes se reconocen los espacios como un aspecto social y/o arquitectónico, pero en pocas ocasiones se encuentra ligados con lo jurídico, hecho que fundamentalmente debería cumplirse con el propósito de crear un punto de convergencia entre las actividades, aspectos y el lugar.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS ÁREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Estudiar los aspectos que hacen parte de la proyección arquitectónica de las ACR, hace de la investigación un aporte didáctico y analítico, para establecer los parámetros de diseño, que puedan implementarse al momento de consolidarse; adicionalmente se proponen esquemáticamente soluciones de diseño de acuerdo a los parámetros planteados y se elabora una cartilla digital, donde se comunican pautas arquitectónicas.



PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

LA ELECCIÓN DE LOS CAPÍTULOS Y ARTÍCULOS QUE A CONTINUACIÓN SE REFERENCIAN OBEDECEN AL CRITERIO QUE DESDE LA DISCIPLINA DE LA ARQUITECTURA SON PERTINENTES.

11. ANEXOS

Normatividad De Las Áreas Comunes De Las Unidades Residenciales

Anexo 1: Ley 675 De 2001

Titulo I: Generalidades

Capitulo I

Objeto y Definiciones

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Artículo 1: Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Artículo 2º. Principios orientadores de la ley

1. Función social y ecológica de la propiedad: deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social: deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios.

3. Respeto de la dignidad humana: debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración, así como las de los copropietarios.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones.

Artículo 3º. Definiciones

"Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES

Conjunto*:* Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia,

estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles

para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Area privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Area privada libre: Extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Capitulo V

De los bienes privados o de dominio particular

Artículo 16. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.

Capitulo VII

De los coeficientes de copropiedad

Artículo 25. *Obligatoriedad y efectos*. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular

que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante** Sentencia C-522 de 2002**.**

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edifico o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Artículo 26. *Determinación*. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

Artículo 27*. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales.* En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad

horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Titulo III

Unidades Inmobiliarias Cerradas

Capitulo I

Definición y naturaleza jurídica

Artículo 63. *Unidades Inmobiliarias Cerradas*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

Artículo 64. *Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.

Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a Unidades Inmobiliarias Cerradas siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios. Obtenida la licencia urbanística, los propietarios, con ese mismo porcentaje,

podrán acordar someterse al régimen de propiedad horizontal, aprobando los estatutos respectivos. En esta reunión, los propietarios tendrán derecho a un voto por cada inmueble de su propiedad.

Capitulo II

Areas sociales comunes ARTÍCULO 65. *Areas para circulación*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación

y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.

Artículo 66. *Areas de recreación*. Todas las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.

La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la unidad Inmobiliaria Cerrada.

OS DE DISEÑO PARA LAS
AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES

Artículo 67. *Areas de uso social*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

Artículo 68. *Zonas verdes*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Además, cuando las dimensiones de la Unidad Inmobiliaria Cerrada lo permitan, se construirán parques comunes internos debidamente autorizados.

Artículo 69. *Areas de servicio*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

Artículo 70. *Parqueaderos.* Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria.

Artículo 71. *Cerramientos transparentes*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello

implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6o de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 72. Aprovechamiento económico de las áreas comunes. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

Parágrafo. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

UNIDADES RESIDENCIALES

Capitulo III

Integración municipal

Artículo 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.

Artículo 74. Niveles de inmisión tolerables. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la Asamblea de Copropietarios.

Parágrafo. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).

Artículo 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la junta de Copropietarios.

En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Anexo 2: DECRETO 159 DEL 2004

Artículo 4. Normas Sobre Equipamiento Comunal Privado. Subrogado Por El Art. 2, Decreto Distrital 333 De 2010

Normas Sobre Equipamiento Comunal Privado.

1. Elementos del equipamiento comunal privado.

El equipamiento comunal privado está conformado por las áreas comunales privadas necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuarta de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similar, así como los corredores y demás zonas de circulación necesarias para acceder a las unidades privadas. El equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes privadas.

2. Exigencia.

Los proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales, industriales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo) con más de 800 M2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que contengan áreas comunes, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación:

a. Para sectores regulados por fichas reglamentarias según normas de los tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral:

Proyectos de vivienda, VIS subsidiables:

Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.

Más de 150 viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.

Proyectos de vivienda, no VIS: 10 n12 por cada 80 n12 de construcción neta en vivienda.

Para usos diferentes a vivienda: 10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta en el uso. b. Para sectores regulados por normas del tratamiento de

Desarrollo: Rigen las normas de dicho tratamiento y sus disposiciones reglamentarias. c. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Conservación: Rigen las normas de este tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.

b. Servicios comunales en áreas construidas 15%

c. Estacionamientos adicionales para visitantes El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100 % de la totalidad del equipamiento exigido.

3. Destinación

Destinación	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40 %
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%
c. Estacionamientos adicionales para visitantes	El porcentaje requerido en cada proyecto para completar el 100% de la totalidad del equipamiento elegido

Parágrafo: Para efectos de la aplicación del índice de construcción, sólo se excluye el equipamiento comunal exigido en el numeral segundo del presente artículo, ubicado en un piso como máximo.

Artículo 5. Estacionamientos.

a) Exigencia.

En el decreto reglamentario de cada UPZ se determina la exigencia de estacionamientos para todos los usos y áreas de actividad, de conformidad con el artículo 380 y el cuadro anexo No. 4 del POT, con las salvedades y precisiones señaladas para el tratamiento de Conservación en dicho Plan.

ESCALAS	DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS			
	A	B	C	D
Metropolitana: mayor a 6000 metros cuadrados	Privados: 1 x 30 M2	Privados: 1 x 40 M2	Privados: 1 x 60 M2	Privados: 1 x 100 M2
Urbana: mayor a 2000 y menor o igual a 6000 metros cuadrados.	Visitantes: 1 x 40 M2	Visitantes: 1 x 50 M2	Visitantes: 1 x 80 M2	Visitantes: 1 x 120 M2
Zonal: mayor a 500 y menor o igual a 2000 metros cuadrados				

Parágrafo 1: En todos los casos, las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Parágrafo 2: Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín.

Capítulo III.

Normas Para Los Tratamientos De Consolidación (Cambio De Patrón Y Densificación Moderada) Y Renovación Urbana (Reactivación).

Artículo 8. Antejardines Y Retrocesos. Subrogado Por El Art. 3, Del Decreto Distrital 333 De 2010

ÁREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

1. Exigencia y dimensiones mínimas.

La exigencia y dimensionamiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes, parques y espacios peatonales, son las definidas en las fichas reglamentarias. En los siguientes casos, la exigencia de la ficha reglamentaria se aplicará según lo dispuesto a continuación:

a. Cuando la ficha reglamentaria determine la exigibilidad del antejardín en función del plano de loteo, se entiende que corresponde a la dimensión consignada en la norma original de la urbanización, incluyendo las disposiciones modificatorias de la norma original, vigentes antes de la expedición de la ficha reglamentaria.

b. Cuando la ficha reglamentaria establezca la disminución en función del plano de loteo el lotes esquineros, se debe entender que se trata de la dimensión establecida en la norma mediante la cual se aprobó el plano de loteo o se reglamentó inicialmente la urbanización. No obstante, en ningún caso se aceptará reducción del antejardín exigido sobre la malla vial arterial, en ninguno de sus tramos.

c. En sectores antiguos de la ciudad, definidos por la Secretaría Distrital de Planeación, en ausencia de plano de loteo, en lotes esquineros, cuando la norma original o planos aprobados por licencias de construcción hayan previsto reducción de la dimensión del antejardín en el lado de mayor longitud, se aplicará dicha reducción, hasta la línea que marca la dimensión del aislamiento posterior exigible, a partir de la cual planteará el antejardín ordinario exigido. No obstante, en ningún caso se aceptará la reducción del antejardín exigido sobre la malla vial arterial, en ninguno de sus tramos.

2. Empates.

Sin perjuicio de las disposiciones consignadas en las fichas reglamentarias u otros instrumentos de planeamiento, se establecen las siguientes condiciones de empate de antejardín:

a. En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan menor dimensión de antejardín que el reglamentario, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no mayor a tres(3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario. (Ver Anexo 1'1 Caso A)

b. En predios que colinden lateralmente con edificaciones permanentes existentes que tengan mayor dimensión de antejardín que el reglamentario, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del predio colindante en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario. (Ver Anexo 1, Caso B)

c. En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente por ambos costados con edificaciones permanentes existentes y que tengan dimensiones diferentes de antejardín a las definidas en la ficha reglamentaria, se debe prever el antejardín de mayor dimensión de la edificación permanente y solucionar el empate con el de menor dimensión de la edificación permanente en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros. Para la mayor dimensión no se tendrán en cuenta las edificaciones permanentes que presenten antejardines COl1 una dimensión superior a cinco (5) metros. (Ver Anexo 1, Caso C) d. Se podrán mantener los antejardines elevados en los sectores localizados en terreno inclinado cuyo desarrollo constructivo original aprobado así los haya contemplado.

3. Cerramiento de antejardines y retrocesos contra zonas verdes:

LOCALIZACIÓN	VIABILIDAD	CONDICIONES
Áreas de actividad de comercio y servicios	No se permite	
Áreas de actividad Residencial.	Se define en la ficha de cada sector	Especificaciones del cerramiento: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.
En las demás áreas de actividad		Especificaciones del cerramiento: - 1,40 metros de altura con 90 % de transparencia, sobre un zócalo de hasta 0,60 metros

4. Otros Cerramientos:

a. En predios edificados:

En área de aislamientos laterales o posteriores ubicados en el primer piso: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.

En área de aislamiento en pisos superiores: 1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura, a partir de la placa del nivel en el que se ubica.

En áreas contra antejardines de predios colindantes ubicados en el primer piso: las mismas condiciones previstas para los cerramientos de antejardines.

En áreas sobre vacíos contra antejardines, vías o parques, ubicadas en pisos superiores: -1,20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0,60 metros de altura o, un elemento de protección o antepecho de 1,00 metro de altura. b. En predios urbanizados no construidos: como muro macizo con altura máxima de 2,50 metros sobre el nivel natural del terreno en el perímetro del predio, salvo en las áreas colindantes con antejardines de predios vecinos, en cuyo caso el cerramiento dará continuidad a la proyección del paramento del costado de manzana.

Artículo 10. Rampas Y Escaleras.

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

a) En terreno plano:

1. En subsectores con antejardín: no se permiten en el área del antejardín.

2. En subsectores sin antejardín: el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

b) En terreno inclinado:

Las diferencias de nivel existentes entre el andén y el nivel de acceso de las edificaciones podrán ser resueltas dentro del antejardín, para cuyo efecto éste podrá ocuparse con rampas y escaleras hasta en un 30 % de su área, como máximo.

Parágrafo. Se exceptúan de lo establecido en este artículo, las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas.

Artículo 13. Aislamientos.

a) Aislamientos Laterales:

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En sectores de tipología aislada	Se exigen a partir del nivel de la placa superior del primer piso, o a partir del nivel de empate con los volúmenes construidos de las edificaciones colindantes permanentes, sin sobrepasar la línea del aislamiento posterior.	Sus dimensiones mínimas se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del primer piso o del nivel de empate, según sea el caso, así: De 1 a 3 pisos: 3.00 metros De 4 a 6 pisos: 4.00 metros De 7 a 8 pisos: 5.00 metros De 9 a 10 pisos: 7.00 metros De 11 a 12 pisos: 9.00 metros De 13 o más pisos: 1 / 3 de la altura
Nota 1: Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.		

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

b) Aislamiento posterior:

LOCALIZACIÓN	NORMA (Nota 1)	CONDICIONES (Nota 1)
En todos los sectores	Se exige a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano.	La dimensión del aislamiento posterior se determina en función de la máxima altura permitida en cada subsector, con un mínimo de 3 metros, así: DE 1 A 3 pisos: 3.00 metros DE 4 pisos: 4.00 metros DE 5 A 6 pisos: 5.00 metros DE 7 A 8 pisos: 6.00 metros DE 9 A 10 pisos: 8.00 metros DE 11 A 12 pisos: 10.00 metros 13 o más pisos: 1 / 3 de la altura
Nota 1: Salvo en los casos en los cuales la ficha reglamentaria señale una disposición diferente.		

c) Reglas aplicables a los aislamientos.

1. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.

2. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.

3. El piso no habitable, definido en el artículo 12, literal c), numeral 2, del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.

d) Situaciones especiales de aplicación de aislamientos posteriores.

SITUACIÓN	LOCALIZACIÓN	APLICACIÓN
1) En lotes esquineros	- En tipología continua.	- El aislamiento posterior se permite como patio, ubicado en la esquina interior del predio, con lado menor igual a la dimensión del aislamiento reglamentario.
	- En tipología aislada.	El aislamiento posterior se considera un aislamiento lateral y se rige por las disposiciones correspondientes. (Nota 1)
2) En predios irregulares o pertenecientes a manzanas de forma irregular.	- En sectores o subsectores de tipología continua o aislada.	- La obligación de prever aislamiento posterior se cumple mediante el planteamiento de áreas de aislamiento o patios contra las áreas aisladas de las edificaciones permanentes colindantes.
Nota 1: Las edificaciones en predios esquineros que se adosen lateralmente con edificaciones permanentes de más de un piso deberán plantear patios contra los aislamientos posteriores de predios colindantes. La dimensión mínima de estos patios corresponde a la del aislamiento posterior reglamentario del predio colindante.		

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Parágrafo. En edificaciones que contemplen aislamientos superiores a 4.00 metros, los elementos como chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras o remates volumétricos sobrepuestos a las fachadas, podrán tener avances máximos de 0.50 metros sobre las dimensiones mínimas establecidas para los aislamientos laterales y posteriores, siempre y cuando no superen una longitud de fachada de 2.50 metros por cada elemento. Adicionalmente, la suma de tales elementos en cada piso no podrá sobrepasar la cuarta parte de la longitud total de la fachada de la edificación.

Anexo 3: Tablas: Vegetación

La Vegetación en el Espacio Público

FUNCIONES DE LA VEGETACIÓN		USOS SOCIALES		POTENCIAL DE DISEÑO URBANO
INTRÍNSECAS A LA NATURALEZA DE LOS ÁRBOLES Y DE OTRA VEGETACIÓN	PRODUCCIÓN	Alimento, forraje	LA VEGETACIÓN CONSTITUYE UNA VALIOSA HERRAMIENTA DE DISEÑO LA CUAL BIEN APROVECHADA, OFRECE MÚLTIPLES BENEFICIOS AL ENTORNO Y A LA COMUNIDAD URBANA	Atractivo visual: forma, silueta, colorido de flores, frutos, follaje y corteza. Eventual obtención intencionada de productos.
		Tinturas, medicinas madera, leña		
	INTERCEPTACIÓN de partículas	Filtro		Control de contaminación atmosférica
	CAPTACIÓN de (CO_2)	Beneficio ambiental - económico		
	AFIANZAMIENTO y protección del suelo	Estabilización de suelos		Control de erosión
				Control de deslizamientos
	RELACIÓN SIMBIÓTICA con cuerpos de agua	Disponibilidad de agua y cuerpos de agua		Protección de cuencas y cuerpos de agua
	PROVISIÓN de nicho y hábitat			Atracción de avifauna. Sensibilización y educación ambiental
	REGULACIÓN Climática	Conservación de humedad		Generación de microclimas
		Reducción de velocidad del viento		Cortavientos
		Sombra		Reducción de intensidad de radiación solar.
RELACIONADAS CON LA PERCEPCIÓN DE LOS INDIVIDUOS	Estética	Contemplación		Composición armónica
	Símbolo	Simbolismo colectivo		Refuerzo a la apropiación y a la identidad cultural
	Bienestar psicológico	Valorización de la propiedad privada		Reducción de stress. Valorización de la propiedad privada y del Espacio Público

La Vegetación en el Espacio Público/2

Manual verde complemento pág. 10

FUNCIONES DE LA VEGETACIÓN URBANA / OBJETIVOS AMBIENTALES		F1 Aporte estético, cultural y simbólico.	F2 Aporte al bienestar físico y psicológico, a la recreación, la educación y al descanso.	F3 Atenuación o minimización de partículas, vientos, vectores y olores.	F4 Conformación de espacios y sub - espacios	F5 Valorización de la propiedad privada y del espacio público.	F6 Control de erosión, estabilización de taludes, protección de cuencas y cuerpos de agua y mejoramiento de suelos	F7 Provisión de nicho, hábitat y alimento para la fauna.	F8 Regulación climática y control de temperatura	F9 Captación de dióxido de carbono (CO_2)	F10 Aporte productivo madera, leña, medicinas, tinturas, artesanías, frutos, forraje, empleo e ingreso
1	*Más y mejor espacio público y territorio mejor aprovechado*	10	10	6	10	9	7	10	7	7	8
2	*Más tiempo libre*	10	10	8	9	7	8	10	7	6	7
3	*Agua más limpia, y más agua para el futuro*	6	10	7	6	7	10	9	9	9	7
4	*Menos ruido y aire más limpio*	6	8	10	5	8	6	7	8	10	6
5	*Mejor paisaje urbano y más ambiente en la cultura*	10	10	8	9	8	9	10	7	7	7
6	*Menos riesgos naturales*	6	7	8	8	7	10	7	8	7	6
7	*Menos riesgos tecnológicos y biológicos*	6	7	10	5	7	8	6	8	7	7
8	*Más biodiversidad y superficies "blandas"*	9	9	5	8	7	8	10	9	9	10
9	*Mayor inclusión ambiental*	10	10	10	10	10	9	8	7	7	10
10	*Más ecoeficiencia urbana y productividad sostenible*	9	10	10	7	8	8	9	8	8	9

NOTA:
1. **El valor máximo estimado por la consultaría es 10.**
2. **Como se aprecia en la matriz, no existe un valor mínimo aceptable sino, una valoración aproximada de la contribución de los árboles a un objetivo ambiental; por lo tanto simplemente se debe tener en cuenta esta limitación.**
3. **Se sugiere que cada diseñador ajuste esta matriz en función de sus preferencias y objetivos específicos de diseño.**

Manual verde complemento pág. 25

Árboles, Arbustos, palmas y Helechos arborescentes > de 20 m.

Id	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA	Grado de conocimiento	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
1	Araucaria **	Araucaria excelsa	ARAUCARIACEAE	8	8	6	6	9	9	3	5	6	7	3
2	Ciprés	Cupresus ssp.	CUPRESACEAE	10	3	6	8	3	5	3	7	6	8	8
3	Eucalipto común **	Eucalipto globulus	MYRTACEAE	10	6	8	9	6	9	3	7	8	9	9
4	Palma de cera	Ceroxylon alpinum	ARECACEAE	10	10	9	6	7	8	6	6	10	8	9
5	Pino candelabro **	Pinus radiata	PINACEAE	10	8	8	7	6	8	5	3	7	8	7
6	Pino pátula	Pinus pátula	PINACEAE	10	8	8	7	6	9	5	3	7	8	10
7	Urapán **	Fraxinus chinensis	OLEACEAE	10	7	8	7	5	4	6	7	7	9	8

Manual verde complemento pág. 25

ÁREAS COMUNES DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Árboles, Arbustos, palmas y Helechos arborescentes de 15 a 20 m.

Id	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	Grado de conocimiento	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
1	Acacia negra **	Acacia melanoxylon	MIMOSACEAE	10	10	3	7	3	3	10	3	3	7	3
2	Aliso	Alnus acuminata	BETULACEAE	10	5	8	7	3	3	8	7	3	7	7
3	Araucaria araucana **	Araucaria imbricata	ARAUCARIACEAE	8	8	6	6	7	8	3	4	6	8	2
4	Caucho tequendama	Ficus tequendamae	MORACEAE	10	8	8	9	4	8	7	10	10	9	3
5	Cedro	Cedrela montana	MELIACEAE	9	8	6	8	9	9	8	9	7	8	10
6	Cerezo *	Prunus serotina ssp.	ROSACEAE	10	10	9	6	3	3	3	9	8	8	10
7	Eucalipto plateado	Eucaliptus cinerea	MYRTACEAE	9	10	4	7	5	3	3	7	3	9	10
8	Grevilla o roble australiano	Grevillea robusta	PROTEACEAE	8	8	6	7	7	6	6	6	7	8	7
9	Nogal	Juglans neotrópica	JUGLANDACEAE	10	8	8	8	6	8	8	9	8	8	10
10	Pino chaquiro	Podocarpus oleifolius	PODOCARPACEAE	8	6	8	7	8	6	8	9	9	8	10
11	Pino romerón	Nageia rospigliosii	PODOCARPACEAE	9	8	8	7	10	9	7	8	9	7	9
12	Roble	Quercus humboldtii	FAGACEAE	10	7	6	7	7	8	8	8	8	8	10

Manual verde complemento pág. 26

Árboles, Arbustos, palmas y Helechos arborescentes de 10 a 15 m.

Id	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	Grado de conocimiento	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
1	Acacia **	Acacia decurrens	MIMOSACEAE	9	3	3	5	7	5	10	8	0	7	3
2	Amarrabollo	Meriania nobilis	MELASTOMATACEAE	10	6	8	6	9	7	10	5	9	8	7
3	Cajeto	Cytharexylum subflavescens	VERBENACEAE	9	7	9	10	7	6	10	7	7	9	3
4	Caucho de india **	Ficus elástica R.	MORACEAE	8	8	8	10	7	6	3	8	7	6	3
5	Caucho sabanero	Ficus soatensis	MORACEAE	10	8	6	6	3	3	10	7	9	8	8
6	Chicalá	Tecoma stans	BIGNONIACEAE	10	9	8	9	7	8	7	7	8	8	8
7	Eucalipto pomarroso	Eucalyptus ficifolia	MYRTACEAE	9	10	6	7	8	8	2	7	10	9	9
8	Eugenia	Eugenia myrtifolia	MYRTACEAE	10	7	9	5	8	7	8	7	8	3	7
9	Guayacán de manizales	Lafoensia speciosa	LYTHRACEAE	10	8	7	7	6	7	8	8	8	7	9
10	Hojarasco	Talauma caricifragrans	MAGNOLIACEAE	3	3	3	3	3	3	5	10	3	3	3
11	Liquidámbar	Liquidambar styraciflua	HAMAMELIDACEAE	10	9	9	8	7	8	6	6	9	4	3
12	Magnolio	Magnolia grandiflora	MAGNOLIACEAE	9	2	8	6	8	9	9	6	9	9	9
13	Palma fénix	Phoenix canariensis	ARECACEAE	9	10	9	4	8	9	4	7	9	3	3
14	Sangregao	Croton funckianus	EUPHORBIACEAE	10	10	9	8	7	10	8	8	8	8	6
15	Sauce	Salix humboldtiana	SALICACEAE	9	8	8	3	8	3	10	8	8	3	7
16	Yarumo	Cecropia telenitida	CECROPIACEAE	7	8	6	4	6	5	4	5	7	5	4

Manual verde complemento pág. 26

Árboles, Arbustos, palmas y Helechos arborescentes de 5 a 10 m.

Id	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTÍFICO	FAMILIA	Grado de conocimiento	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
1	Alcaparro doble	Senna viarum	CAESALPINACEAE	9	8	6	7	4	3	3	7	8	8	3
2	Carbonero	Calliandria pittieri	MIMOSACEAE	8	10	3	3	5	3	3	3	3	3	10
3	Carbonero Rojo	Calliandria carbonaria	MIMOSACEAE	9	10	8	7	4	8	0	8	5	7	6
4	Cedrillo	Phyllantus salviaefolius	EUPHORBIACEAE	8	5	3	3	3	3	3	5	3	3	3
5	Corono	Xylosma spiculiferum	FLACOURTIACEAE	8	5	8	8	7	3	6	10	3	7	3
6	Cucharo	Myrsine guianensis	MYRSINACEAE	8	5	3	3	3	3	8	10	3	3	3
7	Duraznillo	Abatia parviflora	FLACOURTIACEAE	8	7	7	7	5	6	3	10	7	9	3
8	Falso pimiento	Schinus molle	ANACARDIACEAE	10	9	8	4	5	6	4	5	5	6	4
9	Gaque	Clusia multiflora	CLUSIACEAE	9	10	10	6	10	10	4	9	10	3	9
10	Jazmín de la China	Ligustrum lucidum	OLEACEAE	7	7	3	3	7	3	7	8	10	8	3
11	Jazmín del cabo	Pittosporum undulatum Ventenat	PITTOSPORACEAE	9	7	7	5	10	3	8	8	10	8	3
12	Laurel de cera	Myrica pubescens	MYRICACEAE	8	9	8	6	3	7	7	4	8	7	8
13	Laurel de cera (h. menuda)	Myrica parvifolia	MYRICACEAE	9	9	3	9	3	9	8	7	7	8	7
14	Mangle de tierra fria	Escallonia pendula	ESCALLONIACEAE	9	5	3	6	3	3	8	6	3	8	3
15	Mano de oso	Oreopanax floribundum	ARALIACEAE	9	9	7	8	7	3	5	8	8	8	3
16	Mortiño	Hesperomeles goudotiana	ROSACEAE	7	1	1	3	4	5	6	9	8	9	10
17	Raque	Vallea stipularis	ELAEOCARPACEAE	8	8	6	3	3	3	6	8	8	7	9
18	Sietecueros	Tibouchina lepidota	MELASTOMATACEAE	9	8	8	10	9	9	6	7	8	6	10
19	Tibar	Escallonia paniculata	ESCALLONIACEAE	10	6	8	10	9	9	6	8	5	7	9

Manual verde complemento pág. 27

Árboles, Arbustos, palmas y Helechos arborescentes de < 5 m. ***

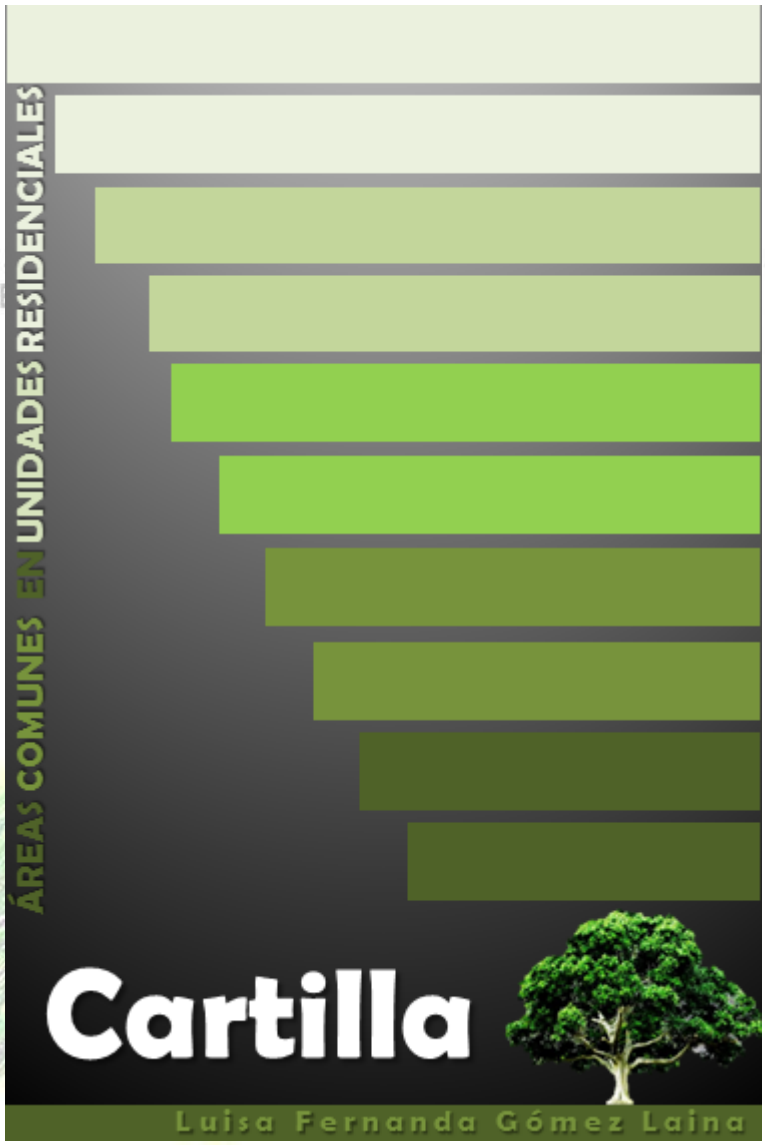
Id	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA	Grado de conocimiento	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
1	Abutilón	Abutilón insigne	MALVACEAE	10	7	8	8	10	8	6	9	8	8	10
2	Alcaparro enano	Senna multiglandulosa	CAESALPINACEAE	9	5	10	3	8	3	3	5	3	3	8
3	Arrayán	Myrcianthes leucoxyla	MYRTACEAE	9	9	8	6	9	10	8	8	3	8	10
4	Brevo *	Ficus carica	MORACEAE	9	9	7	6	7	8	6	10	5	6	10
5	Calistemo	Callistemon citrinus Stapf	MYRTACEAE	10	10	8	6	10	10	6	8	6	3	1
6	Cayeno	Hibiscus rosa-sinensis	MALVACEAE	7	7	6	4	8	4	2	2	5	2	3
7	Chilco	Baccharis floribunda	ASTERACEAE	8	6	6	7	6	2	10	7	9	4	1
8	Chocho	Lupinus spp.	FABACEAE	7	7	6	2	6	1	7	7	5	3	3
9	Ciro	Baccharis nítida	COMPOSITAE	8	7	9	7	3	3	6	6	8	9	10
10	Ciruelo *	Prunus domestica	ROSACEAE	9	7	6	5	6	7	6	9	5	3	9
11	Dividivi de tierra fría	Caesalpinia spinosa	CAESALPINIACEAE	8	9	0	8	4	3	9	7	5	10	9

Árboles, Arbustos, palmas y Helechos arborescentes de < 5 m. ***

Id	NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA	Grado de conocimiento	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
12	Durazno común *	Prunus persica	ROSACEAE	9	7	6	5	6	7	6	9	5	3	9
13	Espino	Duranta mutisii	VERBENACEAE	8	1	3	3	5	3	6	10	3	3	3
14	Feijoa *	Acca sellowiana	MYRTACEAE	9	8	8	5	6	7	6	10	5	3	9
15	Gurrubo	Solanum lycioides	SOLANACEAE	8	3	3	3	3	3	9	5	3	3	3
16	Hayuelo	Dodonaea viscosa	SAPINDACEAE	8	5	7	5	7	6	8	8	8	7	7
17	Helecho Arborescente	Trichipteris figida	CYATEA	8	10	9	5	7	9	7	6	7	7	6
18	Helecho Arborescente	Nepheleria spp.	CYATEA	7	10	9	5	7	9	7	6	7	7	6
19	Higuerillo	Ricinus communis	EUPHORBIACEAE	10	7	3	5	3	3	10	7	5	8	3
20	Holly Espinoso (Mortiño)	Pyracantha coccinea	ROSACEAE	10	9	10	5	7	3	3	8	3	3	3
21	Holly liso	Cotoneaster multiflora	ROSACEAE	9	9	8	7	6	8	4	9	9	7	3
22	Palma coquito	Parajubaea cocoides	ARECACEAE	7	10	10	6	8	10	5	7	10	3	3
23	Palma yuca	Yucca arborescens	LILIACEAE	7	6	5	4	7	2	5	6	4	3	2
24	Plátano de tierra fría	Musa ensete	MUSACEAE	6	6	6	4	7	2	5	6	5	3	2
25	Sauco	Sambucus peruviana	CAPRIFOLIACEAE	10	9	9	6	6	0	0	9	0	5	8
26	Trompeto	Bocconia frutescens	PAPAVERACEAE	9	9	10	7	8	8	6	9	10	10	8
27	Tuno roso	Centronia spp.	MELASTOMATACEAE	7	0	0	0	0	0	5	5	10	0	0

Manual verde complemento pág. 27, Manual verde complemento pág. 28

Anexo 4: Cartilla Parámetros De Diseño Para Áreas Comunes En Unidades Residenciales



CONTENIDO

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

-Introducción.

-Reconocimiento Sobre La Idea De Áreas Comunes Residenciales (Acr)

-Planeación De Las Áreas Comunes Residenciales. (Acr)

- Elementos Y Componentes Arquitectónicos De Las Áreas Comunes
  - Áreas De Circulación: Andenes, Franja Verde, Rampas. Pérgola.
  - Áreas De Reunión: Salón Comunal.
  - Espacios De Recreación: Canchas Múltiples, Juegos Infantiles, Piscinas, Zonas Húmedas Estancias.
- Elementos Y Componentes Del Paisajismo:
  - Cualificación Del Suelo: Superficies Blandas, Superficies Duras.
  - Cualificación Del Espacio: Sensorial, Aislamiento, Visual.
- Clasificación De Ambientes Según El Tipo De Uso De Las Áreas Comunes.
- Relaciones De Dominio Entre Las Áreas Comunes.
- Propuestas

-Sustentabilidad De Las Áreas Comunes Residenciales (Acr)

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

INTRODUCCION

La investigación es un aporte proyectual, para la comprensión de las áreas comunes de las unidades residenciales.

El documento recopila y analiza diferentes campos de la disciplina: planificativos, compositivos, paisajísticos, sustentables y normativos.

El producto de este trabajo, consiste en elaborar una cartilla, que contenga los lineamientos generales para proyectar de manera integral las ACR.

Para el desarrollo de la investigación, es necesario comprender primero la noción de espacio, cuya claridad es fundamental para el reconocimiento de los espacios habitables en comunidad. **FORMA+ESPACIO+HABITAR.**
Tiene como objetivo comprender la importancia de La planeación y el estudio de las ACR, para ellos nos valemos de un recorrido temático por los distintos campos de la disciplina, con el fin de abarcar el mayor número de parámetros

Se cree que gran parte los estudios sobre este tema, no son estudiados, debido a la falta de conocimiento y difusión de la información en la comprensión del espacio debido a que anteriormente no había con total claridad un significado que abarcara el termino, por esto se considera que la recopilación realizada en el presente trabajo, aporta de manera didáctica a divulgar parámetros de diseño a partir del análisis contexto de las ACR.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Estudiar los aspectos que hacen parte de la proyección arquitectónica de las ACR.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Establecer parámetros de diseño, que aporten para constituir una guía de diseño, para implementarse al momento de consolidar las áreas comunes de las unidades residenciales.
- Proponer esquemáticamente soluciones de diseño de acuerdo a los parámetros planteados.
- Elaborar una cartilla digital, donde se comuniquen los parámetros de diseño arquitectónico de las áreas comunes, y a su vez proponer ejemplos esquemáticos, que ayuden a entenderlos específicamente.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

ARQUITECTURA

¿QUE SON LAS AREAS COMUNES?

Las áreas comunes según el espacio físico, técnico y arquitectónico, se convierten en relación entre varios aspectos tangibles e intangibles, donde las formas, el espacio convertido en arte y las transformaciones del espacio convertido en lugar dan la objetividad de convertirse en un todo.

El espacio común se convierte y se manifiesta a través de un acontecer, una idea, una acción, convertida en realidad y condicionada con una realidad social.

Por lo tanto el espacio común en el sentido "espacio "es el acontecer y el disponer de los elementos necesarios.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
SEGÚN LA LEY
¿QUE SON LAS AREAS COMUNES?
Se entiende como áreas comunes según la ley, las que por su ubicación o forma de uso son compartidas por dos o mas miembros de la comunidad, en este caso hablaríamos, de propietarios o arrendatarios de un condominio o conjunto, cuyo propósito es el uso común de los residentes, para crear espacios de interacción entre los mismos habitantes y el desarrollo social.
Para establecer bien los significados de áreas comunes, es necesario mencionar diferentes componentes, que se establecen en la ley de propiedad horizontal, donde debidamente especifican las diferencias de los bienes y los dominios.
Zonas Comunes de Uso Privativo:
Bienes comunes esenciales:
Bienes privados o de dominio particular
Bienes comunes:

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

Fuente desconocida

CUALES SON LOS ELEMENTOS Y COMPONENTES?

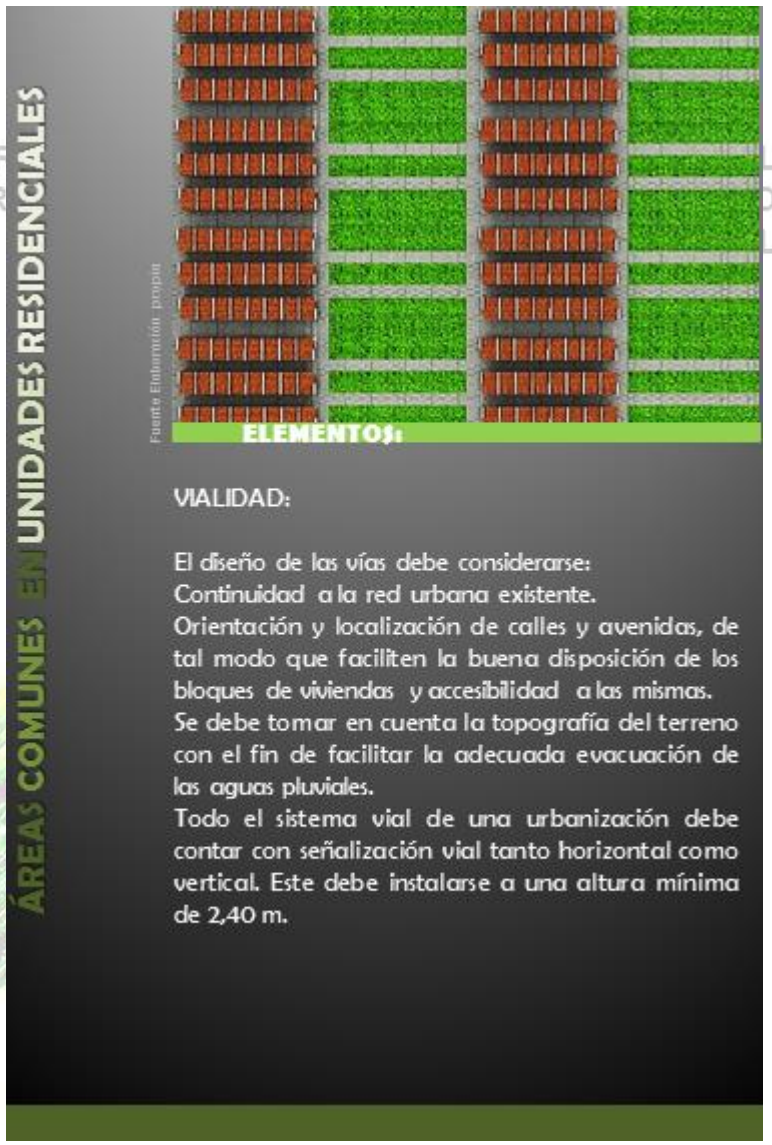
COMPONENTE:

AREAS DE CIRCULACION

Las áreas de circulación son las superficies que se destinan al uso social, estas son implementadas tanto verticales como horizontalmente, así como para el acceso a equipamientos o áreas de distribución, pasillos, escaleras, ascensores.

La relación que se debe tener en cuenta de la circulación en si con el área bruta en el proyecto de urbanización debe ser entre el 13% a un máximo del 22% del área bruta. (NEUFERT)

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
¿ COMO SE PLANEAN ?
La planeación se considera el fundamento de la administración, es decir la organización y la gestión de las actividades que se van a dar en un lugar determinado.
Por ende la planeación de las áreas comunes conlleva la selección de diferentes componentes y elementos arquitectónicos para considerar un espacio adecuado, se incluye la selección de los objetivos, así como la determinación de los medios para poder lograr la meta y el disfrute de los usuarios.
¿ELEMENTOS???
¿COMPONENTES?


ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Fuente Elaboración propia
ELEMENTOS:
VIALIDAD:
El diseño de las vías debe considerarse:
Continuidad a la red urbana existente.
Orientación y localización de calles y avenidas, de tal modo que faciliten la buena disposición de los bloques de viviendas y accesibilidad a las mismas.
Se debe tomar en cuenta la topografía del terreno con el fin de facilitar la adecuada evacuación de las aguas pluviales.
Todo el sistema vial de una urbanización debe contar con señalización vial tanto horizontal como vertical. Este debe instalarse a una altura mínima de 2,40 m.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

Fuente Elaboración propia

FRANJA VERDE:

La franja verde es el componente que se sitúa al lado de la acera destinado a crear una separación entre el tráfico vehicular y los peatones, el cual es usado para la vegetación y caja de árbol.

- El espacio verde de separación, tendrá un longitud de 1 metro.
- Los espacios verdes tendrán cobertura según especies de crecimiento lento y de muy fácil mantenimiento.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

Fuente Elaboración propia

ANDENES:

El andén es uno de los elementos de circulación más importantes, puesto que es el que guía y establece el flujo peatonal; se sitúa a los extremos del tráfico vehicular; y además de esto, se caracteriza por estar elevado; no solamente eleva la importancia del peatón si no que también por medio de una serie de elementos delimita los espacios.

Se debe lograr una correcta disposición que garantice el fácil acceso a la VIVIENDA.

- Deben tener comunicación a una vía vehicular.
- Adecuada iluminación.
- Equiparse con arborización y el mobiliario.
- Deben ser continuos y al mismo nivel.
- Las rampas de acceso vehicular no deben interferir en su continuidad.
- Ningún andén debe tener una pendiente mínima de 0,50%, para facilitar la escorrentía de aguas pluviales.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

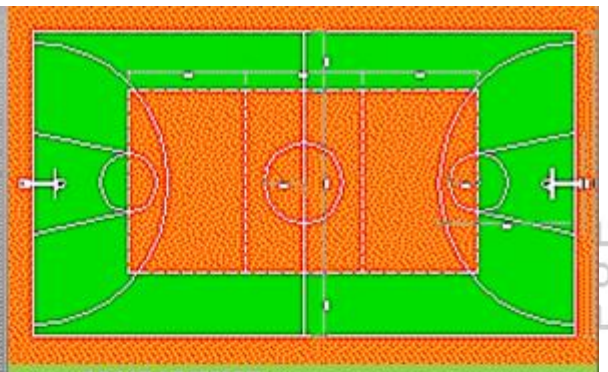
Fuente Elaboración propia

RAMPAS:

Las rampas son los elementos de circulación para los minusválidos, puesto que son pendientes fáciles de acceso a las sillas de ruedas; no solamente nos referimos a esto por este tema, si no también podemos citar que son una serie de elementos utilizados para terrenos escalonadas, que refiriéndonos al diseño, son una gran opción para conformar un espacio de áreas de circulación adecuado.

- La pendiente debe oscilar entre el 8% al 10% como máximo.
- Deben tener un ancho mínimo de 1,50 m de espacio libre, si la rampa es de doble circulación, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.
- Toda rampa cuya longitud sea mayor a 1,50 m debe llevar, una baranda o pasamanos a ambos lados de la rampa.
- La superficie de la rampa debe ser antiderrapante.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES



COMPONENTE:
ESPACIOS DE RECREACIÓN:

ELEMENTO

CANCHAS MULTIPLES:
Las canchas de usos múltiples son instalaciones deportivas que concentran las disciplinas de básquetbol, futbolito y vóleibol.

El área ideal de esta cancha es de 40 x 20 mts donde se pueden delimitar las medidas oficiales de los deportes que allí se practican. Sin embargo, se pueden construir en áreas mas reducidas en lugares donde se requiera una para uso recreacional o social.

Estas canchas fueron creadas inicialmente para aprovechar al máximo los espacios disponibles en áreas urbanas y así poder concentrar una serie de actividades en espacio reducido.
Es importante al momento de la localización de las canchas que su orientación sea de Norte a Sur.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

PÉRGOLA:

La pérgola es el elemento arquitectónico mas común, utilizado para la protección de zonas de paso entre dos lugares, o recubrimientos en zonas de estancias y partes de edificios; su forma estructural se basa en columnas que soportan vigas longitudinales y transversales que unen ambos lados, donde constantemente se implementan plantas trepadoras para crear un ambiente paisajístico.

Los materiales que se utilizan para estos elementos son: metal, madera, hormigón, guadua.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

Fuente Elaboración propia

JUEGOS INFANTILES:

Las experiencias lúdicas son un complemento fundamental para el desarrollo motriz e intelectual de los niños, las áreas para jugar han de ofrecer variabilidad y diversificación y han de permitir que se satisfagan las necesidades. La localización de estos juegos debe tener condiciones atmosféricas cálidas, donde el sol sea constante, además de esto deben estar conectados a las viviendas por medio de caminos peatonales.

Los juegos Infantiles son en gran parte uno de los temas más tradicionales en las áreas comunes, la instalación y localización de estos es un tema muy repetitivito, puesto que su innovación es poca, pudiendo ser un tema de diseño esporádico y controversial en el espacio común, donde se pudiese crear un recorrido de múltiples actividades físicas y mentales, por medio de los colores, formas y funciones.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

ZONAS HUMEDAS:

Las zonas húmedas en las áreas comunes son un elemento opcional puesto que son de poca utilización al cabo del tiempo se dejan de usar, estas zonas se componen de:

SAUNA:

El sauna utiliza el calor seco para elevar la temperatura del cuerpo y de esta forma ejercitar el sistema cardiovascular, incrementando el ritmo cardiaco.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

http://www.ecologiaverde.com/Modo-de-columnas-02.jpg/limpiar-piscina/

PISCINAS:

Cuando se habla de piscinas es imprescindible el tema de la luz, del ambiente mismo creado por las ventanas abiertas hacia el lugar de las mismas casas o apartamentos, ya que las piscinas sin aberturas dejan de utilizarse al cabo de poco tiempo; en el ámbito de las piscinas (incluso cuando sea anexa a un edificio) es necesario que exista un baño, ducha, por causas de comodidad a los usuarios.

Las dimensiones que se deben tener en cuenta al momento de la consolidación de las piscinas son:

- Ancho perimetral : 2.27 metros (dependiendo la altura de las edificaciones)
- Profundidad y dimensiones: varía la medida puesto que los usuarios son de diferentes edades (según diseño).

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
http://www.arqbyn.com/baño-turco-para-mi-casa.html
ZONAS HUMEDAS:
TURCO:
El baño turco maneja el calor húmedo como terapia. Mientras que el sistema de calor del sauna es seco y elevado, el turco presenta temperaturas mas bajas con mayor humedad.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

¿ Y CUALES SON LOS ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO ?

CUALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUPERFICIES BLANDAS:

Cuando nos referimos a superficies blandas hablamos de zonas verdes, donde se localizan los elementos naturales como plantas, arbustos, flores.

Estos lugares son espacios de condicionamiento y relación entre lugares en las zonas comunes.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

http://www.itloco.com/foro/turismo-en-colombia/633-ganate-un-celular-mini-berry-con-tu.html

ESTANCIAS:

Las Estancias como bien se refieren a su nombre son lugares de estar, donde las condiciones requeridas deben ser bien logradas para crear momentos y condiciones favorables para el usuario, estos lugares deben crear momentos de relajación.

Estos elementos varían según el diseño y los materiales.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Fuente desconocida
SUPERFICIES DURAS:
PAVIMENTOS CONTINUOS:
Los pavimentos continuos son los pavimentos sin juntas como bien se refiere su nombre.
Las Ventajas de los pavimentos continuos son:
• Facilidad de instalación,
• Menores costos.
• Mayor higiene:
• Menor tiempo de instalación
• Fácil mantenimiento
• Impermeabilidad
• antideslizantes o antiestáticos.
• Estética y decoración a petición: las posibilidades de colores y formas lisas o texturizadas se adaptan a todas las necesidades.
Estos pavimentos pueden ser utilizados en el espacio común, como el paseo entre jardines.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

Fuente de información

CUALIFICACIÓN DEL ESPACIO.

La cualificación del espacio se plantea de acuerdo con las especificaciones de los manuales pertinentes IDU; donde muestra de manera adecuada la información de las especies, sintetizadas en una guía de lineamientos Ambientales.

Adicionalmente a los criterios y pasos que la IDU especifica para seguir, la escogencia de las especies de arboles asociados a un proyecto determinado, debe contener parámetros estéticos; tales como la transparencia, visibilidad, forma, sonidos, etc. Por lo que se dice que teniendo identificado estos aspectos, se proceda a revisar los aspectos que el diseñador y los usuarios consideren pertinentes

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Fuente desconocida
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS.
Son aquellos que se ejecutan mediante la instalación de elementos prefabricados como el adoquín.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES

Fuente Elaboración propia

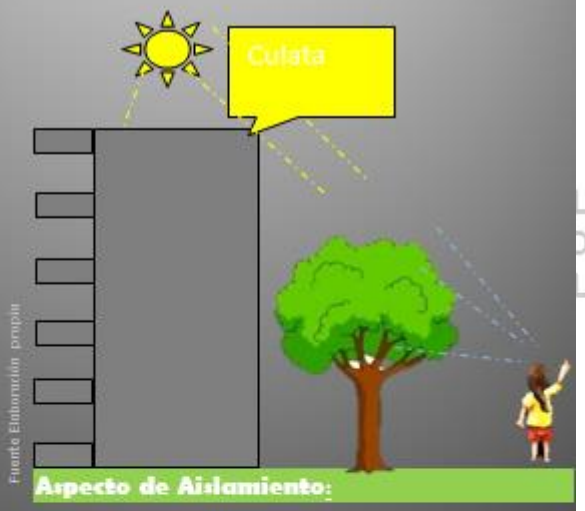
Aspecto Sensorial:

Cuando se habla del aspecto sensorial nos referimos a lo que se percibe a través de los sentidos: como el tacto. Gusto, olfato, vista, audición.

Por esto en el diseño es importante tener en cuenta en el aspecto natural la fragancia que se producirá durante los periodos de floración y después de la lluvia, así como la caída de las hojas y la visual.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Fuente Elaboración propia
Aspecto Visual:
Corresponde a la composición de cuatro elementos.
• El color de la floración
• La textura de los troncos
• La forma del follaje
• La silueta que permite crear diferentes ambientes.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES



Fuente Elaboración propia

Aspecto de Aislamiento:

Consiste en la posibilidad de disminuir la exposición visual de lugares poco deseables.

COMO

- Culatas.
- Construcciones en mal estado.
- Panoramas poco deseables.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
¿ COMO SE CLASIFICAN LOS AMBIENTES SEGÚN EL TIPO DE AREAS COMUN ?
La clasificación de los ambientes según el tipo de área común se da por medio de las actividades que se realizan; las cuales son recreativas, administrativas, y por usuarios.
Usuarios: Se mencionan el tipo de usuarios que van a realizar actividades en las áreas, como son: Niños, Adultos, Adultos Mayores, Mascotas.
Tipo de Actividad: El área común que se pretende clasificar de acuerdo al tipo de actividad, como son actividades recreativas activas o contemplativas, sociales, privadas, o de administración y servicios.

Control:

Espacios de limitación y restricción de acuerdo a las actividades; estos espacios pueden ser clasificados para administrarse ejemplo: portería, salón comunal, sauna, turco.

Conexión:

Se consideran conexión a los recorridos que enlazan las diferentes actividades del espacio residencial, como son andenes, espacios verdes, franjas, senderos.

Restricción:

Se mencionan ambientes de restricción los que realizan actividades administrativas o de servicios, tales como cuartos de maquinas, aseo y/o servicios.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Fuente desconocida
¿ Y COMO SE CLASIFICAN LOS AMBIENTES SEGÚN EL TIPO DE USO DE LAS AREAS COMUNES ?
La clasificación de ambientes según el tipo de uso de las áreas comunes se da por medio de diferentes actividades que conllevan a restringir, control o proyectar un espacio determinado; en esta categoría se ven acogidos los términos:
¿Cuáles?
¿¿¿ ???

	USUARIOS				ADMINISTRACION		TIPO DE ACTIVIDAD			AMBIENTES		
	NIÑOS	ADULTOS	ADULTOS MAYORES	MASCOTAS	ADMINISTRATIVO	SERVICIO	RECREATIVA	SOCIAL	PRIVADA	CONTROL	CONEXIÓN	RESTRICCION
ELEMENTOS Y COMPONENTES ARQUITECTONICOS												
ANDENES	x	x	x	x	x	x		x			x	
FRANJA VERDE	x	x	x	x	x	x		x			x	
RAMPAS	x	x	x					x			x	
PERGOLA	x	x	x					x			x	
SALON COMUNAL	x	x	x				x	x	x	x		
CANCHAS MULTIPLES	x	x					x	x				
JUEGOS INFANTILES	x						x	x				
PISCINAS	x	x	x				x	x		x		
ZONAS HUMEDAS		x	x					x		x		
ESTANCIAS	x	x	x	x				x			x	
ELEMENTOS Y COMPONENTES DEL PAISAJISMO												
SUPERFICIES BLANDAS	x	x	x	x		x	x	x			x	
PAVIMENTOS CONTINUOS	x	x	x		x	x		x			x	
PAVIMENTOS DISCONTINUOS O POR ELEMENTOS	x	x	x		x	x		x			x	
ESPECIES MENORES	x	x	x			x					x	
ESPECIES MAYORES	x	x	x		x	x					x	

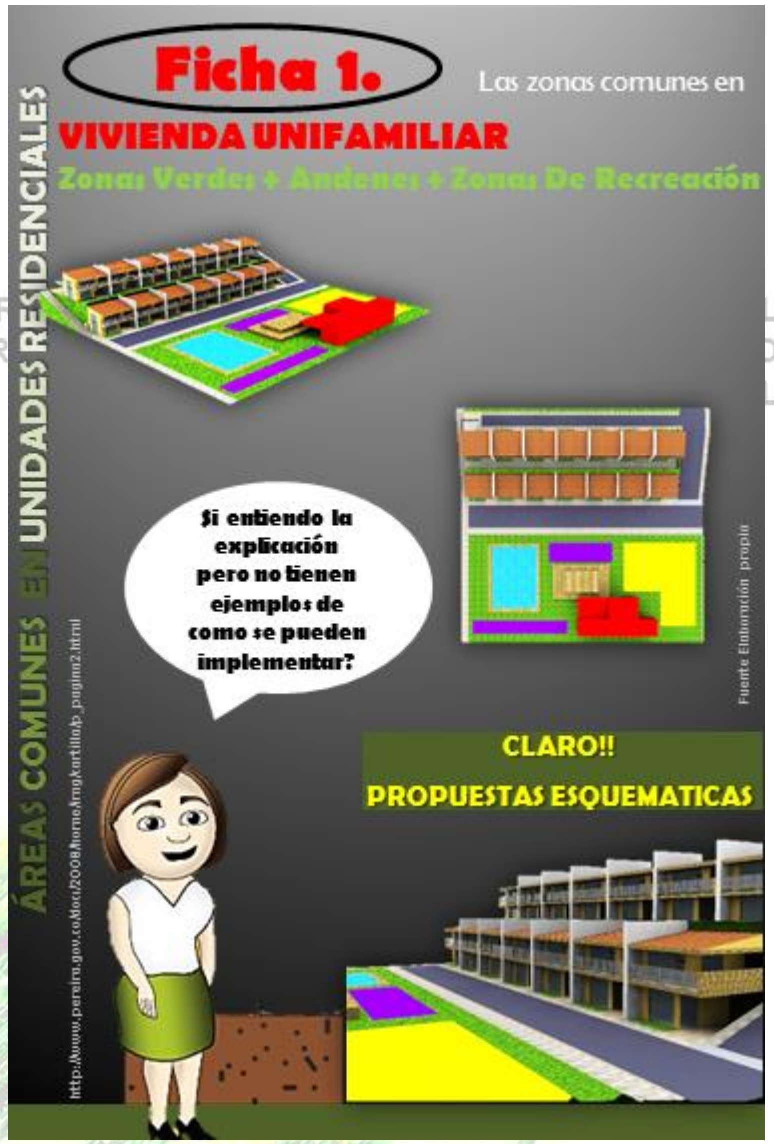
Fuente Elaboración propia

¿ COMO SE RELACIONAN ?

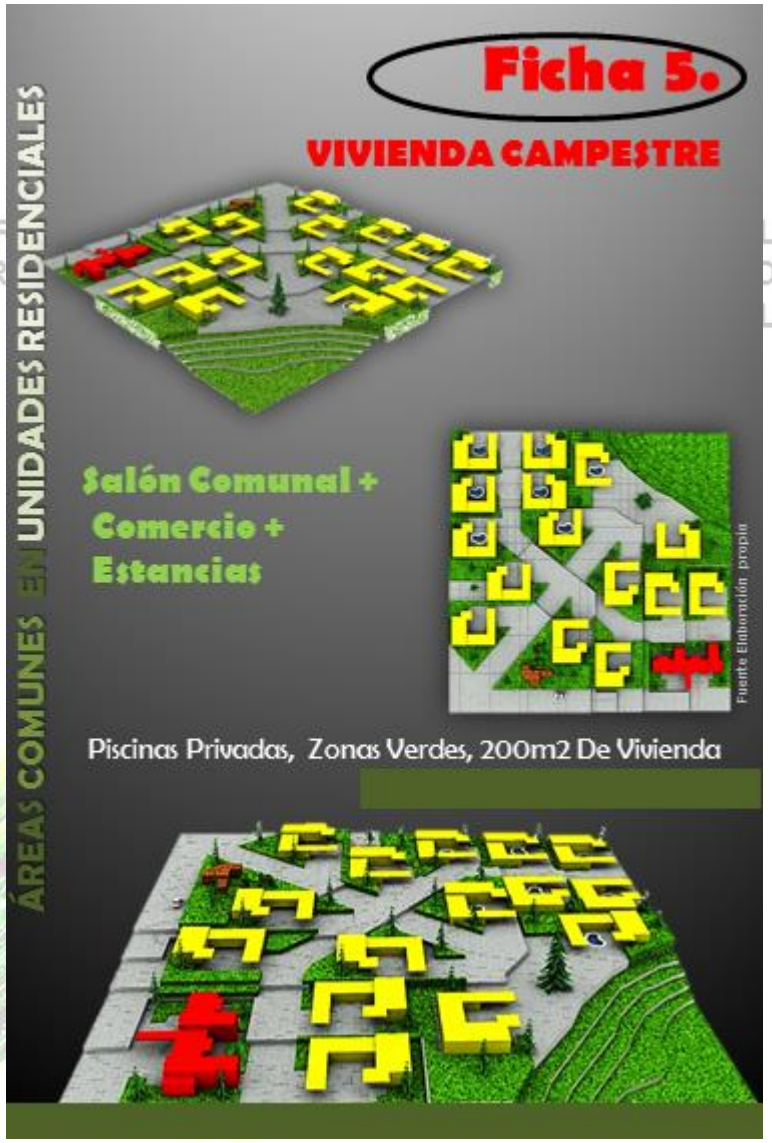
EL CUADRO ES SUCEPTIBLE DE INTERPRETARSE PARA DAR RESPUESTA A LAS NECESIDADES DE COMPOSICION SEGÚN EL TIPO DE UNIDAD RESIDENCIAL

Fuente desconocida

Ficha 2.
VIVIENDA MULTIFAMILIAR+UNIFAMILIAR
ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Salón Comunal +
Zonas Verdes + Andenes +
Piscina + Cancha +
Juegos Infantiles +
Estancias
Apartamentos de 50m2, 70m2, y 90m2.
Casas 120m2.
Parqueaderos subterráneos
Fuente Elaboración propia

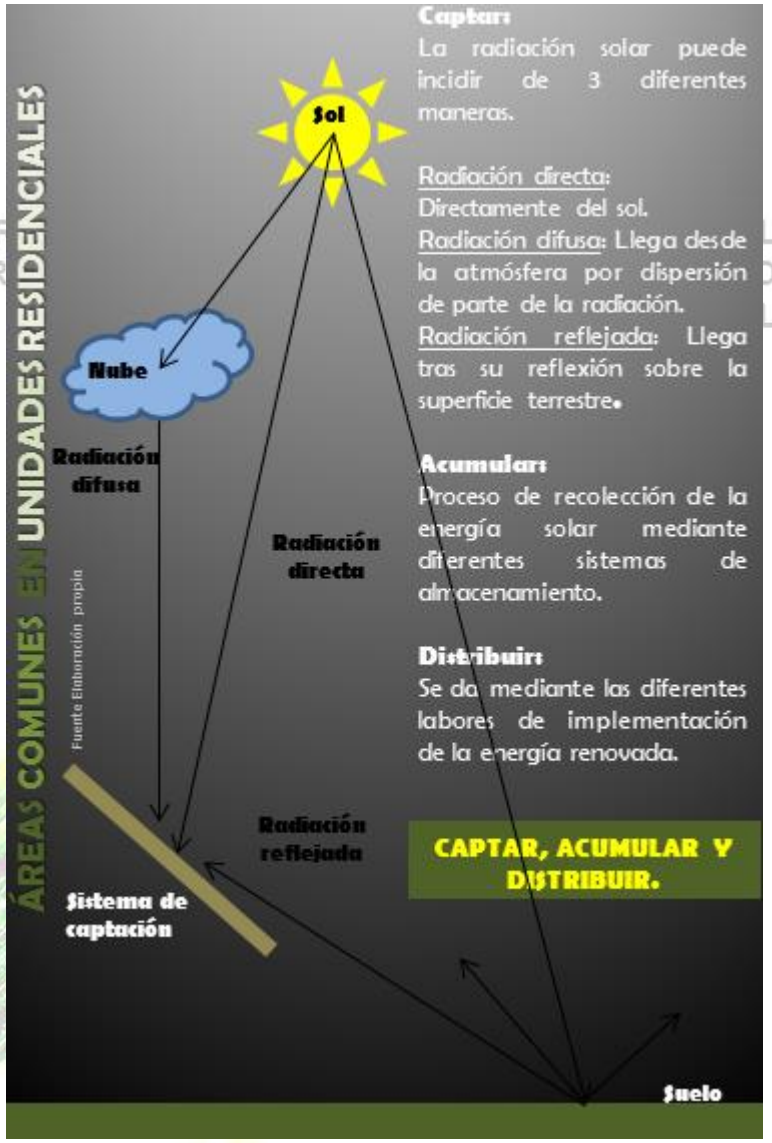

Ficha 1.
Las zonas comunes en
VIVIENDA UNIFAMILIAR
Zonas Verdes + Andenes + Zonas De Recreación
ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
http://www.pereira.gov.co/docs/2008/home/img/cartilla/p_pagina2.html
Si entiendo la explicación pero no tienen ejemplos de como se pueden implementar?
Fuente Elaboración propia
CLARO!!
PROPUESTAS ESQUEMATICAS

Ficha 3.
VIVIENDA UNIFAMILIAR
ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Salón Comunal + Zonas Verdes + Andenes + Piscina
Fuente Elaboración propia
Casas de 80m2, Parqueadero Privado.


Ficha 5.
VIVIENDA CAMPESTRE
ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Salón Comunal +
Comercio +
Estancias
Fuente Elaboración propia
Piscinas Privadas, Zonas Verdes, 200m2 De Vivienda

Ficha 4.
VIVIENDA TRIFAMILIAR
ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Salón Comunal + Comercio + Piscina + Juegos Infantiles + Cancha + Estancias + andenes + zonas verdes.
Fuente Elaboración propia
Viviendas de 70m2, 80m2,90m2.
Parqueadero subterráneo

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Para hablar sobre la sustentabilidad de las áreas comunes, es necesario remitirnos al significado, donde constata la importancia de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes, sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras.
Este tema se puede lograr creando espacios comunes, donde los recursos naturales por medio de sistemas logren captar las capacidades de ahorro y consumo.
El ahorro de energía es uno de los tres temas que se va a sacar a colisión, donde por medio de paneles solares o energía eólica se logra conseguir el recurso renovable; el sistema de riego que se da por medio de la recuperación de aguas lluvias, y la reducción de consumos energéticos por la utilización de materiales específicos, que logran mejorar el impacto ambiental.
Ahora teniendo la información, y los ejemplos ¿como se pueden sustentar estas áreas?
SUSTENTABILIDAD
¿Cuál es el proceso?


ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Fuente Elaboración propia
Sol
Nube
Radiación difusa
Radiación directa
Radiación reflejada
Sistema de captación
Suelo
Captar:
La radiación solar puede incidir de 3 diferentes maneras.
Radiación directa: Directamente del sol.
Radiación difusa: Llega desde la atmósfera por dispersión de parte de la radiación.
Radiación reflejada: Llega tras su reflexión sobre la superficie terrestre.
Acumular:
Proceso de recolección de la energía solar mediante diferentes sistemas de almacenamiento.
Distribuir:
Se da mediante las diferentes labores de implementación de la energía renovada.
CAPTAR, ACUMULAR Y DISTRIBUIR.

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
Las tecnologías de ahorro de energía están ampliamente caracterizadas en función de la forma capturar, convertir y distribuir la energía solar; estas se dividen en dos las cuales son:
Pasiva: Donde la orientación de un edificio, la selección de materiales y el diseño de los espacios son de gran importancia para realizarse.
Activa: Las técnicas activas incluyen el uso de paneles fotovoltaicos y energía solar térmica; colectores para aprovechar la energía solar.
AHORRO ENERGÉTICO
http://amoryvagabunderies.blogspot.com/2011/07/pedacito-de-sol.html
Fuente desconocida

ÁREAS COMUNES EN UNIDADES RESIDENCIALES
http://espaciosuntentable.com/Union-europea-energia-eolica-cubrio-63-de-la-demanda-electrica-en-2010/
Dispositivos bioclimáticos:
Sistemas captadores térmicos.
Colectores solares:
- planos
- concentradores
Aplicaciones:
- Cocinas solares
- Calentamiento de agua sanitaria
- Calefacción: colectores de aire
- Calentamiento preliminar.
Sistemas activos fotovoltaicos:
- Paneles
Aplicaciones:
Producción de electricidad
Iluminación nocturna
- Suministro de energía eléctrica a sistemas
- Bombeo e agua
Sistemas activos eólicos
Aplicaciones:
- Suministro de energía eléctrica a sistemas
- Bombeo e agua
¿ Y CUALES SON LOS SISTEMAS ?

LA REALIZACION DE ESTA CARTILLA SE BASO EN LA NORMATIVIDAD DE LAS AREAS COMUNES RESIDENCIALES
Ley 675 De 2001
Decreto 159 Del 2004

12. **BIBLIOGRAFIA**

- http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2001/ley_0675_2001_pr002.html
- http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162
- Pequeños Espacios Abiertos De Encuentro Vecinal" caso Colima-Villa de Álvarez (México). De Francisco Javier Cárdenas.
- Pensar y habitar la ciudad: afectividad, memoria y significado en el espacio. **Escrito por Patricia Ramírez Kuri ,Miguel Ángel Aguilar Díaz, Miguel Angel Aguilar.**
- Del discurso de vivienda al espacio de residencia
- La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca. Escrito por Esther Maya Pérez, Jorge F. Cervantes Borja, Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Investigación y Posgrado.
- http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13492.
- "De Arq 07 El espacio Domestico" – Revista de Arquitectura/ Universidad de los Andes. Colombia.
- "el espacio en la arquitectura" de Cornelis van de ven.
- Guía de manejo Ambiental
- Manual Verde Complementario.

S DE DISEÑO PARA LAS
AREAS COMUNES DE LAS UNIDADES
RESIDENCIALES

13. GLOSARIO

- Asentamiento Humano: Espacio geográfico en el que existe o se da el establecimiento de población con carácter permanente, incluye el conjunto de sistemas de convivencia, que comprende los elementos socio económico. El término de asentamiento humano es genérico de localidad, ciudad, metrópoli, sin importancia del tamaño poblacional.
- Barrio: Sector urbano donde habita un vecindario, caracterizado por peculiaridades que lo distinguen.
- Calle o vial: Espacio de uso público delimitado, la función principal de este tipo de área es permitir el tránsito de personas, vehículos o animales.
- Bien Común: El bien común en general puede ser entendido como aquello de lo que se benefician todos los ciudadanos, como los sistemas sociales, instituciones y medios socioeconómicos.
- Conjunto terminado habitacional: conjunto de viviendas planificadas y dispuestas en forma integral, con la dotación e instalación de los servicios urbanos (vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio).
- Comunidad: Grupo de personas que vive en un territorio edificable y comparte un conjunto de intereses comunes.
- Desarrollo sustentable: Aprovechamiento de los recursos naturales y antropogénicos.
- Equipamiento urbano: Edificación cuya función es prestar servicio s al público.
- Diseño urbano: Es el proceso técnico-artístico cuyo objeto es el ordenamiento del espacio urbano, en respuesta a las necesidades.
- Espacios congregadores: estos espacios son conformados por agrupaciones de viviendas, se convierten en áreas comunes, abiertas o cerradas, que por sus características físicas de diseño interno y su conexión vial, ofrecen a los usuarios opciones de congregarse.
- Fraccionamiento: Subdivisión de un terreno en lotes o parcelas con características de dimensiones y usos específicos.
- Estructura Urbana: Organización espacial de los asentamientos humanos, donde se realizan las diferentes actividades urbanas.
- Identidad urbana: caracterización de los espacios colectivos a través de las actividades culturales.
- Paisaje Urbano: conjunto de elemntos naturales y artificiales que se perciben en los asentamientos urbanos por los usuarios.

- Mobiliario Urbano: Objetos distribuidos en los espacios públicos, que sirven de soporte para la prestación de servicios públicos, algunos mobiliarios son: luminarias, bancas, jardineras, entre otras.
- Planificacion urbana: proceso de operación practica, encaminados al aprovechamiento social ordenado del suelo y del espacio urbano.
- Responsabilidad del suelo: cualidad que tienen los usuarios de ser etico y responsables del mantenimiento y uso del suelo.
- Antejardín: Área libre de propiedad privada perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.
- Área total construida: Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.
- Edificabilidad: Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente.
- Empate contra edificaciones colindantes: Adosamiento permitido de las áreas que se proyecta construir contra los volúmenes construidos de las edificaciones permanentes colindantes.
- Estacionamientos en altura: Edificaciones especializadas para parqueo de vehículos, diseñadas y construidas para este uso en dos o más pisos.
- Estacionamientos en superficie: Adecuación de superficies pavimentadas, cubiertas o no, para parqueo de vehículos.
- Estructura predial original: Para efectos de la aplicación de las normas urbanísticas específicas, se entiende por estructura predial original de una manzana, el conjunto de unidades prediales demarcadas en los planos de las respectivas resoluciones, licencias urbanísticas o actos de legalización, cuya delimitación sirvió de base para la definición de los límites de los sectores y subsectores normativos.

- Patio: Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso.

- Punto fijo: Corresponde al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso.
- Retrocesos y aislamientos contra parques, zonas verdes o espacios peatonales: Son los espacios no construibles, de propiedad privada, que limitan contra espacio público (parques, zonas verdes o espacios peatonales) y que mantienen una paramentación similar a la exigida al antejardín o al aislamiento posterior, según lo definido en la norma o en el plano original de la urbanización.
- Frente de lote: Es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.
- Frente de lote, como resultado de un proceso de englobe: Es la suma de los frentes menores de los predios anteriores al englobe, comprendidos por el mismo subsector normativo, siempre y cuando la norma asignada prevea las mismas condiciones de uso y edificabilidad en todos los predios objeto de englobe.
- Terreno inclinado: Terreno cuya pendiente es igual o mayor al 12 %. La pendiente del terreno corresponde a la línea que une el punto más alto con el más bajo dentro de los linderos del predio, antes de cualquier intervención sobre el mismo.
- Voladizo: Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre el espacio público, antejardín o vía - con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza siempre en el índice de construcción y en la medida en que no se encierra en el primer piso se excluye del índice de ocupación.
- Callejones Vehiculares: Son las áreas de circulación destinadas principalmente al tráfico vehicular interno y que tienen origen y destino en calles de servicio local o en retornos.
- Calles de Servicio Local: Son las áreas de circulación destinadas principalmente a la distribución interna del tráfico de vehículos del proyecto, debiendo tener origen y destino en una vía del sistema vial existente.
- Urbanización: es el conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de una parcela mediante vías de comunicación, dividido en áreas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes de terreno dotados de servicios públicos adecuados y aptos para construir en

PARAMETROS DE DISEÑO PARA LAS AREAS COMUNES DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES

ellos edificaciones en condiciones de habitabilidad, de servicio y de producción, de conformidad con los reglamentos legal. Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios. También se considera urbanización un fraccionamiento menor de diez lotes de terreno ubicado en área no desarrollada.

- Vías Interurbanas: Son las vías existentes o propuestas que intercomunican el proyecto con otros Centros Poblados.
- Vivienda: Espacio habitable integrado por áreas interiores y exteriores propias para desarrollar las funciones vitales básicas de un grupo familiar.
- Acera: Espacio comprendido entre la calzada y la línea de derecho de vía e integrada según el caso por el andén, caja de árbol o faja verde y bordillo.
- Andén: Elemento de la acera destinado para la circulación segura y cómoda de peatones.
- Calzada**:** Componente de la vía destinado a la circulación de vehículos.
- Rampas: Cuando exista desnivel entre dos áreas de uso público adyacentes y funcionalmente relacionadas deben estar comunicadas mediante rampas, las cuales serán de construcción segura y de materiales resistentes y antideslizantes