



GUÍAS

DISEÑO

de

VIVIENDA

de

MULTIFAMILIA

* MARTÍN PEÑA

caño

- PROYECTO DE LA AVE. QUISQUEYA

CRÉDITOS Y AGRADECIMIENTOS

CONTACTO

Corporación del Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña
Ave. Ponce de León #1957
San Juan, Puerto Rico 00940-1308
info@martinpena.org
www.martinpena.org
tel. 787.729.1594



FIDEICOMISO
de la TIERRA
del Caño Martín Peña

EQUIPO DE PROYECTO

Katia Avilés Vázquez
Juan Calaf Seda, AIT
Alejandro Cotté Morales, MTS
Rachel Hiskes
María Inirio, AIT
Hilda J. Marchena Segura
Arq. Carlos Muñiz Pérez
Sadally Orama Figueroa
Plan. Lyvia N. Rodríguez Del Valle
Ettiene Rodriguez

DISEÑO GRÁFICO Y EDICIÓN

Juan Calaf Seda, AIT
Hilda J. Marchena Segura
Arq. Carlos Muñiz Pérez
Lourdes M. Pérez Medina, AIT

OTROS COLABORADORES

Omayra Rivera Crespo, AIT
Antonia Ramos

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a: El Grupo de las Ocho Comunidades Aledañas al Caño Martín Peña, El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, La Iglesia Caridad del Cobre, El Centro de Usos Múltiples de Buena Vista Santurce, La Escuela Santiago Iglesias Pantón, Residentes Unidos de Barrio Obrero Marina, Inc., La Asociación de Damas Salecianas, Inc., Vecinos Unidos por Nuestra Comunidad, Inc., La Junta de Residentes de Buena Vista, Santurce, Inc., El Consejo Vecinal Pro Desarrollo Península de Cantera, Inc., La Junta de Acción Comunitaria de Bitumul e Israel, Inc., La Corporación Desarrolladora de Viviendas de las Barriadas Israel-Bitumul, Inc., La Comunidad de Residentes Buena Vista Florece, Inc., La Asociación de Residentes de Las Monjas Renace, Inc., La Asociación Pro-Bienestar Parada 27, Inc., La Coalición Martín Peña en Acción, Inc y a Líderes Jóvenes en Acción (LIJAC).

VISÍTANOS EN:



ProyectoEnlaceCMP



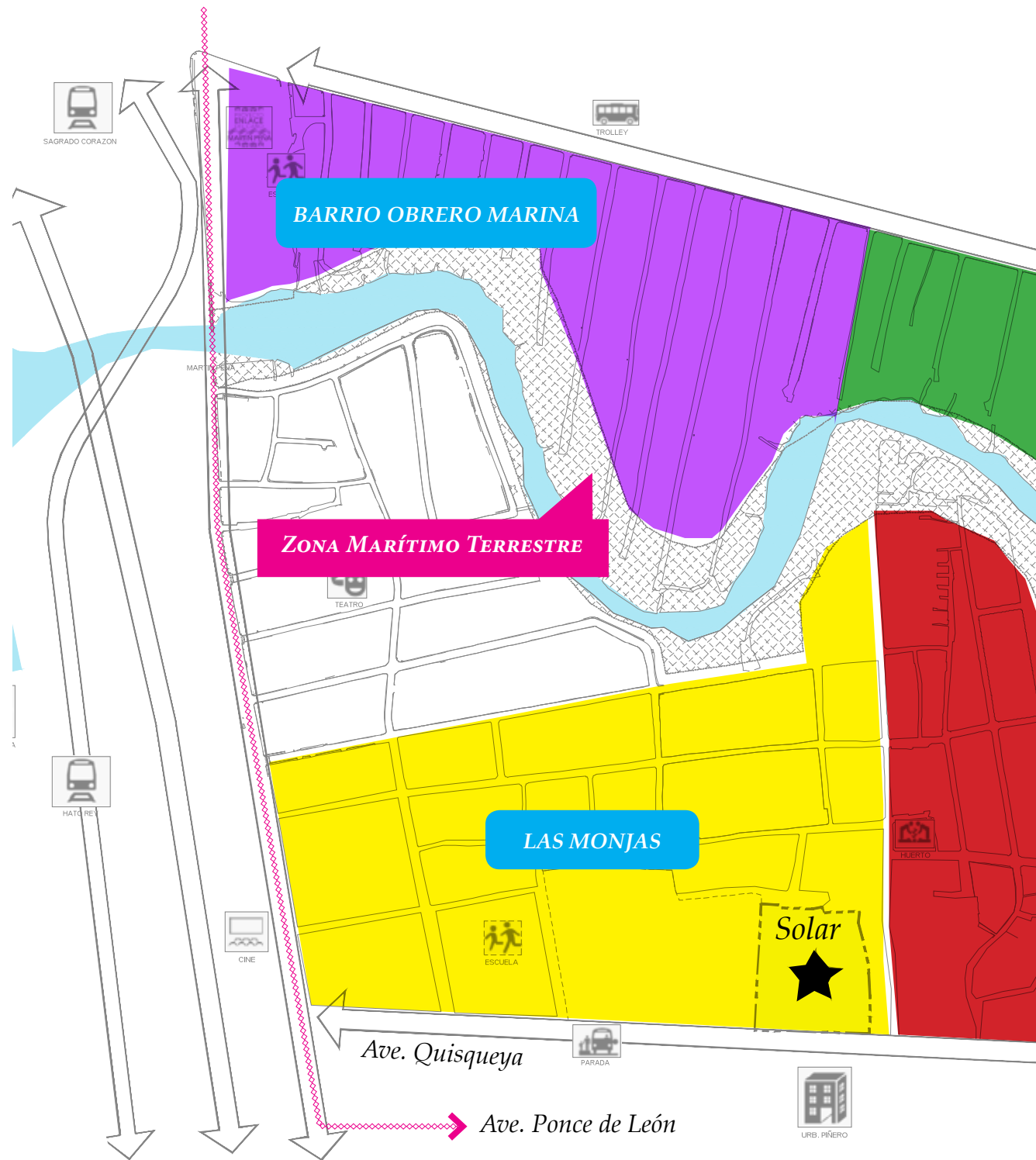
@CanoMartinPena

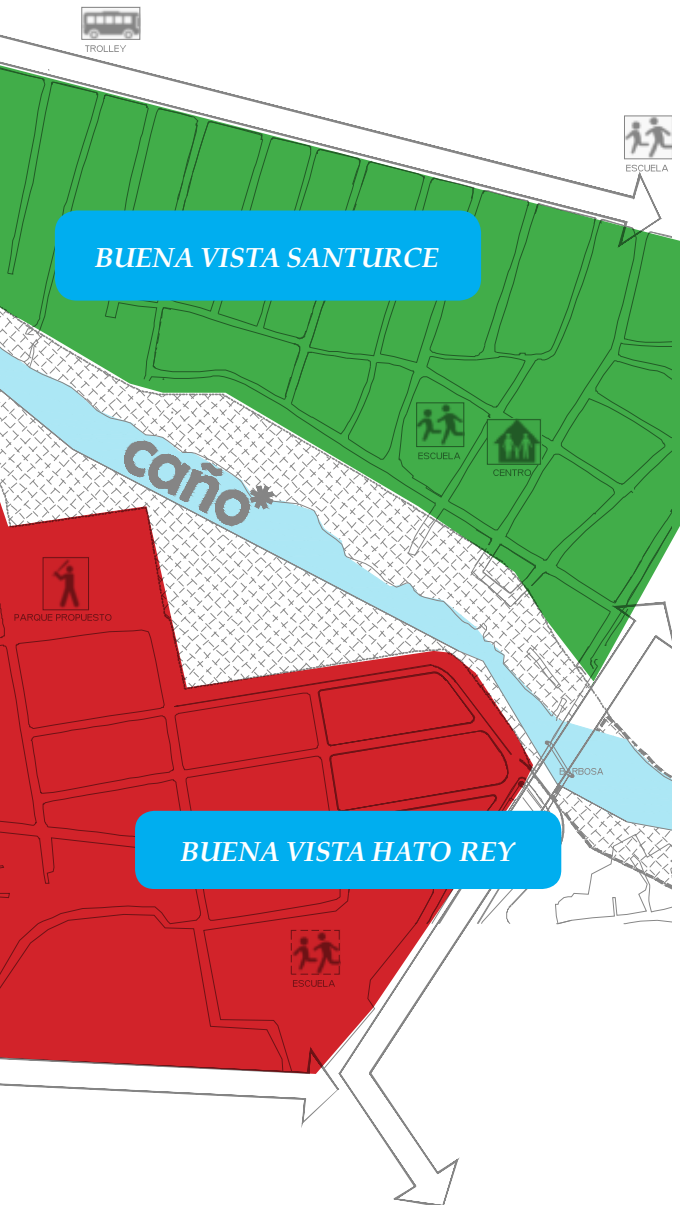


www.aguamala.org

CONTENIDO

<i>Introducción</i>	04
<i>Trasfondo Histórico y Contexto</i>	06
<i>Talleres de Diseño Participativo para la Vivienda Multifamiliar</i>	10
<i>Resultados de las Encuestas de Vivienda</i>	12
<i>Guías de Diseño</i>	14
<i>Conclusiones</i>	34
<i>Apéndices</i>	36





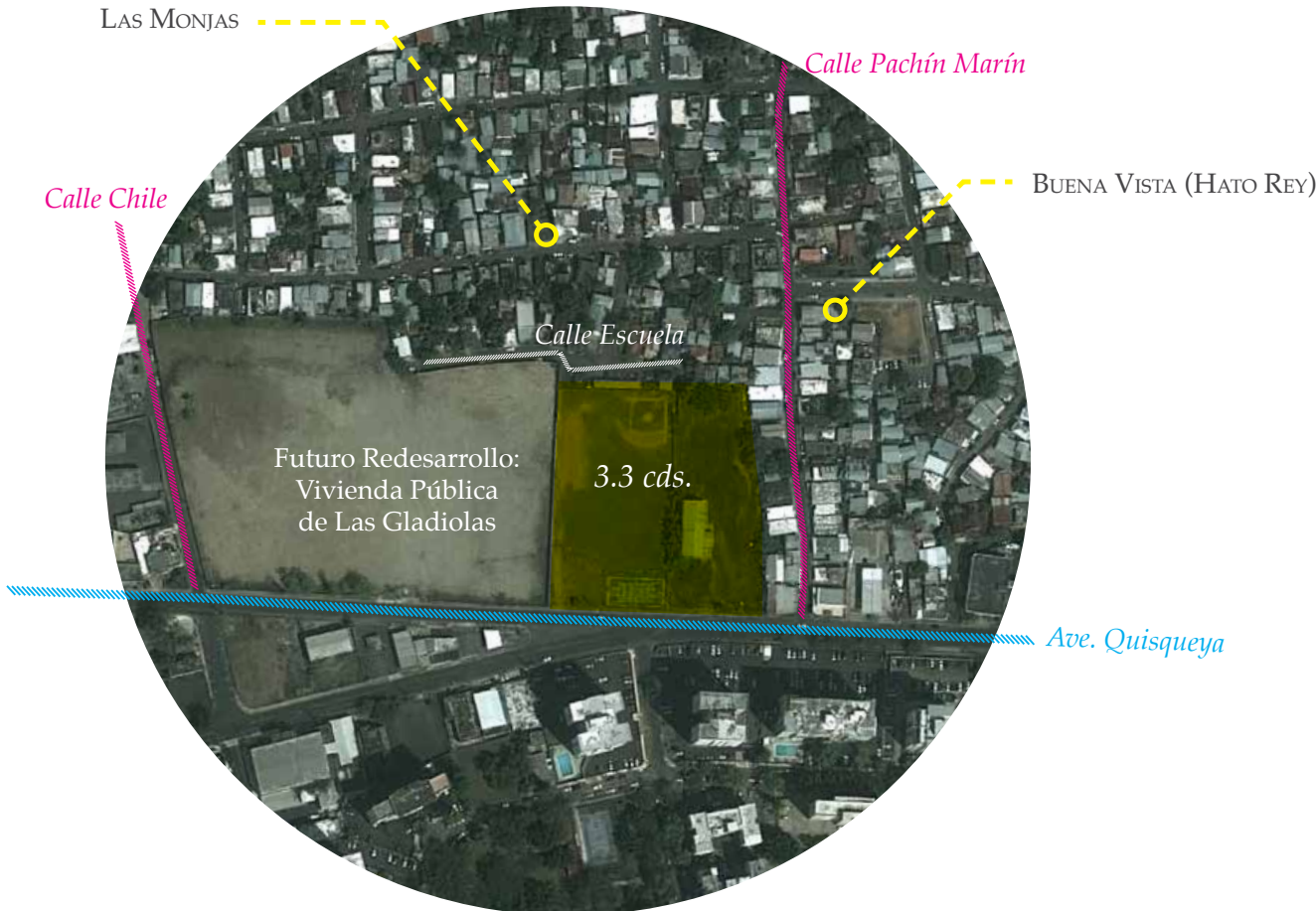
El Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña realizó durante el mes de Mayo del año 2013 talleres de diseño participativo dirigidos a personas que serán afectadas por realojos relacionados al dragado del caño. Estas personas son residentes (dueños o inquilinos) que habitan en la Zona Marítima Terrestre (ZMT) del Caño Martín Peña y se ven directamente afectadas por los realojos asociados al dragado. El mismo está pautado a comenzar en Agosto del año 2016. Esta guía de diseño se dirige al desarrollo de un proyecto de vivienda asequible, multifamiliar en un solar localizado en la periferia del Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña en la Ave. Quisqueya.

De los 302 residentes convocados, alrededor de 75 participaron de un proceso de diseño colectivo para visualizar el futuro proyecto de vivienda multifamiliar en el distrito. Los talleres se realizaron en cuatro comunidades: Barrio Obrero Marina, Buena Vista Santurce, Buena Vista Hato Rey y Las Monjas. Este proyecto será una opción importante de vivienda para los residentes de la ZMT que serán realojados dentro de la comunidad. Mediante encuestas individuales, los residentes describieron las necesidades para su vivienda y de la comunidad respectivamente.

Se orientó a los residentes sobre las opciones de vivienda de realojo en el Distrito. A su vez, se les presentó distintas tipologías de vivienda multifamiliar que se podrían desarrollar en el solar designado para el proyecto localizado en la Ave. Quisqueya. Durante cada taller, mediante un ejercicio de diseño participativo los residentes proveyeron su insumo a raíz de discusiones grupales. Como resultado, se obtuvieron ocho maquetas de diferentes diseños que representan la voluntad, expresiones y necesidades de cada grupo.

En los talleres, los residentes expresaron opiniones sobre los aspectos que cambiarían de su vivienda, también sobre qué les gustaría tener al realojarse en una vivienda nueva dentro de su comunidad. Estas expresiones fueron organizadas y resumidas en los elementos de diseño y desarrollo para el proyecto multifamiliar.

El propósito de este documento, titulado Guías de Diseño de Vivienda Multifamiliar, es proveer lineamientos y elementos de desarrollo que sirvan al equipo de desarrollo. Con el fin último de obtener un proyecto que refleje directamente las necesidades e intereses de las comunidades del Caño Martín Peña.



Transfondo Histórico

El Caño Martín Peña está localizado en el corazón del municipio de San Juan. A partir de la década del 1930, la porción Este del Caño recibió un gran flujo de migrantes campesinos puertorriqueños buscando mejorar su calidad de vida en la ciudad. La migración provocó una necesidad inminente de vivienda. Esta alta demanda combinada con los pocos recursos económicos de los migrantes y una carencia de vivienda asequible, entre otras circunstancias, provocó que muchos se asentaran en los márgenes de la ciudad, incluyendo los bordes del Caño Martín Peña.

El proceso histórico de migraciones y asentamientos informales a los márgenes de centros económicos inevitablemente se formalizó sin infraestructuras básicas tales como: alcantarillados y sistema de sanitario. Alrededor de 3,000 viviendas y edificios del distrito financiero de Hato Rey ("Milla de Oro") se construyeron durante este periodo histórico, de los cuales se han documentado descargas sanitarias directas al Caño. Actualmente el Caño se encuentra considerablemente deteriorado

TRASFONDO HISTÓRICO Y CONTEXTO



con altas concentraciones de basura, coliformes fecales y otros contaminantes.

El Caño forma parte esencial del Estuario Nacional de la Bahía de San Juan. Históricamente, el Caño fue un cuerpo de agua navegable y un gran recurso para los pescadores. Debido a los factores discutidos anteriormente los nuevos residentes rellenaron paulatinamente el Caño, en muchas ocasiones con ayuda del gobierno, con basura, escombros de construcción y otros materiales que permitiera crear suelo para construir sobre él. Hoy día, debido a su localización estratégica en la ciudad capital, su cercanía al distrito financiero y el inminente dragado del caño, el terreno de las comunidades aledañas al Caño Martín Peña posee un gran potencial de valor turístico, económico y de desarrollo.

En años recientes, una porción del Caño Martín Peña ha comenzado su transición de humedal a terreno firme. Por lo tanto, el sistema del Estuario, que naturalmente recoge las aguas pluviales de la zona se ha desarticulado. Como resultado los eventos de lluvia se traducen en inundaciones severas para las comunidades

aledañas al Caño y Santurce. Un 39% de las familias de la comunidad sostienen que sus casas se han inundado entre 1 y 20 veces al año, y que en muchas ocasiones no han tenido otra opción que entrar en contacto directo con las aguas contaminadas exponiéndose a enfermedades de la piel, respiratorias y gastrointestinales.

El dragado del Caño Martín Peña se ha convertido en una inmediatez necesaria para la salud de las comunidades, al igual que la estabilidad económica del municipio. Como parte de un proyecto de infraestructura de transportación, el lado oeste del caño fue dragado y canalizado durante los años 80. El dragado de la parte este del caño restablecerá el flujo hidráulico del caño y la Laguna San José. El flujo natural del Estuario causará la restauración del cuerpo de agua y disminuirá la huella de inundación en los eventos de lluvia. Además, mejorará la salud y seguridad de las comunidades aledañas al caño. Por esto consideramos el dragado del caño uno de los proyectos de justicia social y medioambiente más importante del país.

Contexto del Solar

El proyecto de vivienda multifamiliar en la Avenida Quisqueya presenta una gran oportunidad para realizar el primer proyecto a gran escala de vivienda asequible y usos mixtos en el Distrito. El solar está ubicado en la intersección de la Avenida Quisqueya y la calle Pachín Marín en la comunidad de Las Monjas. Tiene una extensión de más tres cuerdas de terreno y está compuesto por el parque de pelota de Las Monjas y el solar de la Logia. El solar adyacente a su lado oeste está destinado al futuro re-desarrollo de vivienda pública de las Gladiolas (170 unidades). Hacia los lados norte y este, el solar está bordeado por las residencias de la comunidad de Las Monjas.

El solar no se desarrolló hasta la década del 1980, cuando se construyó el parque de pelota de Las Monjas. En el año 2000 se construyó la Logia con un área de estacionamiento. Buscando maximizar el potencial de desarrollo que tiene el solar, el Proyecto ENLACE y el Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña proponen dar paso al desarrollo de un complejo multifamiliar mediante la demolición del edificio de la Logia y la reubicación del parque de pelota.

Recomendaciones

Los estudios ambientales que se realizaron en la segunda etapa de pre-desarrollo recomiendan que el solar se eleve a un nivel más alto que el de la Avenida Quisqueya de manera que facilite que las aguas pluviales corran en dirección hacia la avenida y no al norte del solar. De la misma manera se recomienda que el solar no se excave mas de ocho pies dado al alto nivel freático del suelo.

El proyecto deberá considerar todos los factores en los estudios de predesarrollo para que sea un proyecto exitoso - resistente a inundaciones y fenómenos naturales proveyendo una oferta de vivienda multifamiliar asequible y usos-mixtos a los residentes del Distrito.



1

3



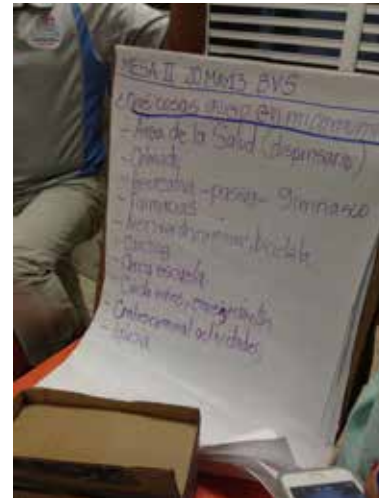
Logia (futura demolición)

CONTEXTO



1. Vista del Parque de Pelota hacia la Ave. Quisqueya y Urb. Piñero.
2. Vista desde la cancha de baloncesto, paralelo a la Ave. Quisqueya.
3. Vista panorámica del solar. A la izquierda, la Ave. Quisqueya; de frente el parque de pelota; comunidad Las Monjas a la derecha.





TALLERES DE DISEÑO PARTICIPATIVO PARA LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Descripción de los Talleres

Según mencionamos anteriormente, el foco de los talleres de diseño participativo son las familias que residen en la ZMT del Caño Martín Peña. Es por esto que la participación comunitaria es la fibra organizadora para el proyecto multifamiliar de vivienda. Durante los próximos tres años, hasta la fecha del comienzo del dragado el proyecto ENLACE tiene como tarea la creación de estrategias de desarrollo para proveer opciones de vivienda para las familias a realojarse dentro del Distrito. El proyecto a desarrollarse en el solar de la Ave. Quisqueya es parte esencial de este plan.

El solar en la Avenida Quisqueya es uno de los pocos solares de grande escala dentro el Distrito. Según el estudio de viabilidad, tiene una cabida de sobre 120 unidades de vivienda unifamiliar. Para poder entender las necesidades de la comunidad y diseñar con ellas en mente, ENLACE diseñó los talleres de diseño participativo.

Los participantes de los talleres se convocaron casa por casa con el propósito de dirigir el taller específicamente a los residentes que serán realojados a causa del dragado. Se diseñaron tres talleres: dos en las comunidades al norte del Caño (Barrio Obrero Marina y Buena Vista Santurce) y uno al sur (Las Monjas y Buena Vista Hato Rey). Los talleres se realizaron en espacios comunitarios

cercanos a las residencias que serán impactadas por el dragado.

Metodología

Los talleres consistieron de: una encuesta de vivienda (Apendice #3), una presentación que incorporó una orientación sobre las opciones de vivienda de realojo, el contexto del proyecto, el solar de la Avenida Quisqueya y un ejercicio grupal de diseño participativo. Los talleres se realizaron después de horas laborales para permitir que los participantes asistieran luego de sus responsabilidades diurnas.

El ejercicio de diseño consistió de un juego de mesa donde los participantes tuvieron la oportunidad de utilizar diferentes piezas que representaban distintos elementos de diseño. Es decir, un “kit” de elementos para desarrollar un proyecto de vivienda multifamiliar. Las piezas se desarrollaron a escala arquitectónica en relación a la plantilla del solar, de manera que ofrecían una escala real al usuario. Algunas de la piezas utilizadas fueron: unidades de vivienda, espacios comerciales, espacios comunitarios, áreas verdes, estacionamiento, calles y cartas simbolizando el uso de los espacios.

Los participantes se dividieron en grupos pequeños de 10 personas o menos para facilitar las discusiones grupales. Cada grupo contó

con dos facilitadores para el proceso de diseño participativo, que hicieron uso de preguntas básicas para fomentar el diseño colectivo, a modo de consensos, de un modelo de vivienda multifamiliar. Algunas de las preguntas fueron: ¿Qué cosas quisieras ver en tu comunidad? ¿Cómo te imaginas o quisieras que sea la nueva vivienda? ¿Cómo lo harías? ¿Qué otros usos queremos dar al proyecto?

Resultados

Cada uno de los ocho grupos que participo del ejercicio, formalizó el diseño de un complejo de vivienda multifamiliar en el solar resultando en un total de ocho diseños. La documentación de los ocho casos se encuentra en el Apéndice #2 de este documento.

El equipo de trabajo de ENLACE, luego de concluir los talleres realizó una síntesis de las observaciones, comentarios y retroalimentación del proceso participativo. En base a esta síntesis, se escribieron los lineamientos de diseño que aquí se incluyen los cuales esbozan los elementos de desarrollo para el proyecto. Ellos forman la base de este documento y fueron ordenados en las diversas categorías que a su vez informarán al equipo de desarrollo de este proyecto.

RESULTADOS DE ENCUESTAS DE VIVIENDA

Las encuestas de vivienda fueron realizadas a través de un formulario (apendice #3) que se proveyó a los participantes durante los talleres. El total de encuestados fueron 50 residentes de los 75 que asistieron. A continuación se ofrece un análisis de la información obtenida en las encuestas a residentes de la Zona Marítimo Terrestre.

Composición familiar:

El promedio de habitantes de la ZMT es de tres personas por unidad de vivienda. Solo un tercio de las familias tienen niños menores de 12 años. Más de la mitad de la población de los residentes es de edad avanzada. A su vez, más de la mitad de los residentes han vivido sobre 30 años en el área. Tres de cada cuatro residentes es dueño de su vivienda. La mayoría de las viviendas son de tres habitaciones.

Vehículos:

La mayoría de los residentes de la ZMT poseen al menos un vehículo por familia. Menos de la mitad de las casas tienen por lo menos un espacio para estacionar, por lo que un tercio de los residentes estaciona en la calle.

Características Particulares de la Vivienda:

Todas las viviendas tienen espacios de sala y cocina. Algunos participantes reportaron no tener espacio para comedor. La gran mayoría de las

viviendas tienen solo un baño. Menos de la mitad de las viviendas tienen un espacio de "laundry". Dos tercios de las viviendas tienen un espacio de patio. Los residentes no reportaron tener espacio de oficinas en sus casas. Sin embargo, no indicaron que tienen interés para ello. Algunos residentes informaron que tienen talleres en sus casas.

Al preguntarles qué es lo que más les gusta de su vivienda actual, los participantes respondieron clasificando once aspectos de su vivienda e indicando si es muy bueno o "regular". Se concluye que los residentes se sienten más satisfechos con los siguientes aspectos de sus viviendas en el siguiente orden descendente: *tamaño de la vivienda, el tamaño del baño, el patio, el tamaño de la sala/comedor, la ventilación natural, la iluminación, el tamaño de la cocina, el balcón, la marquesina, el tamaño de las habitaciones, los closets y el tamaño del "laundry"*.

Características de la Comunidad:

En las preguntas subsiguientes de la encuesta se recopiló información cualitativa sobre las viviendas actuales de los residentes, y los aspectos que más les gusta de su comunidad. Los participantes respondieron asignando un valor, en una escala del uno al cinco, sobre lo más que le gusta de su comunidad según los aspectos desglosados en la encuesta. En dicha escala el cinco significaba "me gusta" y el uno significaba "no me gusta". Se concluyó lo siguiente en orden descendente: *cercanía a servicios, facilidad de estacionamiento, cercanía a transporte público, cercanía al trabajo, sentido de seguridad, cercanía*

a espacios comunales, cercanía a áreas deportivas y al aire libre.

Al preguntarles que lugares y espacios son los que más utilizan en su comunidad, basado en los desglosados en la encuesta los participantes contestaron en orden descendente de frecuencia de uso lo siguiente: *colmados, tiendas, mercados, servicios médicos, farmacias, iglesias, áreas al aire libre, facilidades deportivas, espacios comunales*.

También se preguntó, ¿Qué cambiarían en su vivienda? A lo que respondieron, de cinco características proveídas en la encuesta en orden descendente de inmediatez: *localización, tamaño de los espacios de la vivienda, ventilación, iluminación y materialidad (i.e. remplazo de madera y techos de zinc, etc.)*.

En adición, se les proveyó un espacio en blanco donde los participantes podían anotar con más detalle que espacios de su vivienda cambiarían y que añadirían. Los participantes contestaron que cambiarían lo siguiente: *tamaño de los dormitorios, tamaño de la vivienda, tamaño del patio, tamaño de los espacios de servicios (i.e. baño, cocina, closets, etc.) y añadirían dormitorios, baños, laundry, balcones, sala/comedor, patio y aceras*.

Al preguntar, ¿Que servicios adicionales le gustaría tener cerca de su vivienda? los participantes contestaron indicando cuales de las seis opciones proveídas les gustaría tener cerca. Contestaron que les gustaría tener mejor acceso a los siguientes servicios en orden descendente: *facilidades deportivas, centro comunal de actividades, supermercado, huertos comunitarios, ferreterías, cuidado de niños y cuidado de ancianos*.

Por último, se les proveyó un espacio en blanco para comentarios adicionales sobre sus viviendas. Los participantes contestaron comentarios tales como: “la vivienda necesita ser más grande”, “la vivienda necesita reparación de algún tipo”, “la vivienda se inunda frecuentemente y/o se le infiltra el agua.”

Conclusión:

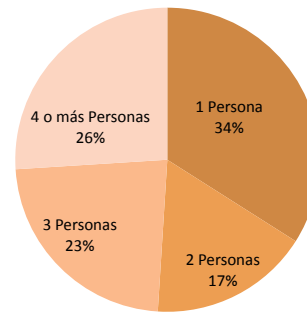
Podemos observar que uno de los rasgos prevalentes de la ZMT es el alto nivel de residentes que son dueños de su vivienda. También, su larga permanencia dentro de las comunidades. Cabe señalar que un 40% de la población encuestada son mayores de 50 años.

Aunque la mayoría de las viviendas son de tres habitaciones, los residentes expresaron querer una residencia más espaciosa. Lo cual implica que la preocupación mayor yace en la proporción y distribución de los espacios en la vivienda. Muchos residentes enfatizaron que sus residencias se inundan con frecuencia y que les gustaría ver una comunidad libre de inundaciones.

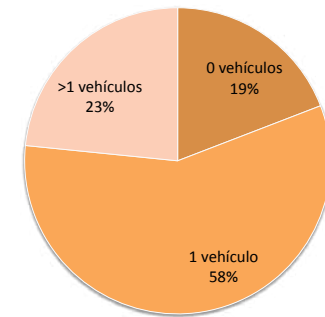
En cuanto a los espacios comunitarios, los residentes desean ver más facilidades de recreación y lugares para actividades.

En conclusión, estas encuestas recogen un perfil de las comunidades que participaron en donde se destacan sus necesidades particulares de la vivienda y su entorno.

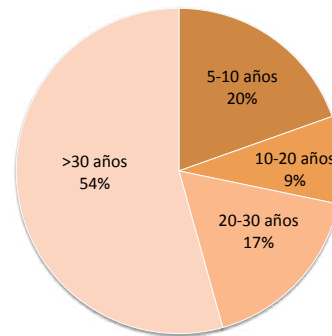
Habitantes por vivienda



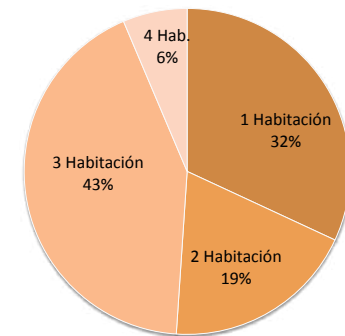
Cantidad de vehículos por vivienda



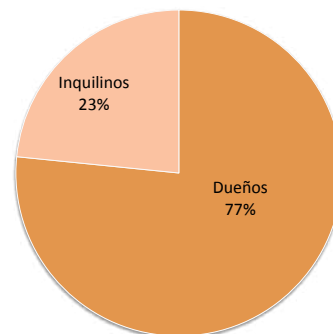
Cantidad de años viviendo en la comunidad



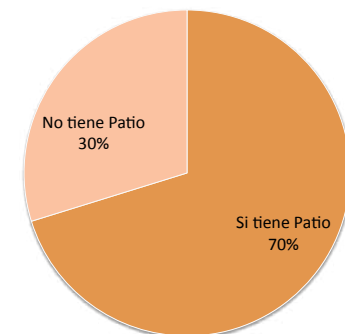
Cantidad de habitantes por vivienda



Cantidad de dueños de viviendas



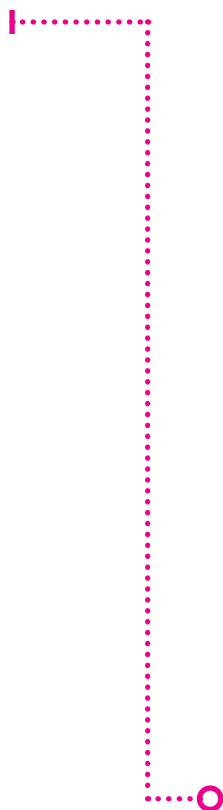
Patios por vivienda



GUÍAS DE DISEÑO

La Guía de Diseño de Vivienda Multifamiliar para un proyecto en la Ave. Quisqueya se compone de 43 lineamientos de diseño para el futuro desarrollo del complejo de vivienda multifamiliar. Los lineamientos, son una síntesis de los resultados de los talleres de diseño participativo que fueron realizados en las cuatro comunidades del Caño Martín Peña que son afectadas por los procesos de realojo.

Los lineamientos se dividen en tres temas: características físico espaciales, usos de los espacios y operación y el manejo del futuro complejo de vivienda multifamiliar. Los lineamientos también están acompañados por 11 elementos de desarrollo que apoyan los temas básicos. A continuación se definirán los temas y los elementos del desarrollo.



75 residentes

50 encuestas

3 talleres

4 comunidades

I. Físico Espacial:

Los elementos de diseño físico espacial se comprenden de las condiciones de diseño relativas al conjunto de edificaciones de diversas escalas en el contexto de la comunidad, las unidades de vivienda y las áreas verdes (espacios abiertos y recreativos).



a. Comunidad : Condiciones de diseño en el contexto de los edificios que componen el conjunto de espacios del entorno urbano de la comunidad. Las condiciones de diseño de la comunidad se analizan a través de la configuración de espacios de escala urbana; las condiciones del solar completo, relación del conjunto de viviendas y su contexto, conexiones a la red vial y peatonal entre otras.



b. Vivienda : Condiciones de diseño en el contexto de las unidades de vivienda que constituyen las residencias en el proyecto de viviendas a desarrollarse. Las condiciones de diseño de la vivienda se analizan a través de la configuración de la unidad de vivienda en relación a – el conjunto de viviendas en el proyecto, viviendas alrededor del solar o en el contexto de la comunidad, tipología de vivienda, las proporciones de los espacios habitacionales y la relación a su entorno, cualidades del espacio y su relación a áreas verdes y otros usos entre otras.



c. Áreas Verdes (Espacios Abiertos y Recreativos): Condiciones de diseño de las áreas verdes que conforman parte de un desarrollo, adentro del proyecto y en sus alrededores. Las condiciones de diseño de las áreas verdes se analizan a través de la configuración de los espacios abiertos y/o espacios recreativos con relación a – la separación de espacios públicos y espacios privados mediante áreas verdes, el uso de los espacios públicos, la provisión de espacios verdes en las unidades o en áreas semi-privadas entre otras.

II. Usos de los Espacios:

Los elementos de diseño de usos de los espacios se comprenden de las condiciones de los usos programáticos a grande rasgo que sirven las necesidades de la comunidad y los comercios que forman parte del proyecto de desarrollo.



a. Usos Comunitarios: Condiciones de los usos que reflejan las necesidades de la comunidad en cuanto a servicios comunitarios, localización de estos espacios de servicio comunitario y relación de los espacios al conjunto de edificios en el proyecto.



b. Usos Comerciales: Condiciones de los usos que reflejan las necesidades para establecimientos comerciales en el proyecto en cuanto a las necesidades de la comunidad, el tipo de comercio deseado por la comunidad, localización de estos espacios de comercio y relación de los espacios al conjunto de edificios en el proyecto.

III. Operación y Mantenimiento:

La operación y manejo del conjunto de edificios que componen el proyecto es dirigido a – el tipo de estructura de mantenimiento y administración de la vivienda, el tipo de organización que componen los residentes del proyecto de vivienda, el tipo de organización para los comerciantes con negocios en el proyecto - para velar por el proyecto en toda su duración.

DEFINICIONES:



Accesibilidad Peatonal

Condiciones de diseño que consideran a los peatones como prioridad en su relación a los espacios del entorno público.



Accesibilidad Universal

Condiciones de diseño que consideran como prioridad el acceso igual a todas las personas incluyendo a personas incapacitadas, de edad avanzada y personas con dificultad auditiva o visual entre otras, en su relación con todos los espacios de un edificio.



Accesibilidad Vehicular

Condiciones de diseño que consideran como prioridad el acceso a los automóviles y todo su conjunto de componentes de diseño – red vial/carreteras, estacionamientos individuales o colectivos, señales de tránsito entre otros.



Administración y Operación

Condiciones que rigen la administración o manejo de un conjunto de viviendas – entidad de manejo de la propiedad, programa de operación, requisitos del dueño entre otros.



Alternativa de Transporte

Condiciones de diseño que consideran modos alternos de transportación para el peatón acceder – transporte colectivo, autobús, bicicletas, carriles de bicicletas, acceso a tren urbano entre otros.



Áreas Verdes

Condiciones de diseño que toman como prioridad enverdecer de los espacio abiertos o libre de un proyecto y/o sus alrededores – parquecito, parque, fila de árboles, techos verdes, huerto comunitario entre otros.



Densidad

Consideración de diseño que observa la volumetría de los edificios y áreas abiertas o libres de un proyecto y sus alrededores – altura del edificio, ancho o largo, cantidad de unidades, pies cuadrados, cantidad de autos entre otros.



Diseño

Proceso durante el cual el proyecto, con el apoyo de un Arquitect@, se configura para establecer soluciones que responden a las necesidades del cliente o una comunidad.



Seguridad

Condiciones del diseño que consideran como prioridad asuntos de seguridad de un proyecto y sus ocupantes – cámaras de video, espacio defendible, buena iluminación, “eyes on the street” entre otros.



Social

Consideraciones de un proyecto que velen por cualidades específicas de una comunidad.



Sustentabilidad

Consideraciones de diseño o estrategias de diseño que aporten al equilibrio o impacto ecológico de un proyecto y sus ocupantes – energía renovable, conservación energética, edificios “net-zero” entre otros.

1. Proveer múltiples entradas:



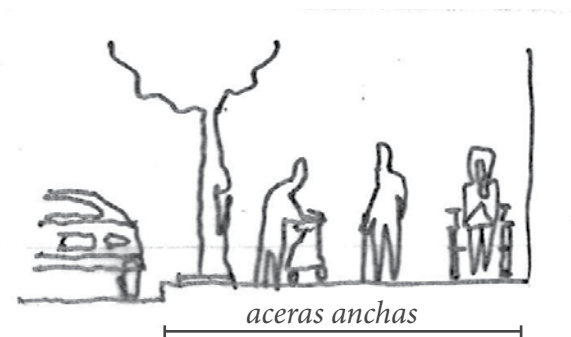
Ubicar una entrada principal por la Avenida Quisqueya y otras entradas adicionales alrededor del perímetro del solar para facilitar el acceso pedestre a la comunidad y el entorno público.



2. Proveer calles caminables:



Diseñar aceras anchas y cómodas para los peatones, promoviendo accesibilidad para personas incapacitadas y/o personas de edad avanzada.



3. Diversidad de estacionamientos:



Considerar alternativas de estacionamiento que incluya uno o varios tipos de espacios para los residentes estacionar: estacionamiento desuperficie (individuales o colectivos), soterrados, estacionamientos con marquesina, estacionamiento debajo de la vivienda. Evitar edificios individuales y aislados que esten dedicados solo para estacionar.



“Me gustaría tener un estacionamiento debajo de mi vivienda para ahorrar espacio.”

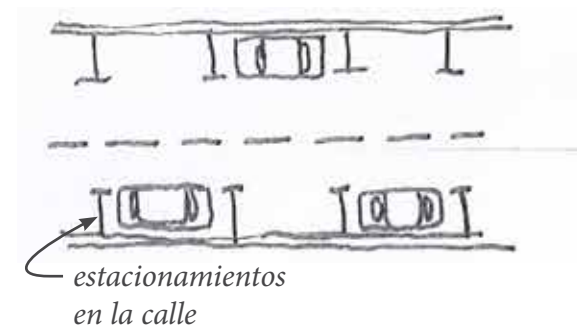




4. Proveer espacios de estacionar en las calles:



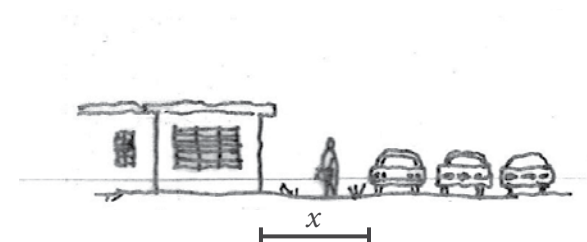
Ubicar espacios de estacionar en las calles alrededor del solar para acomodar vehículos alrededor del perímetro de los edificios y minimizar la necesidad de los estacionamientos colectivos.



5. Localizar estacionamiento cerca de la vivienda:



Minimizar las distancias caminables entre el estacionamiento y la vivienda para facilitar el acceso al vehículo de los residentes.

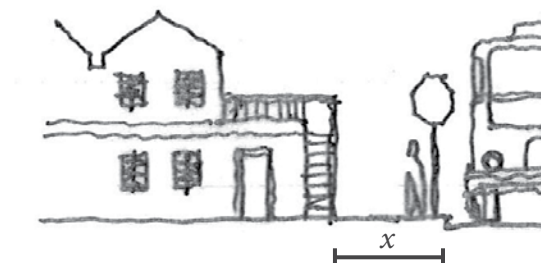


“Quiero que las viviendas estén cerca de la parada de güagüas.”

6. Localizar viviendas cercanas a transporte:



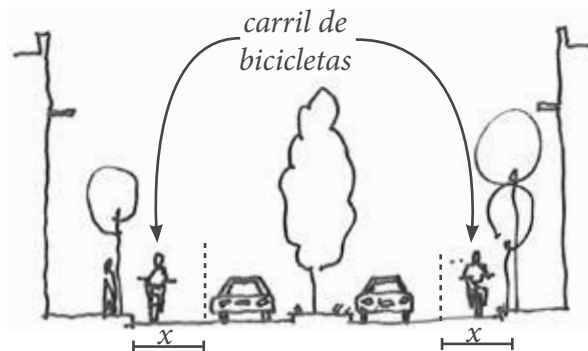
Minimizar la distancia entre la vivienda y la parada de güagüa mas cercana para promover que residentes utilicen transporte colectivo.



7. Proveer carriles para bicicletas:



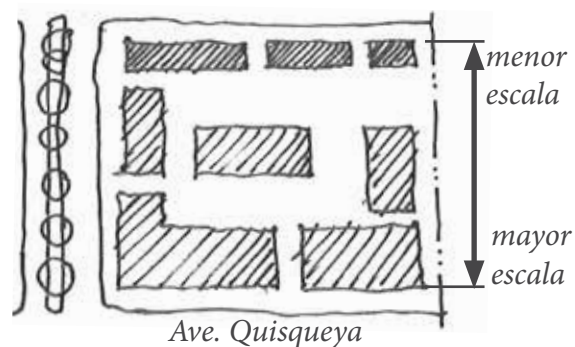
Colocar carriles de bicicletas alrededor del solar y en conexión con rutas seguras para ciclistas.



8. Ubicar edificios de mayor escala hacia la vía principal:



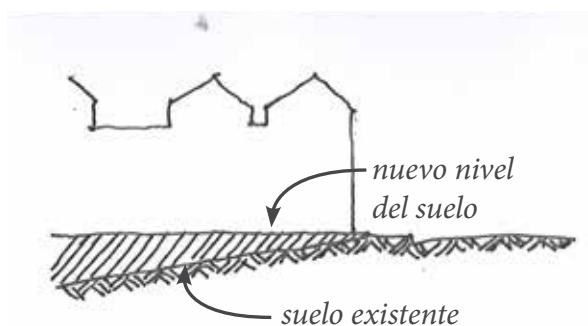
Localizar edificios de mayor escala hacia la avenida Quisqueya y edificios de menor escala hacia el norte del solar. Los edificios al otro lado del solar al sur de la Avenida Quisqueya ya tienen una densidad mayor y de mayor altura, mientras que al norte del solar la escala de las viviendas es de uno a tres pisos.



9. Mantener el solar libre de inundaciones:



Considerar las condiciones de los niveles de elevación del solar de manera que se eviten las inundaciones en el predio y los edificios. Permitir que las aguas pluviales se canalicen hacia el sur del solar en la Avenida Quisqueya.



“Que no se inunde mi vivienda...”

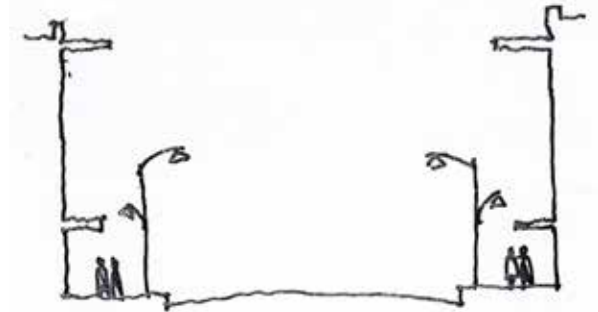




10. Proveer iluminación en las calles y el interior del solar:



Instalar sistemas de alumbrado para proveer la mayor seguridad a los residentes y vecinos del proyecto durante la noche.



calles iluminadas

11. Minimizar el impacto de la construcción en el contexto:



Programar las actividades de construcción de manera que no impacten a los vecinos alrededor del solar.



“Quiero vivir cerca de mis vecinos y mantener mi relación con ellos...”

12. Mantener vínculos de comunidad:



Preservar vínculos comunitarios entre los residentes de las comunidades realojadas y a su vez mantener el carácter propio del proyecto en relación a los edificios adyacentes.



edificio nuevo

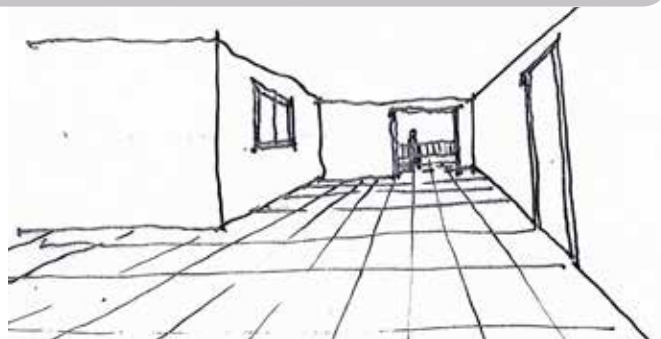
edificio existente



13. Proveer viviendas espaciaosas y cómodas:



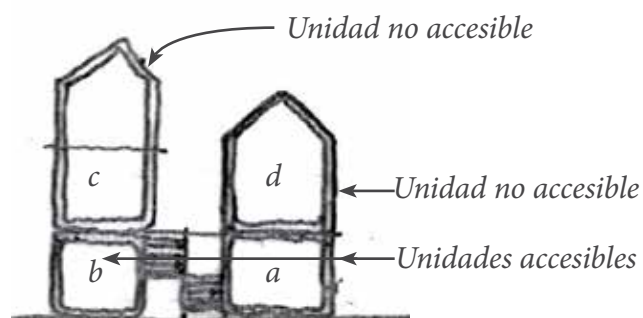
Diseñar unidades con habitaciones, baños y áreas de estar de tamaño amplias para que sean espaciaosas y cómodas.



14. Proveer unidades accesibles en la 1ra planta:



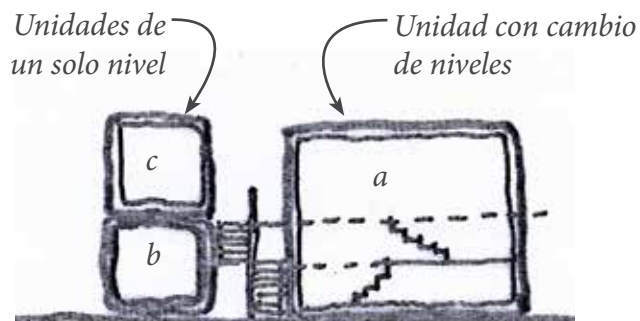
Ubicar unidades en la 1ra planta de los edificios de vivienda de manera que sean accesibles para personas con impedimentos y/o personas de edad avanzada.



15. Limitar cambio de niveles en el interior de viviendas:



Proveer viviendas que sean de un solo nivel sin cambio de niveles, siempre y cuando sea posible, para que sean accesibles para personas con impedimentos y/o personas de edad avanzada.



“Quiero una vivienda que sea comoda y amplia...”

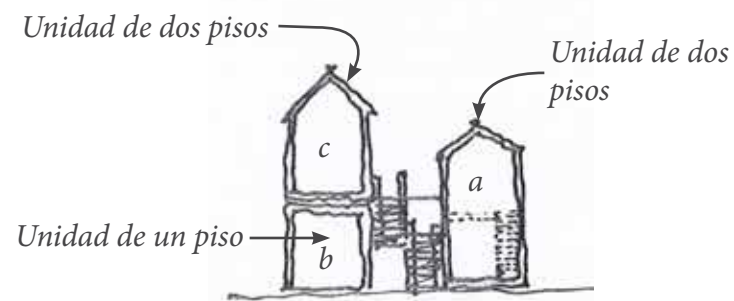




16. Proveer variedad de altura de viviendas:



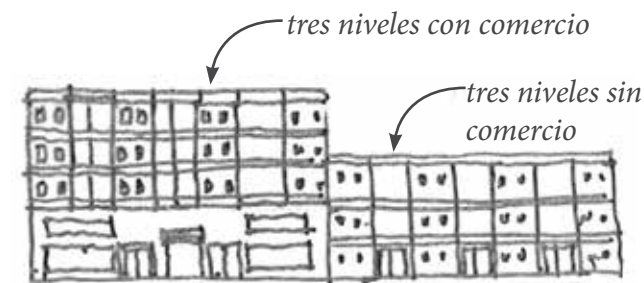
Algunas unidades de vivienda podrían ser de un piso otras dos pisos.



17. Limitar la altura de los edificios de viviendas:



Diseñar edificios de 3 pisos máximo ó más, siempre y cuando este combinado con espacios de comercio en la primera planta de la Avenida Quisqueya.



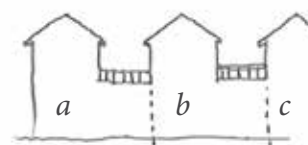
“Algunas viviendas pueden ser de tres pisos y otras de dos... que haya variedad”



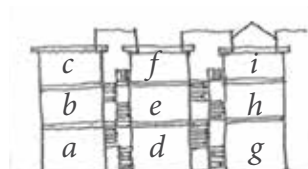
18. Proveer diversidad de tipología de vivienda:



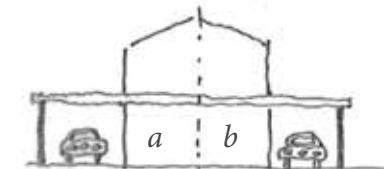
Crear diversos tipos y opciones de vivienda multi-familiar; casas en hilera, duplex y/o “walk-ups”.



Casas en hilera



“Walk-ups”



“Duplex”

19. Construir viviendas resistentes:



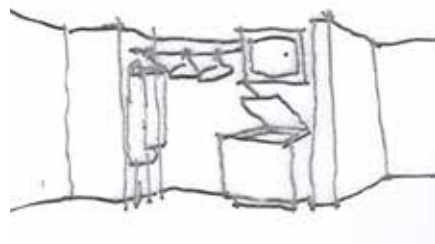
Construir viviendas con materiales duraderos resistentes a fenómenos naturales. Utilizar estrategias estructurales que permitan que los edificios sean livianos pero resistentes.



20. Proveer espacio de "Laundry" en cada vivienda:



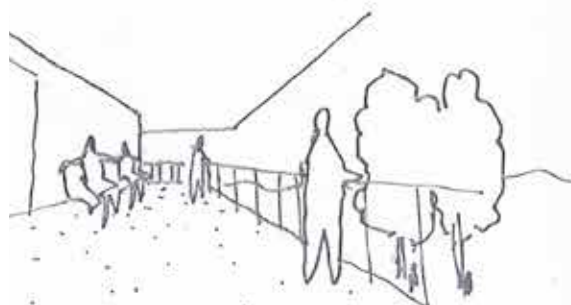
Diseñar unidades con espacio de lavar ropa; espacio para lavadora, secadora, pileta y tendedero.



21. Proveer espacio de balcón en cada unidad:



Diseñar unidades con espacio de balcón con espacio para estar y conectar con espacios al aire libre.



"Quiero que mi casa tenga un espacio para hacer laundry, que sea individual..."

"Que hayan balcones con una mesita para leer, observar y distraerme"

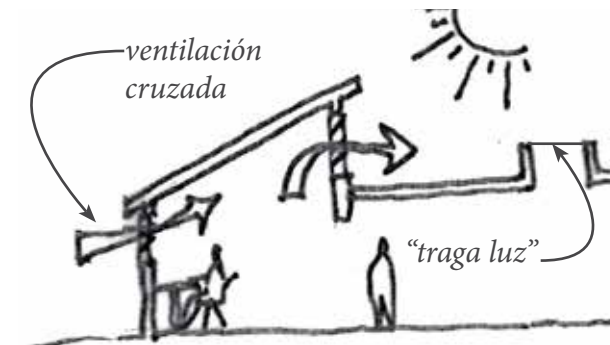




22. Proveer ventilación e iluminación natural:



Utilizar estrategias de ventilación cruzada para mantener las unidades frescas sin la necesidad de aire acondicionado. Proveer iluminación natural en todas las unidades de manera que haya claridad durante el día.



23. Proveer superficies fácil de limpiar:



Utilizar materiales fáciles de limpiar y resistentes; superficies lisas reducen la producción de hongo y sucio en el hogar.



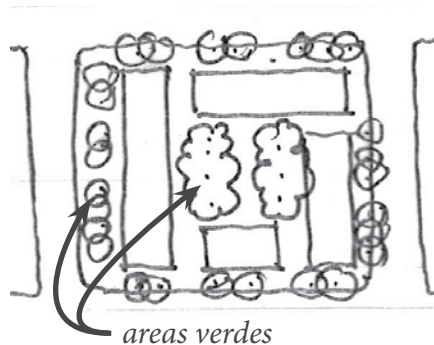
“Quiero que mi casa tenga mucha luz y sea fresca....”



24. Proveer espacio(s) público(s) verdes:



Ubicar áreas verdes alrededor de las viviendas en los espacios abiertos, los estacionamientos, un espacio de área verde común en el centro y áreas verdes entre los edificios (comercio y la vivienda)



25. Proveer patios para cada vivienda:



Diseñar unidades con espacio de área verde de patio; un espacio para siembra y área de estar. Los espacios de siembra pueden estar localizados sobre el terreno y/o espacios de techos en el proyecto.



26. Proveer estacionamientos verdes:



Minimizar el uso del asfalto y/o materiales que radian calor en los estacionamientos dentro del solar. Utilizar estrategias eco-amigables y estacionamientos con suelos naturales. La huella de los estacionamientos debe ser reducida lo mas posible para minimizar el impacto en el proyecto.



"Quiero ver muchos arboles para pasear mi perra y lugares para sembrar..."

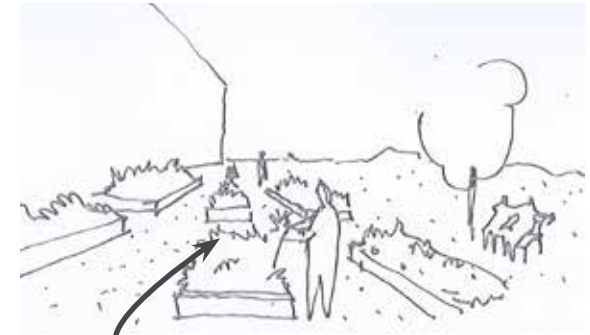




27. Proveer espacios de siembra comunes:



Diseñar espacios de huertos comunitarios, espacios para sembrar árboles frutales y plantas comestibles como parte del entorno público y el beneficio de todos los residentes del proyecto.



huertos comunitarios

28. Proveer espacios de recreación pasiva:



Diseñar áreas de estar, veredas para caminar, parquecitos, área de pasear mascotas, mesas de Domino, bancos y mesitas para promover la actividad recreativa pasiva en la comunidad.



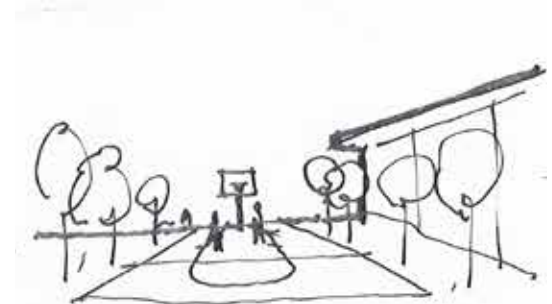
*“Quiero que
hayan espacios
para jugar
baloncesto y
otros deportes
cerca de mi
vivienda...”*



29. Proveer áreas de recreación activa:



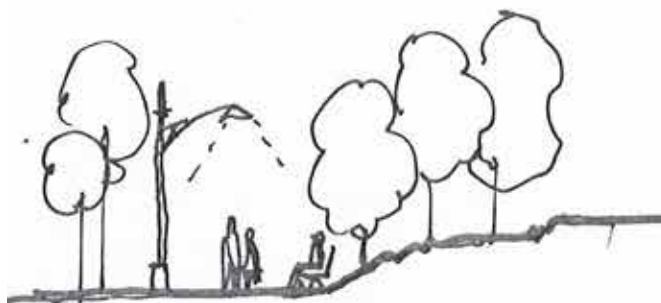
Ubicar espacios de recreación activa al centro de la comunidad para crear un espacio seguro para jóvenes y niños. (i.e. Cancha de baloncesto, gimnasio y/o espacio de juego para niños)



30. Proveer seguridad para los residentes:



Utilizar estrategias de seguridad adecuada enfocadas a los jóvenes y personas de edad avanzada que utilizan los espacios de recreación. Utilizar estrategias control visual e iluminación en los espacios abiertos de manera que promueva la seguridad nocturna.



“Quiero que mi comunidad este segura, que este iluminada y con buena seguridad...”

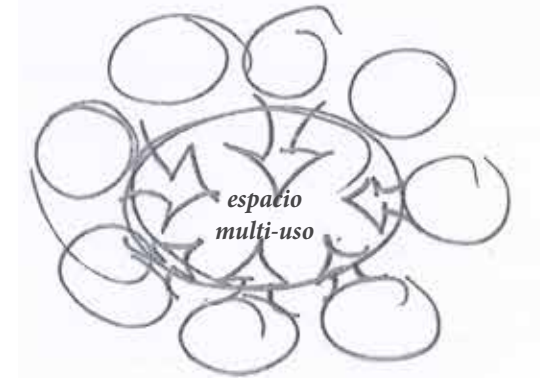




31. Espacios de servicios a la comunidad:



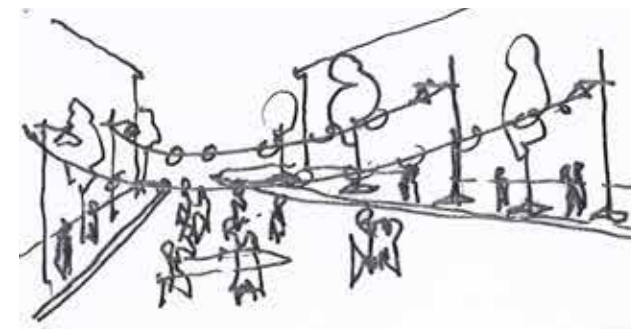
Diseñar espacios de multi-usos de servicios a la comunidad como cuidado de niños, espacio para jóvenes, Centro para personas mayores y lugares de actividades culturales.



32. Permitir actividades sociales en calles:



Permitir el uso del espacio de las calles alrededor o interior al proyecto para actividades de socialización en la comunidad.



“Me gustaría que la comunidad tuviera los servicios en el proyecto...”



33. Localizar espacios comunitarios accesibles:



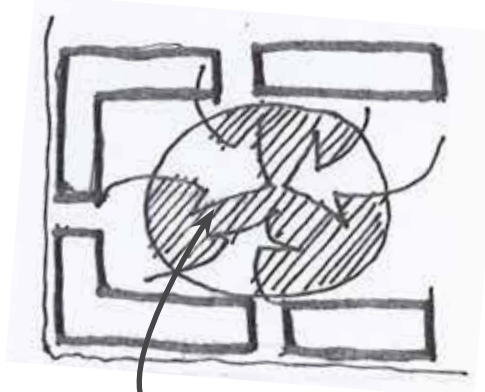
Diseñar espacios para actividades de la comunidad ubicados en el 1er piso o espacios accesibles de los edificios para facilitar el acceso a personas de edad avanzada o con algún impedimento.



34. Espacios de uso común a distancia razonable:



Ubicar los espacios de servicios comunitarios en una localización central relación a la vivienda de manera que todos los residentes tengan acceso directo a los servicios.



servicios
comunitarios

“Que yo pueda caminar a los servicios...”

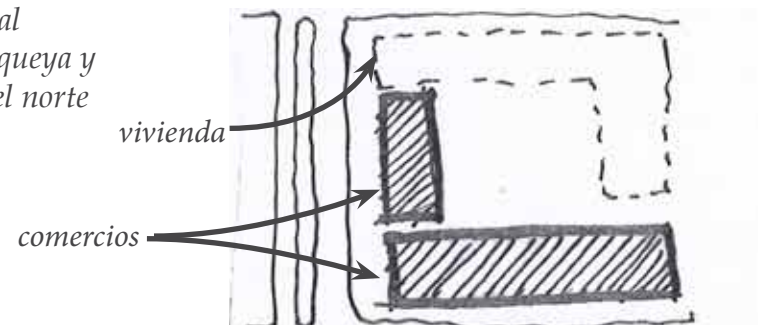




35. Establecer separación de la vivienda y el comercio:



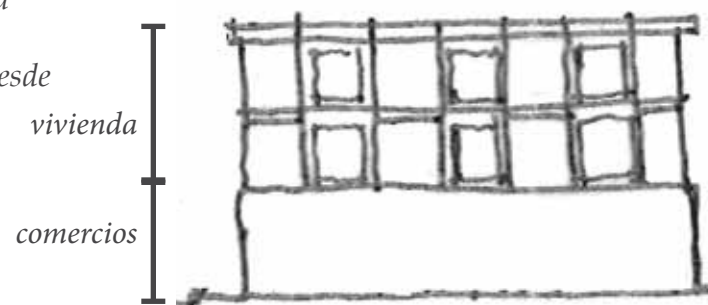
Concentrar la actividad comercial mayormente en la avenida Quisqueya y la vivienda generalmente hacia el norte del solar.



36. Localizar negocios en la 1ra planta:



Ubicar los negocios en la 1ra planta debajo de vivienda para facilitar el acceso peatonal y tener visibilidad desde las calles.



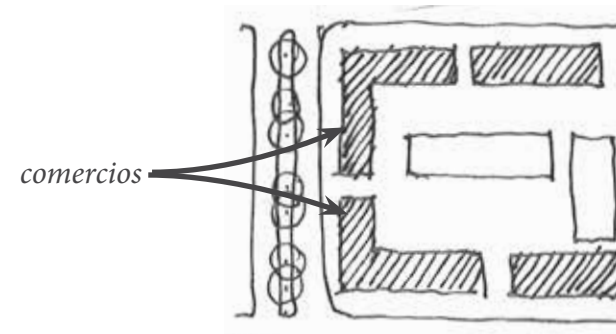
“Que el comercio se concentre mas por la Avenida Quisqueya...vv”



37. Localizar comercios en el perímetro del solar:



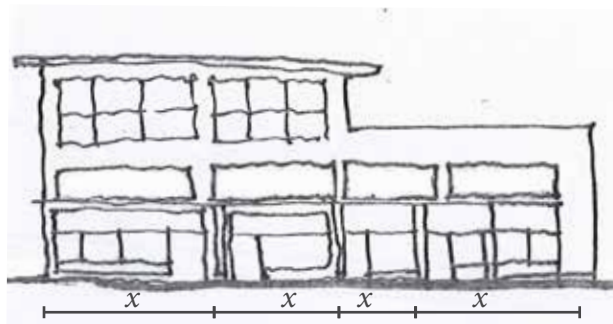
Ubicar los negocios alrededor de la red vial y cercanos a transporte público, en avenidas principales con fácil acceso vehicular y peatonal.



38. Proveer diversidad de tamaño para los negocios:



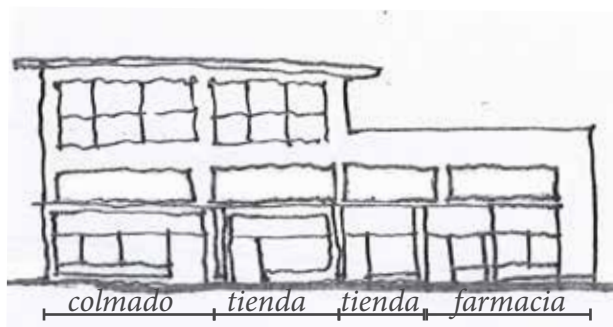
Ubicar negocios con variedad de tamaño para promover diferentes tipos de espacios para los negocios en la comunidad.



39. Promover la diversidad de tipos de negocio



Crear espacios que sirvan las necesidades de negocios en la comunidad - Farmacia, Tiendas de Ropa, Facilidades Médicas, Barbería, Colmado, Panadería, Ferretería, Supermercado y/o restaurantes entre otros.



40. Limitar negocios de bebidas alcohólicas:



Limitar negocios de barras y/o tiendas de licores que permanezcan abiertas en horas de la noche. Limitar el uso de espacios nocturnos que sean ruidosos.



"No queremos negocios ruidosos por las noches..."





41. Mantenimiento y administración para la vivienda:

Crear un plan de manejo y operaciones para las viviendas. Contratar compañía de mantenimiento. Proveer mantenimiento adecuado para edificios con elevadores.



42. Creación de un comité de residentes:

Crear comité de residentes para identificar estrategias para velar por los intereses de los residentes en la comunidad (seguridad, control de acceso, utilidades, convivencia, mantenimiento, etc.)

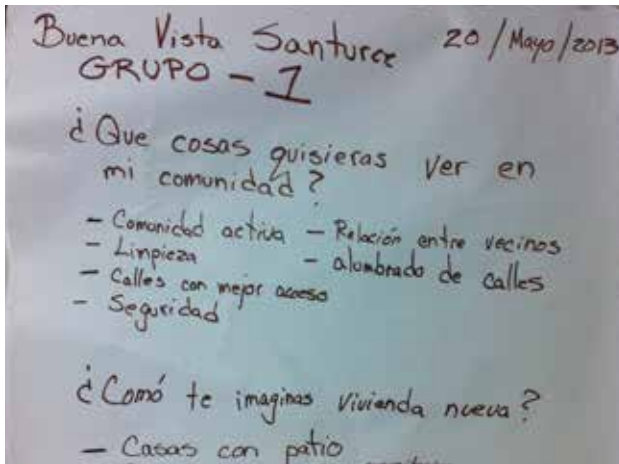
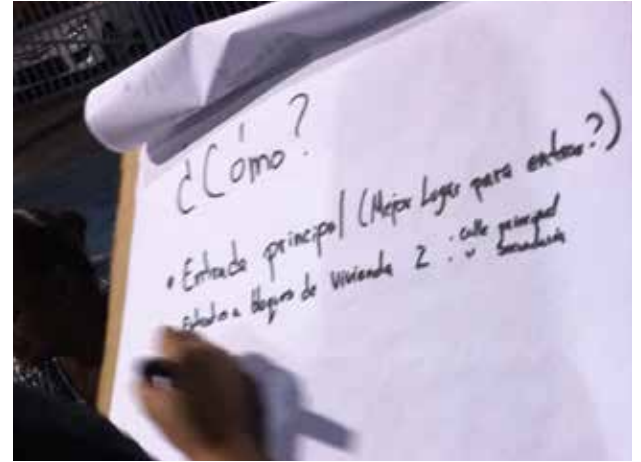


43. Establecer un proceso de selección para los comerciantes:

Definir con los residentes un proceso de evaluación y selección de comerciantes con negocios propios en la comunidad.

“Queremos que la vivienda se mantenga en buenas condiciones... no queremos que hayan cosas que no funcionen..”





Los participantes de los talleres de diseño proveyeron una visión inicial para un futuro proyecto de desarrollo de usos mixtos en el solar de la Ave. Quisqueya. Las opiniones de estos residentes que participaron forman el grueso de este documento.

Estas guías son el paso inicial de participación comunitaria en el proceso de diseño de vivienda para la trayectoria del proyecto. Es de vital importancia que el equipo de desarrollo que impulse el proyecto parta de las guías establecidas en este documento.

Cabe señalar que los residentes de las cuatro comunidades que participaron de los talleres enfatizaron el asunto del tamaño de la vivienda. Es decir, el consenso de las residentes es que la nueva vivienda sea de un tamaño igual o mejor al de su vivienda actual. Los residentes desean que las viviendas sean espaciosas y cómodas de manera que no tengan que ajustarse a una de tamaño menor a causa de otros factores.

Estas guías han sido evaluadas por líderes del Grupo de las Ocho Comunidades del Caño Martín Peña y por algunos

participantes de los talleres para asegurar que la información representa las metas de los talleres. Mas allá, los líderes proponen que se establezca un comité de trabajo integrado por miembros de la comunidad y expertos en el desarrollo o financiamiento de vivienda asequible para proveer asesoramiento al equipo de desarrollo durante el proyecto. Este comité podrá evaluar las propuestas de diseño, los negocios propuestos y los espacios comunitarios que formarán parte del proyecto de usos mixtos. Esto ayudará a garantizar que los comerciantes del proyecto sean mayormente de la comunidad y que otros comercios no desplacen los negociantes del área.

En cuanto a la percepción de la vivienda los residentes desean ver que el proyecto no se parezca a un proyecto de residencial público. El proyecto nuevo de vivienda debe ser un proyecto con un diseño autónomo que represente un tipo de vivienda nueva en la comunidad y que resuelva el asunto de percepción de que la mejor opción de vivienda es una vivienda terrera.

El equipo de desarrollo tendrá el reto de diseñar una vivienda multifamiliar que sea sustentable para que sea una opción de vivienda atractiva para los residentes del Caño que se enfrentan al proceso de realojo dentro del distrito del Caño. Estas guías proveen un primer paso para encaminar una vivienda multifamiliar justa para todos sus futuros residentes.

PARTICIPANTES

TALLER 1:

Barrio Obrero Marina

6 de mayo, 2013 - Cancha de la Calle Brazil

Francisco Figueroa Rodríguez
Abraham Rodríguez Pagan
José Caraballo Pagan
Mara D. Rivera Cardec
Natali Fernandez
Isabel Maldonado
Ramón Morales
Miriam Borrero
Ángel Figueroa Cortes
María Socorro
María San Francis
Zenaida Gonzalez Tirado
María Sánchez
Lilian Saidez
Teresa Colon
Beatri
Domingo Antonio Ruiz
William Santana
Moisés Eduardo Carraballo
Octavio Vidal Pérez
María Gómez
Marian Sorrell
William Vázquez
Diomaris Báez
Carmen Olin Mora
Mary Rodríguez
Fátima Méndez
Francisco Bonilla
Carmen Febres

Domingo Figueroa
Gladys Tirado
Gloria Ramírez Díaz
Edgard Rosario Torro
Yasiris Lebron Celez
Yasisris Figueroa
Carlos Cross
Manuel Valdez
Ursula Rodríguez
Celso Trinidad
Hagmel A. Vega
Luis A. García
Jessica Trinidad
Wilfredo Martínez
Rafael C. Matos
Domingo Figueroa Reyes
Felicita Sepúlveda
Freddy Caraballo
Gladys Tirado
Ana M. Pérez
María Elisa Correa
Estevan Gómez



TALLER 2:

Comunidad Buena Vista Santurce

*20 de mayo, 2013 - Centro de Usos Múltiples
Juan García*

María Castro
Eva Pizarro
Amparo García Miranda
Ada Soriano
Manuel Beauchamp
Félix Barbosa
María del Carmen Pérez
María Rivera
Ana Vargas
Carmen Rivera



TALLER 3:

*Comunidades: Las Monjas y Buena Vista
Hato Rey*

29 de mayo, 2013 - Iglesia Caridad de Cobre

Sergio Rosa Fernández

Froilan Muñiz

Carmen Burgos

Carmen

Ángel Torres

Herminio Santiago

Ángel Luis Muñiz

María Beltrán

José V Guzmán

Héctor García Rivera

Benny Santarrilla

Eligio Maldonado

Irma Colón Huertos

José Guzmán Beltrán

Aracelis Vega



8 CASOS DE DISEÑO

MESA 1:
Barrio Obrero Marina



MESA 2:
Barrio Obrero Marina



MESA 3:
Barrio Obrero Marina



MESA 4:
Barrio Obrero Marina



MESA 5:
Buena Vista Santurce



MESA 6:
Buena Vista Santurce



MESA 7:
Buena Vista Hato Rey/Las Monjas



MESA 8:
Buena Vista Hato Rey/Las Monjas



Estimado Residente,

Por favor de llenar la siguiente encuesta para sobre su vivienda. Esta encuesta es confidencial y no necesita escribir su nombre.

Encuesta

1. ¿Cuántas personas viven en su casa? _____
2. ¿Cuántos niños hasta los 12 años viven en su casa? _____
3. ¿Cuántas personas mayores de 65 años viven en su casa? _____
4. ¿Cuánto tiempo lleva usted y su familia viviendo en la comunidad? _____
5. ¿Es usted dueño o inquilino? _____
6. ¿Usted y quienes viven con usted tienen vehículo(s)? _____ Si su respuesta fue si ¿Cuántos tienen? _____

Escriba la cantidad de los siguientes espacios que hay en su vivienda:

- ___ Sala
- ___ Comedor
- ___ Cocina
- ___ Habitaciones
- ___ Baño
- ___ Laundry (lavandería)
- ___ Patio
- ___ Estacionamiento
- ___ Oficina
- ___ Taller de trabajo
- ___ Otro _____

1. ¿Qué es lo que más le gusta de su comunidad?

Califica cada del 1 al 5 siendo (1) lo menos que te gusta y (5) lo mas que te gusta

- No me gusta Me gusta
- (1) (2) (3) (4) (5) Está cerca a los servicios que necesito.
- (1) (2) (3) (4) (5) Está cerca de mi trabajo.
- (1) (2) (3) (4) (5) Me gusta los espacios comunales.
- (1) (2) (3) (4) (5) Me gusta las facilidades para transporte público
- (1) (2) (3) (4) (5) Me siento seguro.
- (1) (2) (3) (4) (5) Tengo facilidad para estacionarme.
- (1) (2) (3) (4) (5) Me gusta las áreas deportivas y al aire libre.

2. ¿Qué es lo que más utiliza en su comunidad?

	Siempre	A veces	Nunca
Colmados, tiendas, mercados	_____	_____	_____
Espacio Comunales	_____	_____	_____
Servicios médicos, farmacias	_____	_____	_____
Facilidades deportivas	_____	_____	_____
Iglesia	_____	_____	_____
Areas al aire libre	_____	_____	_____

3. ¿Qué es lo que más le gusta de su vivienda?

	Muy bueno	Regular
Tamaño de la casa	_____	_____
La ventilación de la casa	_____	_____
La iluminación de la casa	_____	_____
Tamaño de la Cocina	_____	_____
Tamaño de la Sala/Comedor	_____	_____
Tamaño del baño	_____	_____
Tamaño de las habitaciones	_____	_____
Tamaño del "laundry"	_____	_____
Closets	_____	_____
Marquesina	_____	_____
Patio	_____	_____
Balcón	_____	_____

4. ¿Qué cambiarías en su vivienda?

- ___ Localización
- ___ Iluminación
- ___ Ventilación
- ___ Materialidad
- ___ El Tamaño de _____
- ___ Le añadiría adicional _____
- ___ Otro _____

5. ¿Qué servicios adicionales le gustaría tener cerca de su vivienda?

6. ___ Supermercado
7. ___ Ferretería
8. ___ Cuido de niños
9. ___ Cuido de ancianos
10. ___ Centro comunal / de actividades
11. ___ Gimnasio
12. ___ Facilidades deportivas
13. ___ Huertos
14. ___ Otros: _____

15. ¿Hay algo más que quisiera comentar sobre su vivienda?
