

**UNIDAD DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR
BARRIO VALHER**

YIMI ANDRÉS GALLEGO OSORIO

**UNIVERSIDAD CATÓLICA POPULAR DEL RISARALDA
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
TALLER DE DISEÑO X
PRIMER SEMESTRE DE 2.008
PEREIRA**

**UNIDAD DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR
BARRIO VALHER**

YIMI ANDRÉS GALLEGOS OSORIO

**Informe final presentado como
requisito para la obtención de grado.**

**Tutor
Ricardo de los Rios
Hernán Gómez Díaz**

**UNIVERSIDAD CATÓLICA POPULAR DEL RISARALDA
PROGRAMA DE ARQUITECTURA
TALLER DE DISEÑO X
PRIMER SEMESTRE DE 2.008
PEREIRA**

AGRADECIMIENTOS

El autor expresa los agradecimientos a:

A mi familia por el apoyo brindado durante todo este tiempo.

Arquitecta María Cristina Molina, por su apoyo incondicional, su amistad y consejo oportuno.

Arquitecta Beatriz Adriana Quintero, por apoyarme como a otro hijo durante todo el proceso de mis estudios.

Arquitecto Diego Iván Rincón, por ser quien me dio el empujón inicial y los consejos a tiempo para lograr llegar hoy a esta meta.

A mis amigos, por mantenerme cuerdo y aguantar muchas de mis locuras, por apoyarme y brindarme un espacio en el cual refugiarme todo este tiempo que he estado lejos de mi familia.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	08
LOCALIZACIÓN	09
SIMULACIÓN DE PRE FACTIBILIDAD ECONÓMICA	11
CONCEPTOS	13
PLANTEAMIENTO URBANO	14
LA VIVIENDA	15
VIVIENDA PLANTA PRIMER PISO	16
VIVIENDA PLANTA SEGUNDO PISO	17
VIVIENDA PLANTA TERCER PISO	18
VIVIENDA PLANTA CUBIERTAS	19
EDIFICIO DE APARTAMENTOS	20
FACHADAS	21
PERSPECTIVAS	21
CONCLUSIONES	24
ANEXOS	25

LISTA DE TABLAS

TABLA 01

11

LISTA DE GRÁFICOS

GRAFICO 01	09
GRAFICO 02	10
GRAFICO 03	14
GRAFICO 04	15
GRAFICO 05	15
GRAFICO 06	16
GRAFICO 07	17
GRAFICO 08	18
GRAFICO 09	19
GRAFICO 10	20
GRAFICO 11	21
GRAFICO 12	21
GRAFICO 13	22
GRAFICO 14	22
GRAFICO 15	23
GRAFICO 15	23

LISTA DE ANEXOS

MEMORIA 01	26
MEMORIA 02	27
MEMORIA 03	28
MEMORIA 04	29
MEMORIA 05	30
MEMORIA 06	31
MEMORIA 07	32

INTRODUCCIÓN

El objetivo general del proyecto será crear un sistema de vivienda que sin llegar a ser cerrado hacia la ciudad obtiene los beneficios de un conjunto cerrado, teniendo en cuenta todas las determinantes físicas y urbanísticas presentadas por el sector, así el planteamiento urbano se basa en la conformación de centros de manzana abierto, creando un sistema más controlado pero si la necesidad de estar cerrado a la ciudad en su totalidad.

Con el esquema urbano se logra un óptimo aprovechamiento del espacio, construido y del espacio libre, generando una composición en la que el lleno y el vacío son proporcionados.

Es espacio central, el cual llamaremos centro de manzana, se plantea como un espacio común de uso mixto (parqueadero y recreación) sobre el cual las viviendas, concebidas como trifamiliares, tienen el acceso, así mismo se plantea una opción de aparta estudio el cual cuenta con un acceso hacia el centro de manzana y otro acceso desde la vía pública, por donde se ubican los parqueaderos del mismo.

Así mismo se plantea un elemento de empalme para las esquinas el cual se desarrolla bajo el concepto de aparta - local, con una valoración especial de la esquina a través de una plazoleta dura y del ochave en la construcción, estos aparta - locales están sustentado bajo el concepto de recuperación de la tienda de barrio, el cual es un elemento dinamizador de las actividades barriales y se convierte en un punto de encuentro para las personas del sector.

LOCALIZACIÓN



Grafico 01

El lote se encuentra localizado en el municipio de Dosquebradas, el barrio Valher, el área bruta del los es 15.620,00 m², el lote se encuentra afectado por un colector de aguas negras, las vías que lo afectan son las calle 13, la calle 14 y la carrera 18.

El lote se encuentras en una zona residencial de baja densidad, con posibilidad de densificación. (Grafico 01)

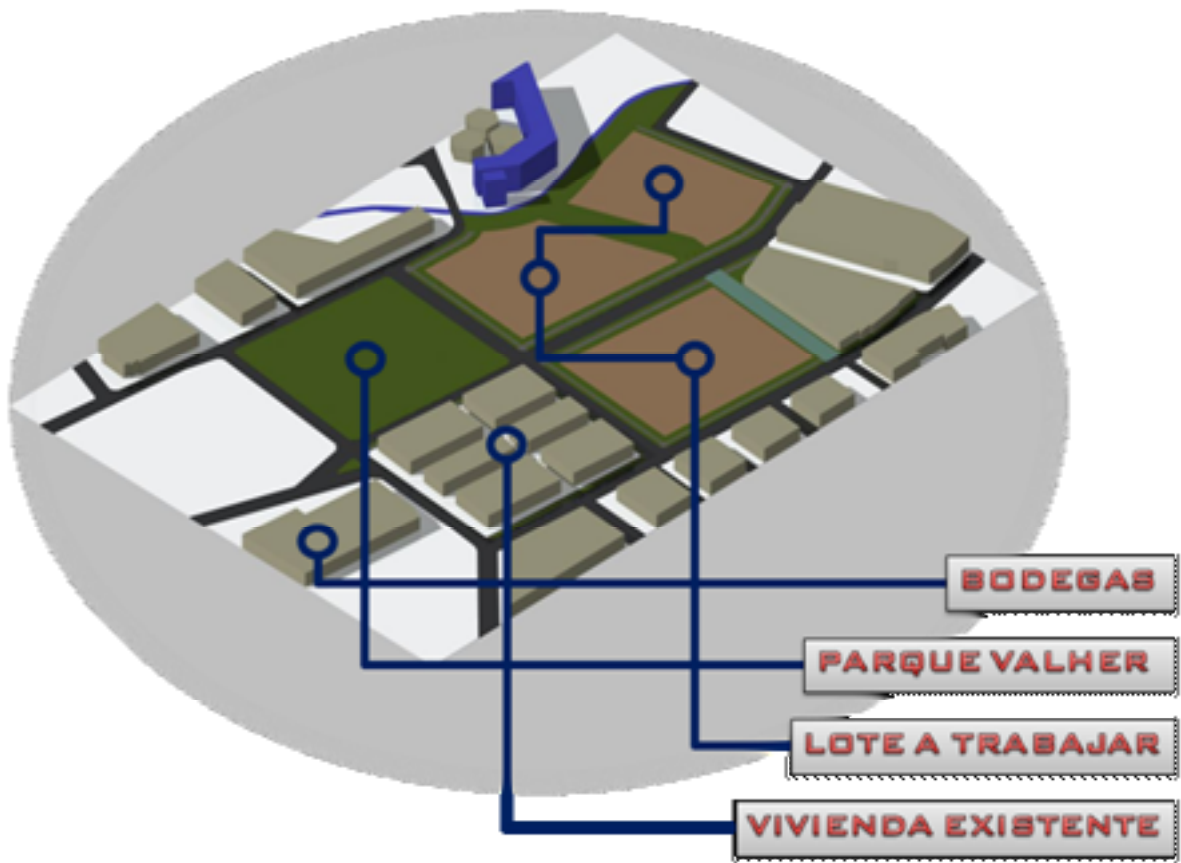


Grafico 02

La topografía del lote es plana, el perfil urbano actual es homogéneo con viviendas de 1 y 2 pisos, un parque de barrio (Parque Valher).

SIMULACIÓN DE PRE FACTIBILIDAD ECONÓMICA

Tabla 01

DATOS COMUNES				
AB	Area Bruta del lote	15.620,00	m ²	
AN	Area Neta del lote	11.940,00	m ²	
V	Valor m2 (Avalúo comercial)			\$ 130.000
RL	Repercusión del lote sobre valor de venta	10,00%		
VL	Valor del lote (ABxV)			\$ 2.030.600.000
MV	Monto Total de Ventas (VLxRL)	100,00%		\$ 20.306.000.000
IO	Indice de Ocupación	50,00%		
AO*	Area Ocupable del lote (ANxIO)	5.970,00	m ²	
* Se debe discriminar para cada piso según la norma				

Áreas Vendibles Útiles por uso

Valor de venta

AVV	Area vendible para vivienda	88,00%	VVV	\$ 1.000.000
AVQ	Area vendible para parqueadero	50,00%	VVP	\$ 500.000
AVC	Area vendible para comercio	30,00%	VVC	\$ 3.500.000
AVS	Area vendible para servicios	85,00%	VVS	\$ 1.500.000

VIVIENDA				
	Area ocupable por piso	5.970,00	m ²	
AVP	Area vendible por piso (AOxAVV)	5.253,60	m ²	
NP	Número de pisos para vender	3,00	pisos	
TAV	Total Area vendible (AVPxNP)	15.760,80	m ²	
	Unidad de Vivienda	100	m ²	
	Total Unidades de Vivienda	158	Und	
	Valor por apartamento			\$ 100.000.000
	Subtotal de ventas (TAVxVVV)			\$ 15.760.800.000

PARQUEADEROS				
	Area ocupable por piso	11.940,00	m ²	
AVP	Area vendible por piso (AOxAVP)	5.970,00	m ²	
NP	Número de pisos para vender	0,30	pisos	
TAV	Total Area vendible (AVPxNP)	1.791,00	m ²	
	Plaza de estacionamiento	12	m ²	
	Total Unidades de Vivienda	149	Und	
	Valor por plaza de estacionamiento			\$ 6.000.000
	Subtotal de ventas (TAVxVVP)			\$ 895.500.000

COMERCIO				
	Area ocupable por piso	5.970,00	m ²	
AVP	Area vendible por piso (AOxAVC)	1.791,00	m ²	
NP	Número de pisos para vender	0,50	pisos	
TAV	Total Area vendible (AVPxNP)	895,50	m ²	
	Local	20	m ²	
	Total Locales comerciales	45	Und	
	Valor por local			\$ 70.000.000
	Subtotal de ventas (TAVxVVC)			\$ 3.134.250.000

SERVICIOS				
	Area ocupable por piso	5.970,00	m ²	
AVP	Area vendible por piso (AOxAVS)	5.074,50	m ²	
NP	Numero de pisos para vender	0,20	pisos	
TAV	Total Area vendible (AVPxNP)	1.014,90	m ²	
	Oficina / Local / Consultorio	20	m ²	
	Total Oficinas	51	Und	
	Valor por local			\$ 30.000.000
	Subtotal de ventas (TAVxVVC)			\$ 1.522.350.000

TOTAL VENTAS PROYECTO

\$ 21.312.900.000

El objetivo de la pre factibilidad es hacer un acercamiento económico a la viabilidad económica del proyecto arquitectónico en el lote estudiado, esta pre factibilidad nos muestra los posibles área y su uso para un óptimo aprovechamiento del lote en términos económicos.

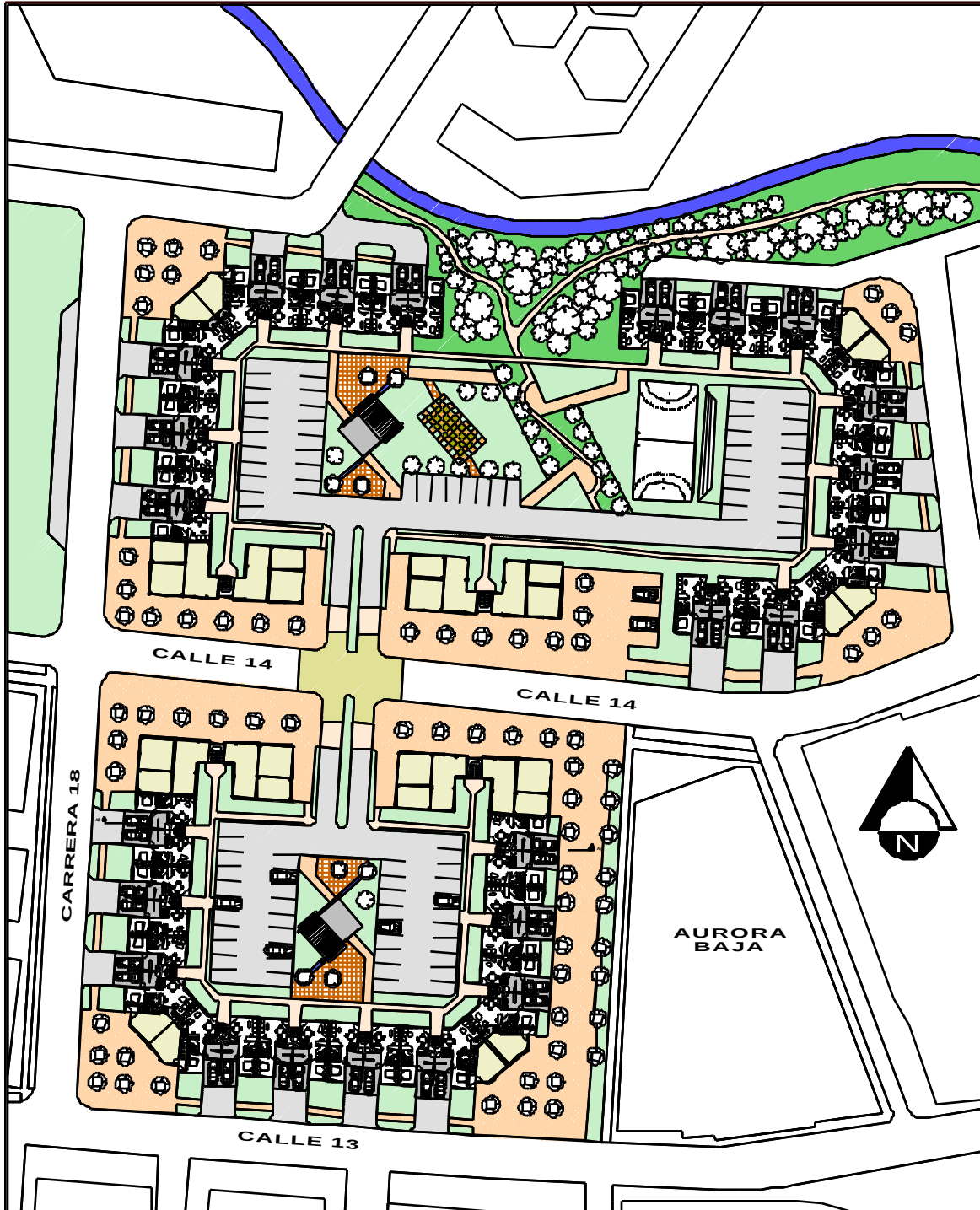
CONCEPTOS

Para la realización del planteamiento urbano se han tenido en cuenta varios conceptos, sobre los cuales se justifica la implantación del proyecto.

El centro de manzana es el punto de partida para la implantación del proyecto en el lote, es así como se generan las relaciones espaciales de lleno y vacío, como también la relación entre los diferentes espacios que conforman la pieza urbana, esta configuración no da la posibilidad de generar un espacio interior utilizable para la recreación de las personas que habitan el sector así mismo que se genera vecindad, todo esto nos da como resultado una unidad abierta en la que se cuenta con las ventajas de los conjuntos cerrados pero sin la necesidad de cerrarlos a la ciudad.

PLANTEAMIENTO URBANO

Grafico 03



LA VIVIENDA

Para la vivienda se trabajo un modulo base de 10.5 m X 12 m el cual se desarrollan 4 unidades de vivienda así:

En primer piso dos aparta estudios, en el segundo piso dos viviendas dúplex, dando como resultado un módulo de 3 pisos con acceso común para las viviendas y comunicación al centro de manzana.

Los gráficos 4 y 5 muestran la descomposición del modulo

Grafico 4

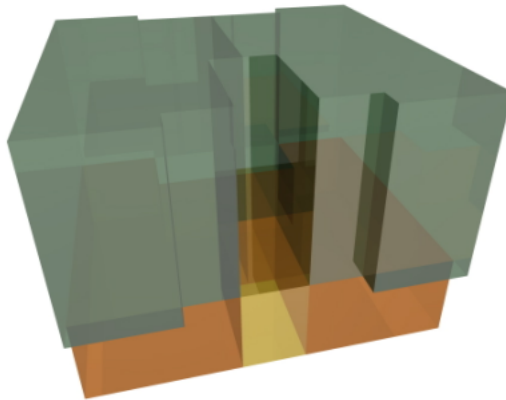
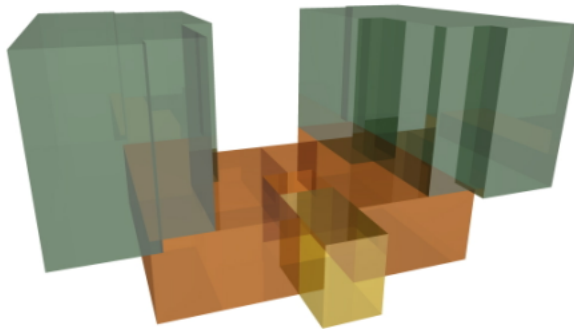
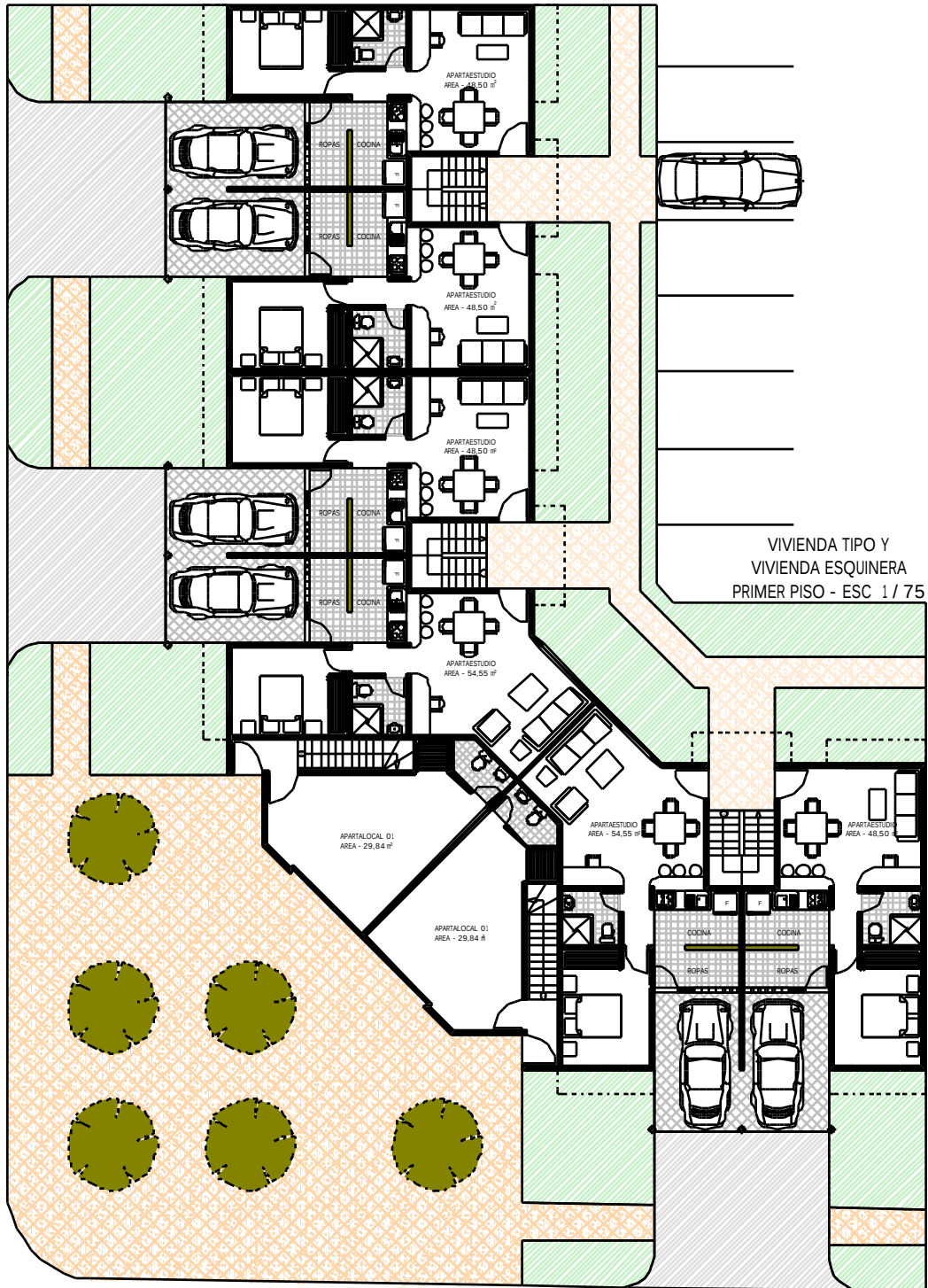


Grafico 5



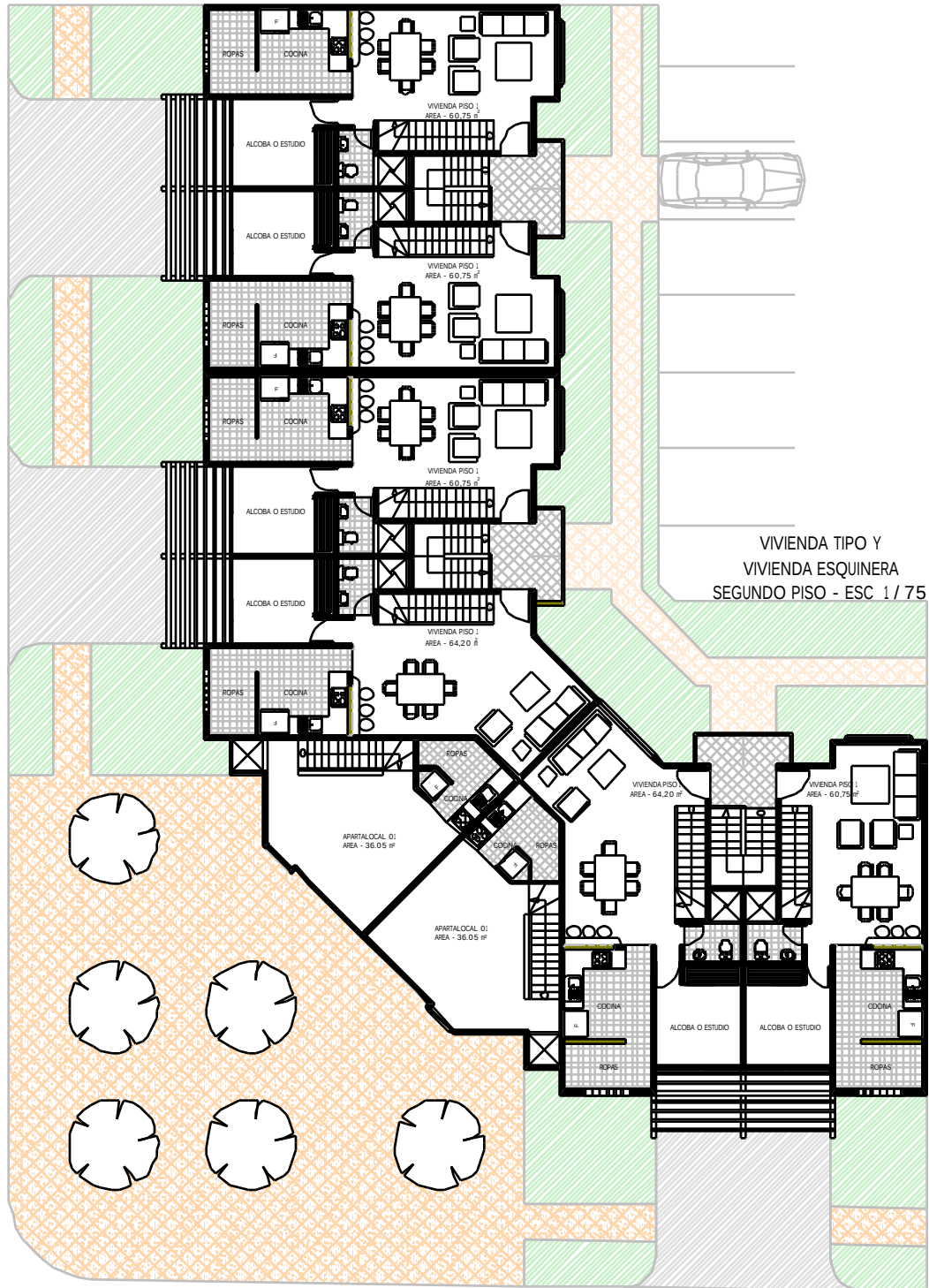
VIVIENDA PLANTA PRIMER PISO

Grafico 06



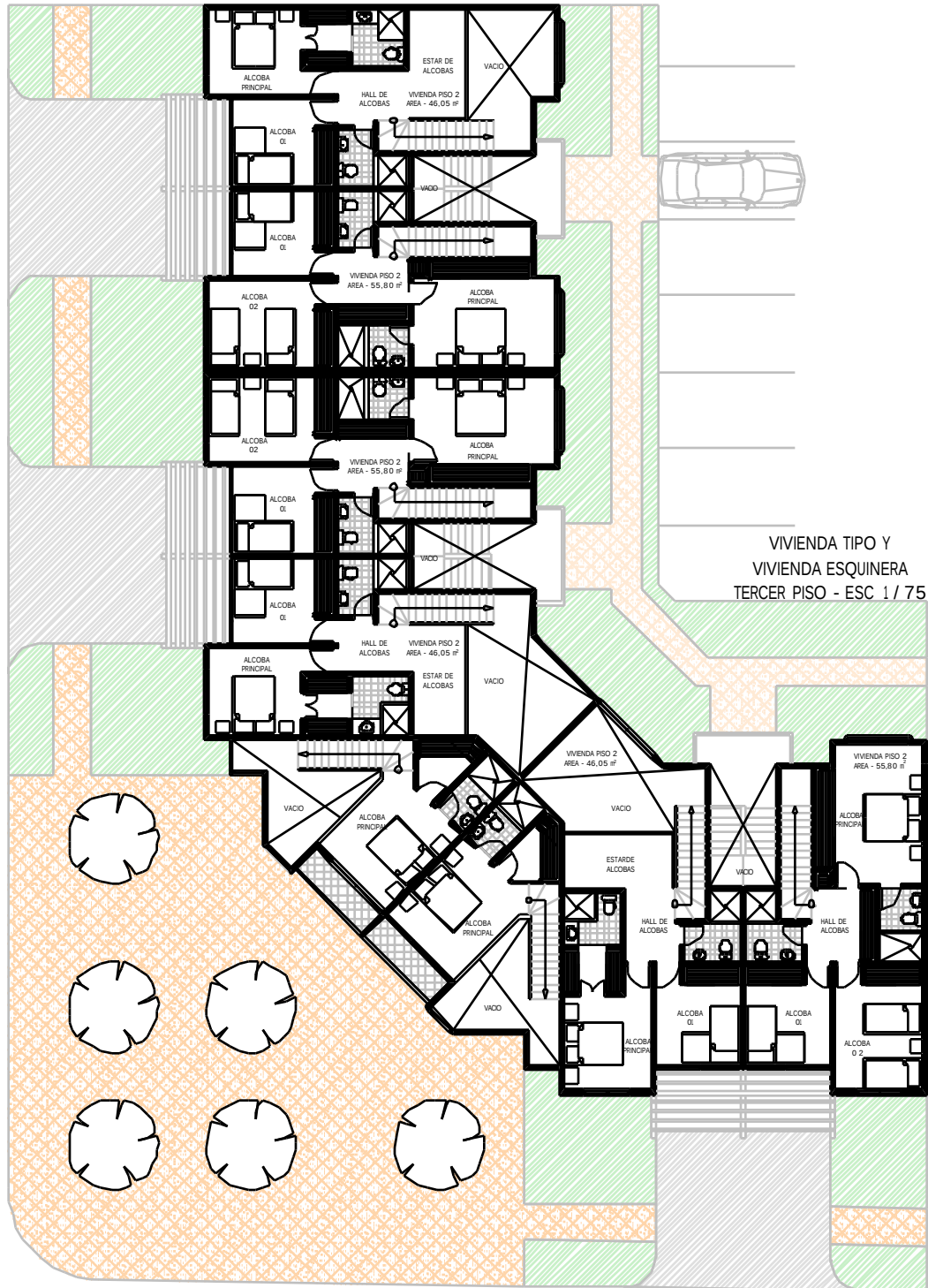
VIVIENDA PLANTA SEGUNDO PISO

Grafico 07



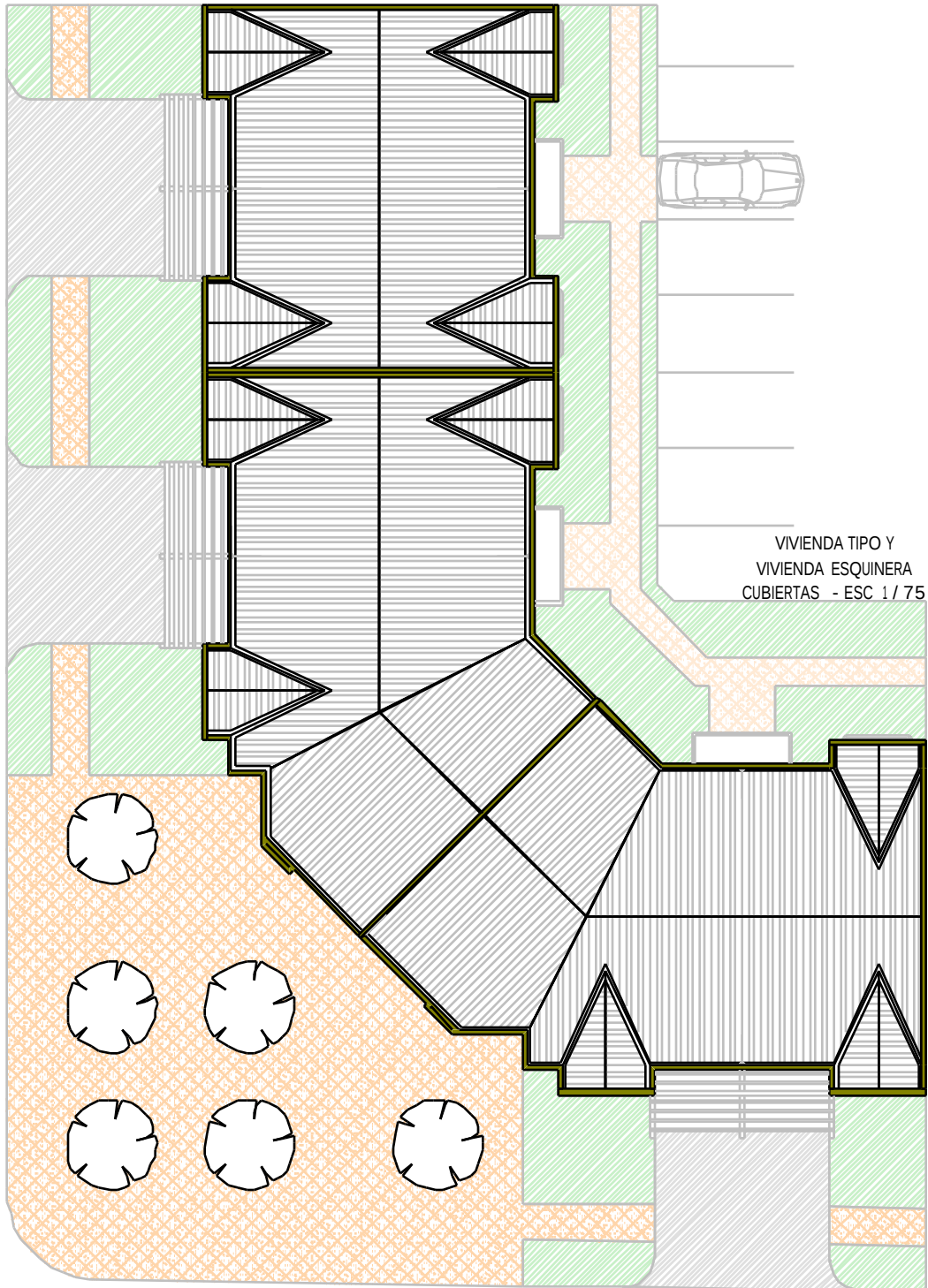
VIVIENDA PLANTA TERCER PISO

Grafico 08



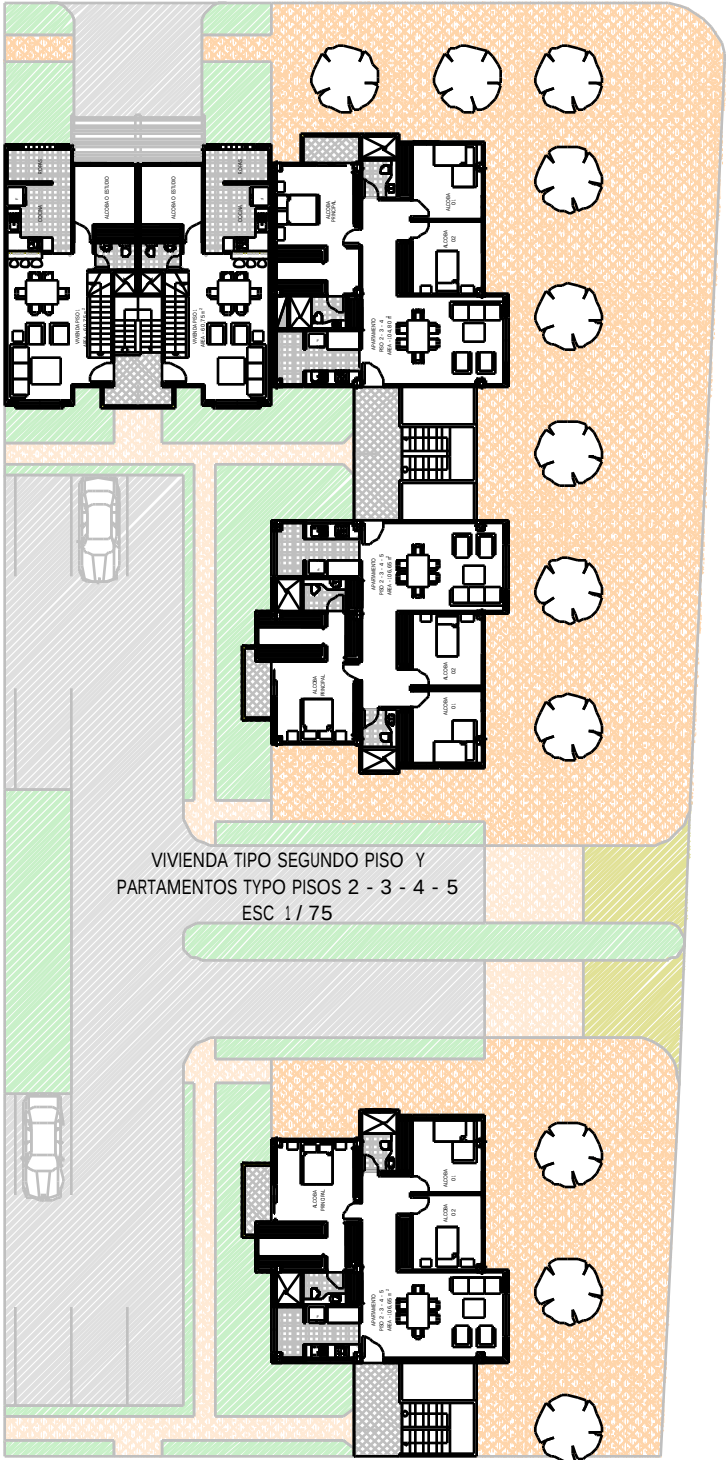
VIVIENDA PLANTA CUBIERTAS

Grafico 09



EDIFICIO DE APARTAMENTOS

Grafico 10



FACHADAS

Grafico 11



PERSPECTIVAS

Grafico 12



Grafico 13



Grafico 14



Grafico 15



Grafico 16



CONCLUSIONES

El proyecto responde a una serie de determinantes tanto físicas como normativas, pero aun así mantiene una libertad de desarrollo en cuanto a sus espacios internos.

Las viviendas planteadas cuenta con diferentes configuraciones tipológicas, así mismo como con un diseño racional y ordenado de los espacios internos.

El espacio público se plantea como una combinación de zonas duras y zonas verdes donde el disfrute del peatón es alto, generando espacios agradable al recorre y vivir.

ANEXOS

Se incluyen las memorias del proyecto en formato PDF.

Memoria 01

Memoria 02

Memoria 03

Memoria 04

Memoria 05

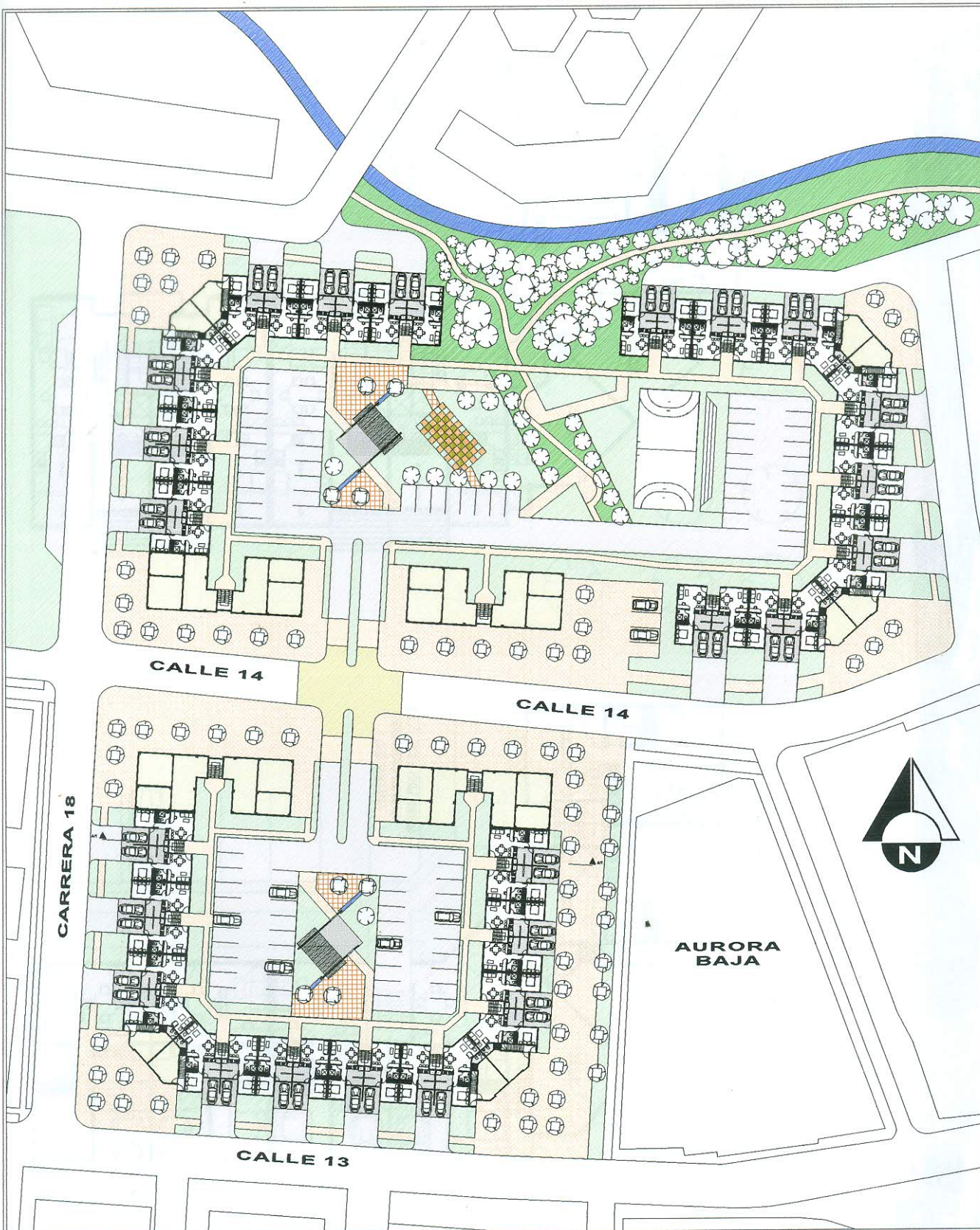
Memoria 06

Memoria 07

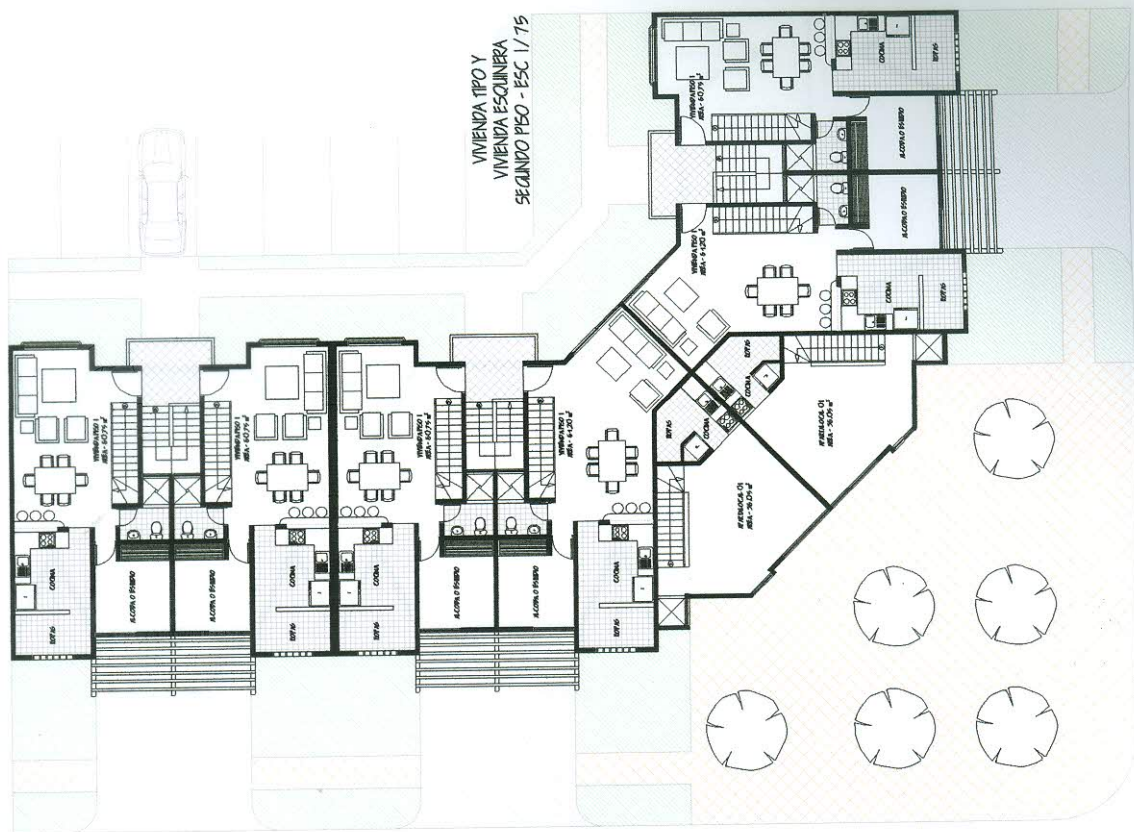
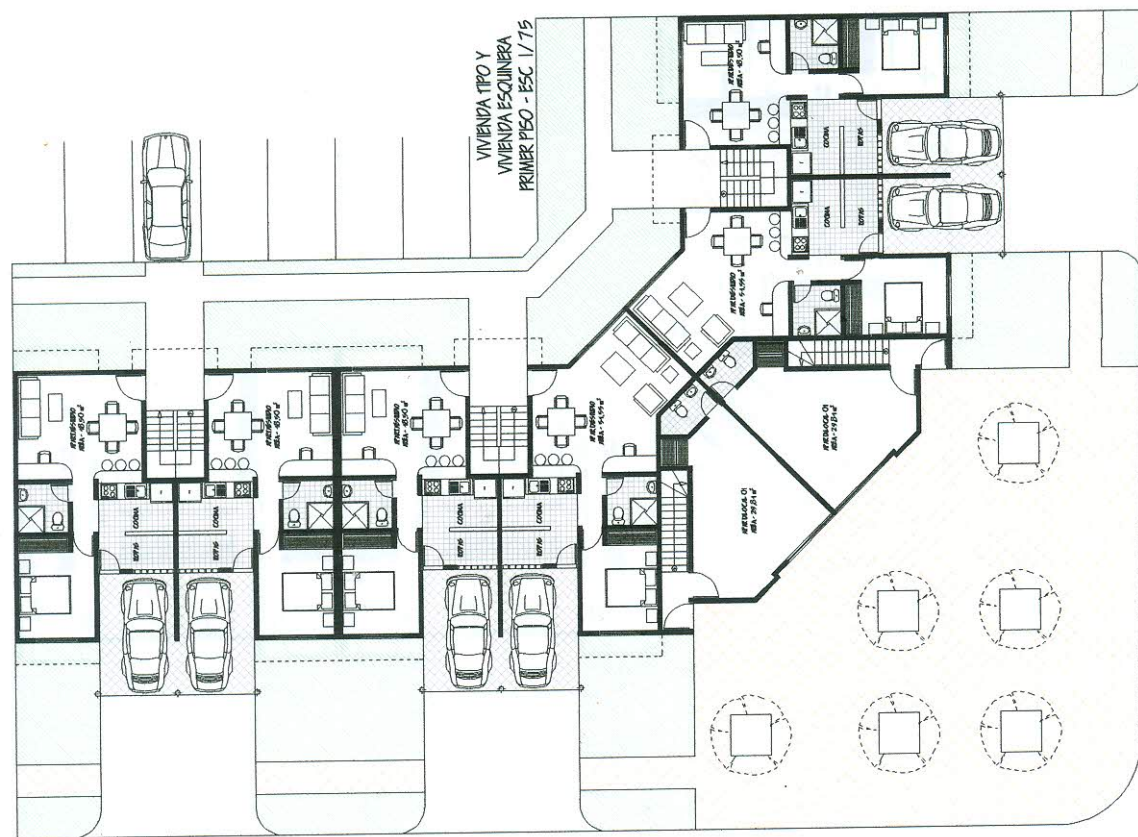
ANEXOS

Se incluyen las memorias del proyecto en formato PDF.

Memoria 01
Memoria 02
Memoria 03
Memoria 04
Memoria 05
Memoria 06
Memoria 07

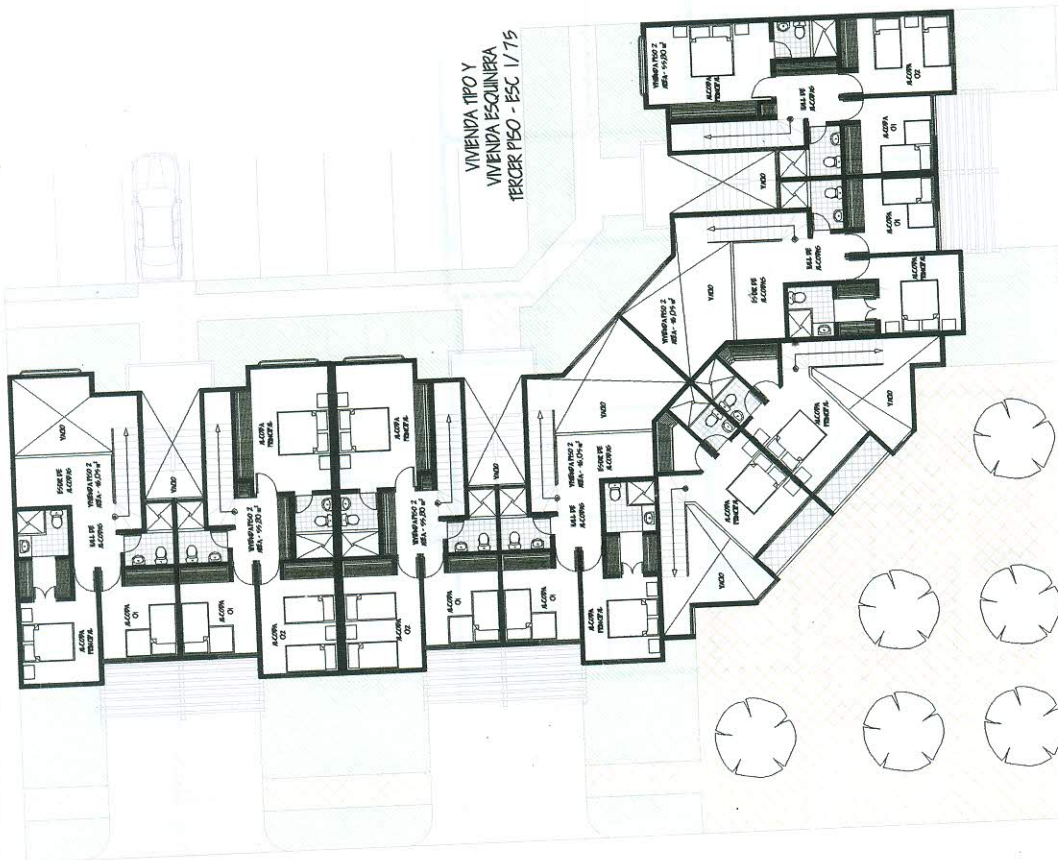


JIMMY D GALEÑO GOX

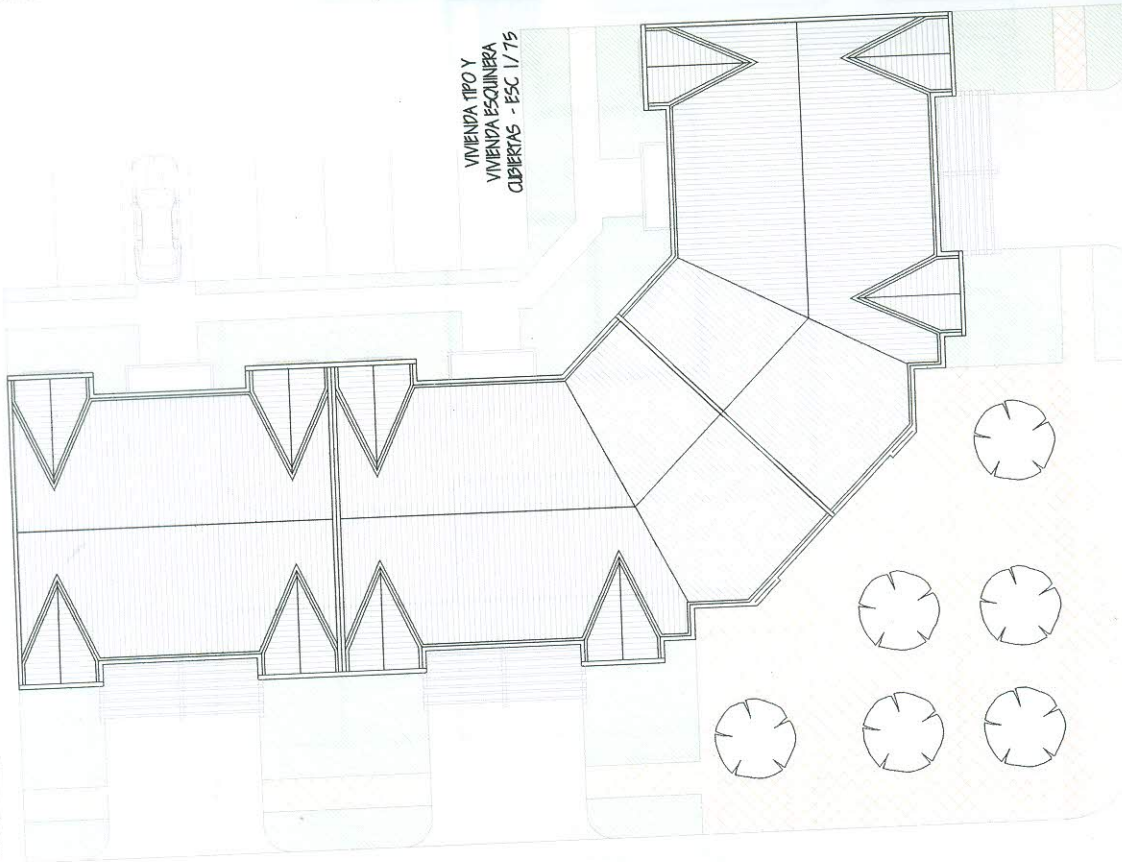


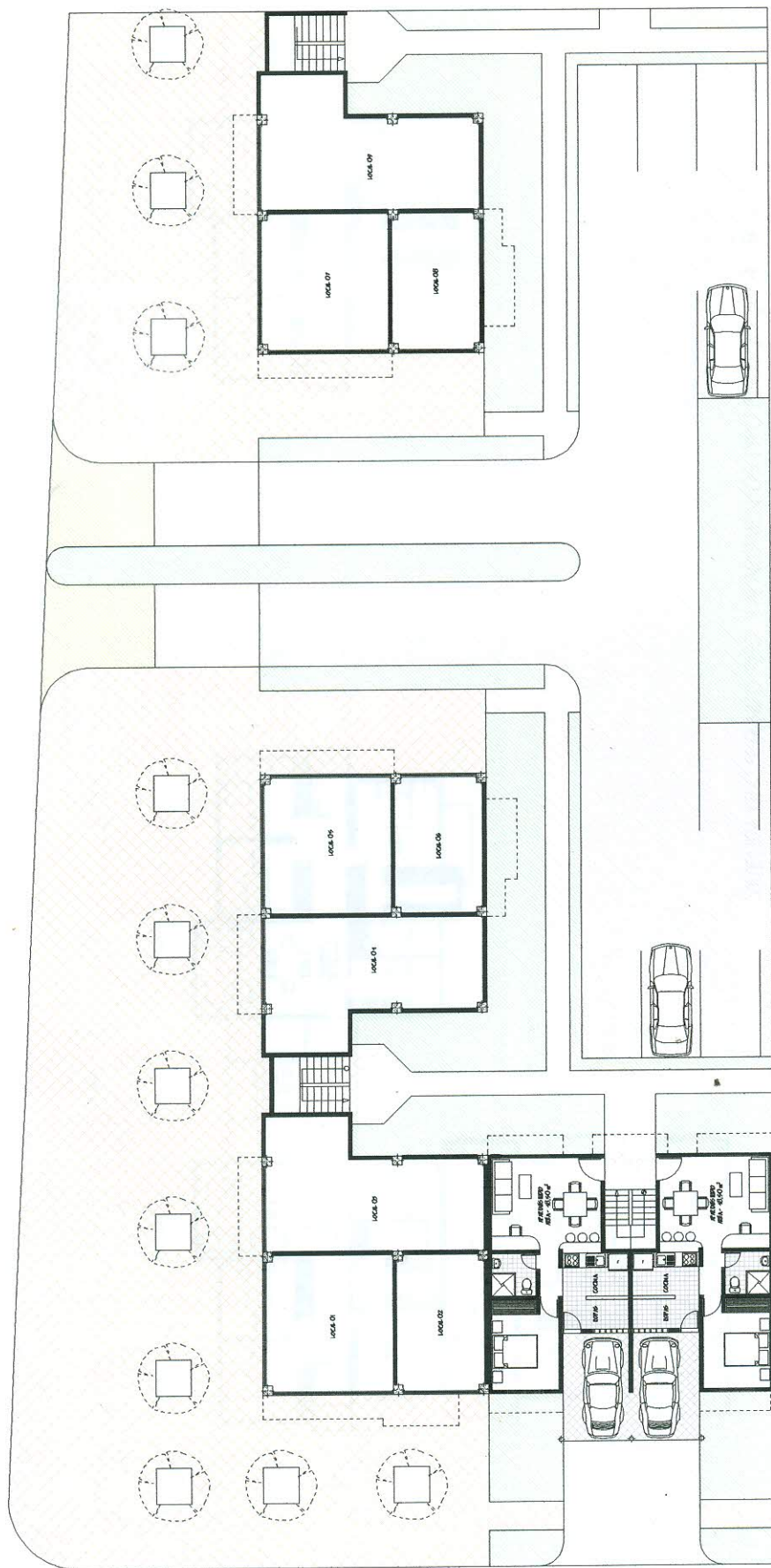
JIMMY D GILENO GOX

VIVIENDA TIPO Y
VIVIENDA ESQUINERA
TERCER PISO - ESC 1/75



VIVIENDA TIPO Y
VIVIENDA ESQUINERA
CUBIERTAS - ESC 1/75

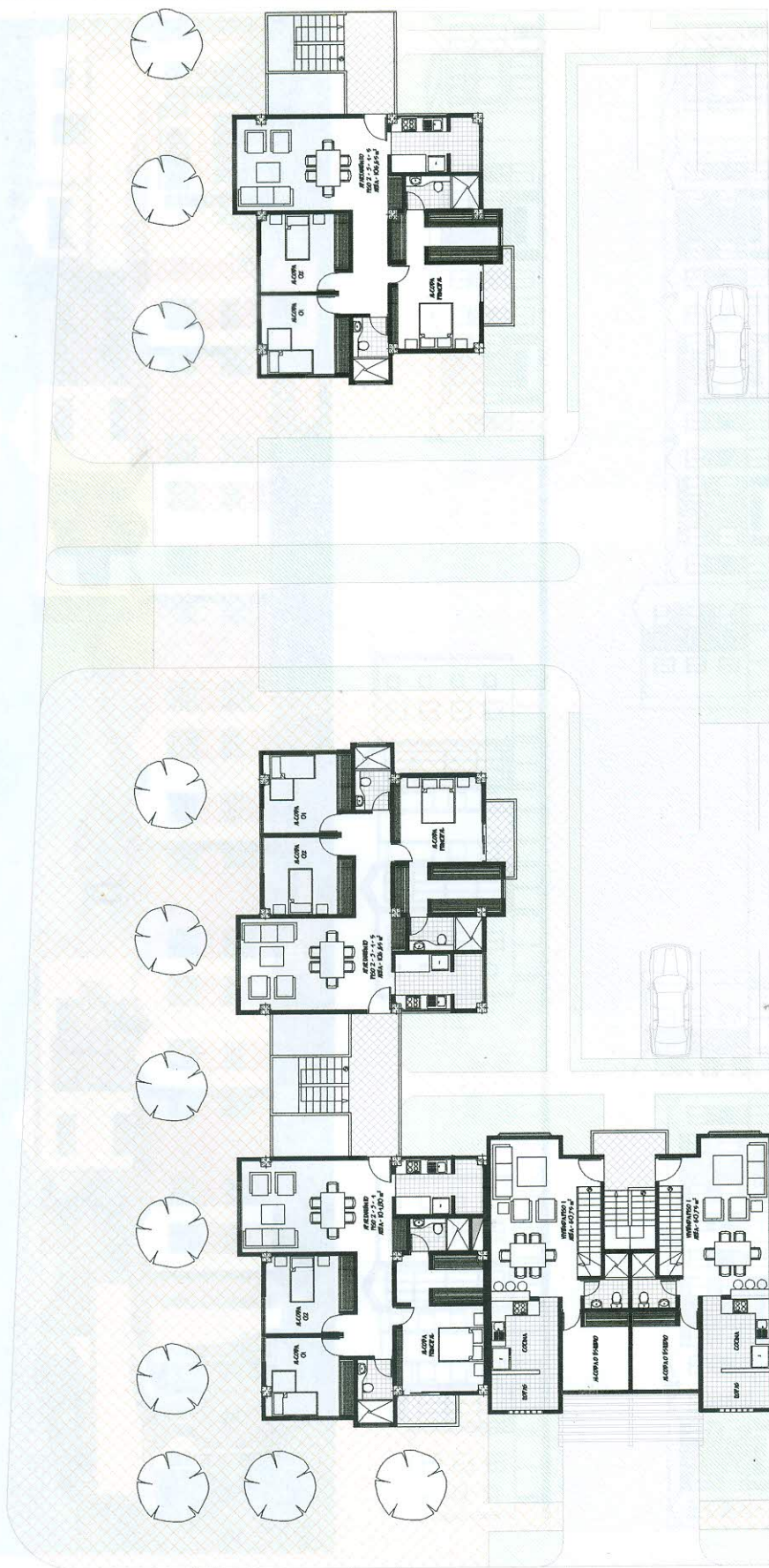




VIVIENDA TIPO Y LOCALES COMERCIALES PRIMER PISO
ESC 1 / 75



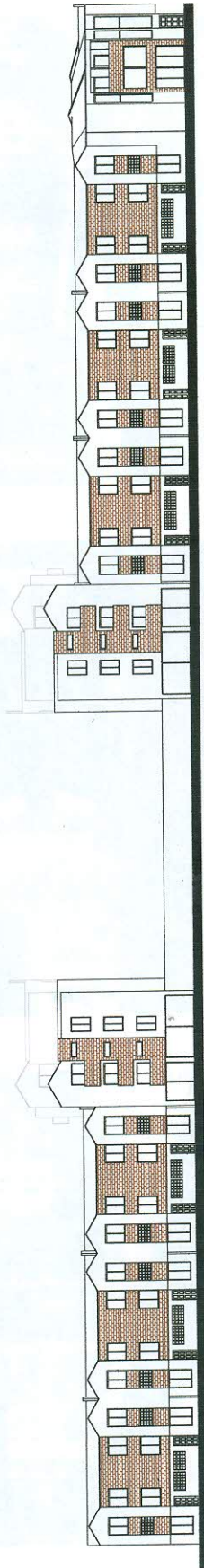
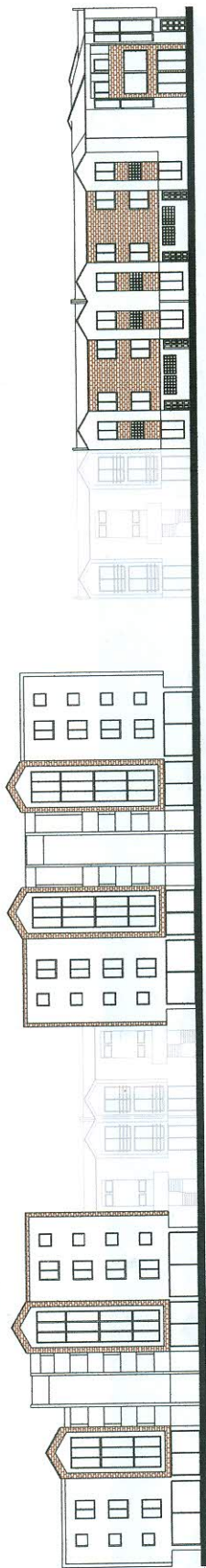
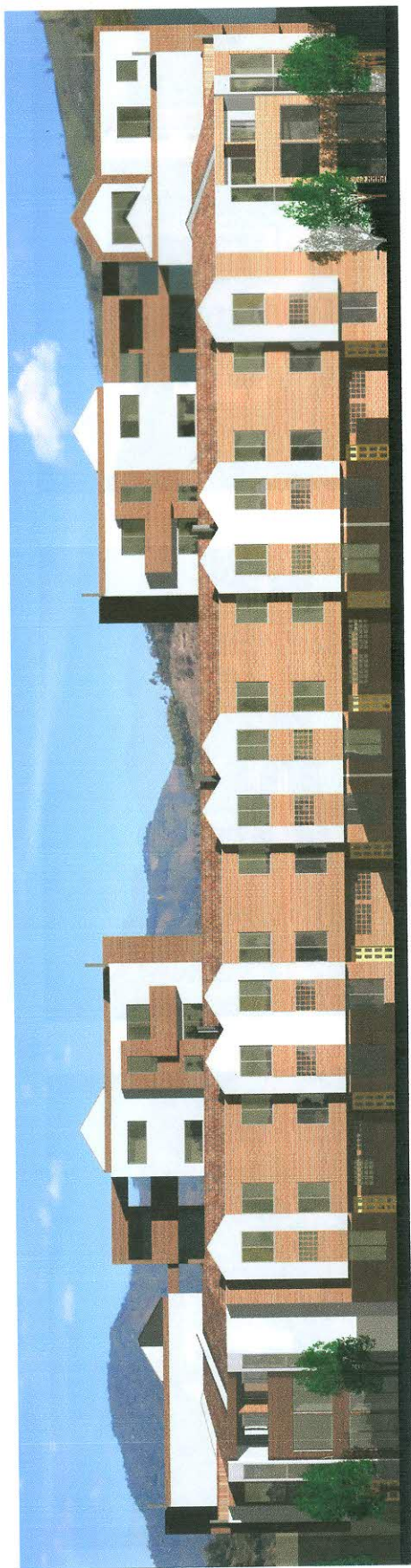
JIMMY D GILLESPIE G OX



VIVIENDA TIPO SEGUNDO PISO Y APARTAMENTOS TIPO PISOS 2 - 3 - 4 - 5
ESC 1/175



JIMMY D GALEÑO GON



JIMMY D GILLESPOX

