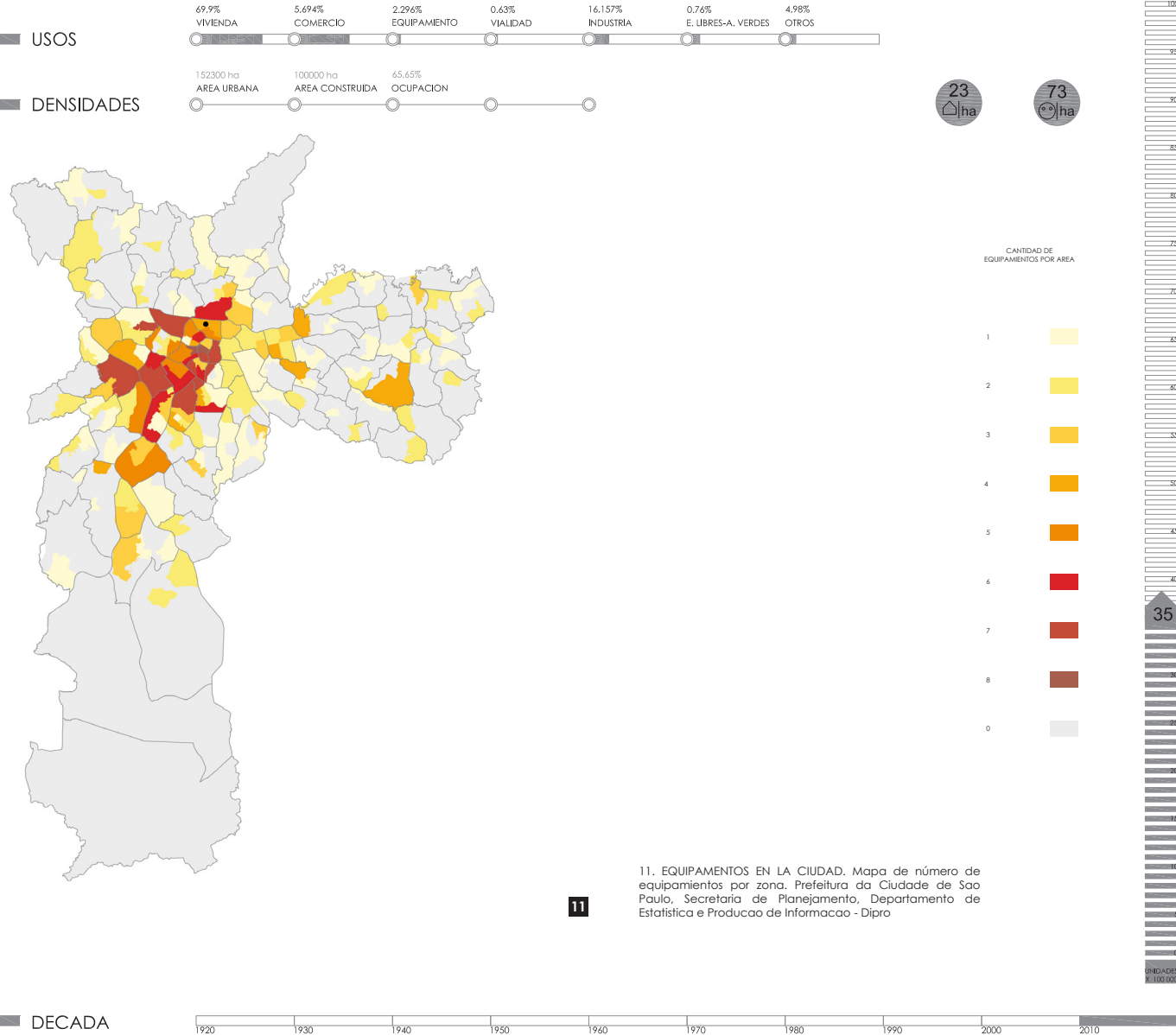
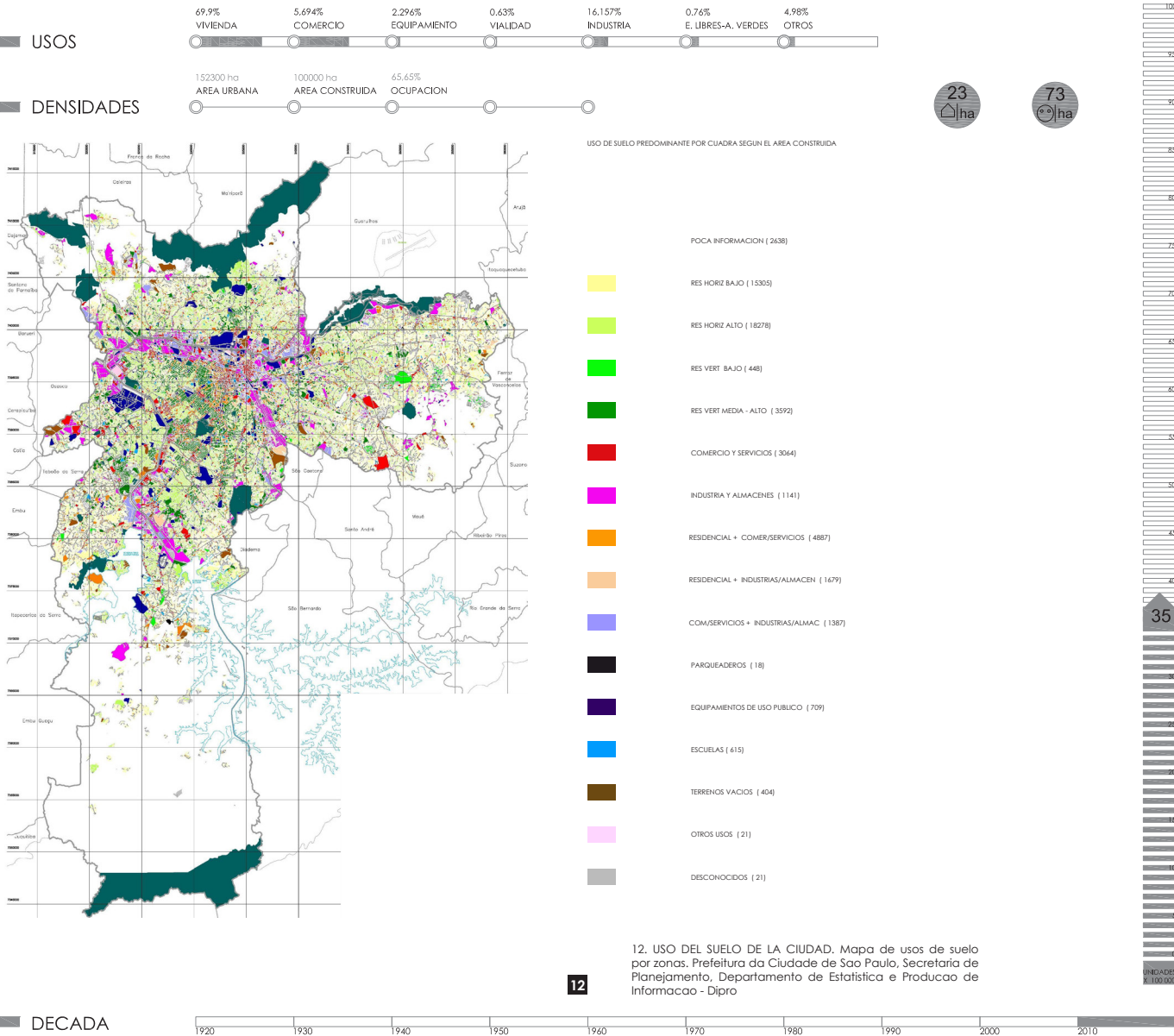




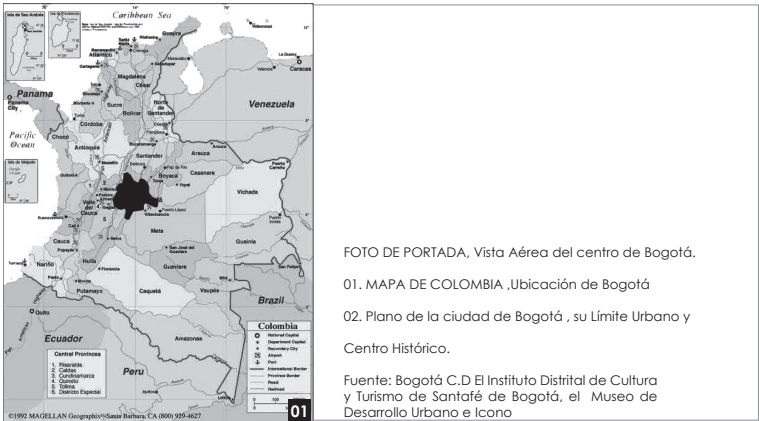


BOG

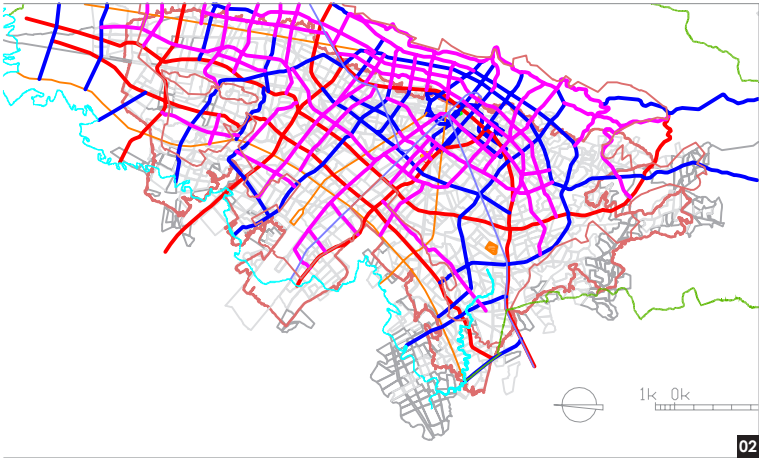
■ BOGOTÁ



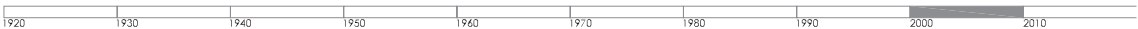
INTRODUCCION



UBICACION



DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

COLOMBIA Bogotá América del Sur

Conocida como la Sabana de Bogotá, tiene una extensión aproximada de 33 kilómetros de sur a norte y 16 kilómetros de oriente a occidente, se encuentra situada en las siguientes coordenadas:

Latitud Norte: 4°35'56'' y Longitud Oeste de Greenwich: 74°04'51'' dentro de la zona de confluencia intertropical, produciendo dos épocas de lluvia; en la primera mitad del año en los meses de marzo, abril y mayo y en la segunda en los meses de septiembre, octubre y noviembre.

Descansa sobre la extensión noroccidental de la cordillera de Los Andes en una sabana con gran variedad de climas, tipos de suelos, cuerpos de aguas y otras formaciones naturales.

Como Bogotá está ubicada entre montañas, éstas sirven como barrera natural que restringe el flujo de humedad, influyendo en el régimen de lluvias.

La temperatura varía de acuerdo con los meses del año, en diciembre, enero y marzo son altas, al contrario de abril y octubre en donde son más bajas.

La orientación general de la ciudad está determinada con sus carreteras de sur a norte y sus calles de oriente a occidente.

Su altura media está en los 2.600 metros (2625) sobre el nivel del mar.

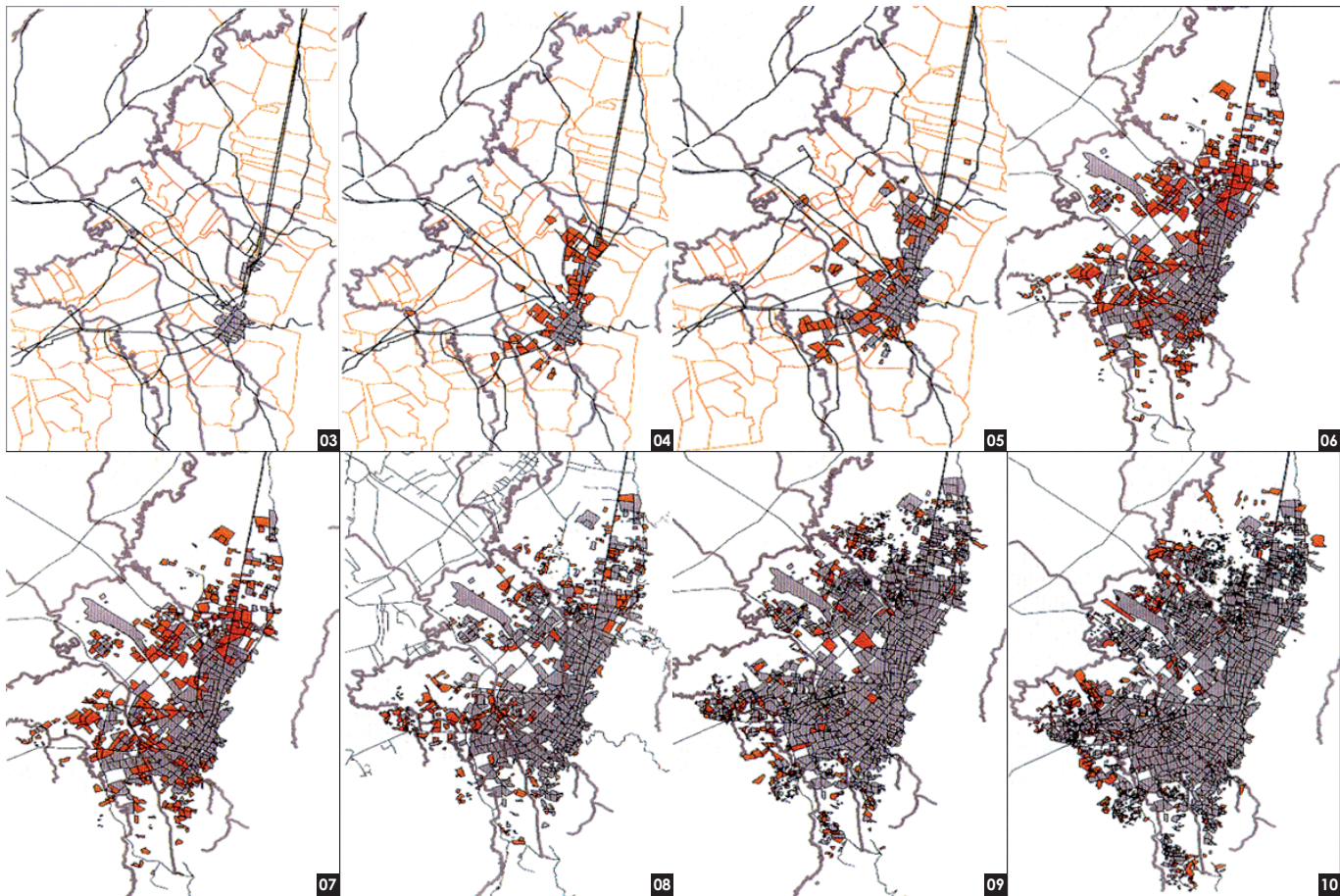
Según el último censo del 2005 la población de Bogotá era de 6.840.116 hab y una densidad poblacional de 853 hab/ha con proyecciones de la población en al 2010 a 7.347.795 hab, mientras que el número de viviendas es de 1.762.685, con una densidad habitacional de 220 viv / ha.

Generalidades

Bogotá está dividida en 20 localidades. Y para efectos de la reglamentación del POT cada localidad se subdivide en varias Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ).

Las UPZ (que para Bogotá son 117) están conformadas por uno o más barrios, los cuales se agrupan de acuerdo a características homogéneas.





No se da crecimiento urbano representativo hasta inicios del siglo XX. Desde 1538 a 1900 el crecimiento urbano de Bogotá radicó en adicionar manzanas alrededor de la plaza central.

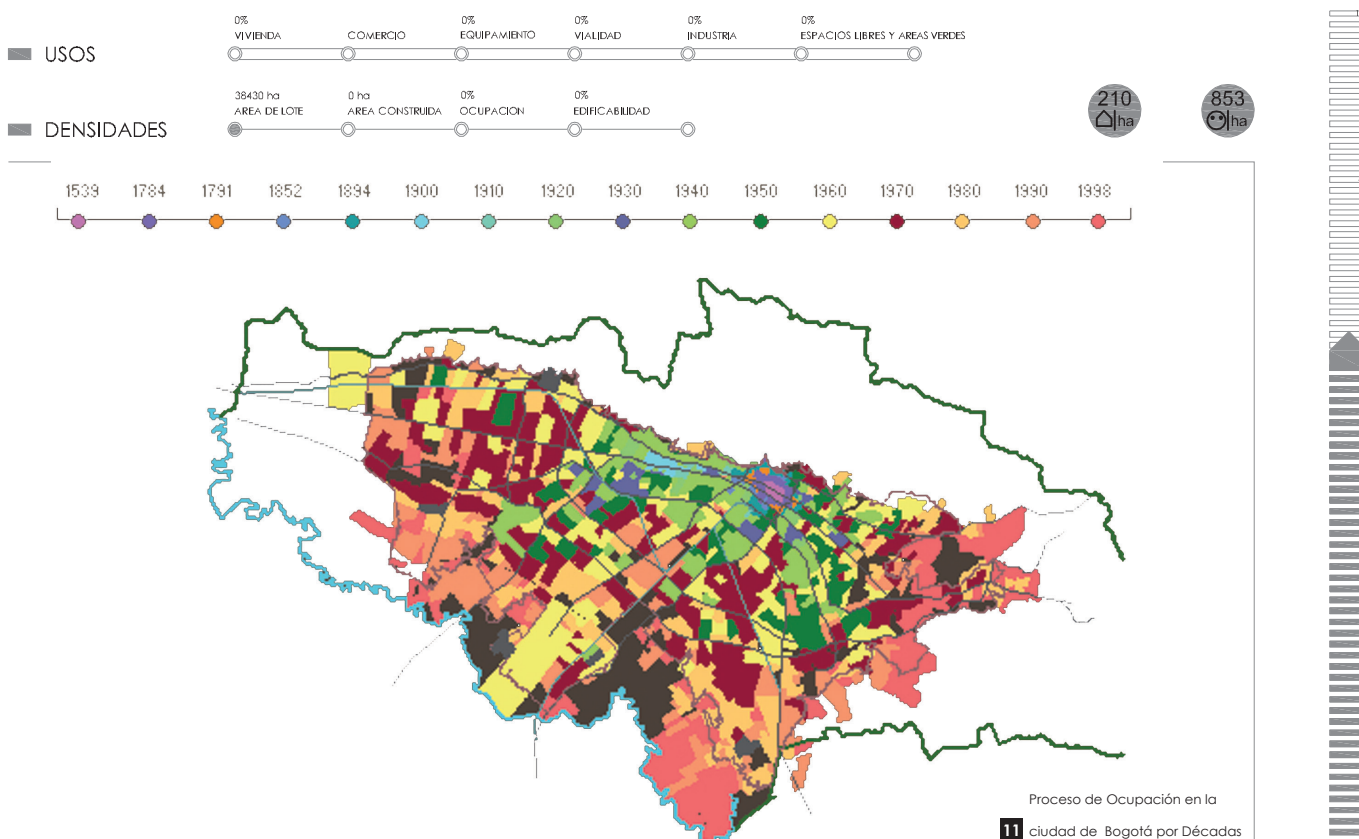
Desde 1900 en adelante la ciudad pasó de ser un centro tradicional a un juego de expansión y contención complejos. El incentivo a la industria de la construcción y a la inversión privada trajeron como consecuencia la construcción de una ciudad de fragmentos donde se llega a la consideración de particularidades como la norma, dejando de lado el interés general e integral.
El siglo XX marca un hito en el desarrollo de Bogotá pues abre la perspectiva de un crecimiento incontrolado de la

ciudad generado por sucesos modernizadores a nivel de elementos urbanos: mercados, teatros , escuelas, cinematógrafos, parques, vías, etc y a la vez con mejores condiciones socioeconómicas: mayores fuentes de empleo y servicios sociales.

Las intervenciones realizadas en Bogotá se pueden diferenciar por tres tendencias:

La ciudad dibujada: es una fase que pretende establecer mediante el dibujo de la ciudad los parámetros que deben regirla (Propuestas de Karl Brunner).

- 03. Crecimiento Urbano de Bogotá 1538-1912
- 04. Crecimiento Urbano de Bogotá 1912-1939
- 05. Crecimiento Urbano de Bogotá 1940
- 06. Crecimiento Urbano de Bogotá 1950
- 07. Crecimiento Urbano de Bogotá 1960
- 08. Crecimiento Urbano de Bogotá 1970
- 09. Crecimiento Urbano de Bogotá 1980
- 10. Crecimiento Urbano de Bogotá 1990



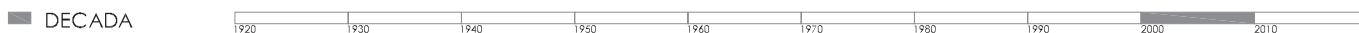
MANCHA URBANO Y PLANES DE ORDENAMIENTO

La ciudad de la planeación moderna: Marcada por el desarrollo del plan piloto de Le Corbusier y los planes de Wiener y Sert los cuales aplicaban las teorías del urbanismo moderno los cuales continuaron en la ciudad en la década de los sesenta.

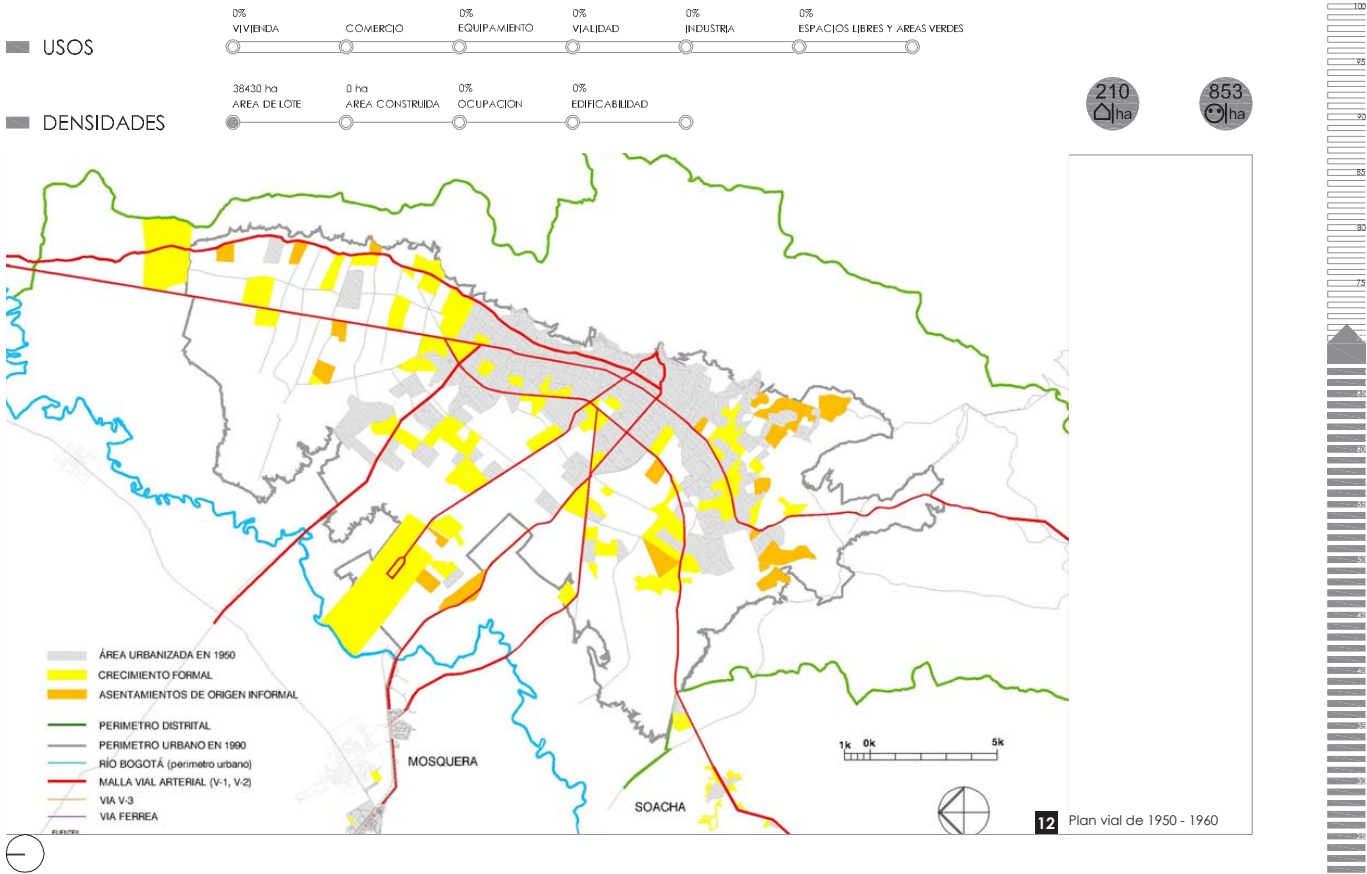
La ciudad de los códigos de Regulación de la Acción Privada: Correspondiente a las tres últimas décadas en la cual el Estado entrega a manos de los particulares y las leyes del libre mercado el desarrollo de la ciudad.

Ya que recientemente desde el año 1950 ha raíz del plan de Le Corbusier, la morfología de la ciudad de Bogotá cambia radicalmente, teniendo en cuenta su crecimiento desde este año hasta el 2000 y la fuerte influencia del plan de las 7 vías de Le Corbusier en la conformación de la ciudad.

Fuente: Bogotá C.D
El Instituto Distrital de Cultura y Turismo de Santafé de Bogotá, el Museo de Desarrollo Urbano e Icono



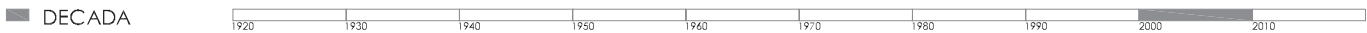
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

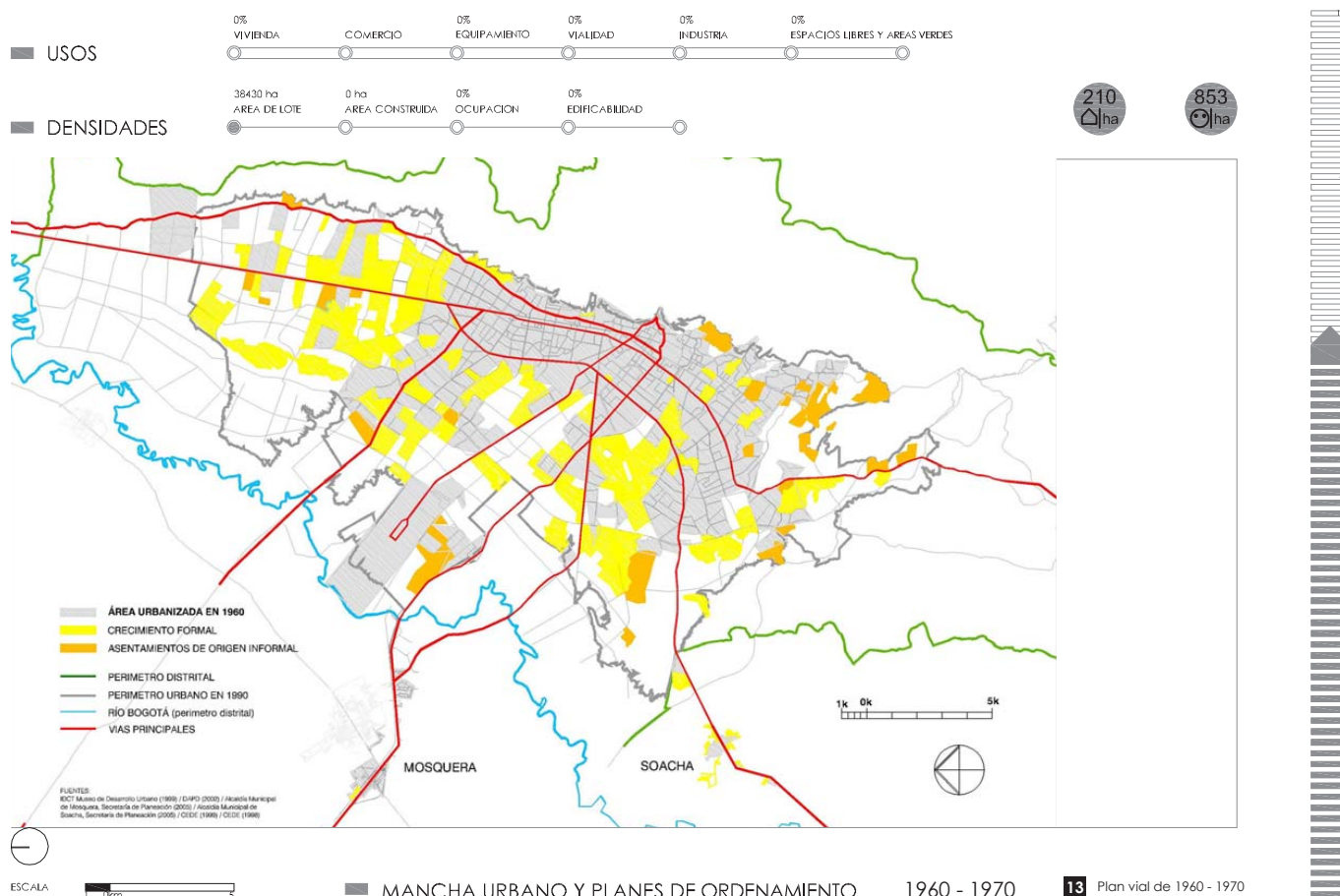


MANCHA URBANO Y PLANES DE ORDENAMIENTO 1950 - 1960

La década de 1950 a 1960 representa para Bogotá un momento de gran crecimiento urbano, donde esta área urbana creció mucho respecto al área urbana existente en 1950. Esta década fue donde hubo el más alto crecimiento urbano (4602 Ha) y demográfico (1.661.935) comparando entre 1950 y el 2000 con el área (6.647 Ha) y la población (660.280) inicialmente existentes. Entre los censos de 1951 y 1964 se dio la más alta tasa de crecimiento poblacional de los últimos 50 años (6.8%) para la suma de Bogotá y Soacha. Es posible establecer áreas de la ciudad donde se concentraron los crecimientos formales y los informales. Los crecimientos formales se dieron en vacíos urbanos o se adosaron al área urbanizada en el límite urbano. Estos desarrollos dejaron bastantes vacíos, por lo que

no es posible establecer con facilidad un límite del área urbanizada. Los crecimientos informales surgieron aún más lejos, en áreas desconectadas y poco articuladas con la ciudad existente. Los asentamientos informales se concentraron en la parte sur y suroriente, en las actuales localidades de San Cristóbal y Tunjuelito. Estos asentamientos comparten la característica de haberse desarrollado sobre terrenos inclinados, posiblemente con riesgo de deslizamiento. También aparecieron crecimientos informales menores fuera del área urbanizada hacia el norte sobre la carrera séptima y la autopista, y hacia el occidente, en Fontibón, cerca del territorio destinado para el aeropuerto. El crecimiento informal fue del 21% del crecimiento total.



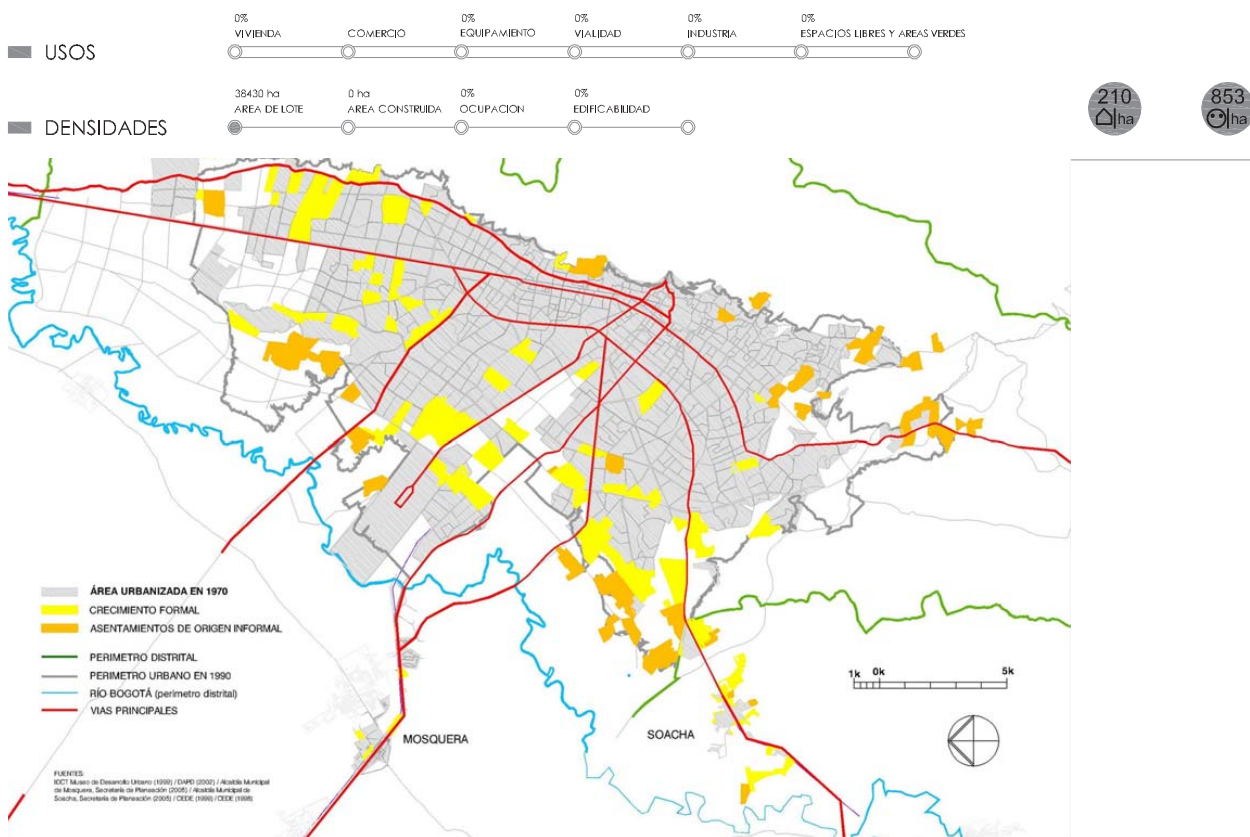


Durante esta década se dio el mayor crecimiento urbano absoluto en el área de estudio de los últimos 50 años. El crecimiento de población, aunque menor que en la década anterior con una tasa de crecimiento del 5.8 entre 1964 y 1973 es de todas formas muy grande comparativamente con el de las décadas siguientes. El crecimiento formal se dio en la periferia adyacente al área urbana y en vacíos urbanos que habían quedado del crecimiento de la década anterior, aumentando considerablemente el tamaño de la ciudad, pero dejando grandes vacíos urbanos. El crecimiento informal fue un 23% del crecimiento total durante la década, aumentando un poco la tendencia de la década anterior.

Los asentamientos informales que surgieron durante esta década se localizaron en terrenos adyacentes a asentamientos informales aparecidos durante la década anterior. La gran mayoría se concentra hacia el sur oriente en San Cristóbal y en Usme y hacia el sur-occidente en Kennedy y en Ciudad Bolívar. En Fontibón se repite la tendencia de asentamientos informales hacia el sur del aeropuerto El Dorado. Igualmente siguen apareciendo asentamientos informales de menor tamaño hacia el norte sobre la séptima y la autopista. Finalmente, se observa el surgimiento de un asentamiento informal hacia el occidente y al norte de la calle 80, la autopista a Medellín.



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	--------------------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------	---------------------------

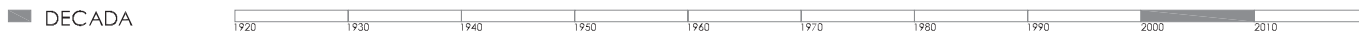


MANCHA URBANO Y PLANES DE ORDENAMIENTO 1970 - 1980

14 Plan vial de 1970 - 1980

El crecimiento urbano absoluto fue menor que en la década anterior; sin embargo, el crecimiento del área informal desarrollada fue mayor que en las décadas anteriores, es decir, aunque el crecimiento total se mantuvo, el formal decreció y el informal aumentó, sumando un 38,9% del crecimiento total. Los desarrollos informales representaron un 63,7% del crecimiento formal. Los desarrollos formales surgieron en vacíos urbanos dentro del área urbana o en predios inmediatamente adyacentes a ésta. Sin embargo el gran vacío de lo que sería Ciudad Salitre, quedó como una gran isla en el centro de la ciudad.

Los desarrollos informales se ubicaron prácticamente en la totalidad fuera del área urbana, en la periferia. Continúa la tendencia principal hacia el sur y el sur oriente en San Cristóbal y en Usme. Se consolidan Bosa, en la cercanía del límite con el Municipio de Soacha, y Suba, al noroccidente, como grandes sectores de desarrollos informales. Aparecen asentamientos informales sobre los cerros orientales encima del Parque Nacional. El crecimiento de Soacha se dispara en comparación a las décadas anteriores, pasando de tener 147 ha en 1970 a 424 ha en 1980. Aparecen en esta zona los primeros asentamientos informales, aunque de un tamaño reducido. Se dan en zonas periféricas del municipio.

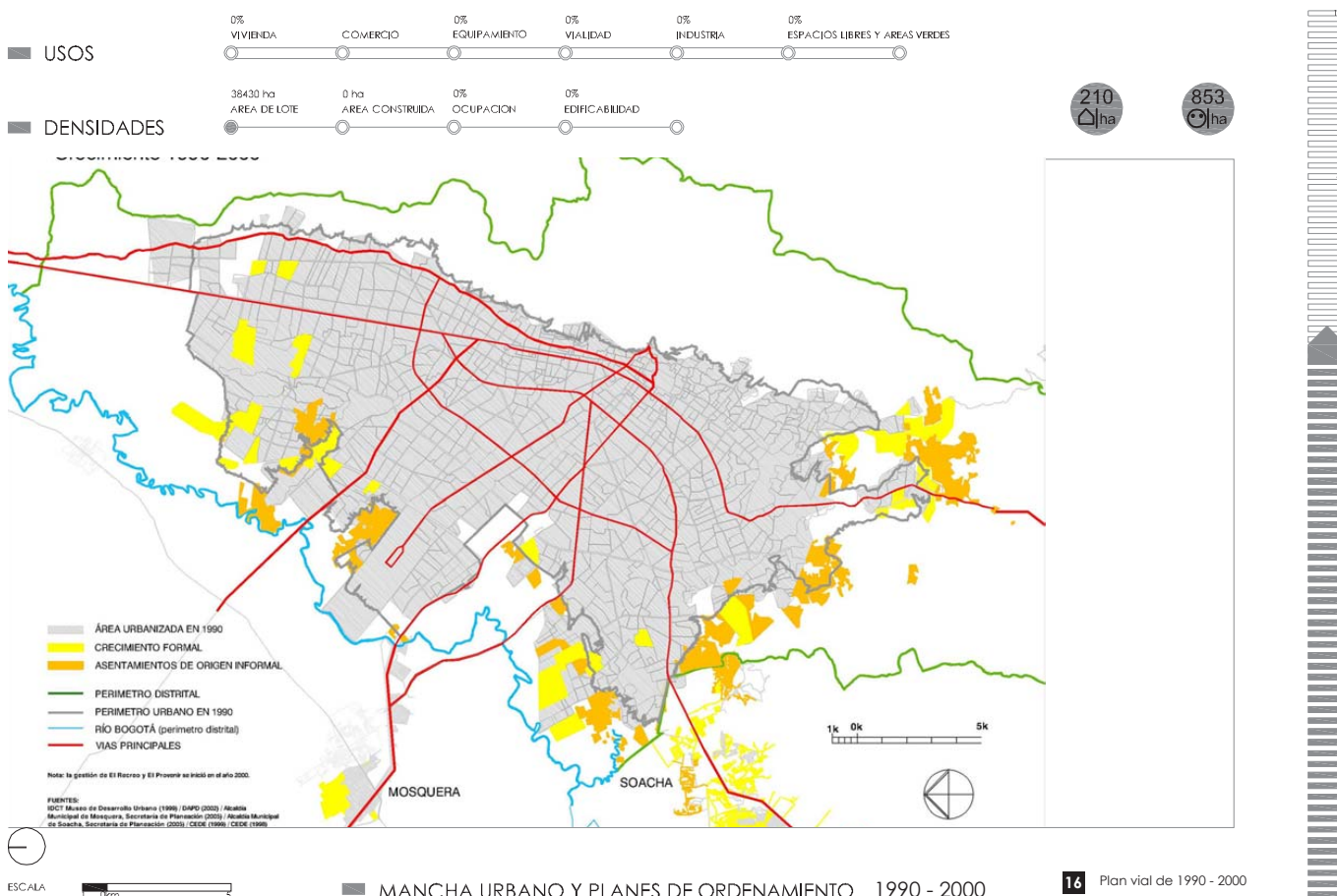


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



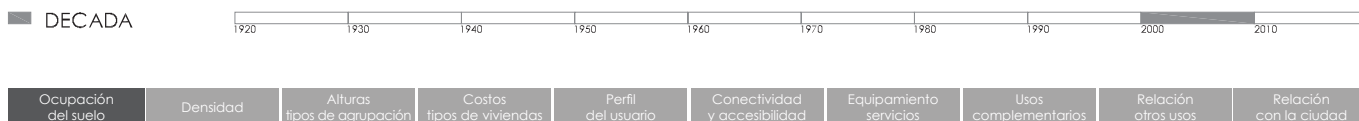
A horizontal timeline spanning from 1920 to 2010. Major tick marks are labeled every 10 years: 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, and 2010. A shaded gray rectangular area covers the period from the year 2000 to the year 2010.

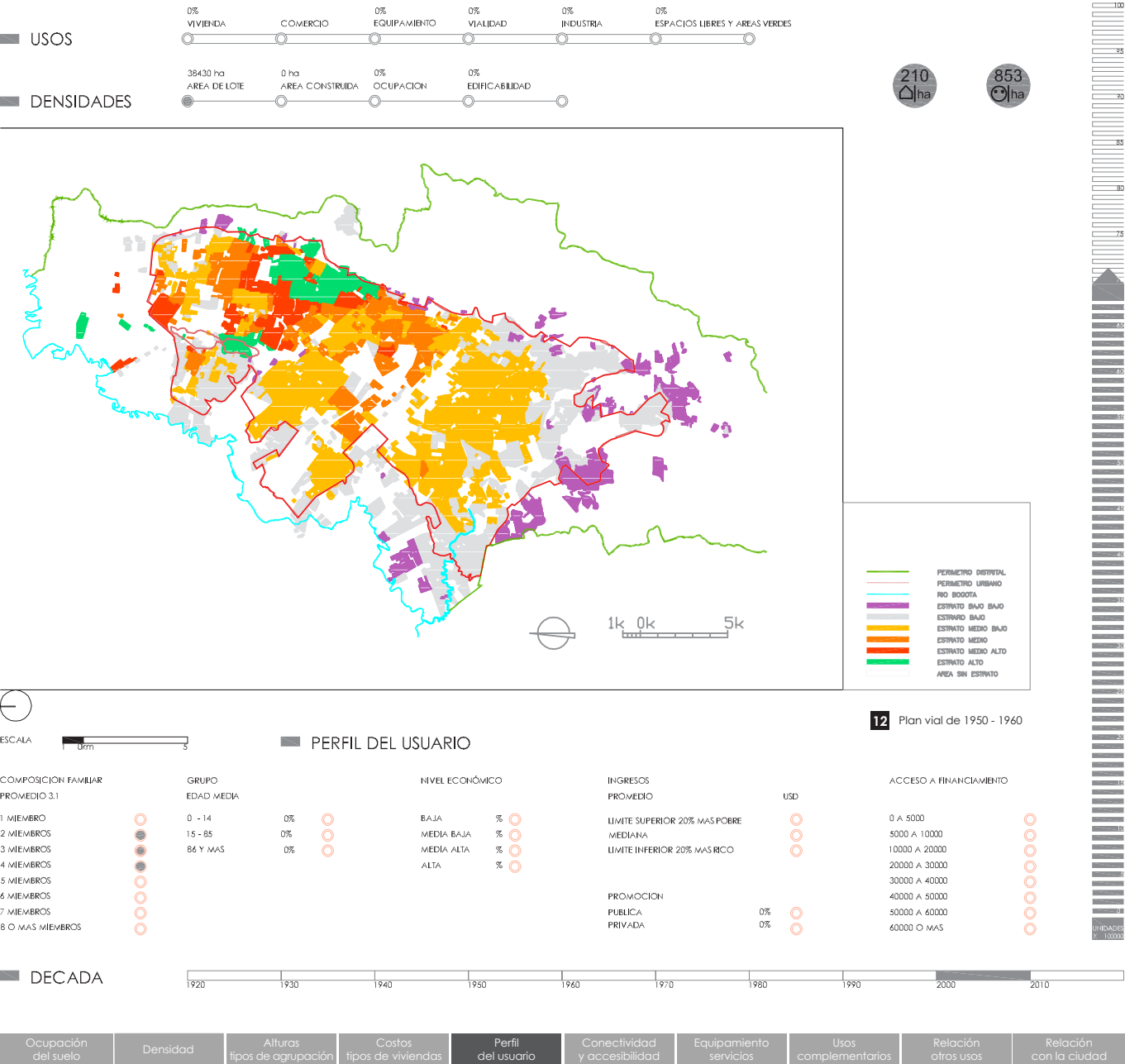


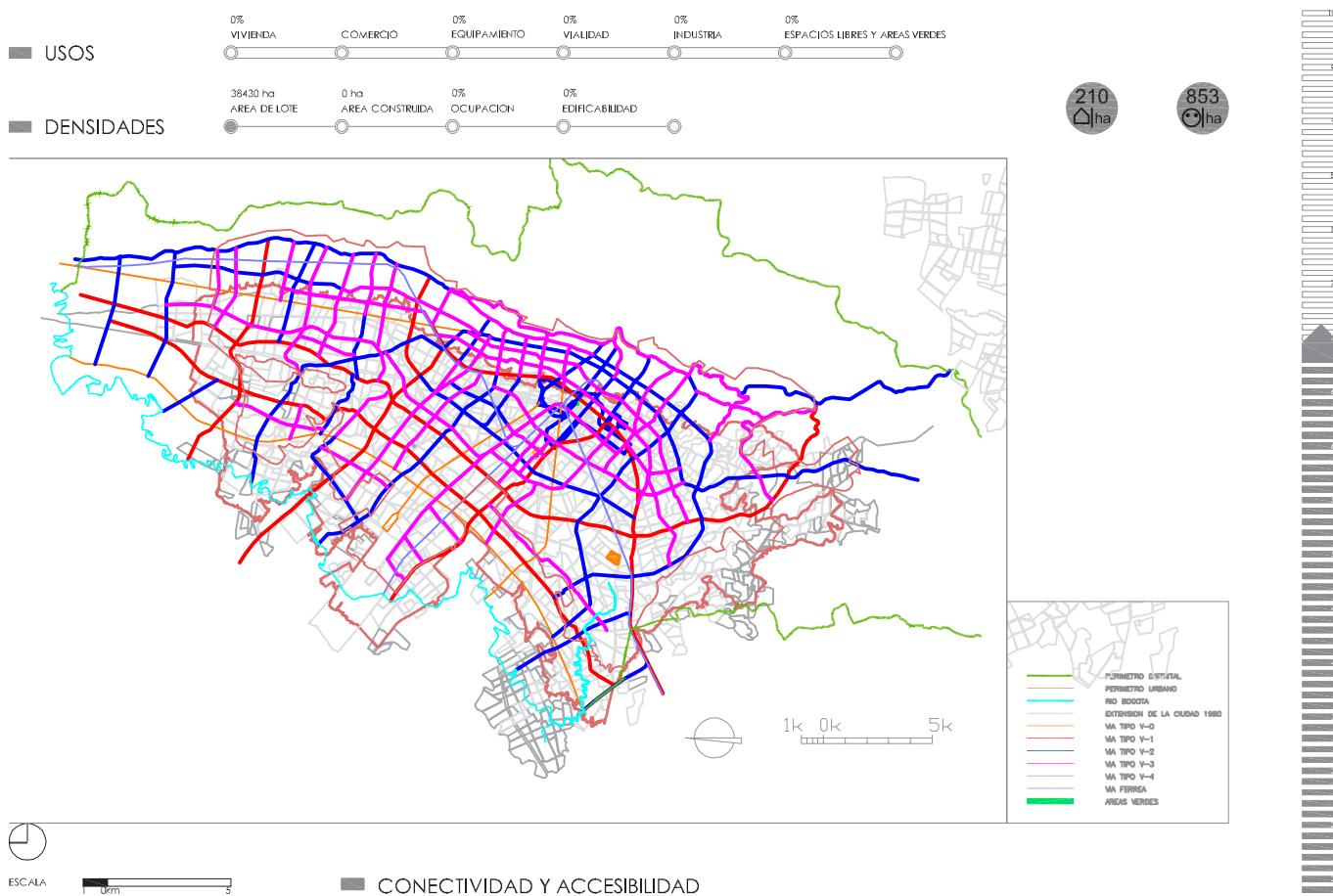


Durante esta década el crecimiento informal aumenta considerablemente en el área de estudio, teniendo un peso prácticamente igual que el crecimiento formal.

En Bogotá se da un crecimiento importante hacia el sur, en su mayoría informal, en especial en las localidades de Usme, Ciudad Bolívar y Tunjuelito, y por otro lado en el occidente en Bosa. En Suba también se dan crecimientos importantes, aunque de menor tamaño. En Soacha se realizan grandes desarrollos formales.





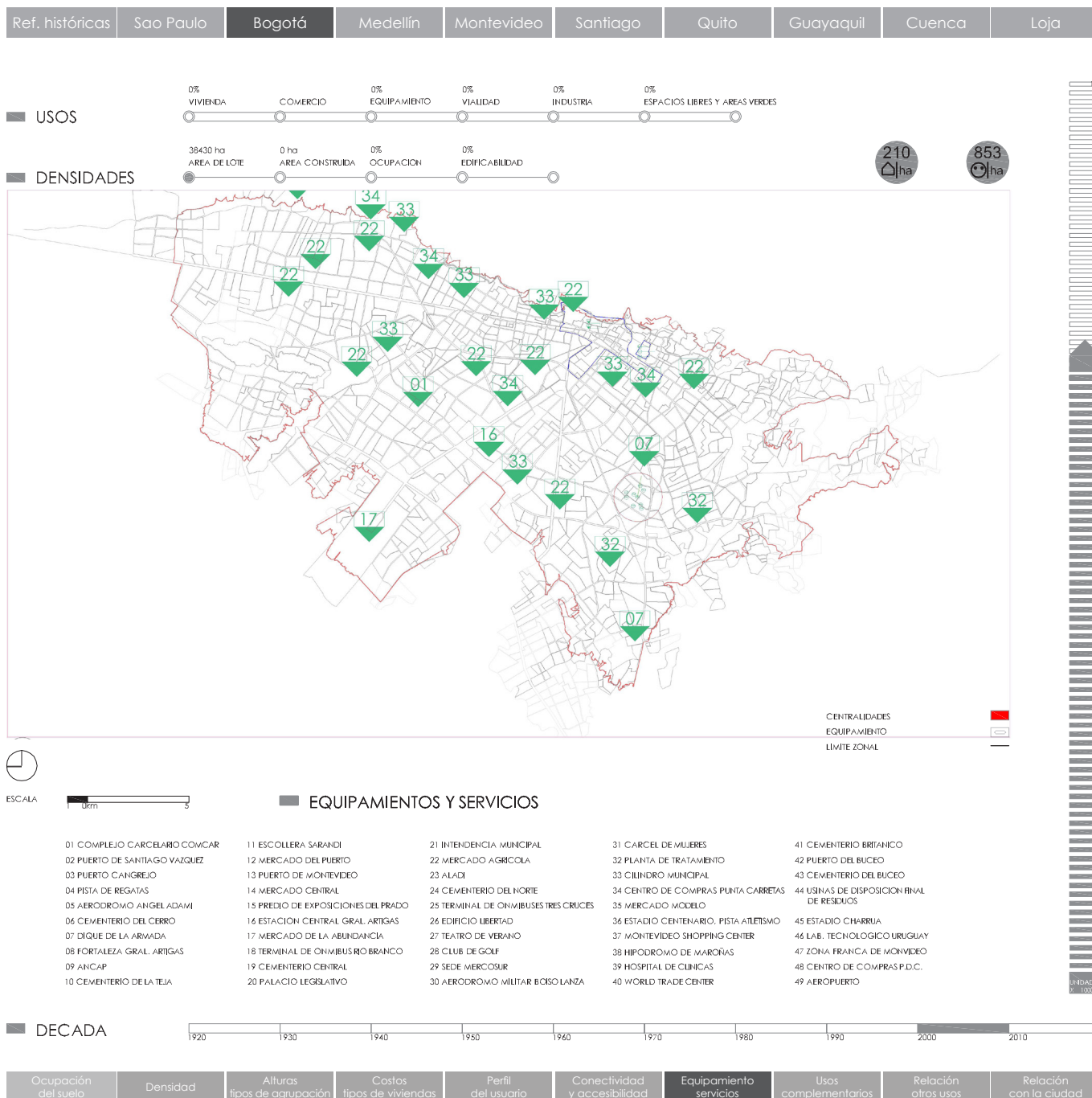


Se impone un orden jerárquico a los elementos de circulación, además de la separación del tránsito de vehículos y de peatones.

12 Plan vial de 1950 - 1960



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	--------------------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------------------	---------------------------	-------------------------	------------------------	---------------------------



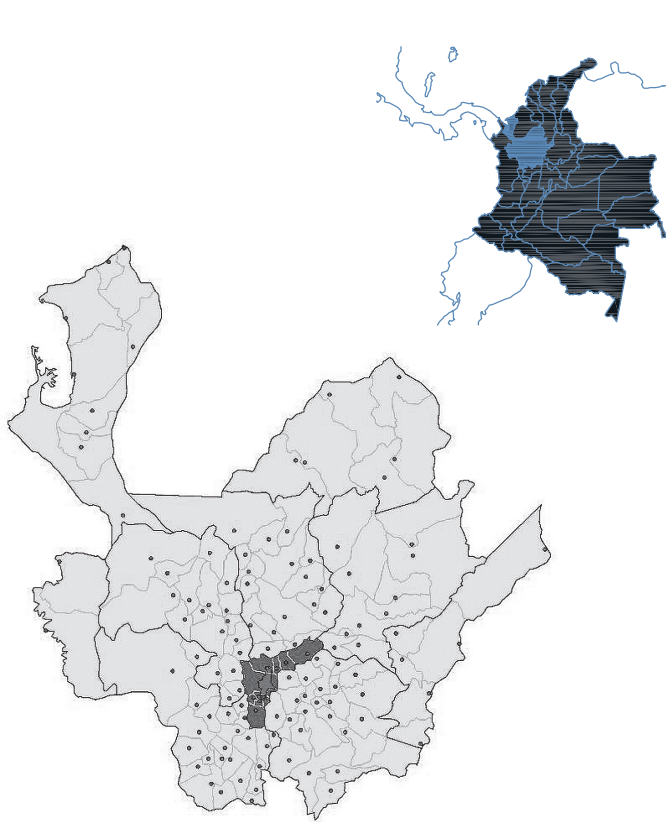


■ MEDELLÍN



INTRODUCCION

MEDELLÍN Y EL VALLE DE ABURRÁ



01

FOTO DE PORTADA. Vista del Valle de Aburrá
01. DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA. Ubicación del departamento de Antioquia en Colombia. Ubicación del Valle de Aburrá.

Medellín es una ciudad y municipio colombiano, capital del Departamento de Antioquia, situada en el noroccidente del país, en el centro del Valle de Aburrá ubicado en la Cordillera Central y atravesada por el río Medellín. Cuenta, según cifras estimadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, con una población de 2.636.101 habitantes para el año 2010, lo que la convierte en la segunda ciudad más poblada de Colombia.

Por su parte, el área metropolitana de la ciudad, conformada por otros 9 municipios, tiene una población estimada para el 2010 de 3.740.000 personas, siendo ésta la segunda aglomeración urbana del país. Como capital del departamento de Antioquia, Medellín alberga las sedes de la Gobernación de Antioquia, la Asamblea Departamental, el Tribunal Departamental, el Área Metropolitana, la Fiscalía General, así como de numerosas empresas públicas e instituciones y organismos del estado colombiano.

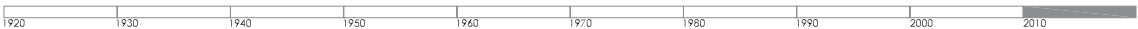
En el plano económico, es una urbe con gran dinamismo que se destaca como uno de los principales centros financieros, industriales y de servicios de Colombia, sede de numerosas empresas nacionales e internacionales, principalmente del sector textil, confecciones, alimentos, metalmecánica, salud, eléctrico, telecomunicaciones y automotriz. Además, la ciudad se destaca como uno de los principales centros culturales de Colombia. También es sede de importantes festivales de amplia trayectoria y reconocimiento tanto local, nacional como internacional.

Así mismo se destaca la actividad académica y científica, lo que le ha valido para ser reconocida como ciudad universitaria y del conocimiento ya que algunas de las universidades colombianas más importantes tienen su sede en la ciudad.

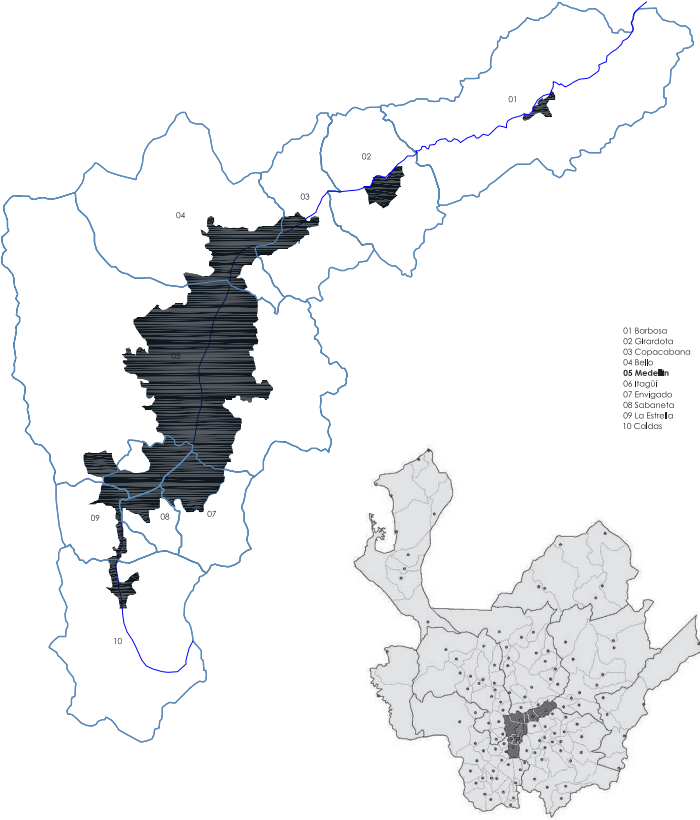
El Área Metropolitana se asienta a una altitud promedio de 1.538 msnm; está atravesada de sur a norte por el río Medellín el cual, naciendo en el municipio de Caldas, al sur, ya en el municipio de



DECADA



INTRODUCCION



Barbosa, en el norte, toma el nombre de Río Porce.

Fue la primera Área Metropolitana creada en Colombia en 1980. Es la segunda Área Metropolitana en población en el país después del Distrito Capital de Bogotá. La población total urbana y rural de la Región Metropolitana es de 3.312.165 habitantes.

El Área Metropolitana de Medellín, oficialmente Área Metropolitana del Valle de Aburrá; es la entidad político administrativa que reúne nueve municipios de la Subregión Valle de Aburrá del Departamento de Antioquia.

Su núcleo es Medellín como capital del Departamento y los otros miembros de sur a norte son: Caldas, La Estrella, Sabaneta, Itagüí, Bello, Copacabana, Girardota y Barbosa. El municipio de Envigado, aunque geográficamente se encuentra en el Valle de Aburrá y en su área geográfica hasta se puede confundir físicamente con Medellín, no hace parte de la entidad administrativa denominada Área Metropolitana.

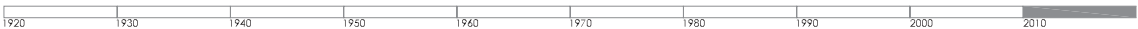
La creación del Área Metropolitana obedece al ánimo de integración económica, proyección y planeación para el desarrollo de los municipios que ocupan el Valle de Aburrá.

El crecimiento urbano de la ciudad de Medellín y su desarrollo industrial a partir de la década de los 30, crearon un fenómeno de conurbación, de manera que los límites entre los municipios del Valle de Aburrá se confunden físicamente en la actualidad. De esta manera el Área Metropolitana del Valle de Aburrá puede ser considerada un solo complejo urbanístico, una sola ciudad.

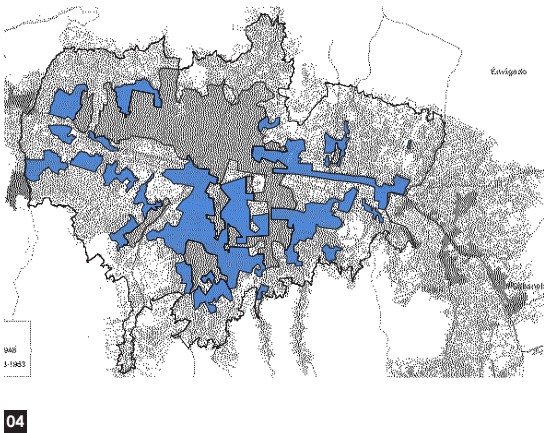
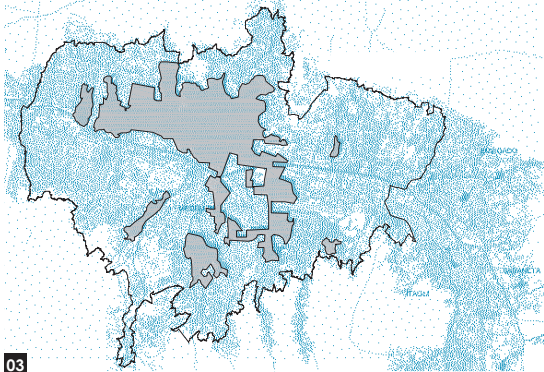
02

02. EL VALLE DE ABURRÁ. Ubicación de Medellín en el Departamento de Antioquia y su relación con el Área Metropolitana.

DECADA

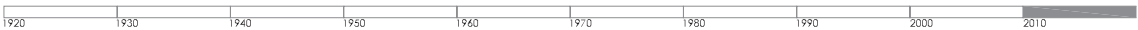


INTRODUCCION



03. PROCESO DE OCUPACION DE LA CIUDAD ANTES DE 1948.
04. PROCESO DE OCUPACION DE LA CIUDAD 1948 - 1963 .

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

OCUPACION DEL VALLE DE ABURRÁ

Antes de 1948

El proceso de ocupación metropolitana antes de 1948 discurrió en una configuración espacial regida por una sistema lineal de núcleos fundacionales a lo largo del río Medellín que en su mayoría responden a un trazado ortogonal derivado de la reinterpretación de las leyes de indias y estuvo marcado por la explosión demográfica con las más altas tasas de crecimiento poblacional en toda su historia para los periodos inter-censales 1938 -1951 cuando la población urbana creció a un ritmo de 6.76% anual y su infraestructura urbana se empezó a consolidar, así, entre 1913 y 1920 se conforma la red básica de acueducto por tubería de hierro la cual actuó como orientadora de un proceso de urbanización privado en el sector nororiental de Medellín.

En 1922 la conformación de la red inicial de tranvía eléctrico proyectaron la ciudad al lado occidental del río, proceso que puede considerarse como el de mayor trascendencia en la evolución del espacio urbano en el presente siglo.

La rectificación y canalización del río Medellín iniciado en los años 20, tiene un efecto trascendental sobre el área de posible desarrollo en Medellín al facilitar el drenaje y desecación de las tierras antes cenagosas e inutilizables. Esto y la disponibilidad del recurso hídrico produjo que las principales empresas industriales buscaran localizarse a orillas de las corrientes naturales de agua.

Estos hechos condicionaron el desarrollo metropolitano, como una cadena longitudinal de las grandes empresas industriales. Esta configuración y el influjo de la línea férrea y la vía de atravesamiento norte - sur predeterminaron la posterior zonificación industrial.

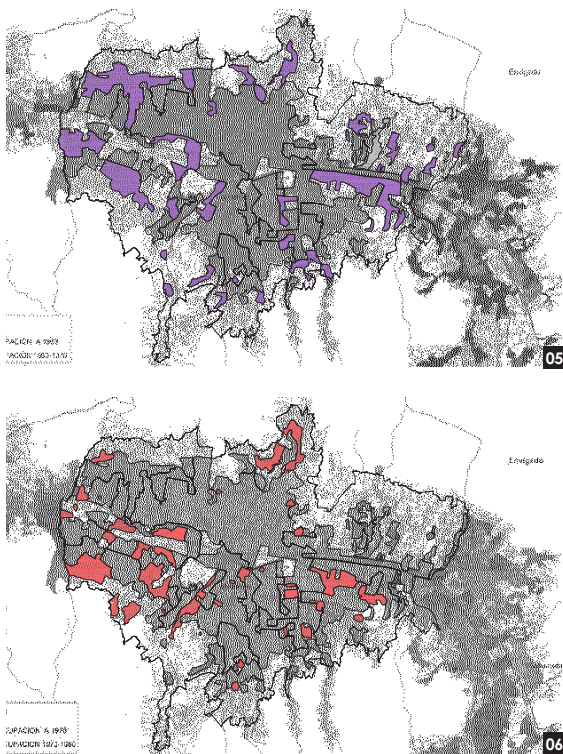
A partir de los años 40 se inicia el proceso de desbordamiento del área urbana de Medellín hacia Bello, Itagüí y Envigado, se acelera en el período 1948-1963 y determina el inicio de la transformación de un conjunto de municipios satélites en una metrópolis.

Período 1948 - 1963

Este período se caracteriza por las altas tasas de crecimiento urbano producidas por la migración rural y la oferta laboral de un parque industrial en consolidación principalmente en los municipios de Medellín, Bello e Itagüí y el gran auge de la expansión urbana en el municipio núcleo. Se ocupan en gran medida las partes planas del valle con pendientes que no superan el 6% y no ocupadas hasta 1948 sobre todo en el corredor del río de los municipios de Medellín, Bello e Itagüí, el costado occidental del municipio núcleo y el contorno de los centros fundacionales de los demás municipios del valle en un proceso de expansión continua de la trama existente, duplicando prácticamente lo ocupado hasta el momento.

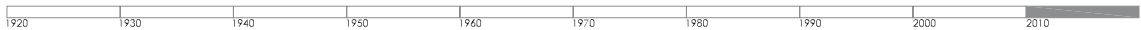


INTRODUCCION



05. PROCESO DE OCUPACION DE LA CIUDAD 1963 - 1970.
06. PROCESO DE OCUPACION DE LA CIUDAD 1970 - 1980 .

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

ÁREA METROPOLITANA

Por lo anterior, se evidencia una correspondencia entre la dinámica demográfica y la ocupación del suelo, ya que en la jurisdicción del municipio núcleo es donde mayor concentración de habitantes y mayor superficie ocupada existe, aproximadamente 3.143 hectáreas se ocuparon en éste período, con un promedio anual de 225 hectáreas.

Período 1963 - 1970

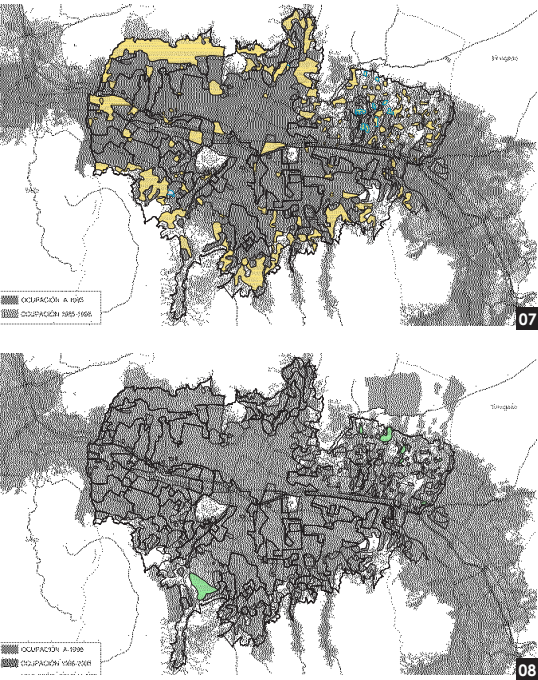
Este período esta precedido por tasas de crecimiento urbano excesivamente altas y en éste momento si bien aun son altas las tasas de crecimiento no sobrepasan las del período anterior. Los municipios más cercanos al núcleo bajan sus tasas de crecimiento urbano mientras que los municipios del Valle más distantes y con preeminencia de población rural experimentarán altas tasas de crecimiento urbano. Este período se caracteriza por una gran expansión de los cascos urbanos mas cercanos al núcleo (Bello, Itagüí y Envigado), rompiendo la continuidad de las tramas existentes y superponiendo nuevos trazados, consolidando la ocupación lineal de los corredores de movilidad existentes, traspasando los límites naturales del crecimiento marcado por los cuerpos hídricos y empezando a ocupar intensivamente el corredor del río Aburrá en la zona norte y sur. Para éste período se mantiene la primacía poblacional del municipio núcleo con el mayor ritmo de crecimiento aunque disminuye la tasa de crecimiento con respecto al período anterior y se registra un aumento en la ocupación del suelo con 3478 hectáreas y un promedio anual de 495 hectáreas.

Período 1970 - 1980

Este período está caracterizado por la consolidación de la conurbación metropolitana ya que se ocupan a manera de "cuña" las áreas que otrora eran intersticios verdes que "separaban" las diferentes poblaciones del valle, por lo tanto surgieron todo tipo de trazados en las partes bajas, de media ladera y de fuertes pendientes. La dinámica poblacional difiere del período anterior en que Medellín y Bello vuelven a incrementar su crecimiento y las demás poblaciones de la zona sur y norte bajan sus tasas de crecimiento al menos en un punto respecto a la anterior. El municipio núcleo sigue con la tendencia de albergar mayor cantidad de población al mayor ritmo y contrario al período anterior se registra un incremento mayor en la zona sur que en la zona norte, se ocupan 1.770 hectáreas a un ritmo de 177 hectáreas anuales.

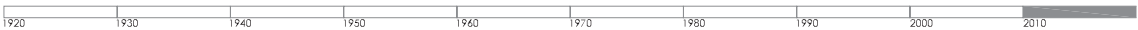


INTRODUCCION



07. PROCESO DE OCUPACION DE LA CIUDAD 1980 - 1998.
08. PROCESO DE OCUPACION DE LA CIUDAD 1998 - 2005 .

DECADA



ÁREA METROPOLITANA

Período 1980 - 1985

Se caracteriza por la concentración de la actividad edificadora en Medellín, aunque con tasa de crecimiento poblacional negativo y el inicio de ocupación extensiva del altiplano del oriente cercano por la puesta en marcha del aeropuerto internacional José María Córdoba y la implantación de floricultivos que atrajeron gran población. Presenta una proliferación de conjuntos cerrados sobre todo concentrados en la zona sur oriental de Medellín. A pesar del crecimiento negativo en Medellín, se concentró el mismo y se ocuparon aproximadamente 764 hectáreas con un ritmo de 153 hectáreas anuales.

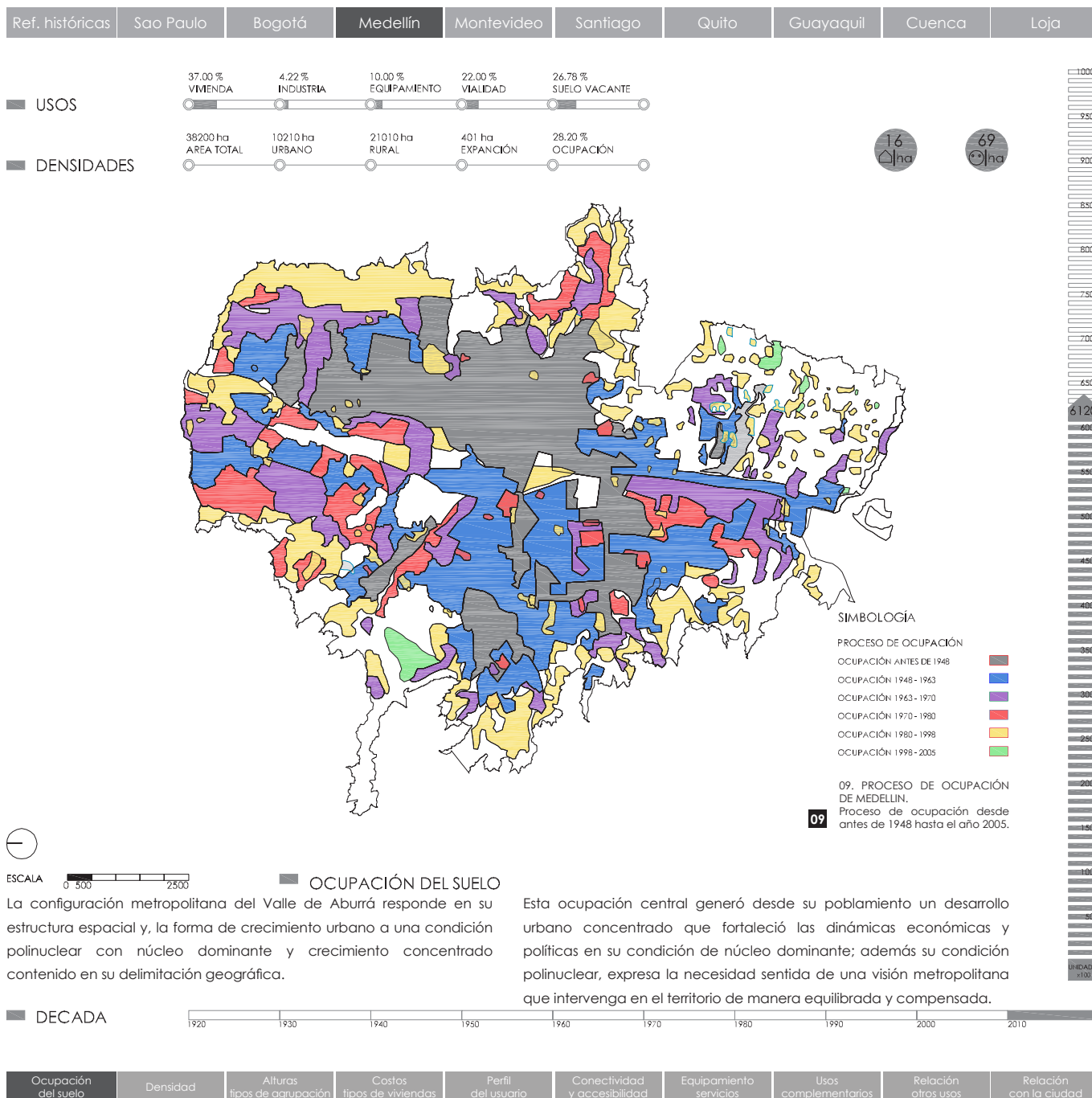
Período 1985 - 1998

Caracterizado por una ocupación dispersa e intensiva de trazados orgánicos lineales de las partes de alta ladera con pendientes entre 12 al 25% e incluso mayores al 30% en la totalidad de los bordes de las áreas urbanas del Valle, y a la vez por la localización de algunos equipamientos, bodegas y urbanizaciones residenciales en el corredor del río en el sector norte y en las inmediaciones de Envigado - Sabaneta e Itagüí - La Estrella, "completando" lo que se podría denominar la conurbación de la segunda corona metropolitana. En éste período se realizan importantes propuestas planificadoras de la realidad metropolitana y que ayudarán a encauzar en alguna medida la transformación urbana del Valle de Aburrá, se destacan así el Plan de desarrollo metropolitano de 1985, el Plan vial metropolitano de 1986 y los Planes de ordenamiento territorial de la zona norte y sur de 1986 y 1988 respectivamente. A pesar del descenso del ritmo de crecimiento de la ciudad núcleo, se experimenta una gran expansión de borde tanto en el centro como en el norte y sur con una ocupación de 4.724 hectáreas y un promedio de 363 hectáreas por año, duplicando casi los promedios de los dos periodos anteriores.

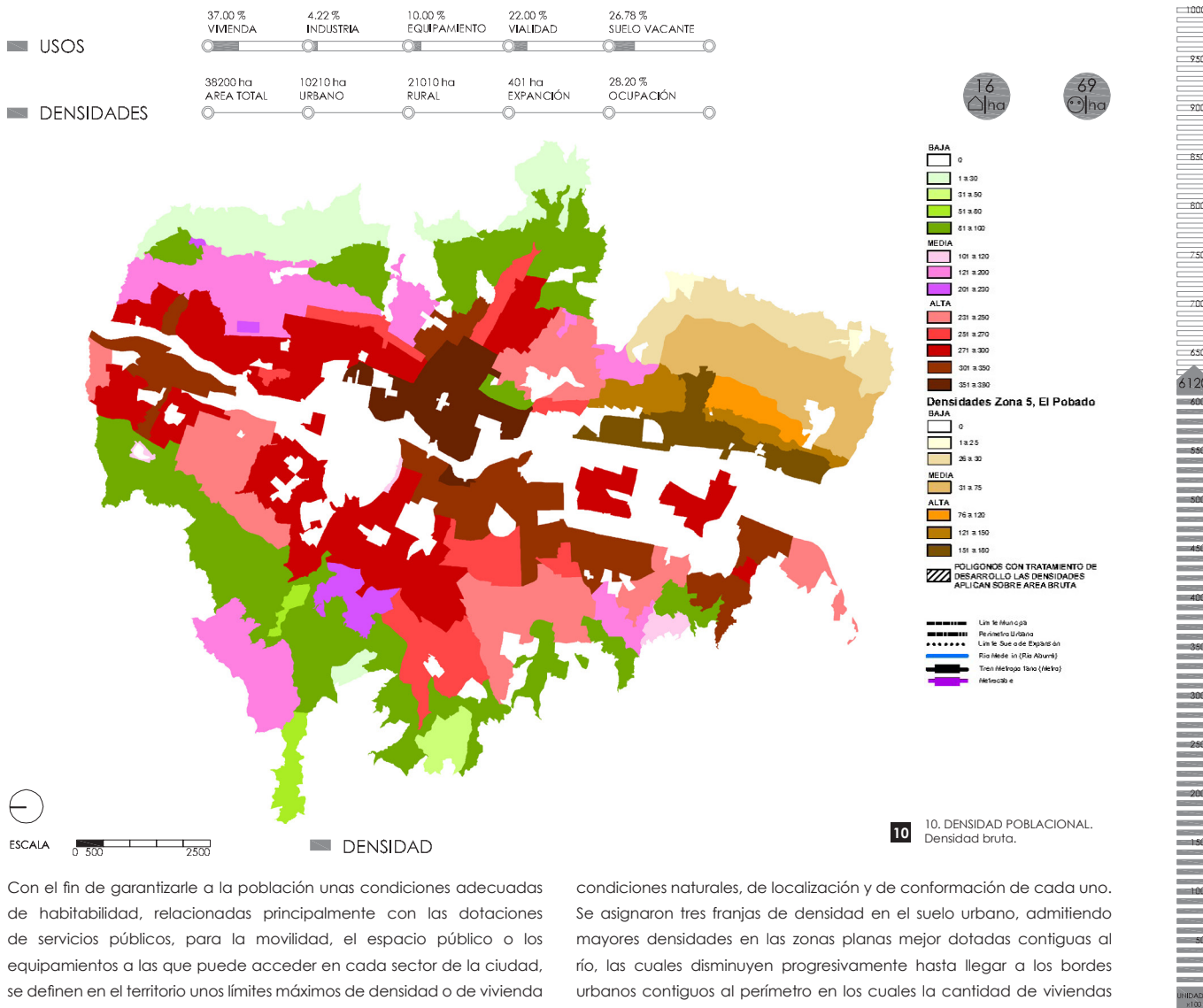
Período 1998 - 2005

Se intensifica la ocupación dispersa en parcelaciones por fuera de los perímetros urbanos y las grandes operaciones inmobiliarias en intersticios que agregan a las áreas urbanas, consolidadas o en consolidación, extensas áreas residenciales, algunas de ellas asociadas a grandes superficies comerciales como en Bello y La Estrella y otras áreas de grandes equipamientos educativos privados en áreas periféricas como en Sabaneta, Caldas y Medellín. Los ritmos de crecimiento han disminuido, pero el ritmo de ocupación del suelo sigue siendo grande, por cuanto existe la tendencia no solo del crecimiento en altura si no también la expansión dispersa y la incorporación de áreas de expansión, ocupándose 1.123 hectáreas a un ritmo de 140 hectáreas por año.

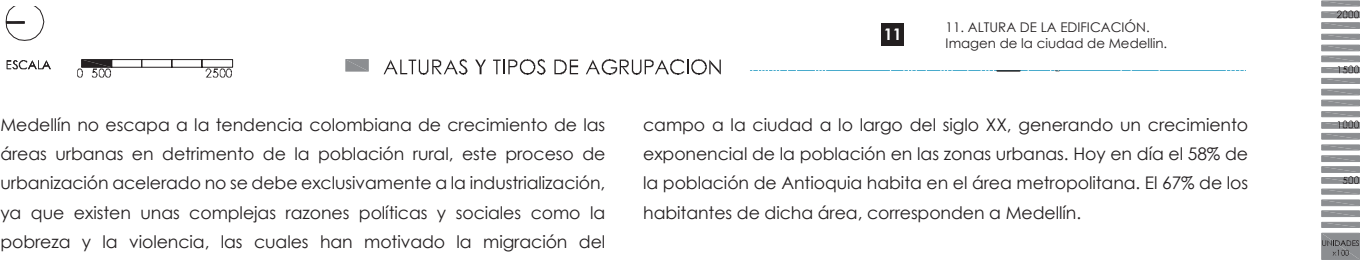
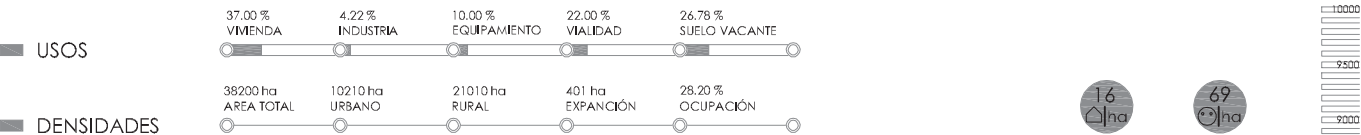




Ref. históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------

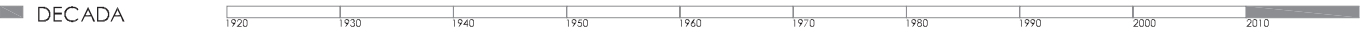


Ref. históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------

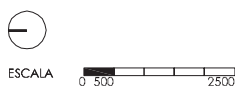
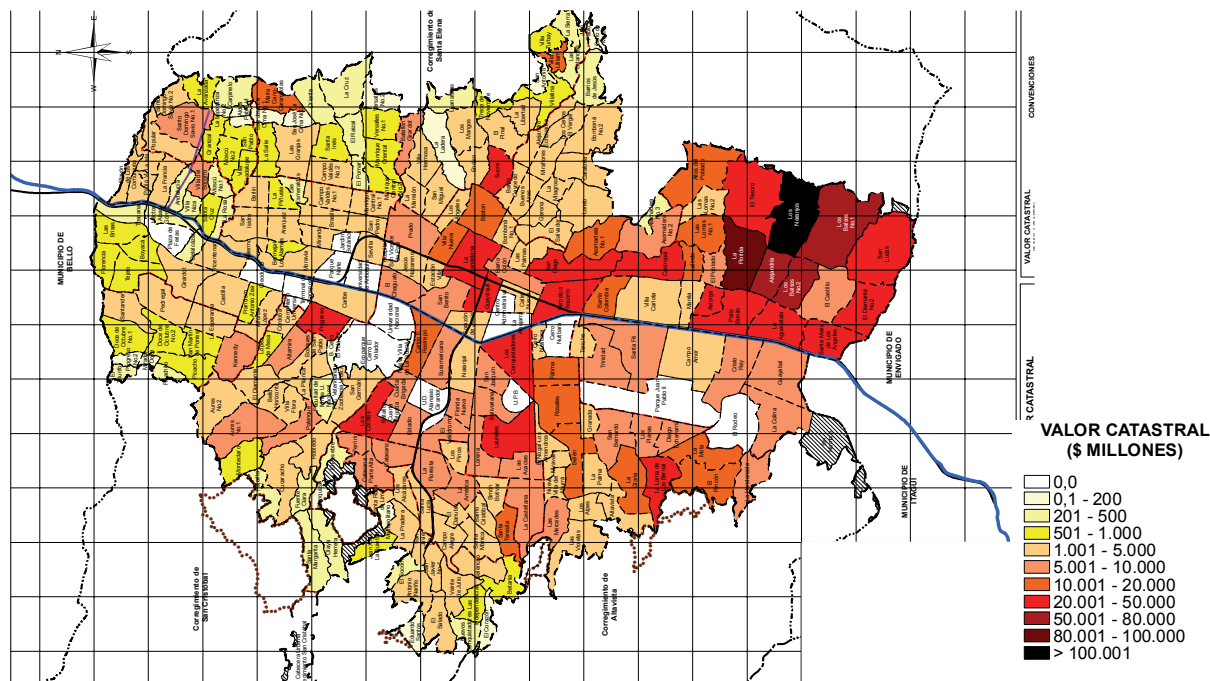
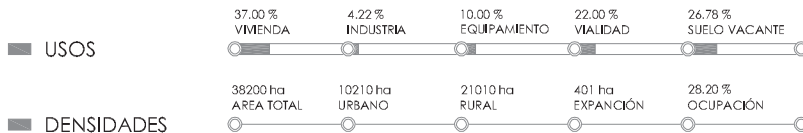


Medellín no escapa a la tendencia colombiana de crecimiento de las áreas urbanas en detrimento de la población rural, este proceso de urbanización acelerado no se debe exclusivamente a la industrialización, ya que existen unas complejas razones políticas y sociales como la pobreza y la violencia, las cuales han motivado la migración del

campo a la ciudad a lo largo del siglo XX, generando un crecimiento exponencial de la población en las zonas urbanas. Hoy en día el 58% de la población de Antioquia habita en el área metropolitana. El 67% de los habitantes de dicha área, corresponden a Medellín.



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m²

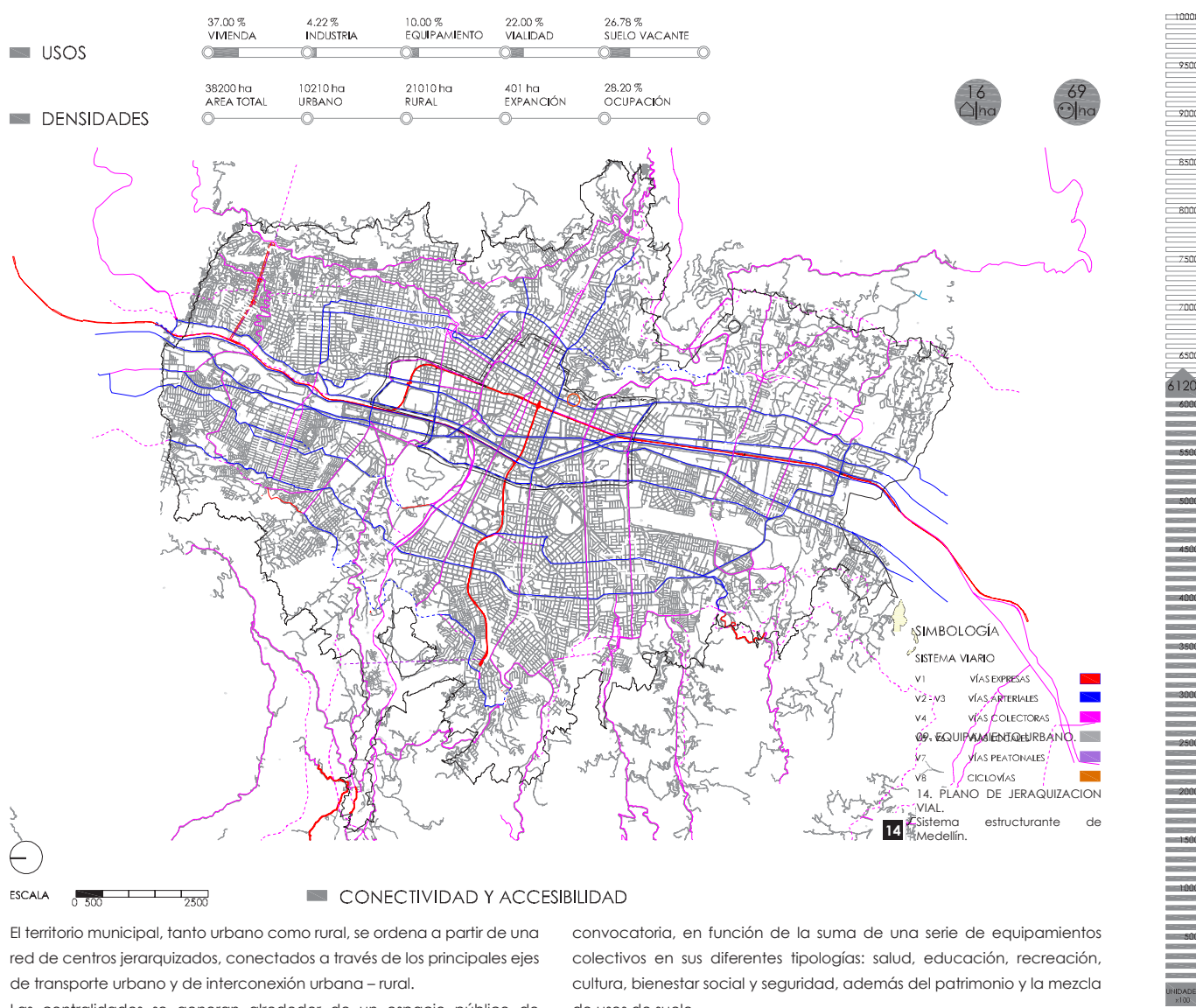
12. TIPOS DE VIVIENDA.
Plano de estratos económicos de Medellín y su relación con los costos.

12

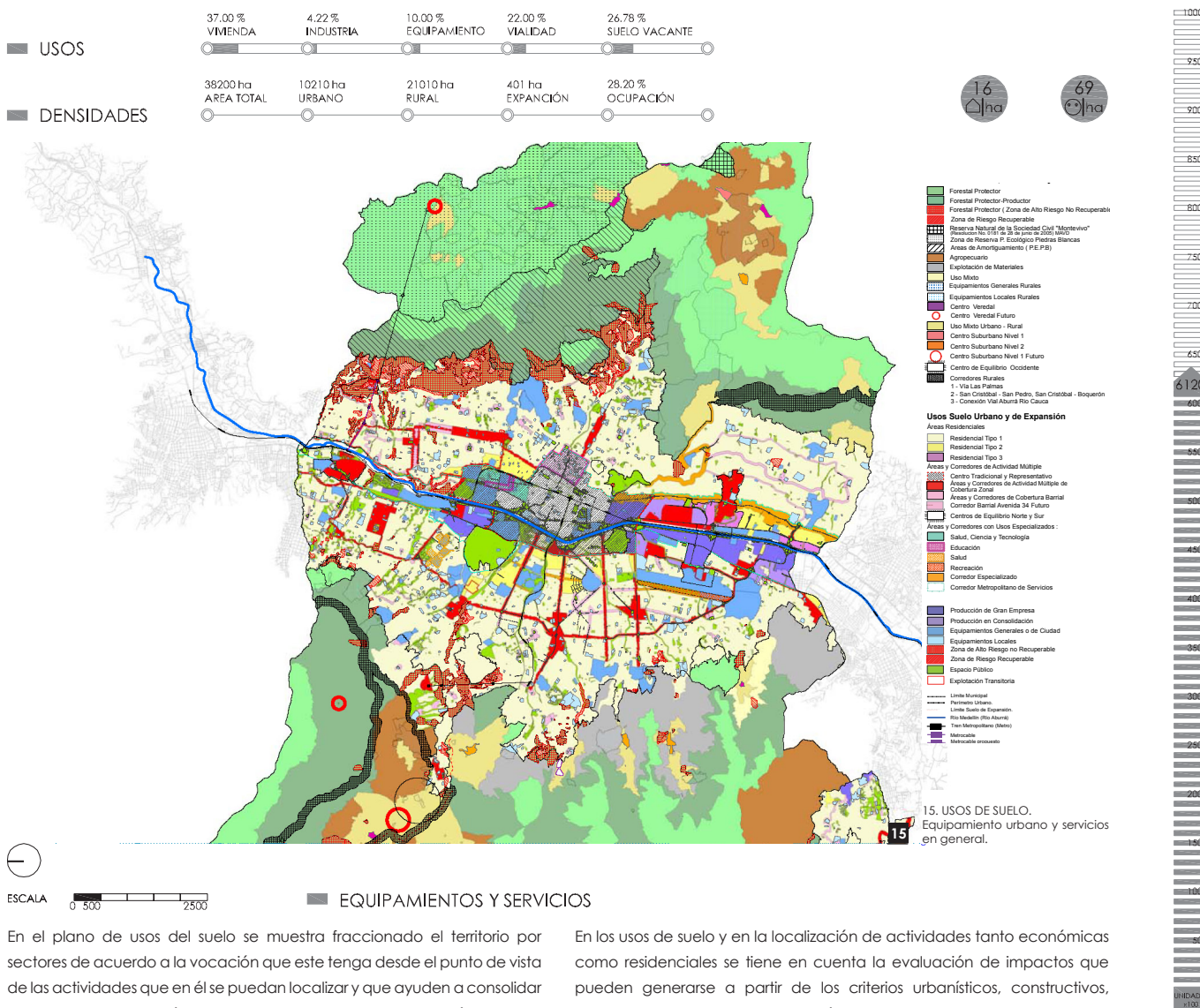
Las líneas estratégicas territoriales de la política habitacional municipal, incorpora los sectores de la ciudad en los que se desarrollará, prioritaria y especialmente, por parte del Municipio y de los habitantes, cada una de ellas. Aparecen delimitadas las áreas en las que deberá incluirse un porcentaje de suelo para la generación de vivienda de interés social en

los nuevos desarrollos habitacionales, las áreas en las que se desarrollará el mejoramiento barrial o de vivienda, la regularización urbanística o el reasentamiento de población, igualmente en suelo rural se identifican unas áreas específicas en las que podrán adelantarse procesos de regularización de tierras rurales.

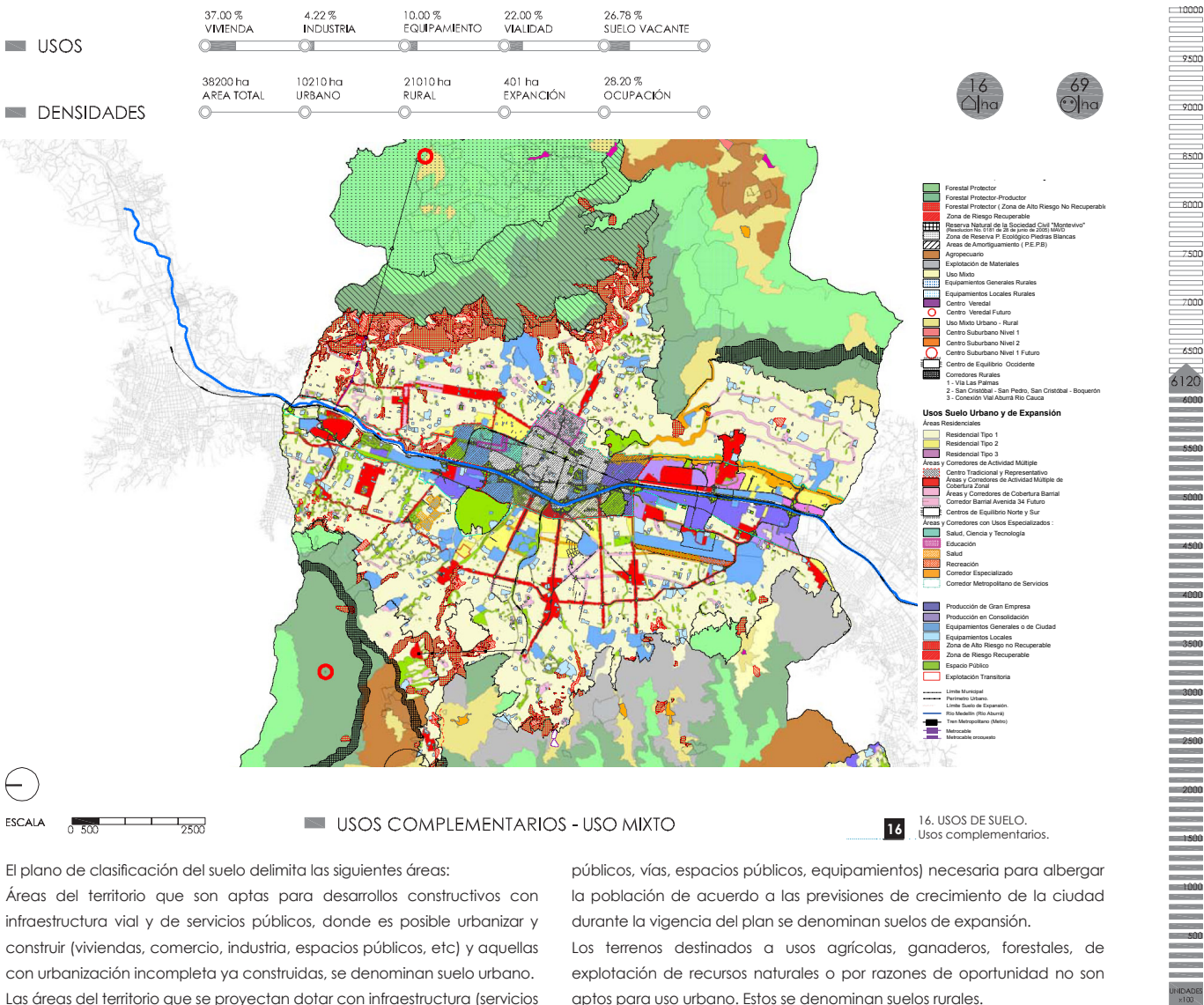


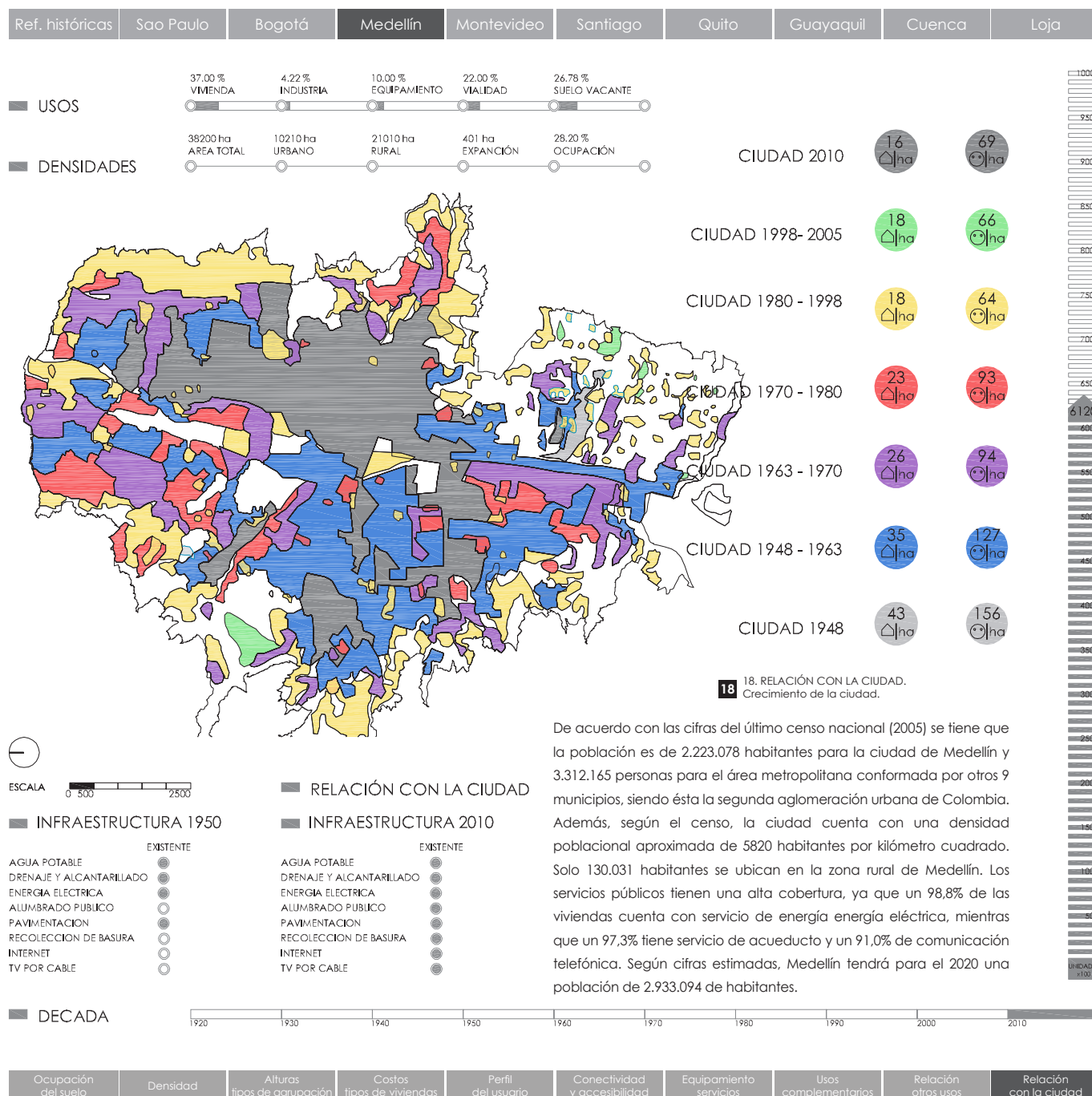


Ref. históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------



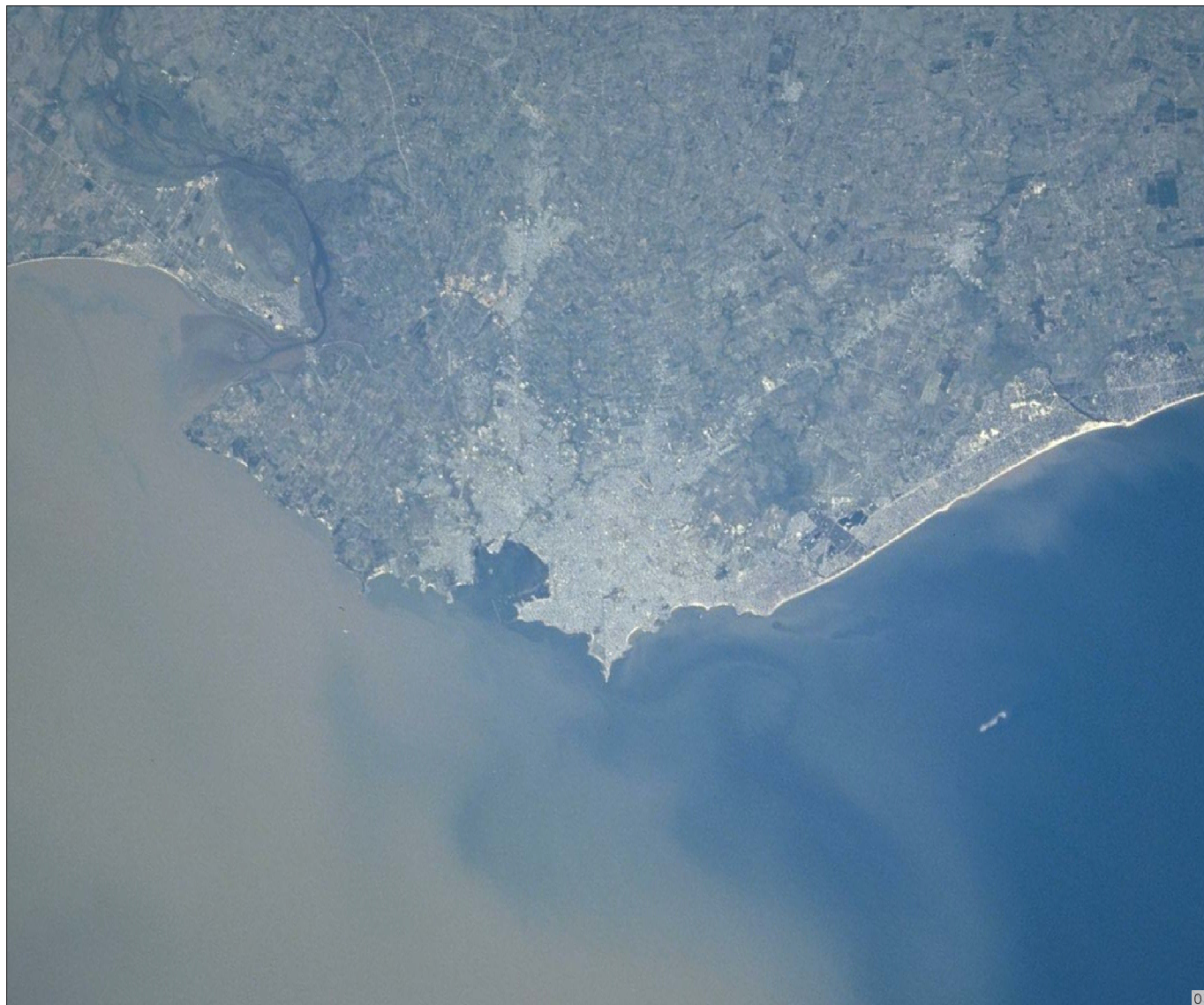
Ref. históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------







■ MONTEVIDEO



INTRODUCCION



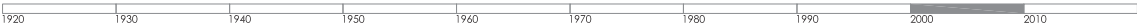
01. NASA
02. http://www.zonu.com/uruguay_maps/Uruguay_Political_Map_3.htm
03. <http://www.semintanmontevideo.edu.uy/mv09/Descargas/index.html>
04. MONTEVIDEO. PROCESO PLANIFICADOR Y CRECIMIENTOS. Liliana Carmona y María Julia Gómez

MONTEVIDEO, Uruguay, America del Sur.

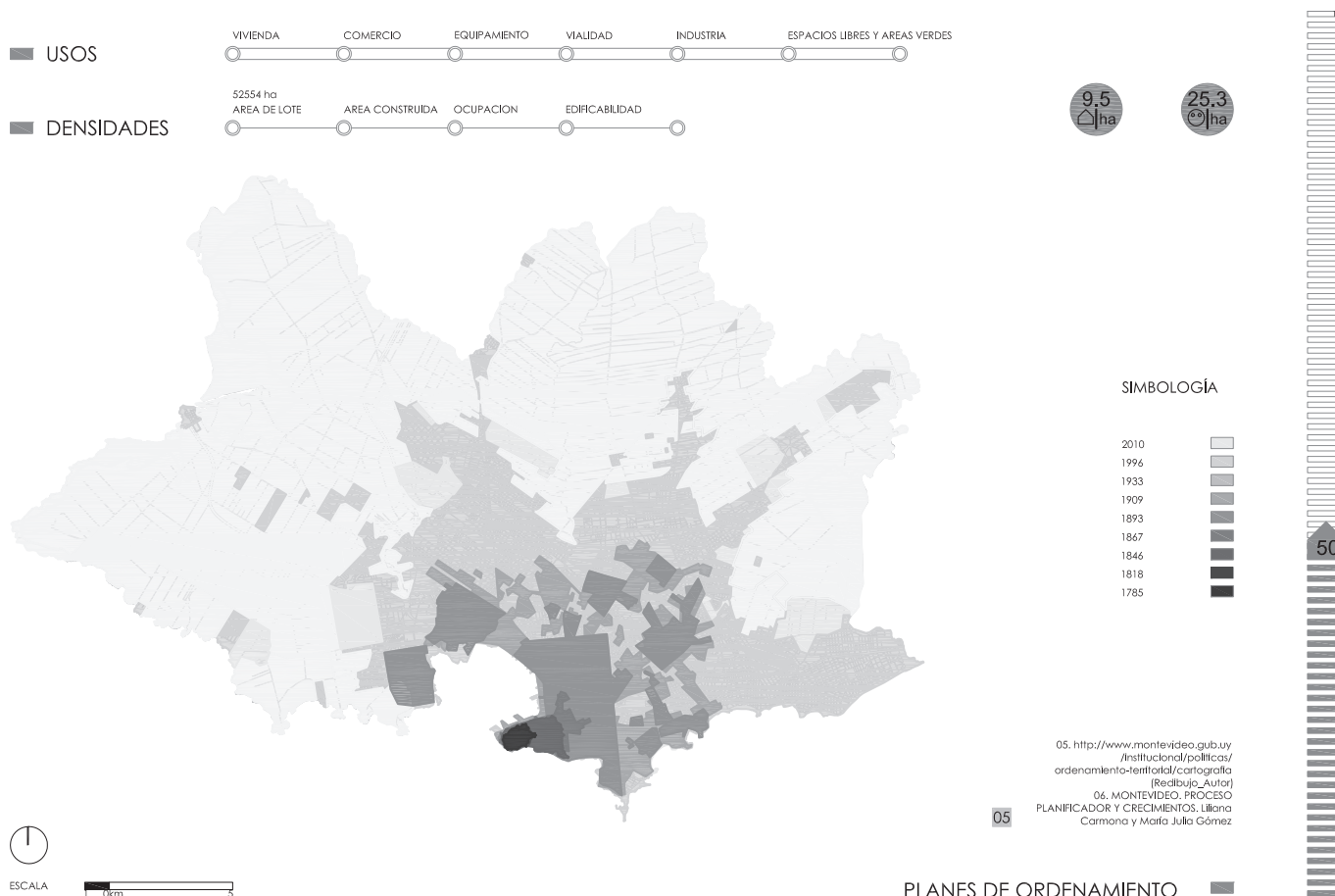
PROCESO URBANO Y PLANIFICADOR

1785 (Plano de José del Poso). De acuerdo al Plan Fundacional, Montevideo se conforma en damero, el que se extiende hasta el límite del perímetro fortificado. Manzanas con patios interiores y huertos. En extramuros, se levantan modestas construcciones contraviniendo las disposiciones restrictivas por razones de defensa. **1818 (Plano de Bradaili).** Limitado el suelo urbano al casco amurallado, la ciudad crece ocupando el amanzanado previsto hasta el borde fortificado y subdividiéndose los padrones, que evolucionan desde el cuarto de manzana hasta el predio de 8 a 10 m de frente. **1846 (Plano de Pedro Pico).** Demolidas las fortificaciones, se proyecta la expansión de la ciudad, mediante el Plan de Reyes. Sin embargo, el crecimiento real se manifiesta por el no cumplimiento del amanzanado previsto. Se destaca el surgimiento de núcleos poblados sin continuidad con el trazado de expansión. **1865–67 (Planos de Pablo Neumayer y de D'Albernard)** Se completa y desborda el amanzanado de Reyes hacia el norte y el sur produciéndose una expansión que tiende a ocupar los huecos dejados por los crecimientos direccionales. Los núcleos independientes adquieren mayor desarrollo. **1893 (Plano de Casimiro Pfäffly)** El Suelo urbano multiplica su extensión, ocupando y desbordando el Bulevar Artigas. Se produce la expansión de los núcleos de población aislados existentes. Surgen nuevos núcleos, con localizaciones preferenciales en el norte y la costa este. El surgimiento de otros núcleos está motivado en la especulación inmobiliaria, materializada por el fraccionamiento y venta de solares. **1906 (Plano de Saturnino Cortesi)** La ciudad mantiene un constante crecimiento, a través del surgimiento de nuevos barrios, tanto vinculados a las vías de penetración, como en la trama existente. **1910 (Plano de P. Joanicó)** Se observa la evolución de los tejidos en las áreas al este del Bulevar Artigas, ocupando parcialmente los huecos entre los asentamientos ya existentes. **1933. Ordenanza sobre fraccionamiento y amanzamiento de tierras en el Departamento de Montevideo.** Pretende la regulación de la extensión de la ciudad, conteniendo y reglamentando la subdivisión de la tierra generalmente emprendida por la especulación privada. Establece la obligatoriedad de la aprobación de los amanzanamientos y fraccionamientos de tierras.

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

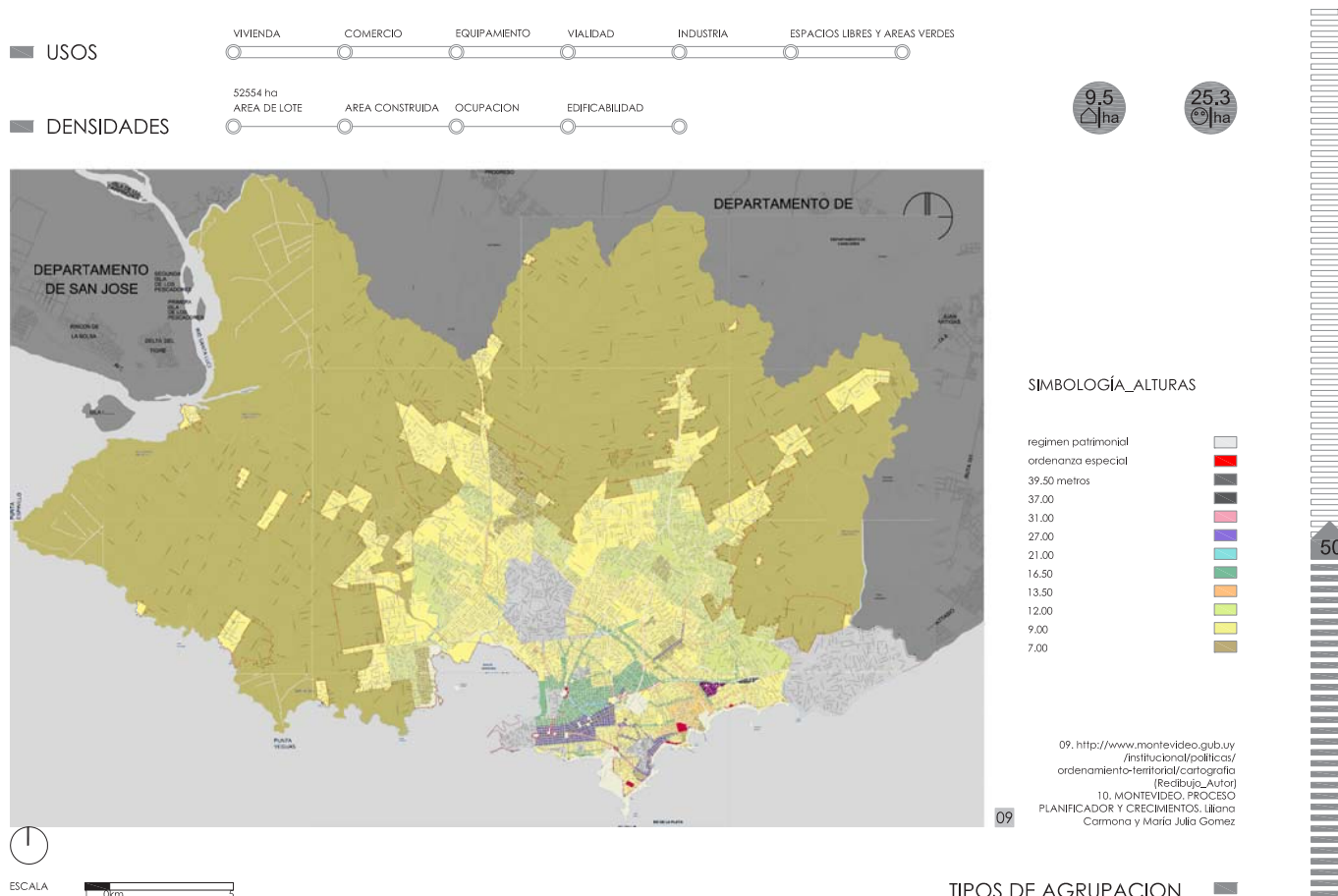


El Plan Fundacional es presentado en 1785 por José del Poso, se conforma en damero. En 1818, con el Plano de Bradailt, la ciudad crece hasta el borde fortificado. 1846, Plano de Pedro Pico. Demolidas las fortificaciones, se proyecta la expansión de la ciudad, mediante el Plan de Reyes, se manifiesta un no completamiento del amanzanado previsto. En 1865–67, Planos de Pablo Neumayer y de D'Albernard. Terminada la Guerra Grande se completa y desborda el amanzanado de Reyes hacia el norte y el sur produ-

ciéndose una expansión por superficie que tiende a ocupar los huecos dejados. En 1893, Plano de Casimiro Pfäffly. El Suelo urbano multiplica su extensión, se produce la expansión de los núcleos existentes y surgen nuevos núcleos. 1910, Plano de P. Joanicó. Se observa la evolución de los tejidos, y se van ocupando parcialmente los huecos entre los asentamientos existentes. En 1933, con la Ordenanza sobre fraccionamiento y amanzamiento de tierras se establece la obligatoriedad de la aprobación de los amanzanamientos y fraccionamientos.





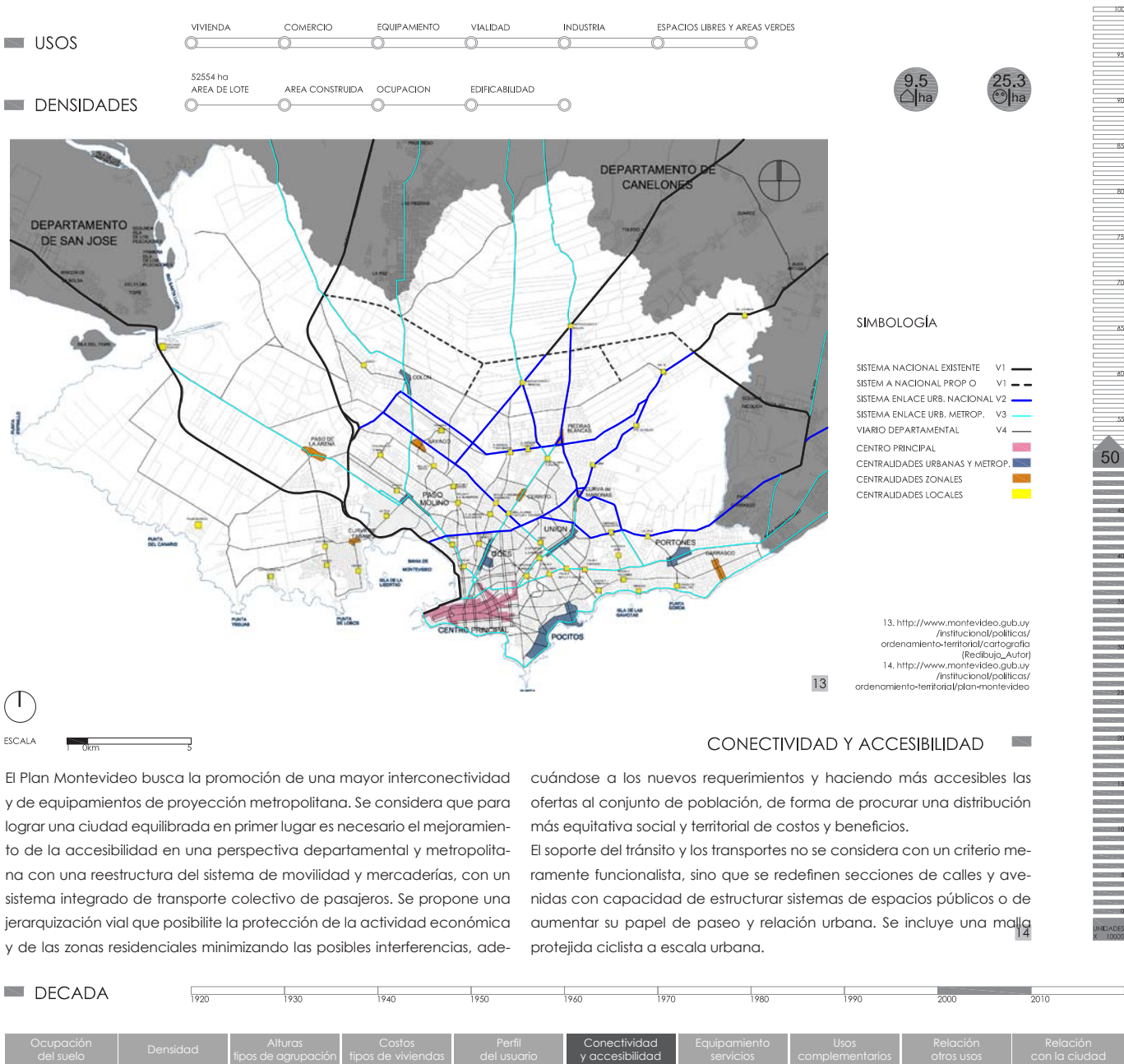


En 1928, se sanciona la ordenanza sobre la higiene de la habitación y se pone fin al sistema del conventillo. Hasta 1930 se procura lograr una imagen urbana comparable a la de las capitales europeas. Desde 1930 hasta 1980 se propone la ciudad alternativa. En 1933, se sanciona la ordenanza sobre fraccionamiento y amanzanamiento. En 1946, Se aprueba la ley de propiedad horizontal, con el objetivo de dividir el precio del suelo y facilitar su acceso. Contrariamente la ley acentúa las diferencias en el valor de la tierra. Favorece el desarrollo del edificio en altura y

entre medianeras. En 1947, las ordenanzas a mas de regular aspectos relativos a la calle, afectan al interior de la manzana, se reducen frente, área de predio y área de manzana. Desde el 69 hasta el 74 se da una importante producción de conjuntos habitacionales de influencia ciamista. Desde 1982, se proponen modelos que identifiquen sistemas urbanos y sus rasgos particulares. Se reelabora la ordenanza de conjuntos habitacionales, promoviendo las de mediana escala y asegurando la continuidad de la traza urbana.







USOS

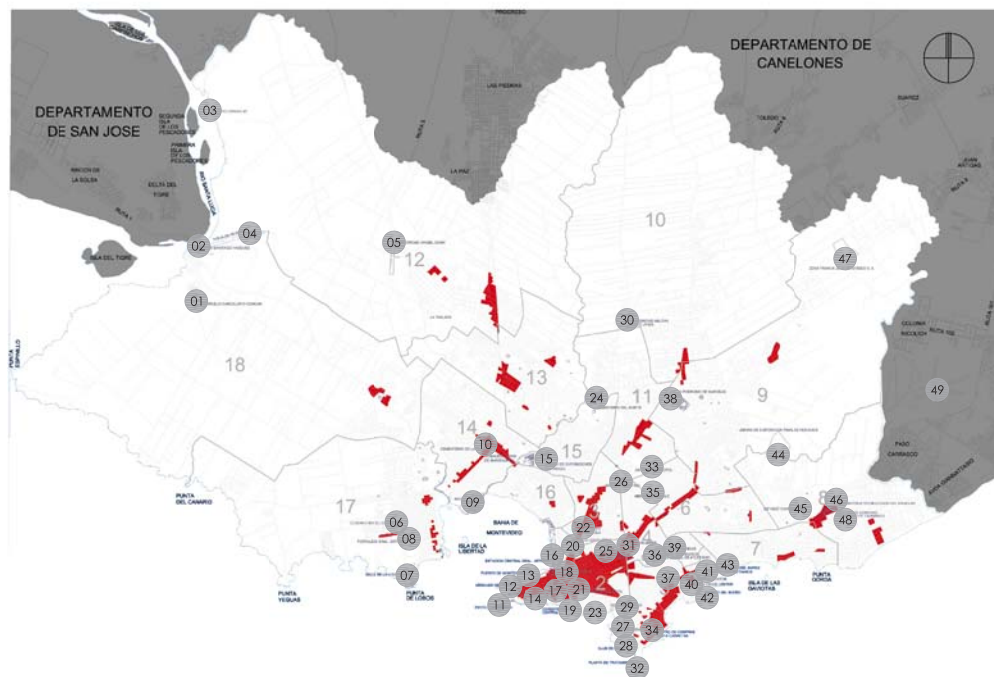


DENSIDADES



9.5
ha

25.3
ha



SIMBOLOGÍA

CENTRAIDADES
EQUIPAMIENTO
LIMITE ZONAL



ESCALA



15

15. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 01 COMPLEJO CARCELARIO COMCAR | 11 ESCOLLERA SARANDI | 21 INTENDENCIA MUNICIPAL | 31 CARCEL DE MUJERES | 41 CEMENTERIO BRITANICO |
| 02 PUERTO DE SANTIAGO VAZQUEZ | 12 MERCADO DEL PUERTO | 22 MERCADO AGRICOLA | 32 PLANTA DE TRATAMIENTO | 42 PUERTO DEL BUCO |
| 03 PUERTO CANGREJO | 13 PUERTO DE MONTEVIDEO | 23 ALADI | 33 CILINDRO MUNICIPAL | 43 CEMENTERIO DEL BUCO |
| 04 PISTA DE REGATAS | 14 MERCADO CENTRAL | 24 CEMENTERIO DEL NORTE | 34 CENTRO DE COMPRAS PUNTA CARRETAS | 44 USINAS DE DISPOSICION FINAL DE RESIDUOS |
| 05 AERODROMO ANGEL ADAMI | 15 PREDIO DE EXPOSICIONES DEL PRADO | 25 TERMINAL DE ONIBUSES TRES CRUCES | 35 MERCADO MODELO | 45 ESTADIO CHARRUA |
| 06 CEMENTERIO DEL CERRO | 16 ESTACION CENTRAL GRAL. ARTIGAS | 26 EDIFICIO LIBERTAD | 36 ESTADIO CENTENARIO, PISTA ATLETISMO | 46 LAB. TECNOLÓGICO URUGUAY |
| 07 DIQUE DE LA ARMADA | 17 MERCADO DE LA ABUNDANCIA | 27 TEATRO DE VERANO | 37 MONTEVIDEO SHOPPING CENTER | 47 ZONA FRANCA DE MONVIDEO |
| 08 FORTALEZA GRAL. ARTIGAS | 18 TERMINAL DE ONIBUSES RIO BRANCO | 28 CLUB DE GOLF | 38 HIPODROMO DE MAROÑAS | 48 CENTRO DE COMPRAS P.D.C. |
| 09 ANCAP | 19 CEMENTERIO CENTRAL | 29 SEDE MERCOSUR | 39 HOSPITAL DE CLINICAS | 49 AEROPUERTO INTERNACIONAL |
| 10 CEMENTERIO DE LA TEJA | 20 PALACIO LEGISLATIVO | 30 AERODROMO MILITAR BOISO LANZA | 40 WORLD TRADE CENTER | |

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



■ SANTIAGO DE CHILE



INTRODUCCION

SANTIAGO DE CHILE, 1541-2010

Fundación de Santiago

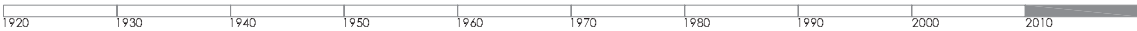
El 12 de febrero de 1541, Valdivia fundaría oficialmente la ciudad de Santiago del Nuevo Extremo (Santiago de la Nueva Extremadura) en honor al Apóstol Santiago, santo patrono de España, en las cercanías del Huelén, renombrado por el conquistador como "Santa Lucía". Siguiendo las normas coloniales, Valdivia encomendó el trazado de la nueva ciudad al alarife Pedro de Gamboa, el cual diseñaría la ciudad en forma de damero. En el centro de la ciudad diseñó una Plaza Mayor, alrededor de la cual se seleccionaron varios solares para la Catedral, la cárcel y la casa del gobernador. En total se construyeron ocho cuadras de norte a sur, y diez de oriente a poniente, y cada solar (un cuarto de cuadra) fue entregado a los colonizadores, que construyeron casas de barro y paja.

El 18 de septiembre de 1810 se proclamó la Primera Junta Nacional de Gobierno en Santiago, hecho con el que se dio inicio al proceso de independencia de Chile. La ciudad, que se convertiría en la capital de la nueva nación, se vería agitada por los diversos acontecimientos, especialmente debido a las acciones bélicas que ocurrirían en sus inmediaciones.

Aunque en la Patria Vieja se instalaron algunas instituciones como el Instituto Nacional y la Biblioteca Nacional, éstas fueron clausuradas tras la derrota patriota en la batalla de Rancagua en 1814. El gobierno realista duraría hasta 1817, cuando el Ejército de los Andes alcanzó la victoria en la batalla de Chacabuco, reinstaurando el gobierno patriota en Santiago. La independencia, sin embargo, no estaba asegurada y el ejército español obtuvo nuevas victorias y hacia 1818 se dirigía hacia Santiago, pero la carga sería definitivamente detenida en los llanos del río Maipo, durante la batalla de Maipú, el 5 de abril de 1818.

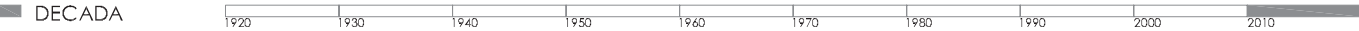
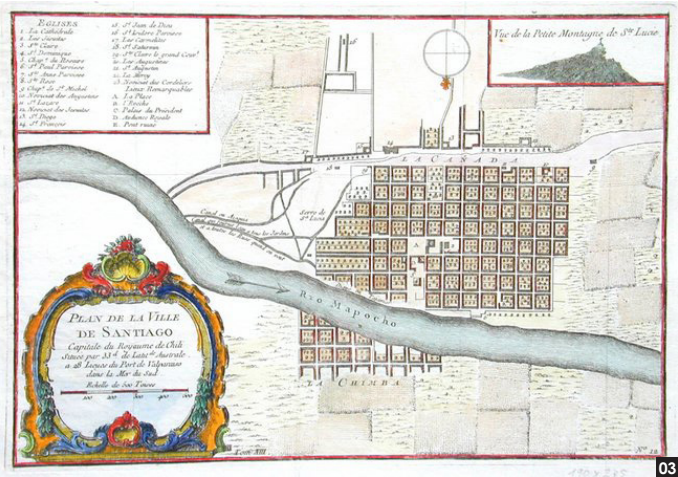
FOTO DE PORTADA, Santiago de Chile, vista aérea de la ciudad.
01. DIVISIÓN POLÍTICA DEL CHILE, Ubicación de la provincia del Santiago
02. PLANO DE LA SANTIAGO CON SUS COMUNAS.

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

INTRODUCCION



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

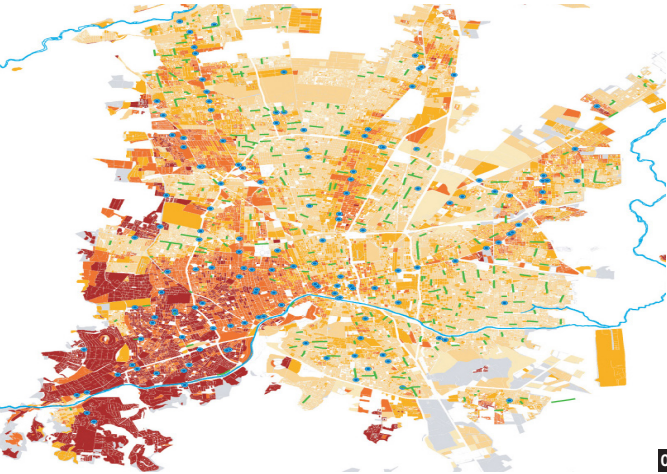
SANTIAGO DE CHILE, 1541-2010

El Gran Santiago

En las décadas siguientes, Santiago siguió creciendo de forma imparable. En 1940, la ciudad acumulaba 952.075 habitantes, en 1952 esta cifra llegó a 1.350.409 habitantes y el censo de 1960 totalizó 1.907.378 santiaguinos. Este crecimiento se reflejó en la urbanización de los sectores rurales de la periferia, donde se establecieron familias de clase media y baja con viviendas estables: en 1930, el área urbana tenía una extensión de 6.500 hectáreas, que en 1960 llegaron a las 20.900 y en 1980 llegó a las 38.296. Aunque la mayoría de las comunas seguían creciendo, éste se concentró principalmente en comunas periféricas como Barrancas al poniente, Conchalí al norte y La Cisterna y La Granja al sur. En el caso de la clase alta, ésta comenzó a acercarse al sector de la precordillera de Las Condes y La Reina. El centro, por el contrario, perdió habitantes dejando más espacio para el desarrollo del comercio, la banca y las actividades gubernamentales.

Este crecimiento se realizó sin ningún tipo de regulación y sólo comenzaron a aplicarse durante los años 1960 con la creación de diversos planes de desarrollo del Gran Santiago, concepto que reflejaba la nueva realidad de una ciudad mucho más amplia. En 1958 fue lanzado el Plan intercomunal de Santiago y que proponía la organización del territorio urbano, fijando un límite de 38.600 hectáreas urbanas y semiurbanas, para una población máxima de 3.260.000 habitantes, la construcción de nuevas avenidas, como la Avenida Circunvalación Américo Vespucio y la carretera Panamericana, el ensanche de las existentes y el establecimiento de "cordones industriales". La celebración de la Copa Mundial de Fútbol de 1962 dio un nuevo empuje a las obras de mejoramiento de la ciudad. En 1966 se creó el Parque Metropolitano de Santiago en el cerro San Cristóbal y el MINVU dio inicio a la erradicación de poblaciones callampas y la construcción de nuevas viviendas como la Remodelación San Borja, en cuyas cercanías fue construido el Edificio Diego Portales.

INTRODUCCION



SANTIAGO DE CHILE, 1541-2010

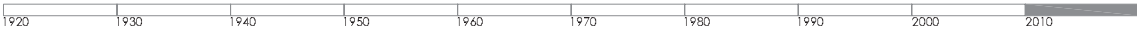
La metrópoli en los inicios del siglo XXI

Con el inicio de la Transición en 1990, la ciudad de Santiago ya sobrepasaba los cuatro millones de habitantes, que se asentaban preferentemente en la zona sur: La Florida era seguida en número de habitantes por Puente Alto y Maipú. El desarrollo inmobiliario en estas comunas y otras como Quilicura y Peñalolén se debió en gran medida a la construcción de conjuntos habitacionales para familias de clase media. En tanto, las familias de altos ingresos avanzaron hacia la Precordillera y el llamado Barrio Alto, aumentando la población de Las Condes y dando origen a nuevas comunas como Vitacura y Lo Barnechea. Por otro lado, si bien la pobreza comenzó a bajar considerablemente, se mantuvo la fuerte dicotomía entre la pujante urbe globalizada y los barrios marginales dispersos a lo largo de la capital.

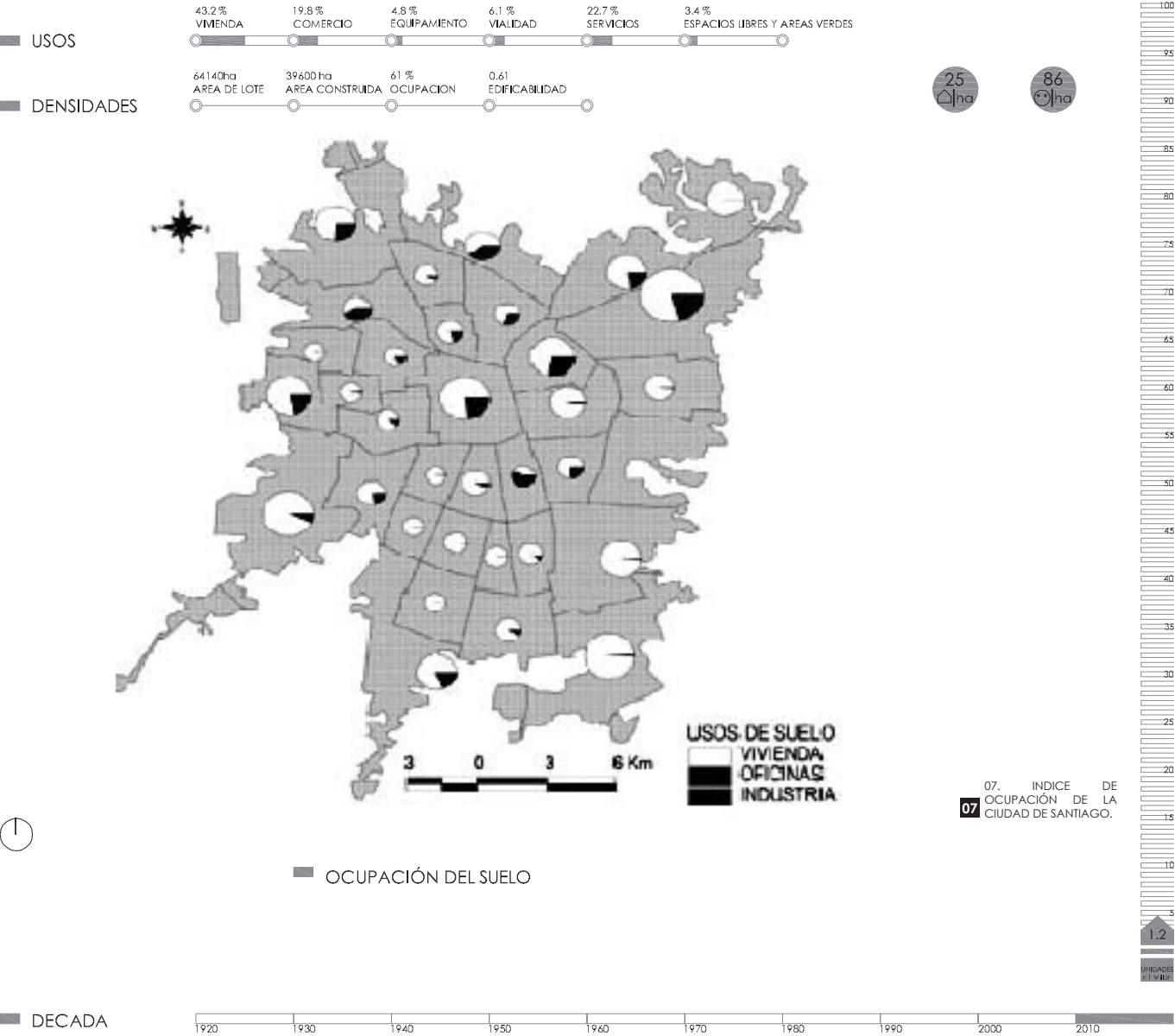
La zona de Avenida Providencia se consolidó como un importante eje comercial en el sector oriente y hacia los años 1990, este desarrollo se extendió al Barrio Alto que se convirtió en un atractivo polo para la construcción de edificios de gran altura. Las principales empresas y corporaciones financieras se establecieron en la zona, dando origen a un moderno y pujante centro empresarial conocido como Sanhattan. La partida de estas empresas al Barrio Alto y la construcción de centros comerciales alrededor de toda la ciudad, provocaron una crisis en el centro urbano, el cual debió reinventarse: sus principales calles comerciales se convirtieron en paseos peatonales, como el Paseo Ahumada, y se instituyeron beneficios tributarios para la construcción de edificios residenciales, atrayendo principalmente a adultos jóvenes.

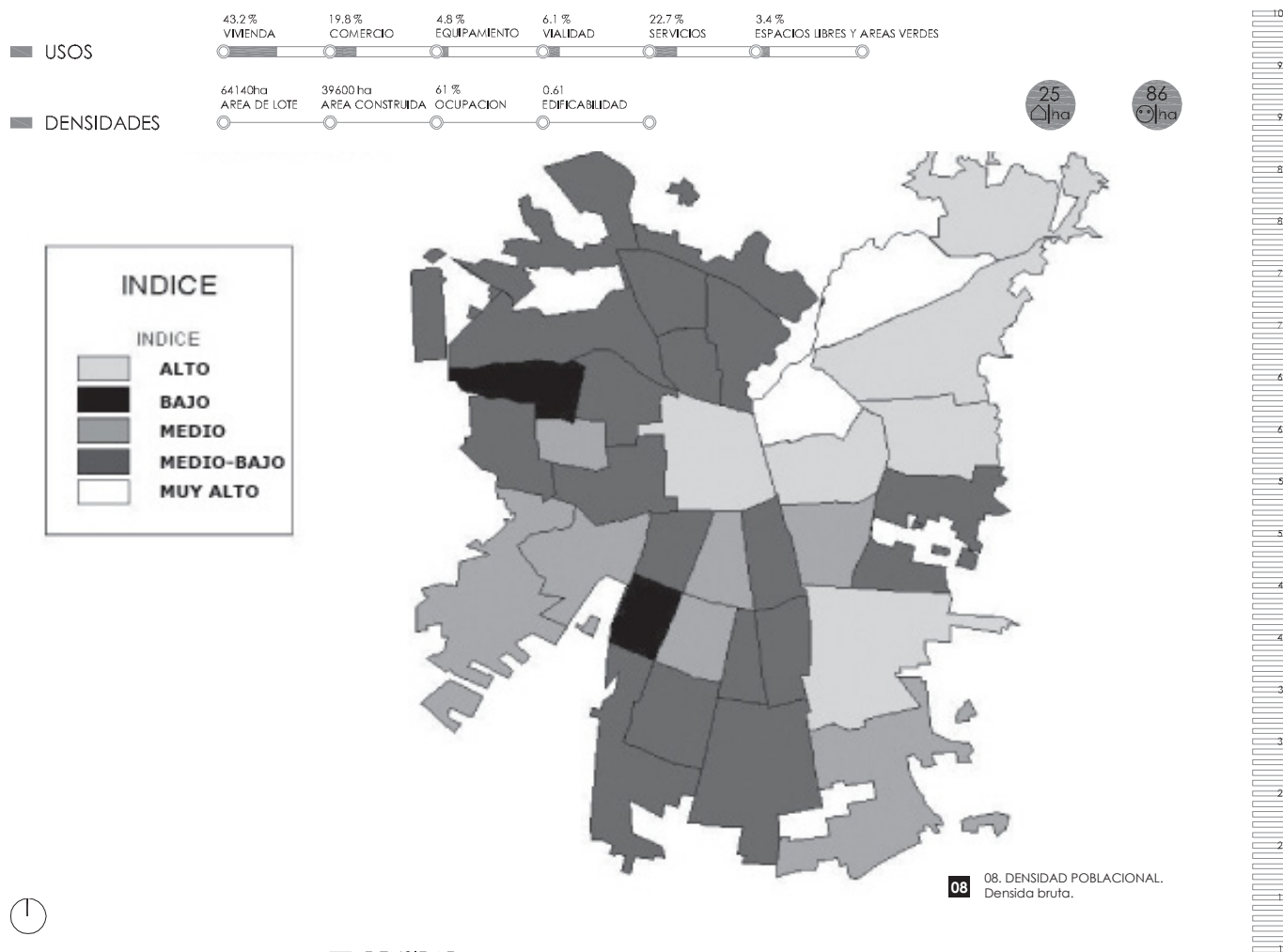
03. PLANO DE SANTIAGO DE CHILE DE 1712
04. PLANO DE SANTIAGO DE CHILE DE 1894
05. PLANO DE SANTIAGO DE CHILE DEL 2000
06. FOTO DEL SANTIAGO ACTUAL.

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

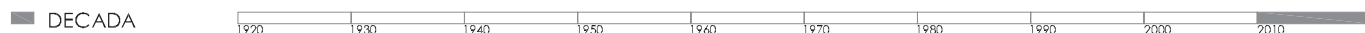




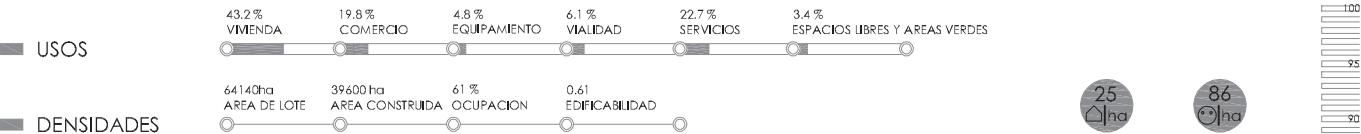
■ DENSIDAD

De acuerdo con los datos recogidos en el censo de 2002 realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas, la población del área metropolitana de Santiago alcanzaba los 6.061.185 habitantes, equivalente al 35,91% del total nacional y al 89,56% del total regional. Esta cifra refleja el amplio crecimiento en la población de la ciudad durante el siglo XX. El crecimiento de Santiago ha experimentado diversos cambios a lo largo de su historia. En sus primeros años,

tuvo una tasa de crecimiento de un 2,68% anual hasta el siglo XVII, bajando posteriormente a cifras menores al 2% anual hasta comienzos del siglo XX. De igual forma, el tamaño de la ciudad se ha expandido constantemente. Las 20.000 hectáreas que abarcaba Santiago en 1960, se duplicaron antes de 1980 y en 2002 alcanzó las 64.140 hectáreas. Así, la densidad de población en Santiago es de 86 hab/ha

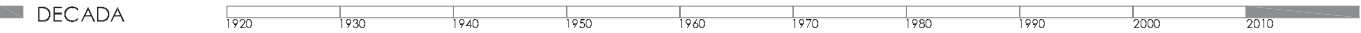


Ref. históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------

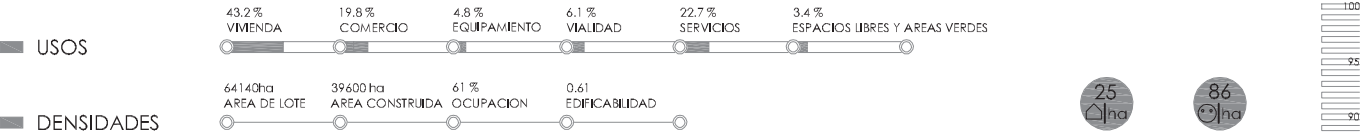


09. Foto Aerea de Santiago de Chile.

TIPOS DE AGRUPACION



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	--------------------------------	------------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

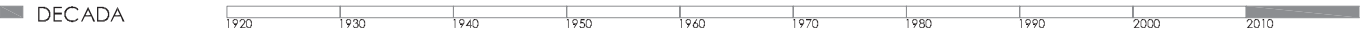


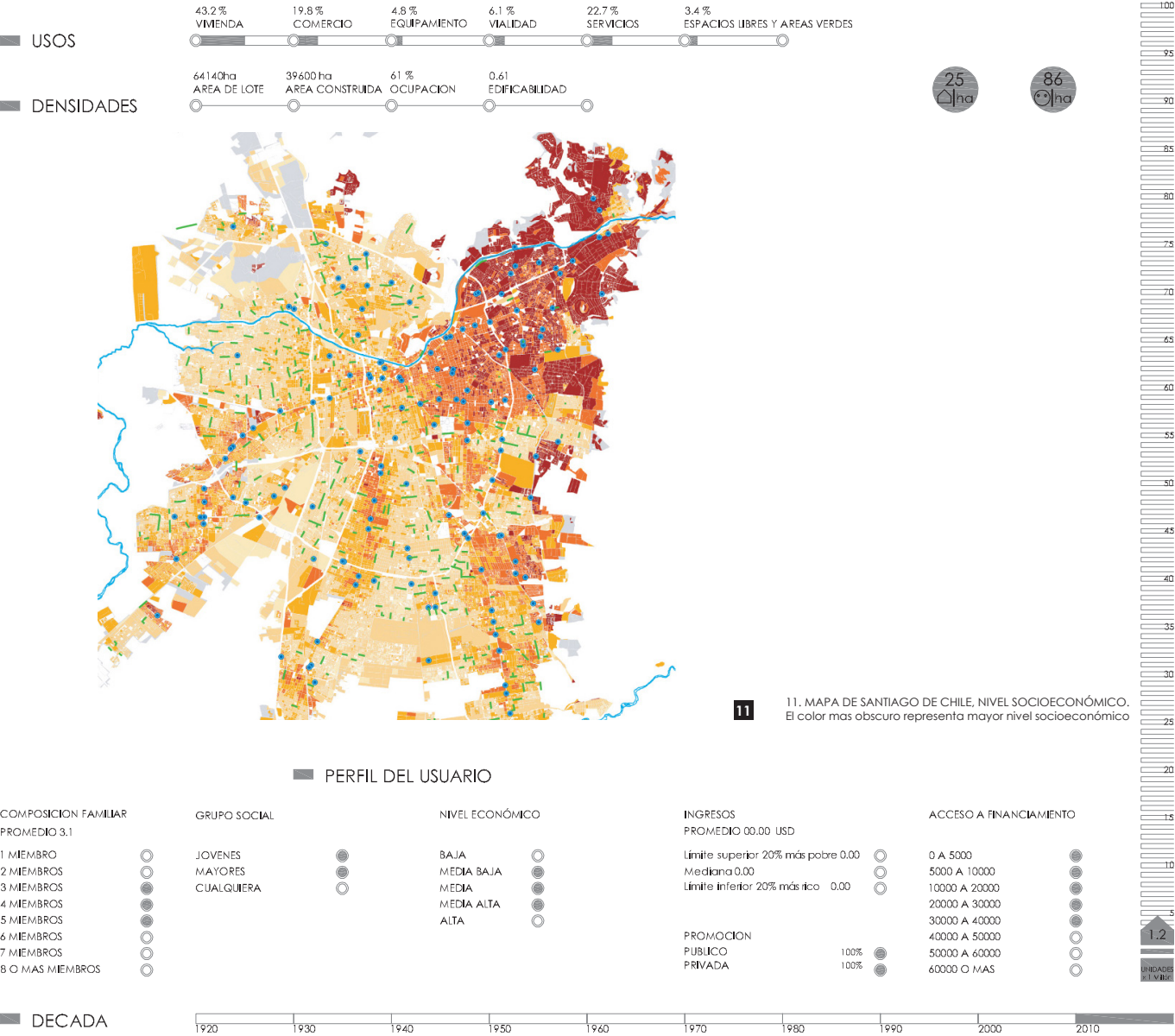
10. MAPA DE COSTOS DEL TERRENO

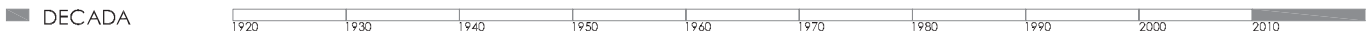
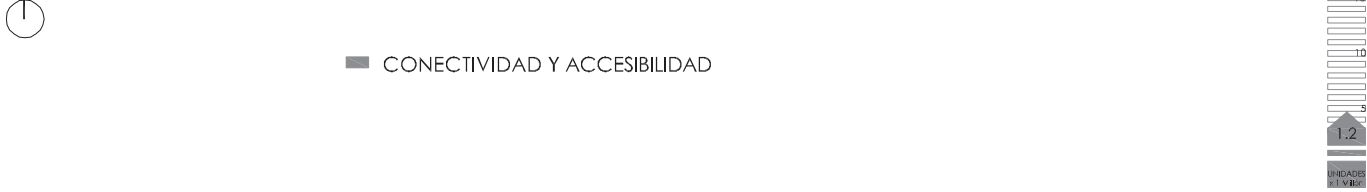
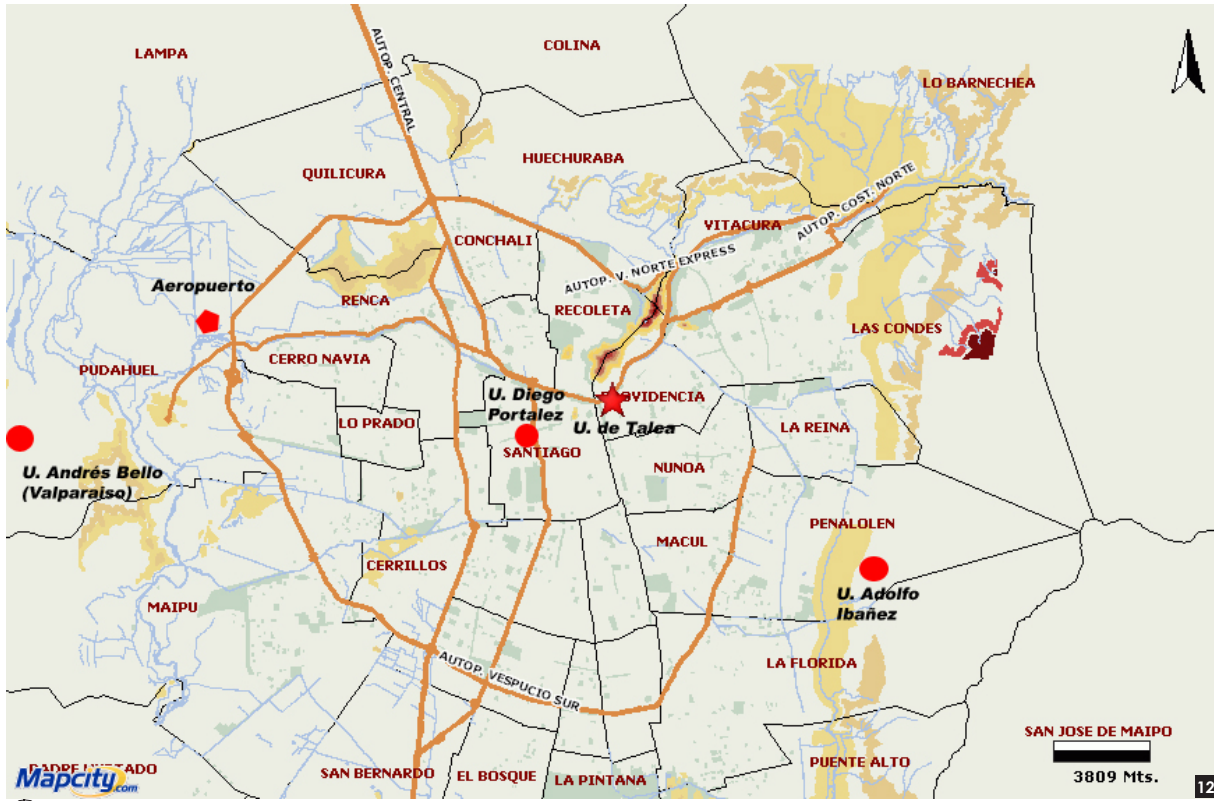
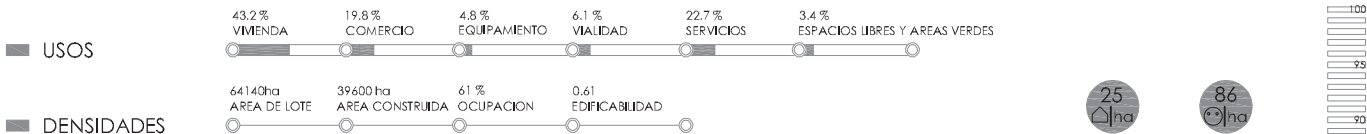
10 Color mas Oscuro representa un precio más alto de terreno.

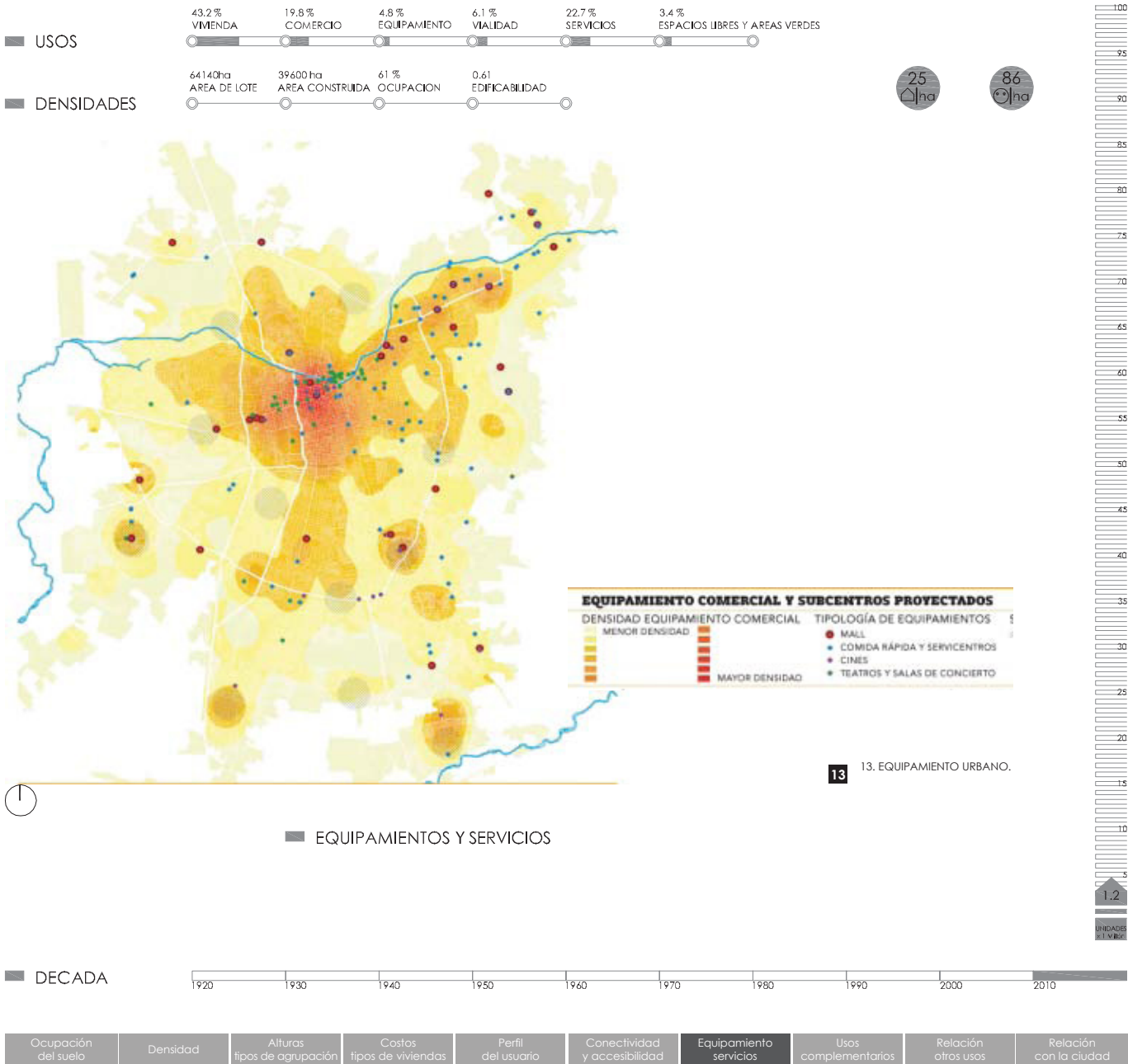
COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m²

El sector de la Ciudad que posee el mayor valor en cuanto se refiere al costo del terreno, es claramente identificable, siendo éste las comunas al Noreste de la ciudad, cuyo uso del suelo en su mayoría es residencial, mientras que en el sur de Santiago el costo del terreno es menor, con un uso de suelo más dividido.

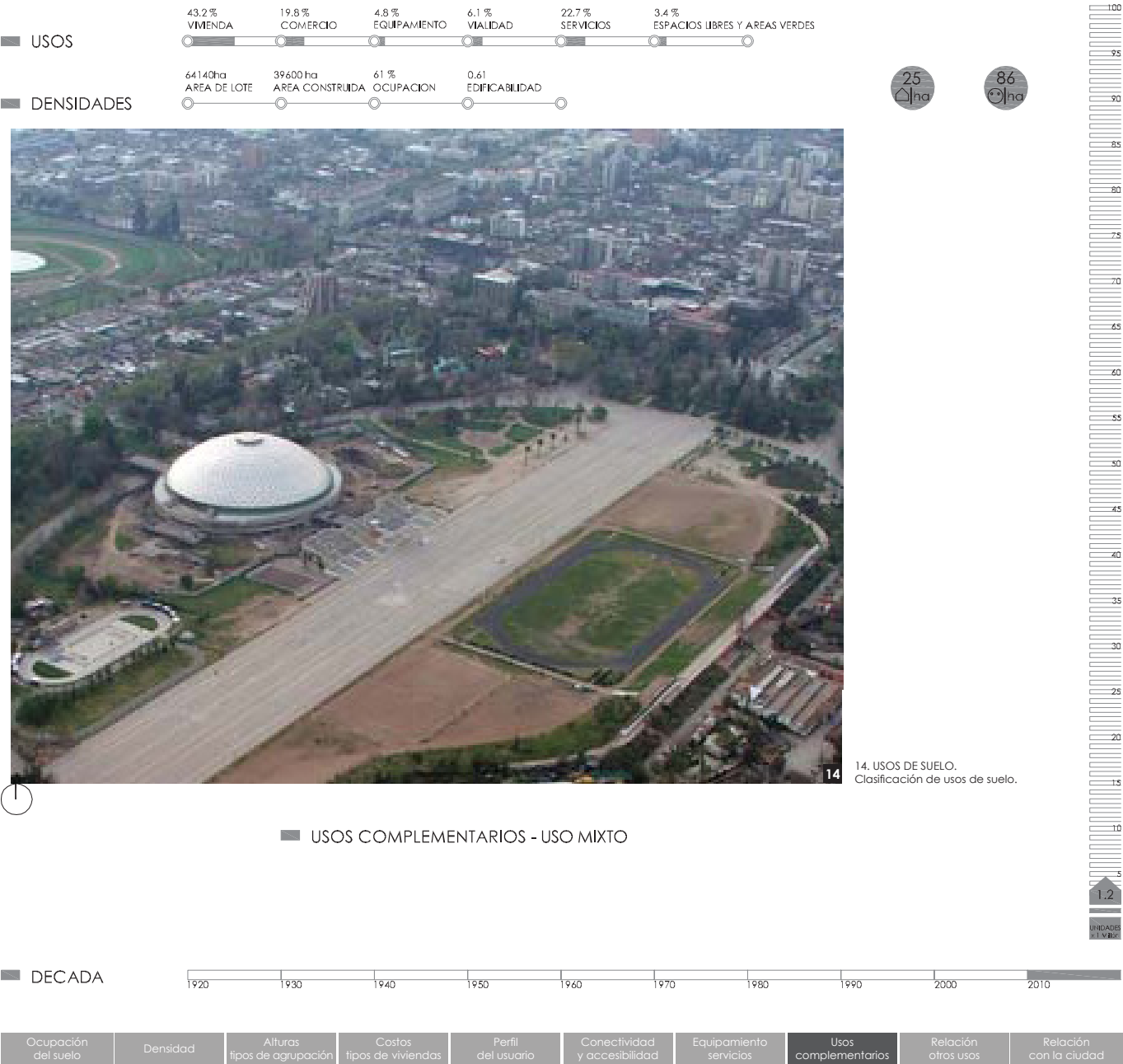


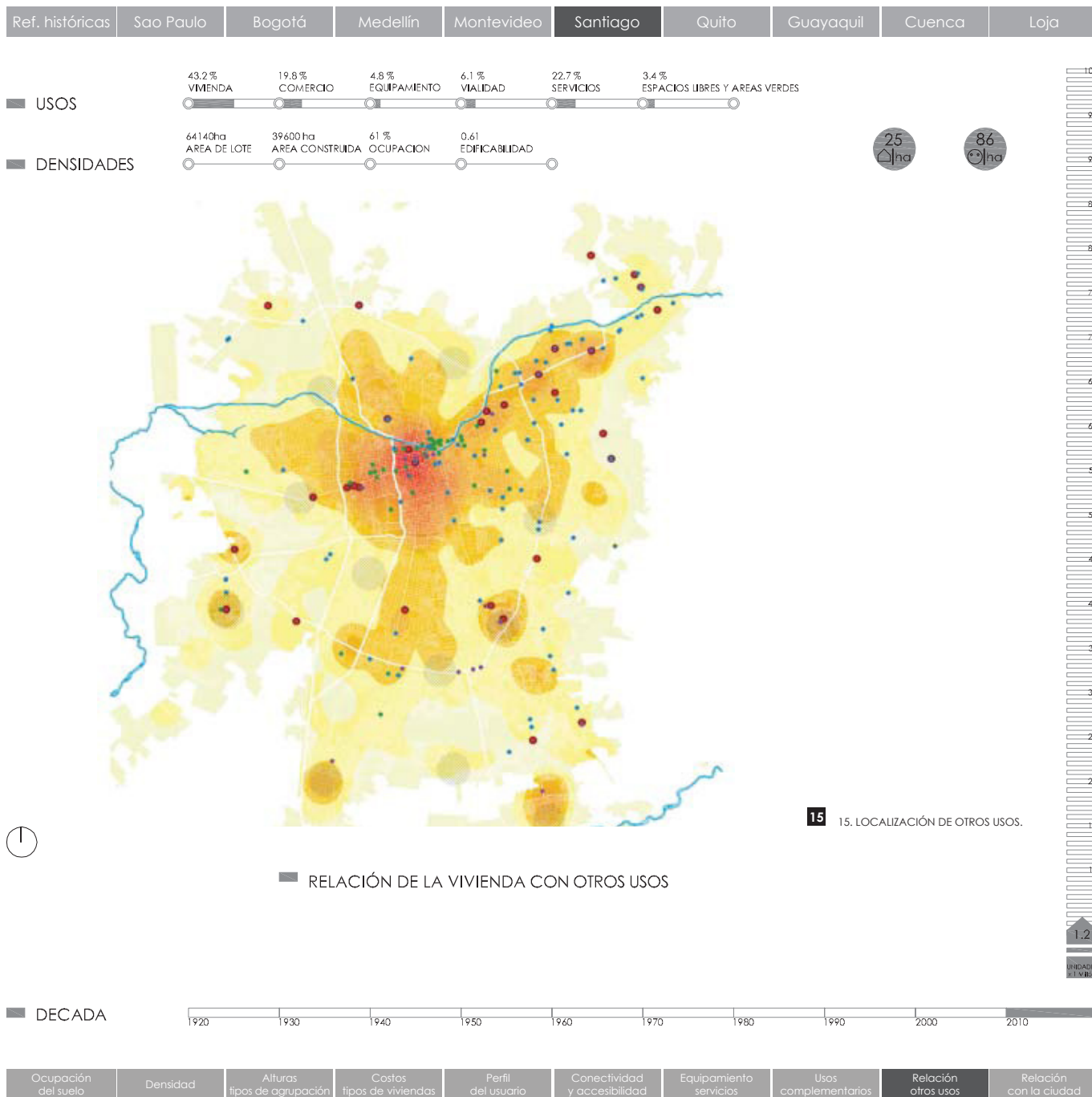


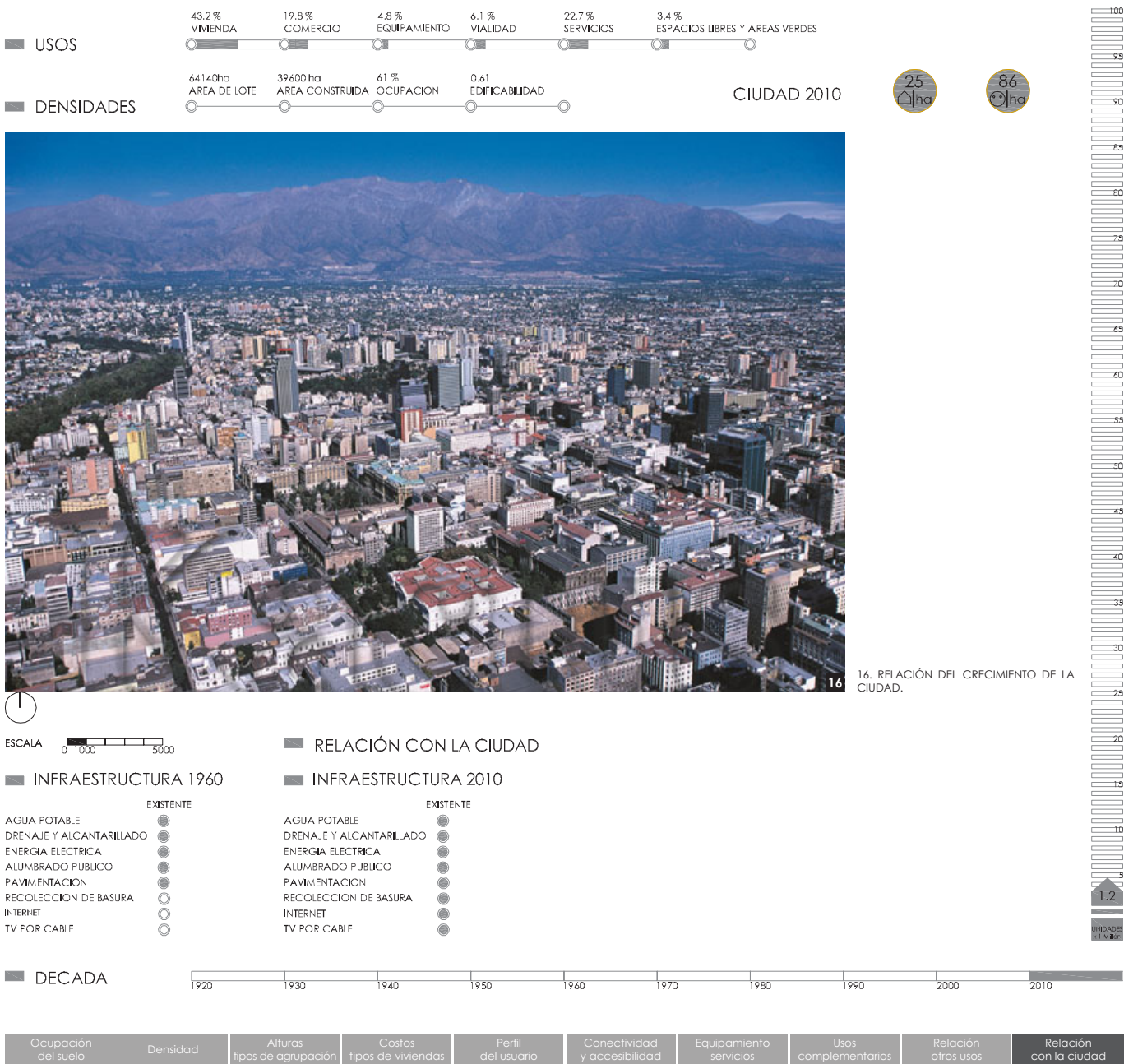




Ref. históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------









■ QUITO



INTRODUCCION



QUITO

Ecuador, América del Sur.

QUITO, ciudad capital, está localizada en la zona central norte de la Cordillera de los Andes, que atraviesa el Ecuador de Norte a Sur. Perteneciente a la provincia de Pichincha la cual tiene un área de 1.358.100 hectáreas, incluyendo a la Ciudad de Quito con sus 52 parroquias, de las cuales 19 son urbanas y 33 rurales las mismas que conforman el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El suelo urbano cubre 32.239.73 hectáreas, que constituyen el área urbana de Quito propiamente dicha, rodeada por aproximadamente 253.655 hectáreas de zonas periurbanas, suburbanas y rurales.

La distribución espacial del DMQ está conformada por cinco zonas:

- Zona Sur: residencial, con significativo uso industrial, proyecta un incremento de 169.183 habitantes hasta el año 2020.
- Zona Centro Sur: residencial y en proceso de consolidación final, incrementará su población en 78.555 habitantes hasta el año 2020.
- Zona Centro: histórica-regional, consolidada y con incorporación de usos no residenciales correspondiente al proceso de expansión de centralidad, disminuirá su población en 3.662 habitantes hasta el año 2020.
- Zona Centro Norte: en construcción y renovación concomitantes con su rol de centralidad extendida, proyecta una población de 414.613 para el año 2020.
- Zona Norte: en consolidación y probable renovación en los ejes alrededor del actual aeropuerto y con disponibilidad de áreas vacantes en la periferia occidental, proyecta una población de 361.536 habitantes para el año 2020.

De acuerdo a los datos obtenidos del último censo del INEC del año 2011, Quito cuenta con una población de 2,115.182 habitantes.

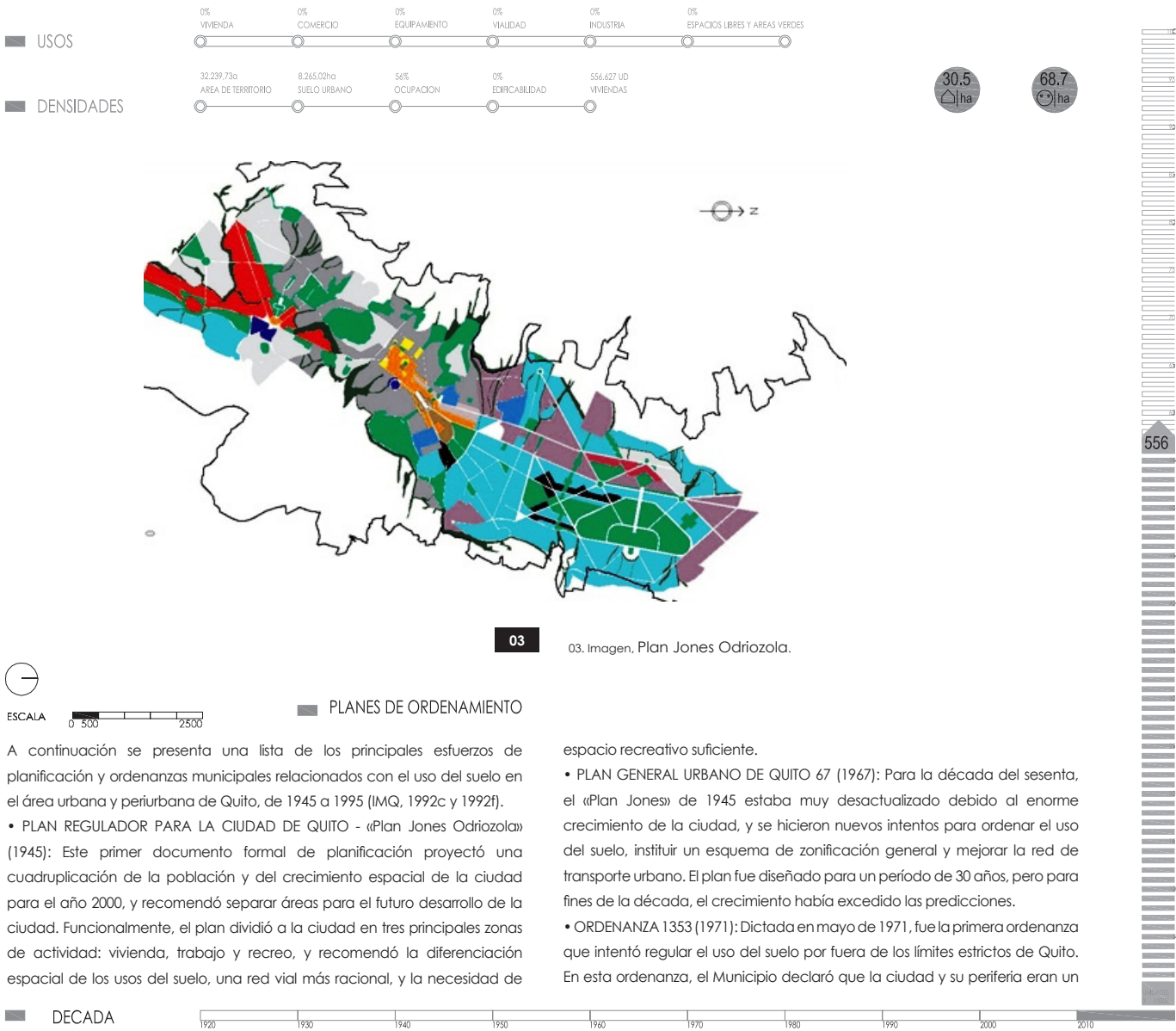
02

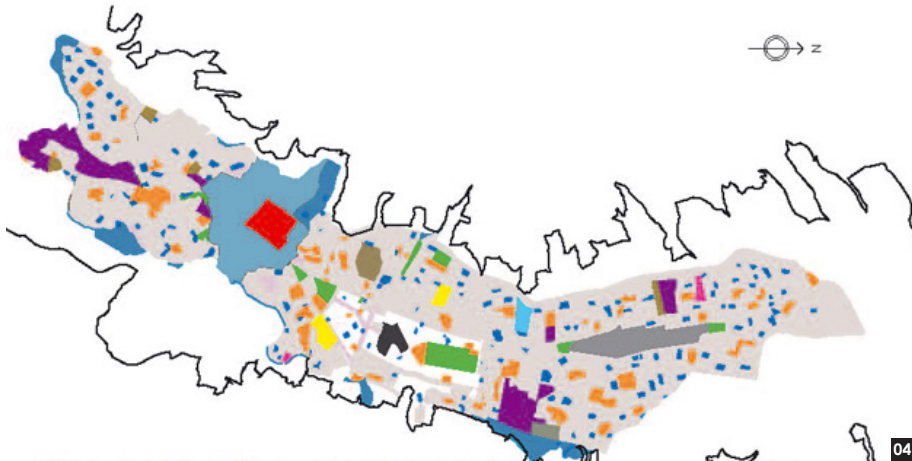
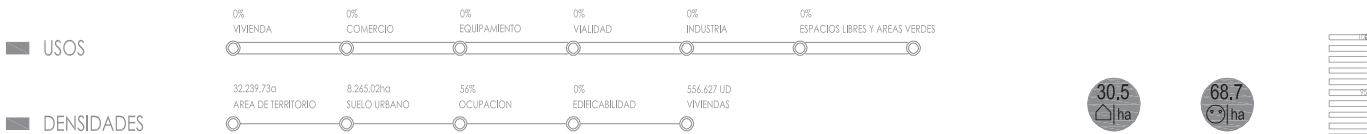
FOTO DE PORTADA, ciudad de Quito imagen google.
01. UBICACIÓN DE LA CIUDAD DE QUITO EN EL PAIS.
02. IMAGEN DE LA CIUDAD DE QUITO.

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------





04. Imagen, Plan Director 1973-1993

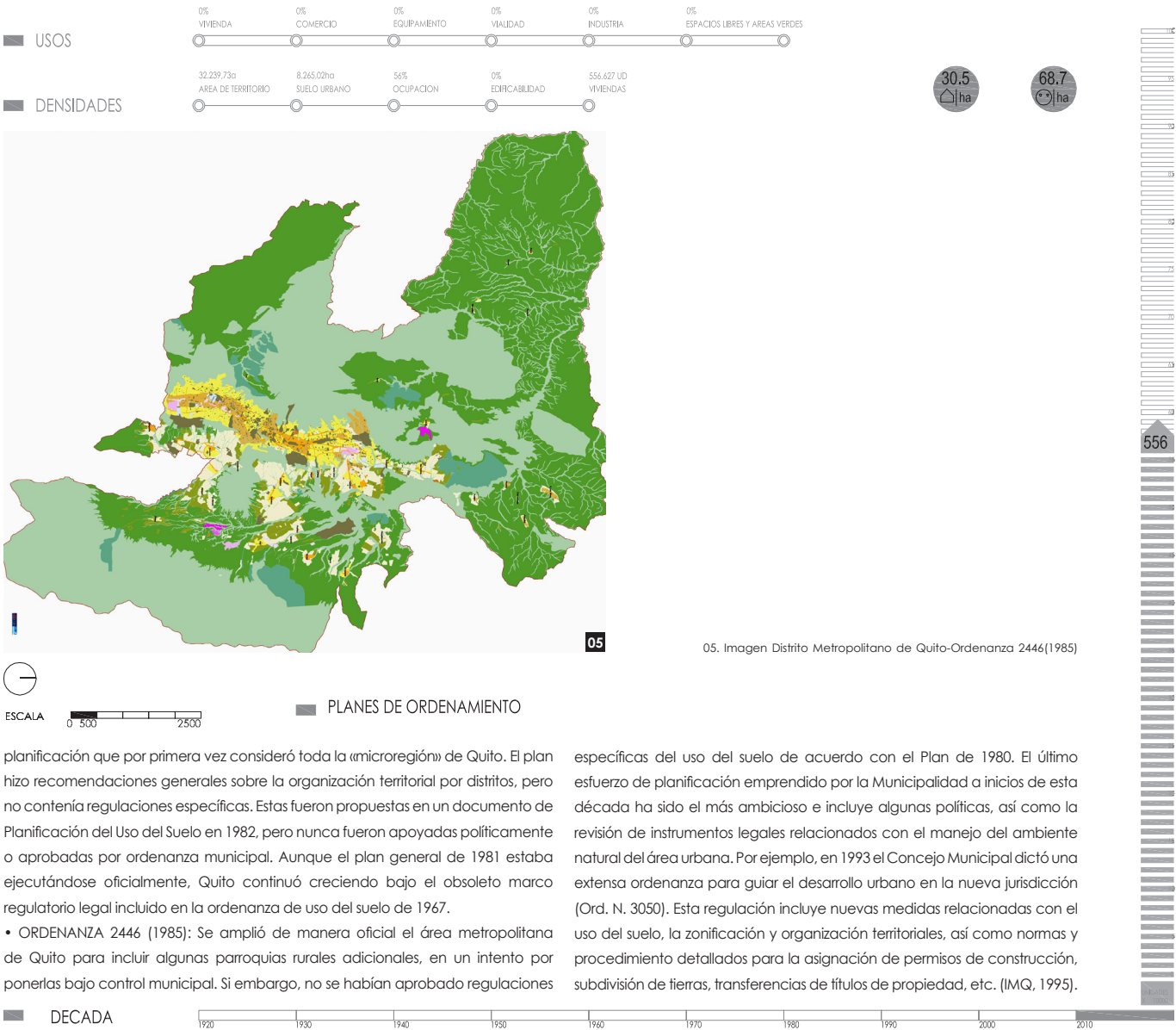


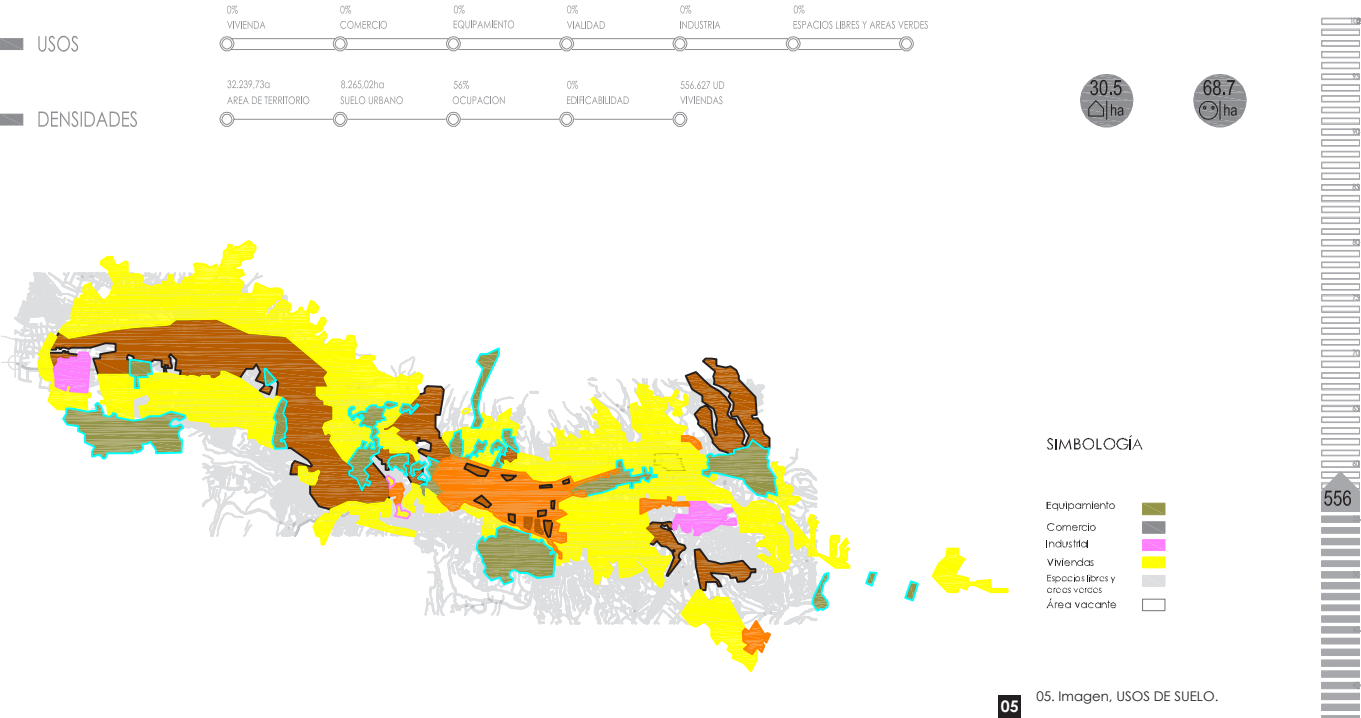
«Centro de Desarrollo Urbano de Emergencia», de acuerdo con disposiciones de la Ley Nacional sobre los Gobiernos Municipales. Bajo esta ley se formó una nueva «Área Metropolitana de la Capital de República» que contenía cuatro componentes territoriales diferentes: (1) el área urbana: definida por los límites de provisión del sistema de agua potable (2950 m de altura); (2) el área suburbana: constituida por el área comprendida en el plan y su zona de expansión delineada por el Plan Maestro de 1967; (3) el área de parroquias urbanas y suburbanas: definida por un radio de 2 km. desde cada cabecera parroquial; y (4) el área rural: todo el territorio no incluido en las categorías previas. Dentro de estas clasificaciones se establecieron tamaños mínimos

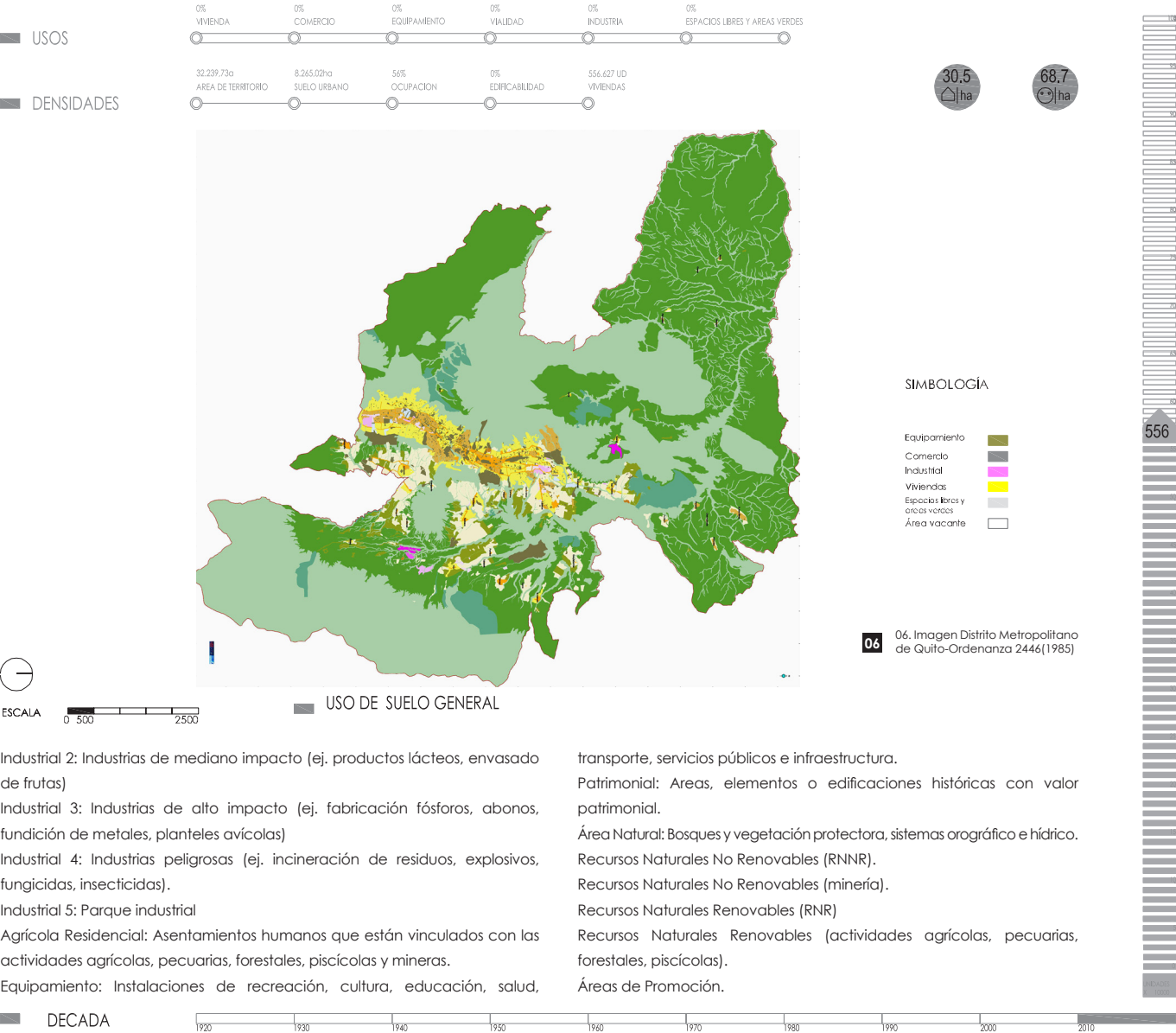
de terrenos, variando de lotes residenciales urbanos de 150 m2 a propiedades agrícolas de 5 o más hectáreas.

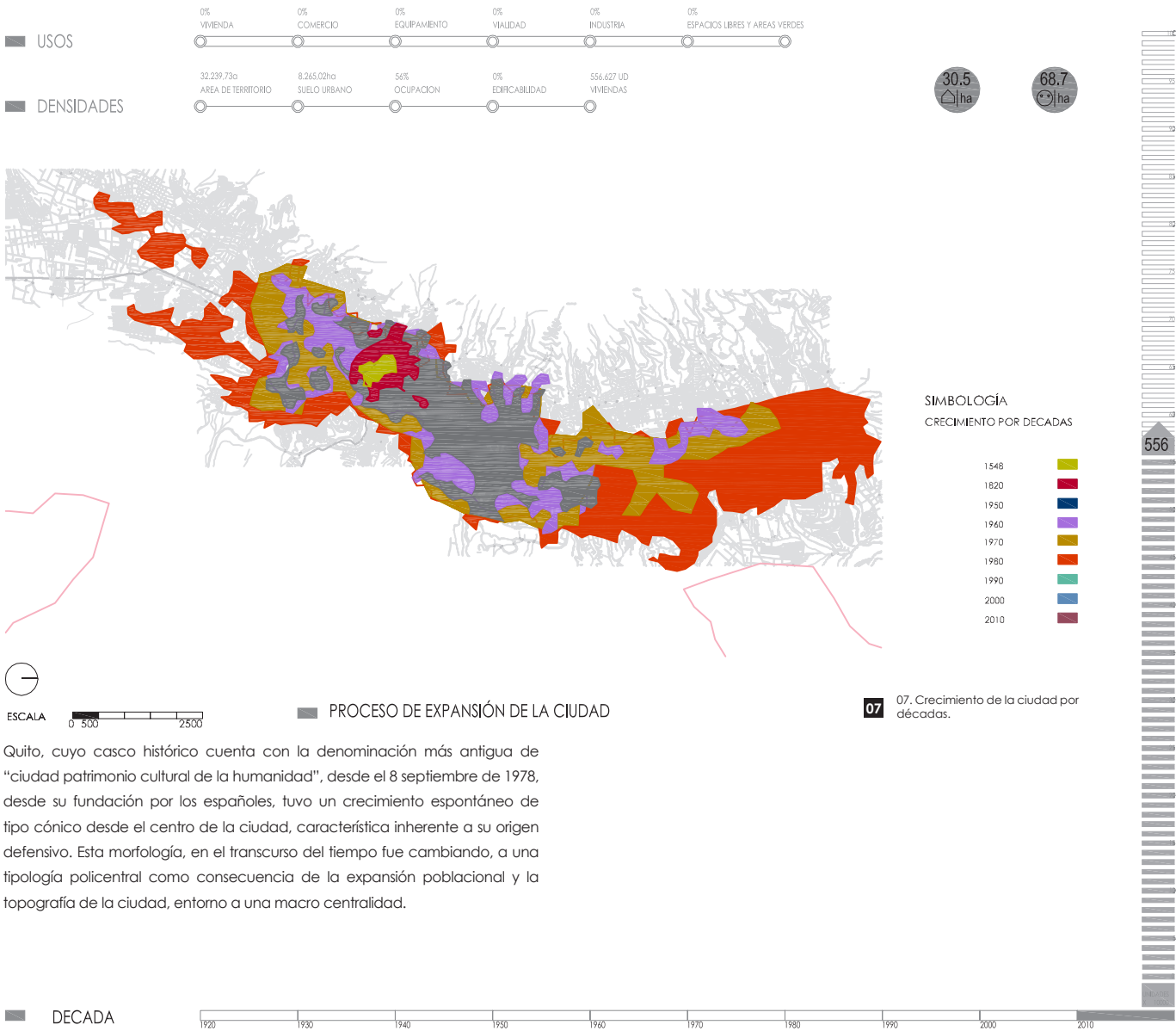
- QUITO Y SU ÁREA METROPOLITANA, PLAN DIRECTOR 1973-1993 (1973): Este estudio fue lanzado y propuesto nuevamente en respuesta a las tasas de crecimiento que habían superado las previsiones anteriores,. Los lineamientos de planificación intentaron limitar el crecimiento de Quito mediante la descentralización de funciones y la re-localización espacial. Este Plan nunca fue aprobado por el Concejo Municipal y nunca tuvo autoridad de ley.
- PLAN QUITO - ESQUEMA DIRECTOR 1980 (1981): El crecimiento urbano continuó sin pausa durante la década de los setenta y se adoptó un nuevo enfoque de

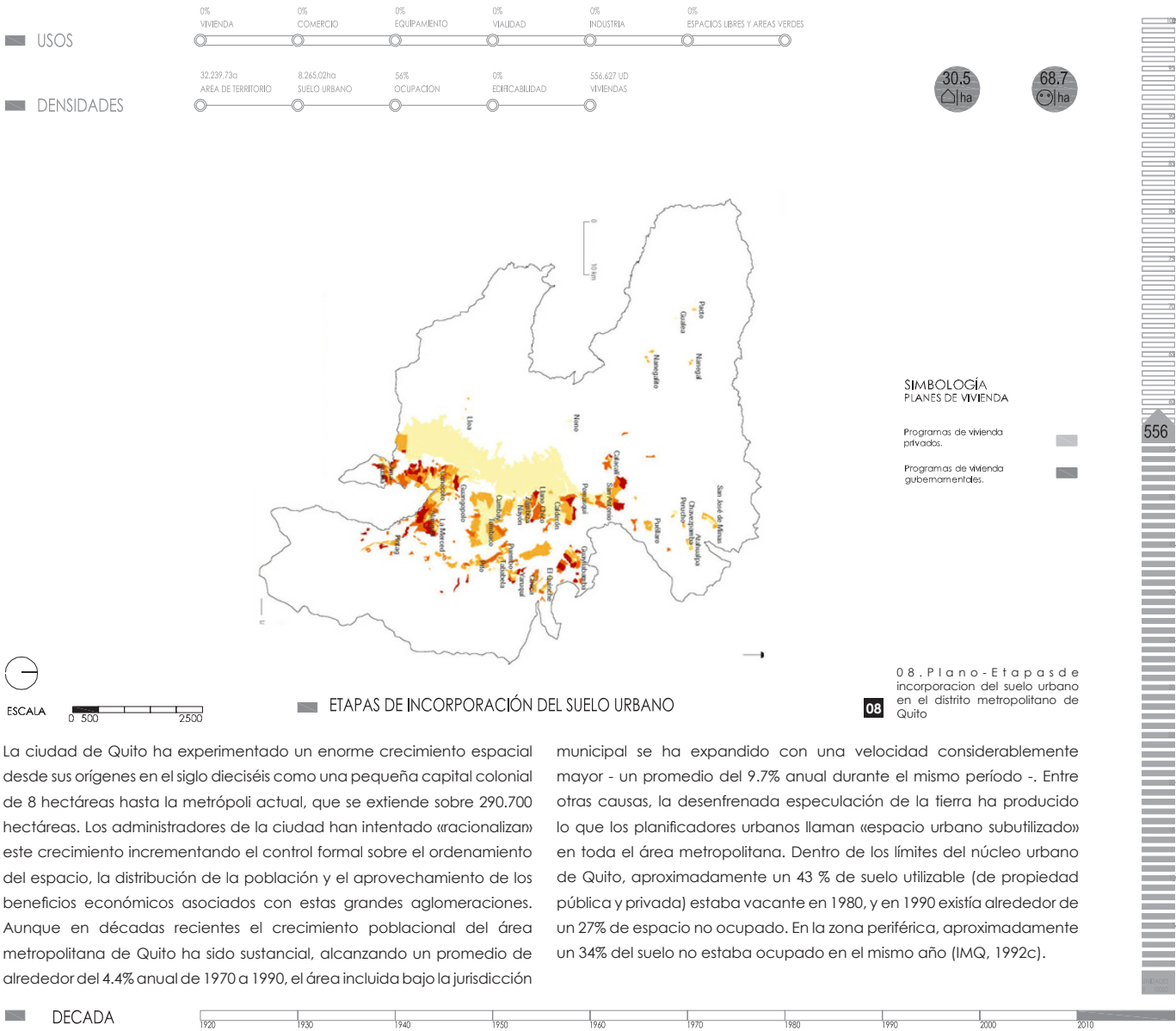












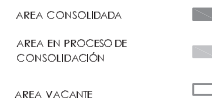
08

08. Plano - Etapas de incorporación del suelo urbano en el distrito metropolitano de Quito

La ciudad de Quito ha experimentado un enorme crecimiento espacial desde sus orígenes en el siglo dieciséis como una pequeña capital colonial de 8 hectáreas hasta la metrópoli actual, que se extiende sobre 290.700 hectáreas. Los administradores de la ciudad han intentado «racionalizar» este crecimiento incrementando el control formal sobre el ordenamiento del espacio, la distribución de la población y el aprovechamiento de los beneficios económicos asociados con estas grandes aglomeraciones. Aunque en décadas recientes el crecimiento poblacional del área metropolitana de Quito ha sido sustancial, alcanzando un promedio de alrededor del 4.4% anual de 1970 a 1990, el área incluida bajo la jurisdicción municipal se ha expandido con una velocidad considerablemente mayor - un promedio del 9.7% anual durante el mismo período -. Entre otras causas, la desenfrenada especulación de la tierra ha producido lo que los planificadores urbanos llaman «espacio urbano subutilizado» en toda el área metropolitana. Dentro de los límites del núcleo urbano de Quito, aproximadamente un 43 % de suelo utilizable (de propiedad pública y privada) estaba vacante en 1980, y en 1990 existía alrededor de un 27% de espacio no ocupado. En la zona periférica, aproximadamente un 34% del suelo no estaba ocupado en el mismo año (IMQ, 1992c).

DECADA

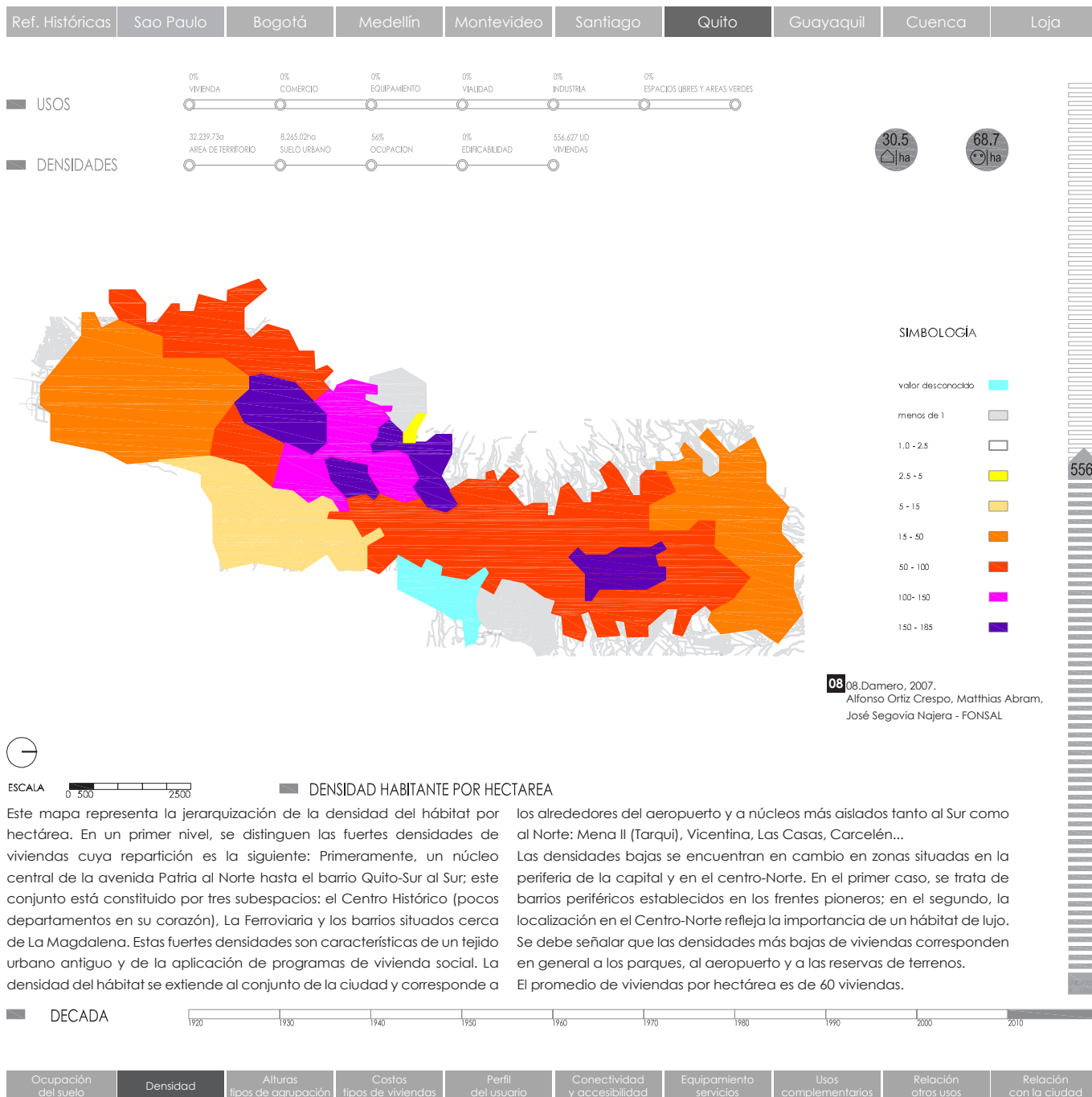
1920 1930 1940 1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010



■ DENSIDAD

aunque lenta. Las clases acomodadas empiezan a instalarse en el norte de la ciudad y se vive, hasta 1970, un desplazamiento funcional del centro histórico hacia la Mariscal. A partir de 1970 el crecimiento demográfico es fuerte por el crecimiento natural y los aportes migratorios. Se extienden los barrios populares en la periferia de la ciudad y se desarrolla el norte de la ciudad en parte por la especulación inmobiliaria y del suelo.

Relación
con la ciudad



ESCALA 0 500 2500

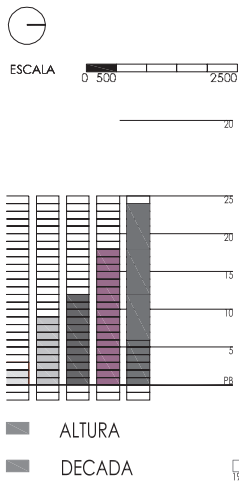
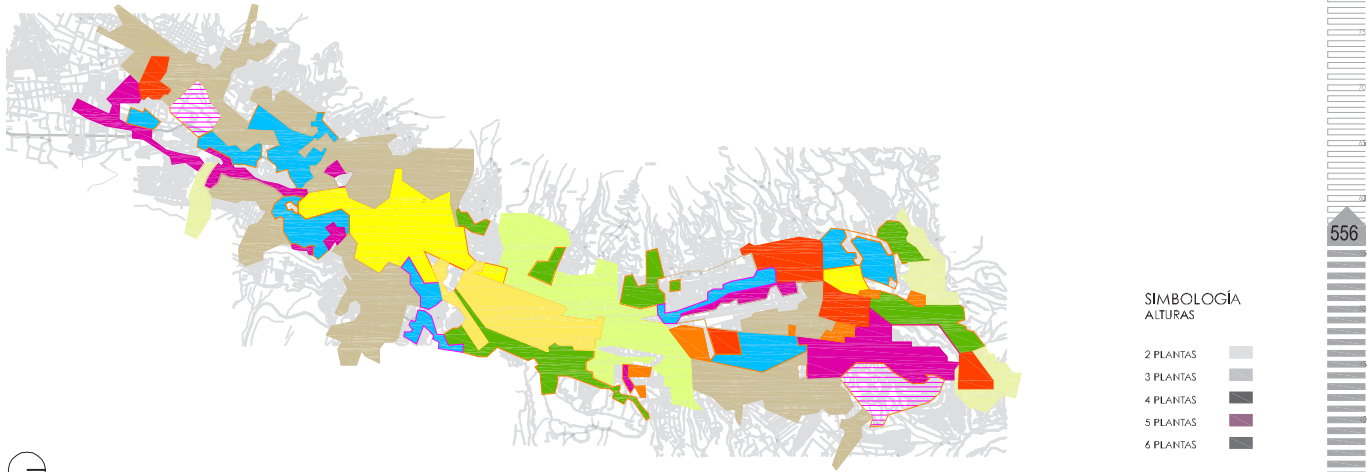
DENSIDAD HABITANTE POR HECTAREA

Este mapa representa la jerarquización de la densidad del hábitat por hectárea. En un primer nivel, se distinguen las fuertes densidades de viviendas cuya repartición es la siguiente: Primeramente, un núcleo central de la avenida Patria al Norte hasta el barrio Quito-Sur al Sur; este conjunto está constituido por tres subespacios: el Centro Histórico (pocos departamentos en su corazón), La Ferroviaria y los barrios situados cerca de La Magdalena. Estas fuertes densidades son características de un tejido urbano antiguo y de la aplicación de programas de vivienda social. La densidad del hábitat se extiende al conjunto de la ciudad y corresponde a

los alrededores del aeropuerto y a núcleos más aislados tanto al Sur como al Norte: Mena II (Tarquí), Vicentina, Las Casas, Carcelén...

Las densidades bajas se encuentran en cambio en zonas situadas en la periferia de la capital y en el centro-Norte. En el primer caso, se trata de barrios periféricos establecidos en los frentes pioneros; en el segundo, la localización en el Centro-Norte refleja la importancia de un hábitat de lujo. Se debe señalar que las densidades más bajas de viviendas corresponden en general a los parques, al aeropuerto y a las reservas de terrenos. El promedio de viviendas por hectárea es de 60 viviendas.

08.Damero, 2007.
Alfonso Ortiz Crespo, Matthias Abram,
José Segovia Najera - FONSAL

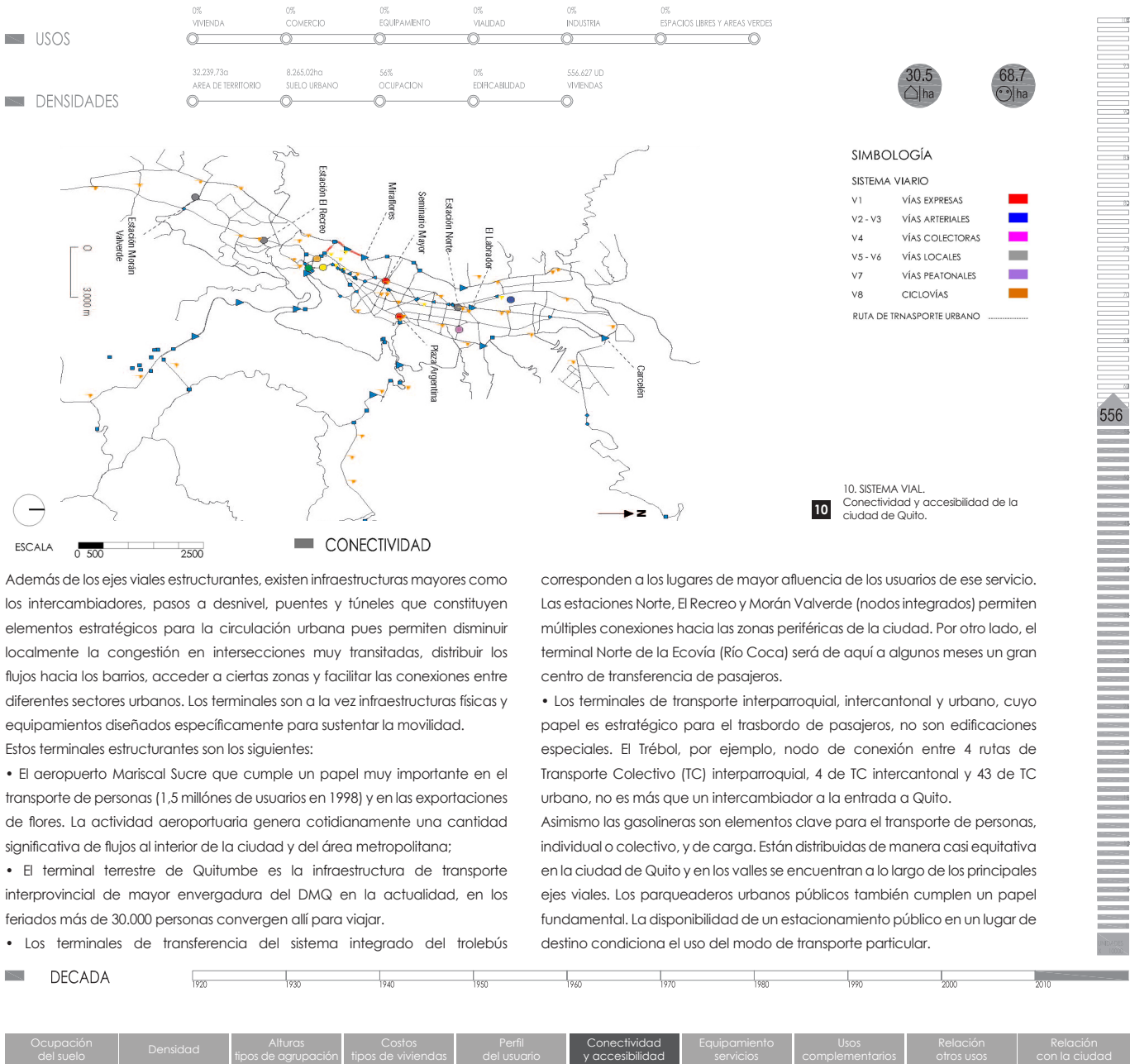


Para habilitación del suelo: el tamaño de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

Art. 40.- Tipologías de Zonificación para edificación.- Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindantes del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

Areas históricas (H): La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza de Patrimonio; Aislada (A): Mantendrá retiro a todos los colindantes; frontal dos laterales y posterior;

Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindantes: retiro frontal, un lateral y posterior y se permite la construcción adosada a una de las colindantes laterales; Continua: Mantendrá retiros a dos colindantes: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a los dos colindantes laterales; Sobre línea de fábrica (D): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales; Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) o dos plantas (PA) según las determinaciones propias del POUS u otros instrumentos de planificación.



Además de los ejes viales estructurantes, existen infraestructuras mayores como los intercambiadores, pasos a desnivel, puentes y túneles que constituyen elementos estratégicos para la circulación urbana pues permiten disminuir localmente la congestión en intersecciones muy transitadas, distribuir los flujos hacia los barrios, acceder a ciertas zonas y facilitar las conexiones entre diferentes sectores urbanos. Los terminales son a la vez infraestructuras físicas y equipamientos diseñados específicamente para sustentar la movilidad. Estos terminales estructurantes son los siguientes:

- El aeropuerto Mariscal Sucre que cumple un papel muy importante en el transporte de personas (1,5 millones de usuarios en 1998) y en las exportaciones de flores. La actividad aeroportuaria genera cotidianamente una cantidad significativa de flujos al interior de la ciudad y del área metropolitana;
- El terminal terrestre de Quitumbe es la infraestructura de transporte interprovincial de mayor envergadura del DMQ en la actualidad, en los feriados más de 30.000 personas convergen allí para viajar.
- Los terminales de transferencia del sistema integrado del trolebús

corresponden a los lugares de mayor afluencia de los usuarios de ese servicio. Las estaciones Norte, El Recreo y Morán Valverde (nodos integrados) permiten múltiples conexiones hacia las zonas periféricas de la ciudad. Por otro lado, el terminal Norte de la Ecovia (Río Coca) será de aquí a algunos meses un gran centro de transferencia de pasajeros.

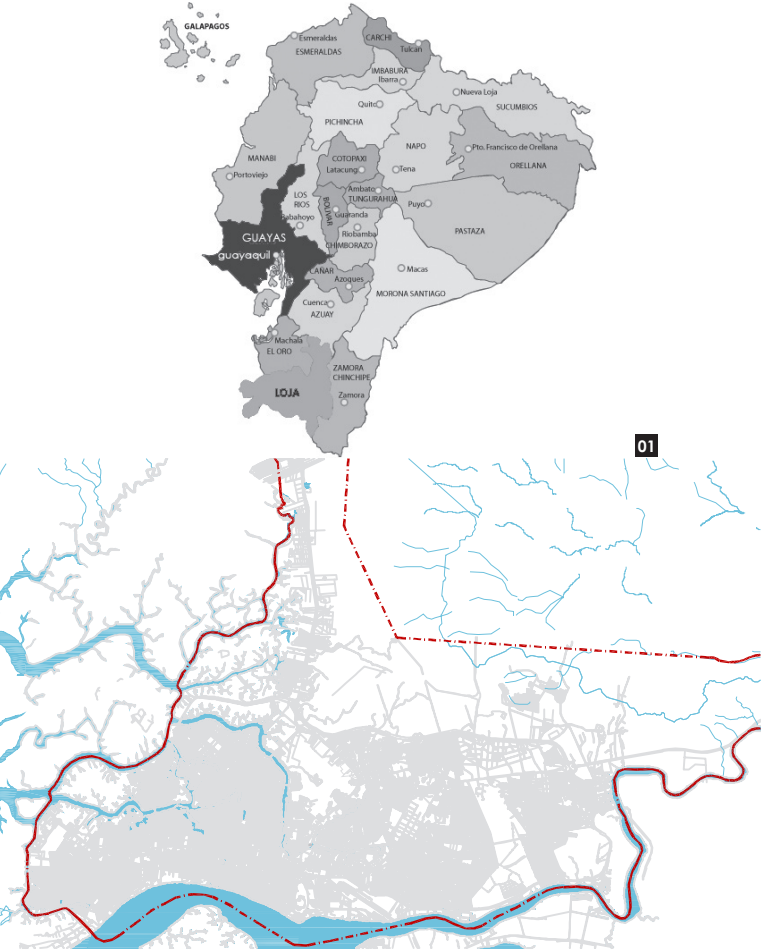
- Los terminales de transporte interparroquial, intercantonal y urbano, cuyo papel es estratégico para el trasbordo de pasajeros, no son edificaciones especiales. El Trébol, por ejemplo, nodo de conexión entre 4 rutas de Transporte Colectivo (TC) interparroquial, 4 de TC intercantonal y 43 de TC urbano, no es más que un intercambiador a la entrada a Quito. Asimismo las gasolineras son elementos clave para el transporte de personas, individual o colectivo, y de carga. Están distribuidas de manera casi equitativa en la ciudad de Quito y en los valles se encuentran a lo largo de los principales ejes viales. Los parqueaderos urbanos públicos también cumplen un papel fundamental. La disponibilidad de un estacionamiento público en un lugar de destino condiciona el uso del modo de transporte particular.



■ GUAYAQUIL



INTRODUCCION



Guayaquil, 1538 - 2010

Guayaquil, oficialmente Santiago de Guayaquil, es la ciudad más poblada y más grande de la República del Ecuador. El área urbana de Guayaquil se alinea entre las ciudades más grandes de América Latina. Es además un importante centro de comercio con influencia a nivel regional en el ámbito comercial, de finanzas, cultural, y de entretenimiento. La ciudad es la cabecera cantonal del cantón homónimo y la capital de la provincia del Guayas.

Localizada en la costa del Pacífico en la región litoral de Ecuador, el Este de la ciudad está a orillas del río Guayas, a unos 20 kilómetros de su desembocadura en el Océano Pacífico, mientras está rodeada por el Estero Salado en su parte Oeste-Sur y el inicio de la Cordillera Chongón-Colonche en el Oeste-Norte.

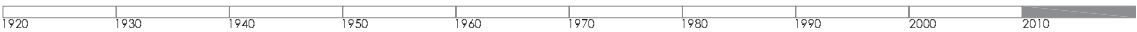
En la era precolombina, la región de Guayaquil estaba habitada por varios asentamientos entre las cuales se encontraban diversas culturas, religiones y cacicazgos. Estos pueblos constaban de organización política, acciones guerreras, e intercambio comercial con otros pueblos localizados hacia el Sur en el actual Perú, y hacia el Norte en el actual México, por la navegación en balsas, apoyándose en la estructura fluvial del río Guayas.

La fundación de la ciudad fue un proceso en el cual varias expediciones españolas trataron de asentar una localidad colonial, pero debido a la resistencia nativa fue una labor demasiado difícil. Solamente después de que estalló la guerra civil entre Pizarro y Almagro, la ciudad fue fundada en su actual localización el 25 de julio de 1547 bajo el título de Muy noble y Muy leal Ciudad de Santiago de Guayaquil.

En el período colonial, Guayaquil empezó a crecer desde el cerro Santa Ana y al cabo de poco tiempo comenzó a convertirse en un importante centro comercial, con lo cual la Audiencia mantuvo sus lazos comerciales con las demás partes de toda la región del Pacífico Sur, y esto sumado a la abundancia de maderas útiles para la construcción, la existencia de gran cantidad de individuos en busca de trabajo (abaratando la mano de obra) y la ubicación estratégica del puerto, permitieron que Guayaquil se convirtiera en uno de los astilleros más grandes e importantes de América en el siglo XVII.

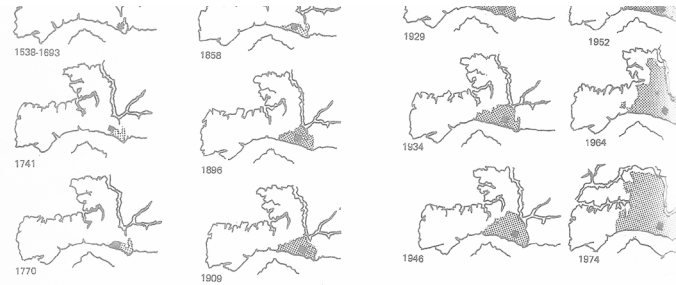
FOTO DE PORTADA, Vista de Guayaquil desde el Río Guayas
01. MAPA DEL ECUADOR ,Ubicación de la Provincia del Guayas y de la ciudad de Guayaquil.
02. Plano de la ciudad de Guayaquil y su Límite Urbano

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

INTRODUCCION



01 01. TRAMA " " Ediciones Trama.Quito-Ecuador.Año 1979.Pág.12. Proceso de crecimiento Urbano de Guayaquil desde 1538 hasta 1974.

En 1763 el Corregimiento de Guayaquil se transformó en el Gobierno de Guayaquil, y pasó de formar parte del Virreinato del Perú al Virreinato de Nueva Granada. El 10 de noviembre de 1764 el incendio denominado Fuego Grande destruyó una gran parte de la ciudad nueva, siendo catalogado en la actualidad como uno de los mayores desastres de Guayaquil. Después del siniestro, mediante gestiones ante el rey, se pidió exoneración de pago de alcabalas por un tiempo limitado, y con un préstamo de doscientos mil pesos, la ciudad comenzó a reconstruirse rápidamente.

Después de que en otras partes de la Real Audiencia de Quito se realizaran intentos fallidos de emancipación, el 9 de octubre de 1820 la ciudad de Guayaquil declaró su independencia del Imperio español, uniéndose así a la causa emancipadora de las demás regiones del continente.

Luego de haberse alcanzado la independencia, Quito y Cuenca se anexaron rápidamente a la Gran Colombia, mientras que Bolívar intentaba también la anexión de la Provincia Libre de Guayaquil. Sin embargo, el pueblo de Guayaquil consideraba también las opciones de adherirse al Perú o permanecer independientes. José de San Martín también mostró su deseo de que esta ciudad se una al Perú, motivo por el cual Bolívar decide ingresar a la ciudad con un ejército y esperar a San Martín. El encuentro de los libertadores, denominado como la Entrevista de Guayaquil, se dio el 26 de julio de 1822, y tuvo como resultado los acuerdos de la definición de la independencia peruana y la anexión de Guayaquil a la Gran Colombia el 31 de julio de 1822, el estado guayaquileño se convirtió en el Departamento de Guayaquil, que a su vez formó parte del Distrito del Sur de la Gran Colombia.

En 1830, el Distrito del Sur se separó de la Gran Colombia y se creó la República del Ecuador, pasando Guayaquil a formar parte de ella el 19 de mayo.

Físicamente la ciudad se extendió, fábricas, puentes, muelles y el alumbrado de gas y eléctrico se propagan por la ciudad, más el incendio del año 1896 arrasa con toda la ciudad situada al norte de la calle Aguirre modificando su estructura urbana. Durante este siglo aparecen los primeros visos de industrialización: piladoras, pequeñas industrias que tenían como base el cacao, y sobre todo los

02 02. TRAMA " " Ediciones Trama.Quito-Ecuador.Año 1979.Pág.16. Plano de la Ciudad de Guayaquil ingenios azucareros.

La situación de Guayaquil como polo de atracción económico gracias al comercio aprovisionador de fuentes de trabajos para los diferentes estratos sociales va a traer como consecuencia un gran movimiento migratorio hacia el puerto. A esta breve época de prosperidad siguió sin embargo una muy fuerte depresión a mediados de los años 1920, con altas tasas de inflación y descenso de las importaciones, a pesar de esto Guayaquil siguió su camino como eje principal del comercio del Ecuador, aunque tuvo que soportar los efectos de la gran depresión mundial de los años treinta y la Segunda Guerra Mundial, también sufrió con los estragos de la Guerra peruano-ecuatoriana que terminaría con la firma del Protocolo de Río de Janeiro.

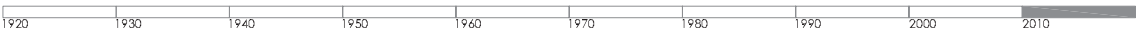
Luego de varios años de inestabilidad política el país vuelve al régimen democrático en 1979, a partir del cual la ciudad y el cantón de Guayaquil, al igual que las demás localidades ecuatorianas, se rige por una municipalidad según lo estipulado en la Constitución Política Nacional.

Territorialmente, la ciudad de Guayaquil está organizada en 16 parroquias urbanas, mientras que existen 5 parroquias rurales con las que complementa el aérea total del cantón homónimo. Hasta 1992, la ciudad de Guayaquil solo mantenía 14 parroquias, sin embargo, las localidades de Chongón y Pascuales fueron anexadas debido a su proximidad con la cabecera cantonal.

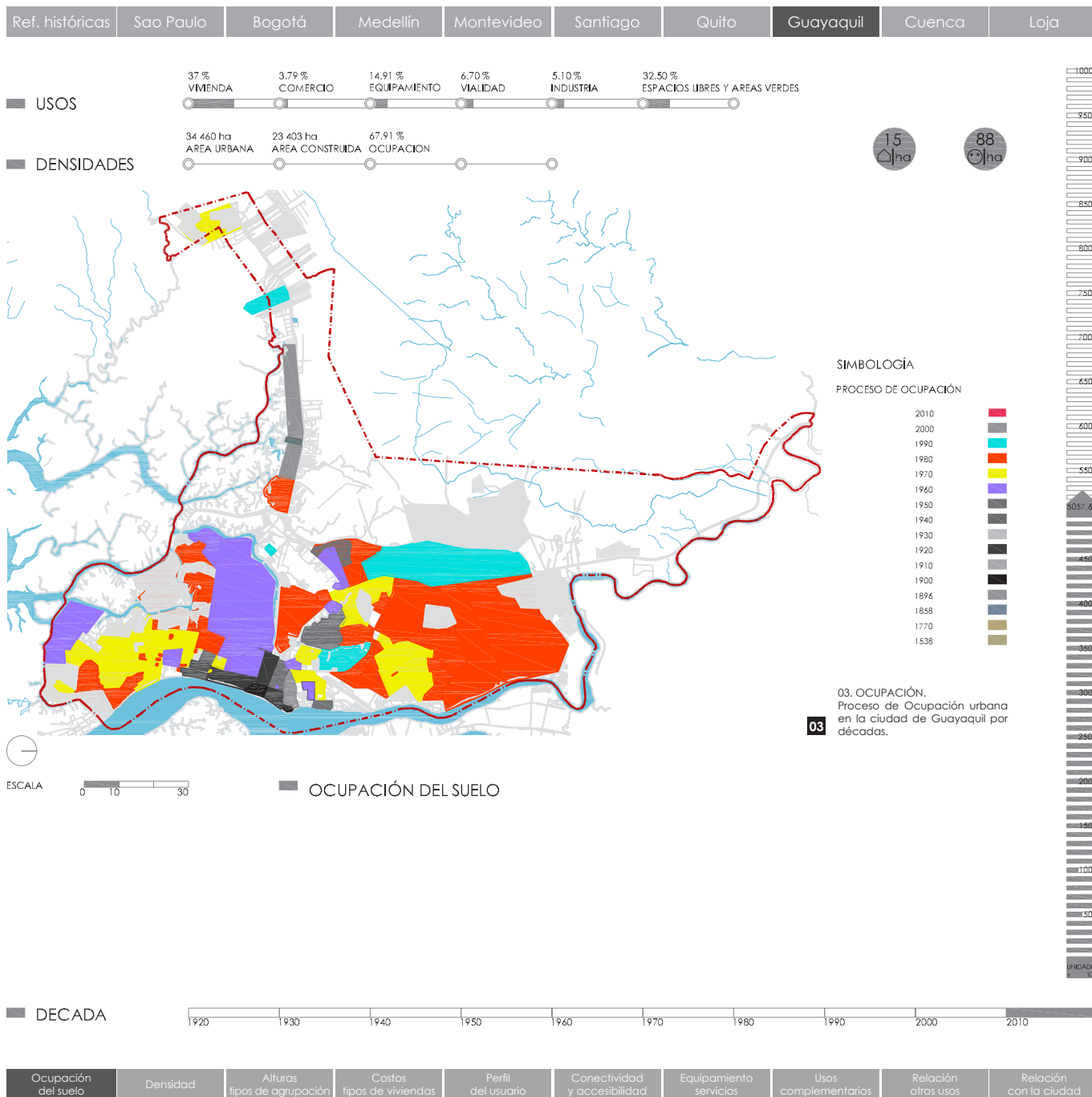
La parroquia Tarqui es la de mayor área y población, 835.486 habitantes según el último censo poblacional realizado en el 2001. La segunda más poblada es la de Ximena con 500.076 habitantes, ocupa la mayor parte del sur de la ciudad. La tercera más poblada y la más representativa de las parroquias urbanas de Guayaquil es Febres Cordero, con 341.334 habitantes.

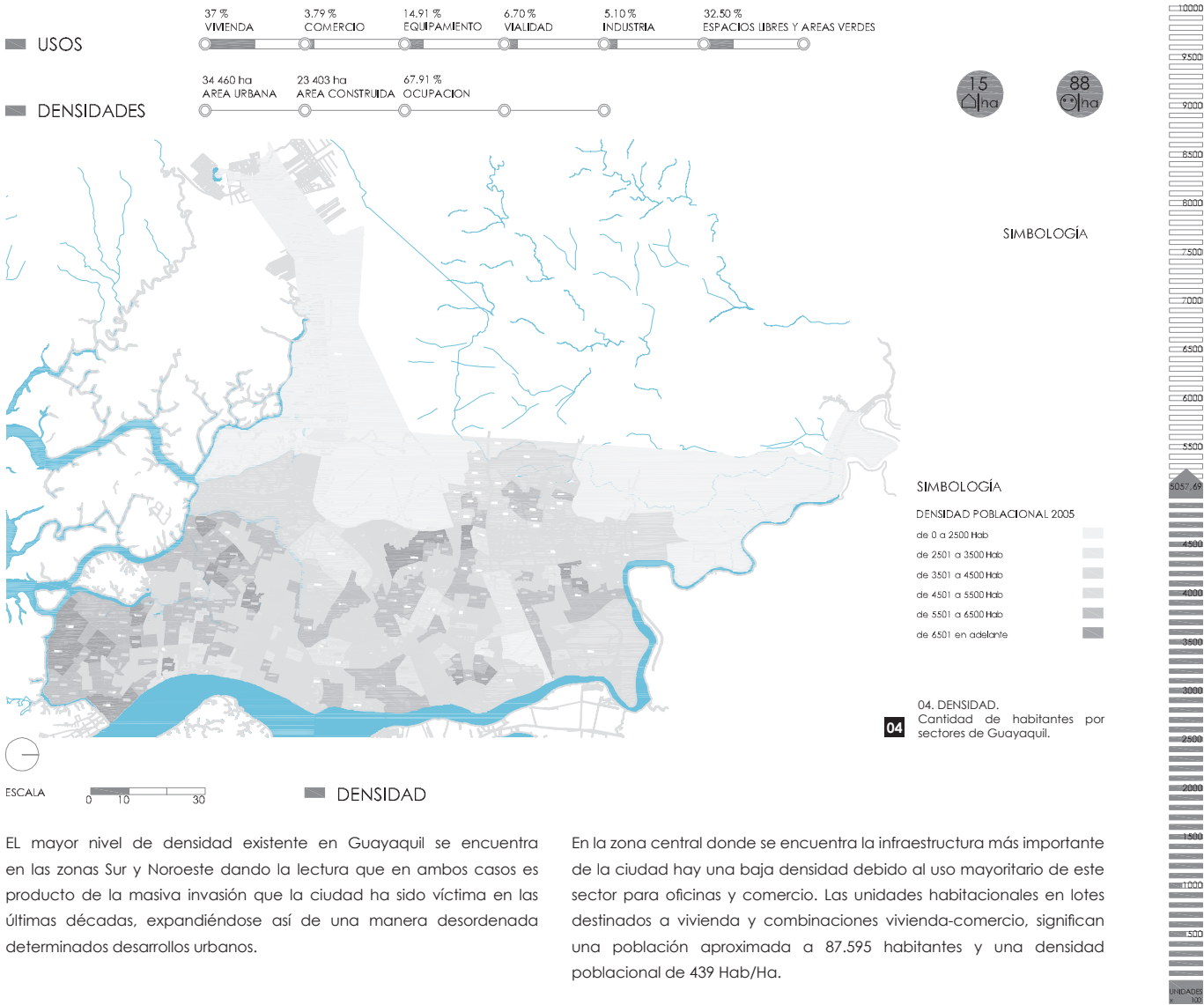
Cabe mencionar que Guayaquil a lo largo de su historia de evolución demográfica ha anexado muchos territorios rurales para después ser calificadas como urbanas tal como es el caso de Pascuales y Chongón. Se dice que en 10 años las ciudades de Durán, La parroquia de La Puntilla, y la parroquia de La Aurora serán anexadas a la ciudad de Guayaquil, teniendo así, una población de 3.5 millones de habitantes para el año 2020.

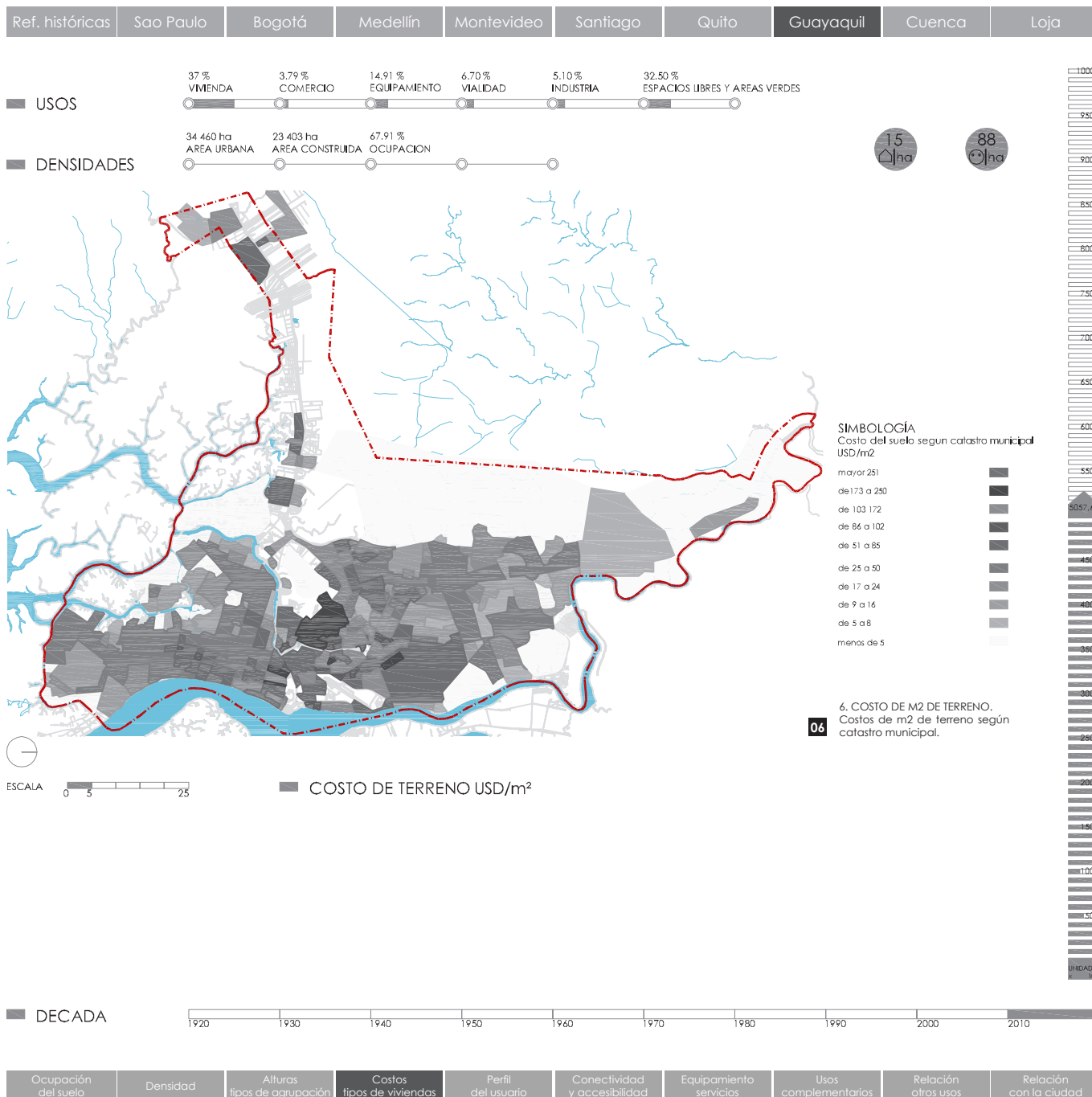
DECADA

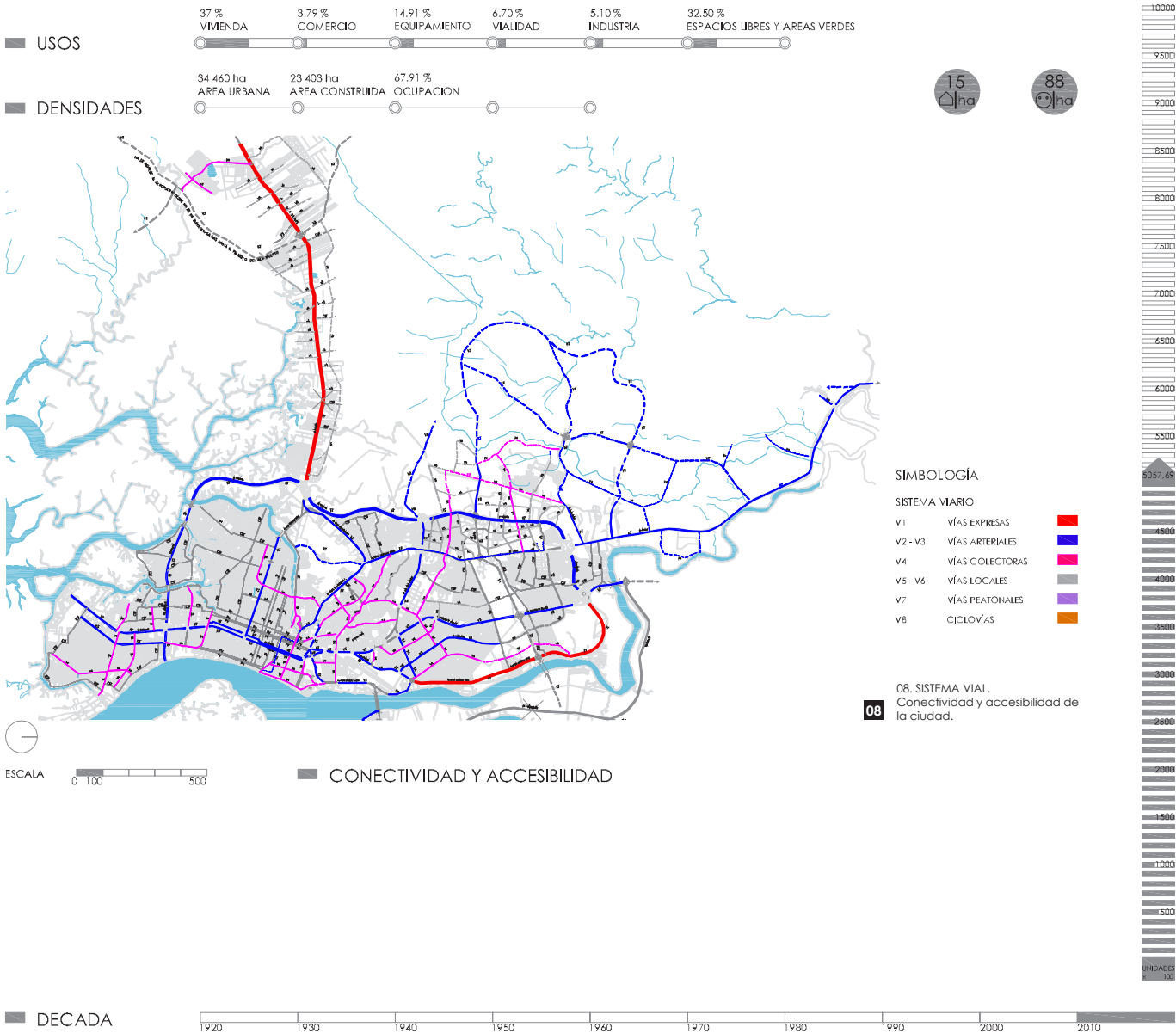


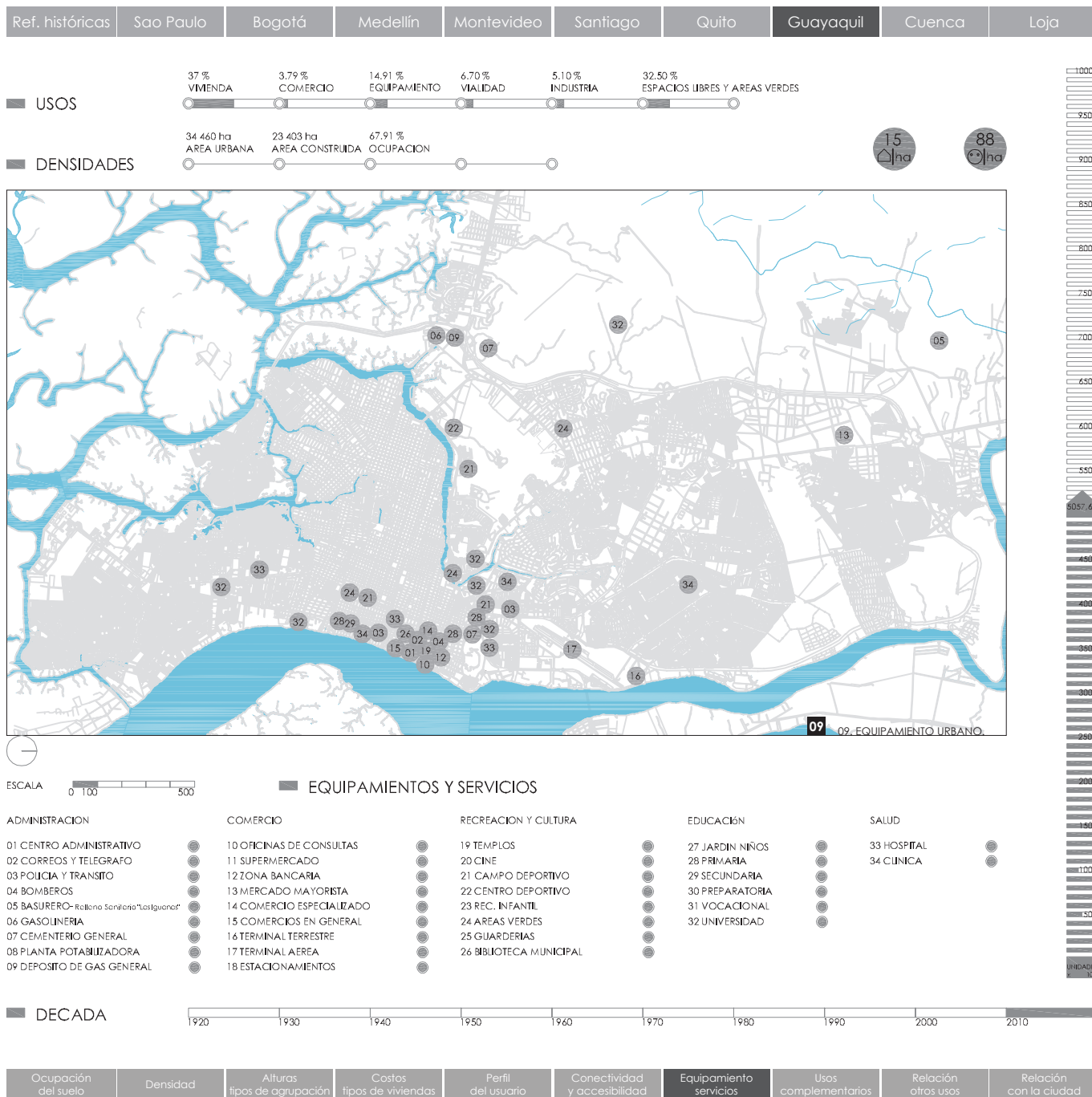
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

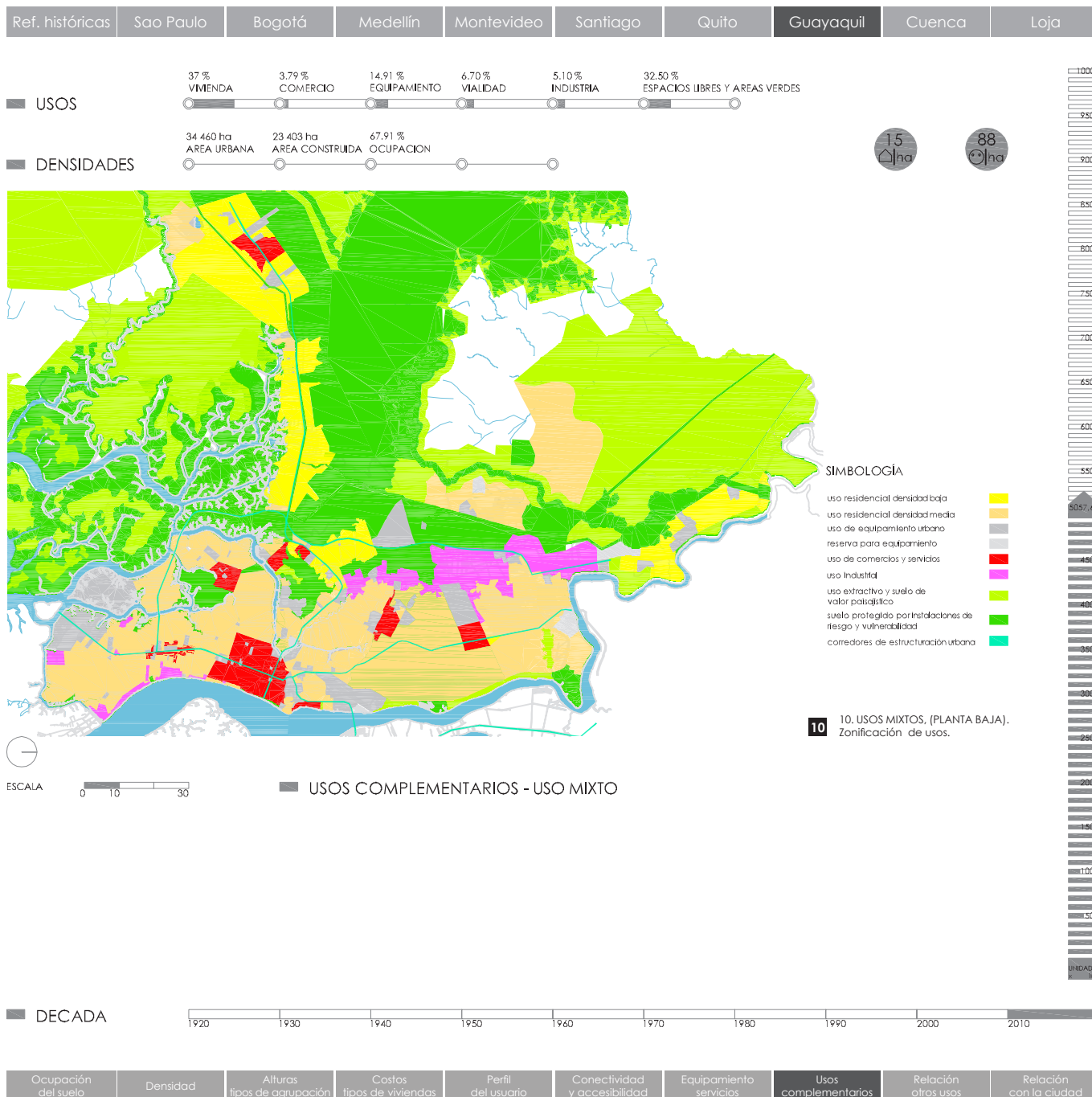


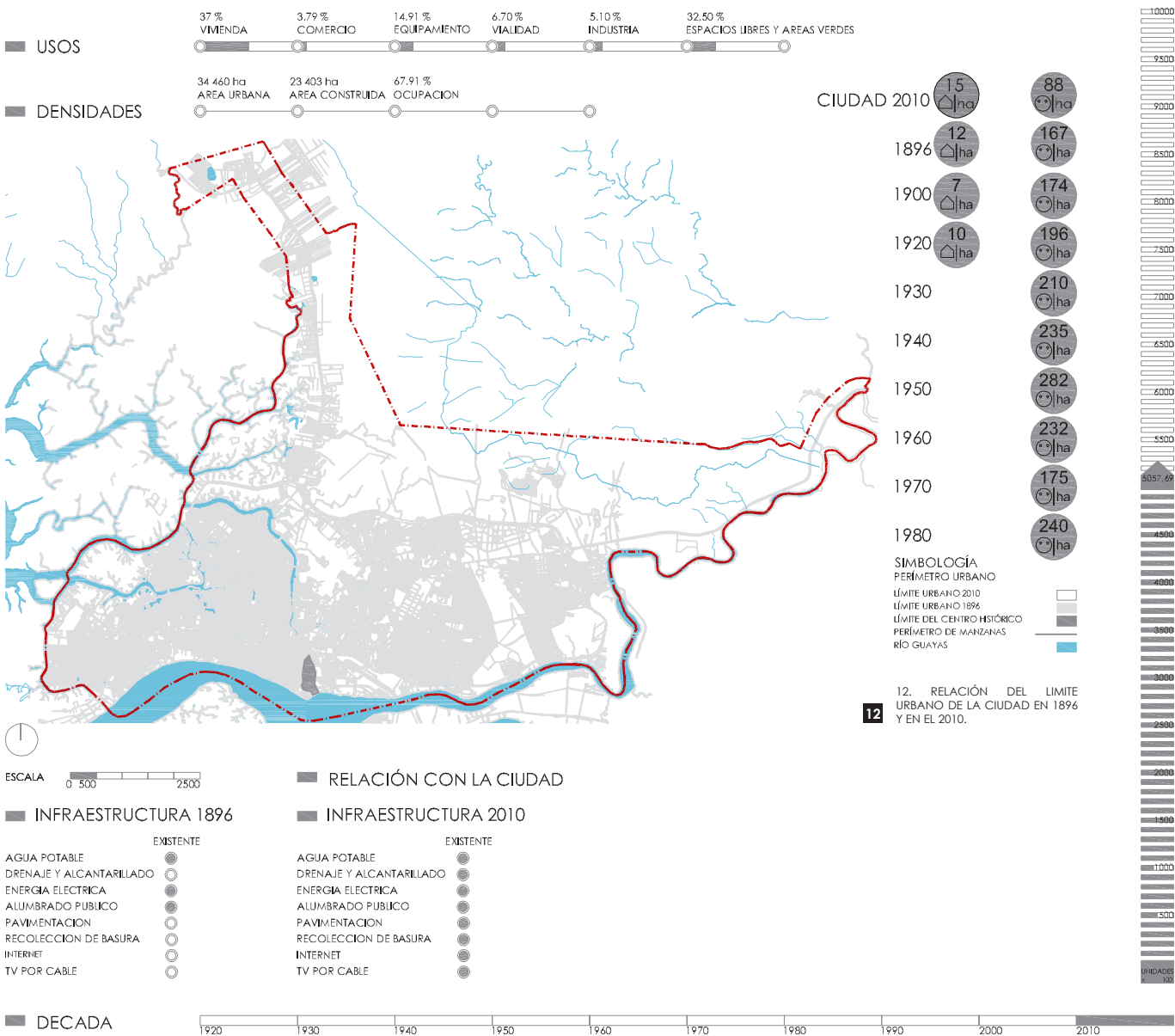














■ CUENCA



INTRODUCCION

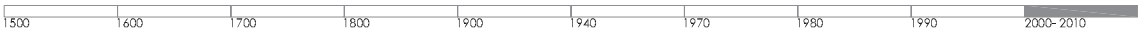


FOTO DE PORTADA, Ciudad de Cuenca, vista aérea de la ciudad.

01. MAPA POLÍTICO DEL ECUADOR, Ubicación de la provincia del Azuay.

02. PLANO DE LA CIUDAD DE CUENCA.

DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

CUENCA, 1557 - 2010

Proceso histórico y estado actual de Urbanización.

Analizando el ritmo de la evolución de la ciudad, se observa que desde su fundación en el año de 1557 hasta los años cincuenta crece lentamente, ocupando principalmente la cuadrícula de lo que hoy constituye el Centro Histórico. En cambio, desde de los años sesenta se inicia una transformación de la ciudad debido a las nuevas formas de producción y consumo, observándose un acelerado ritmo en el crecimiento de la población que demanda adicionales cantidades de suelo urbano y una rápida expansión, que ha sobrepasado la capacidad de ordenar las formas de uso y ocupación de su territorio.

Dentro del análisis del proceso histórico de la ciudad se ha creído conveniente identificar en líneas generales los Planes de Ordenamiento Territorial realizados en la ciudad y sus principales aportes.

011. Plan Regulator para la ciudad de Cuenca de 1947.

En el año de 1947, se vió la necesidad de que la ciudad de Cuenca sea ordenada para lo cual se realizó el primer Plan de Ordenamiento Territorial cuyo director fue el Arq. Gilberto Gatto Sobral, dando pautas para la creación de la nueva ciudad; se producen cambios en el tamaño de las manzanas y en el modelo ortogonal, y comienzan a aparecer las manzanas de formas poligonales irregulares. La propuesta de ordenación urbana plantea la zonificación de la ciudad, destinando a cada zona una actividad principal; es así que se plantea:

- a.) zona administrativa,
- b.) zona mixta.
- c.) zona residencial.
- d.) zona industrial.
- e.) zona de quintas y huertas.

En la zona residencial estaba localizada en lo que hoy conocemos como El Ejido, aquí se plantea la ciudad jardín, cuyas principales características eran:

- a.) Amplios espacios verdes.
- b.) Baja densidad.
- c.) Viviendas unifamiliares aisladas.



INTRODUCCION



CUENCA, 1557 - 2010

2. Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Cuenca, 1971.

En este estudio se plantea por primera vez un conjunto de normas para uso y características de ocupación del suelo, fraccionamiento y vialidad. Puntos acertados de este plan fueron los campos referidos a la vialidad y medio ambiente, definiendo normas viales que hasta el momento se respetan y normas de márgenes de protección de ríos y quebradas que dejan entrever la importancia que siempre se ha dado al medio ambiente.

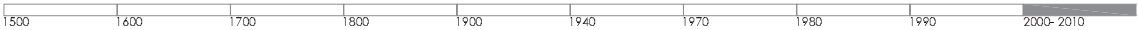
3. Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Cuenca 1982.

Este Plan resultó ser uno de los planes mas completos que se realizaron hasta esa época debido a que se contó con un muy completo equipo multidisciplinario, donde se abordaron temas tales como; el uso y ocupación del suelo, los aspectos socio-económicos, la dotación de equipamiento, distribución de la población, vialidad, en este punto se continuó con los lineamientos establecidos en el plan de 1971.

4. Ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del canton Cuenca: determinación para el uso y ocupación del suelo urbano 1996-2000.

En esta Ordenanza se establecen normas que permitan un crecimiento armónico de la ciudad de Cuenca, y sus parroquias rurales. También a través de la misma se establecen los límites urbanos, se incluyen también normas de infraestructura y construcción, en fin se establecen determinantes que permitirán regular el crecimiento físico de la ciudad.

DECADA

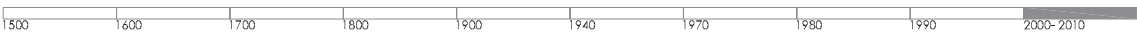


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

INTRODUCCION



DECADA



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

CUENCA, 1557 - 2010

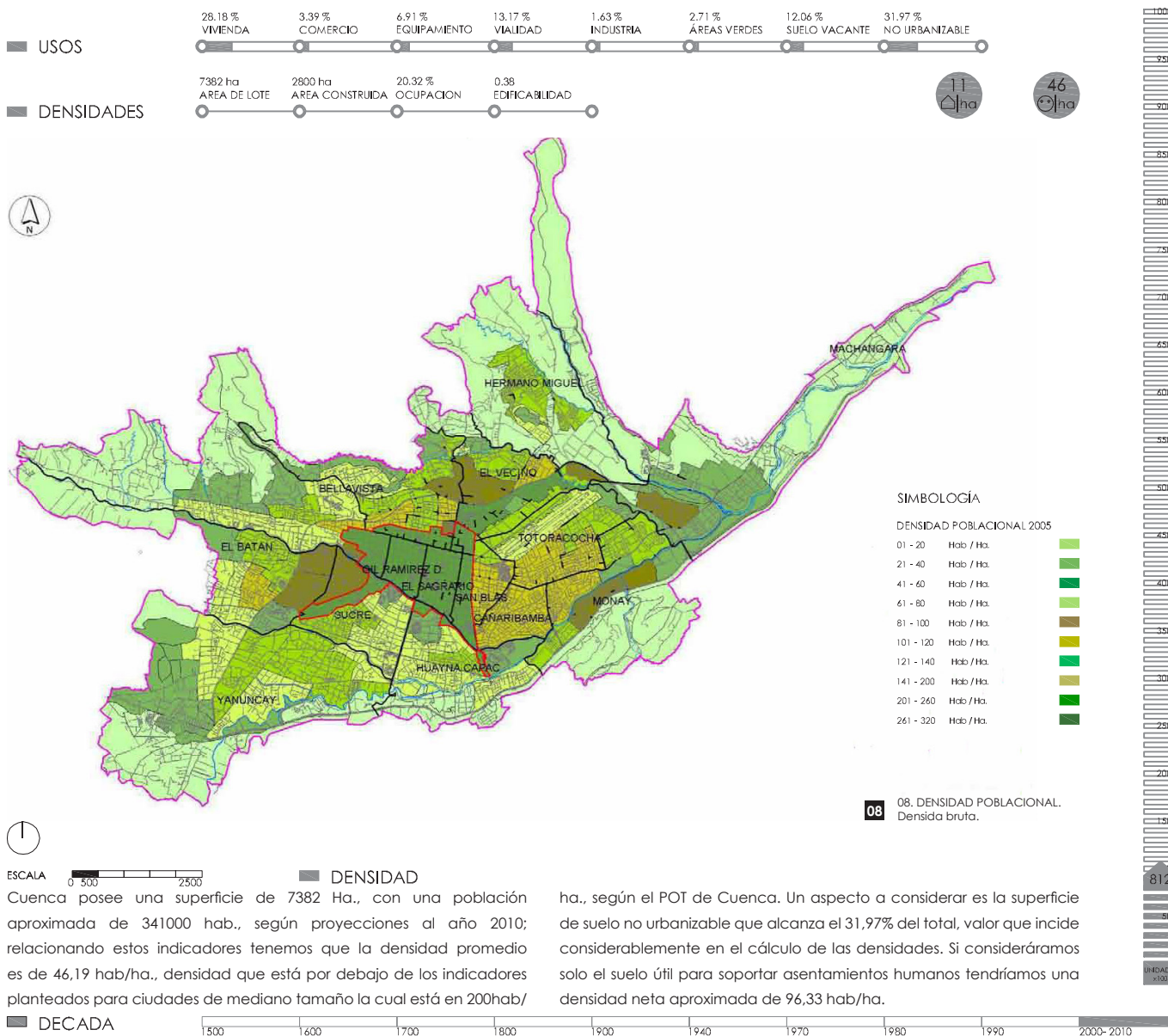
5. Reforma, Actualización y Codificación de la Ordenanza que sanciona El Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinantes para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano. 2003.

Esta ordenanza es el resultado de un proceso de Planificación y Gestión Municipal permanente que tuvo sus inicios en el año de 1996. El objetivo de la publicación fue que todos los ciudadanos sin tener que acudir al municipio sepan como actuar urbanísticamente en cualquier sector de la ciudad, así como dar conocimiento a sus habitantes sobre los usos de suelo permitidos en determinadas zonas, así como nuevos usos planteados. Otro punto importante de esta ordenanza son las nuevas disposiciones en cuanto a las características de ocupación incrementando la altura de las edificaciones en varias zonas de la ciudad.

6. Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca 2009.

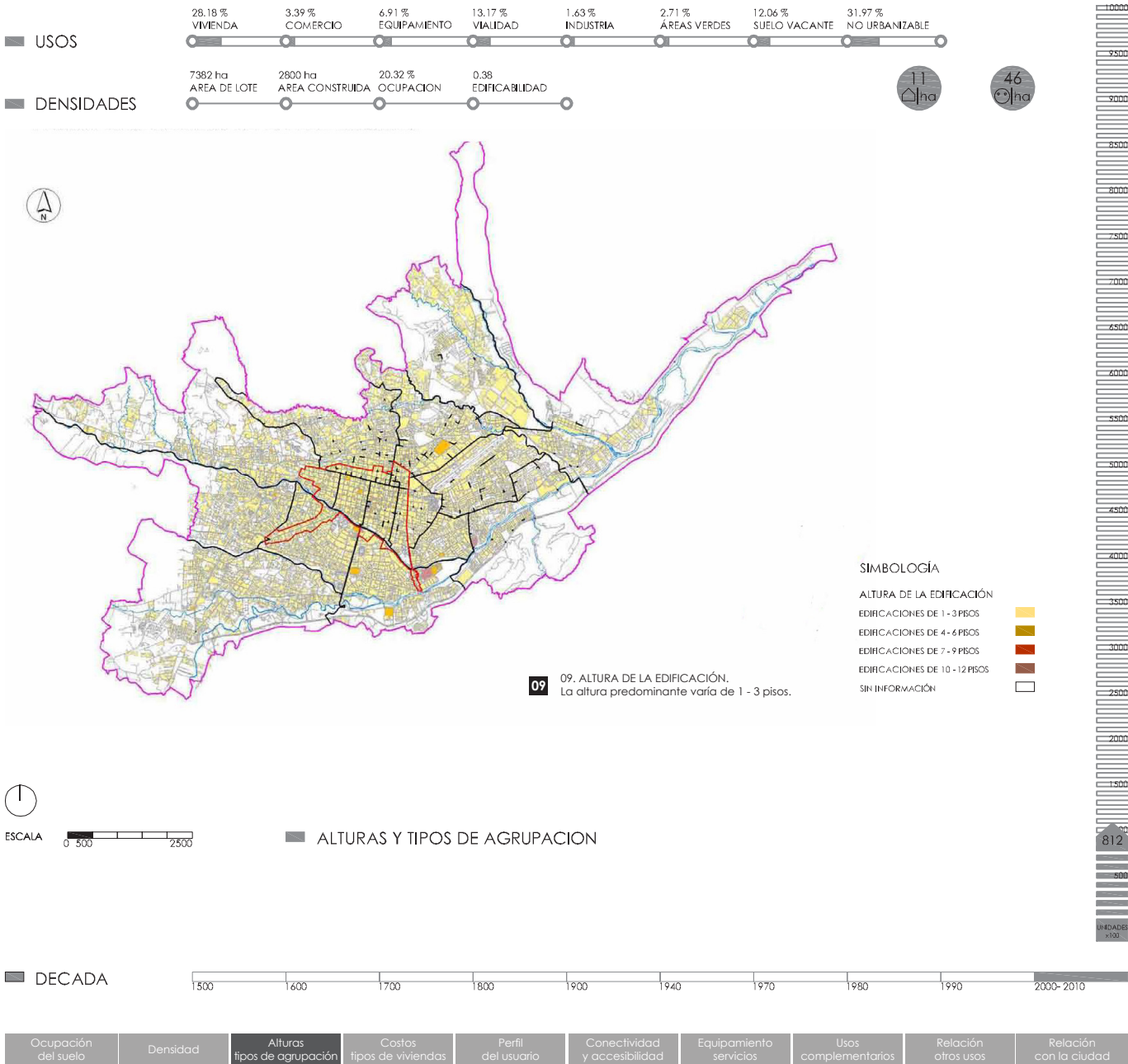
Debido al crecimiento desmesurado que ha sufrido el área urbana de la ciudad de Cuenca ocupando en la actualidad zonas no aptas para receptor asentamientos humanos, han hecho que la Municipalidad se vea obligada a desarrollar un plan integral del territorio. Algunas de las determinantes establecidas en este estudio las iremos abordando conforme se desarrolla esta investigación. Desde el año 1974 el área urbana contaba con 2830 Ha. aproximadamente, en tanto que en el año 1995 se incrementó a 6336 Ha., y en la actualidad cuenta con 7382 hectáreas, lo que representa un 255% de incremento desde el año 1974 hasta la fecha.

03. PLANO, PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE CUENCA, 1947.
04. PLANO, PLAN DE DESARROLLO URBANO, 1971.
05. PLANO, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CUENCA, 2003.
06. PLANO, PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CUENCA, 2009.

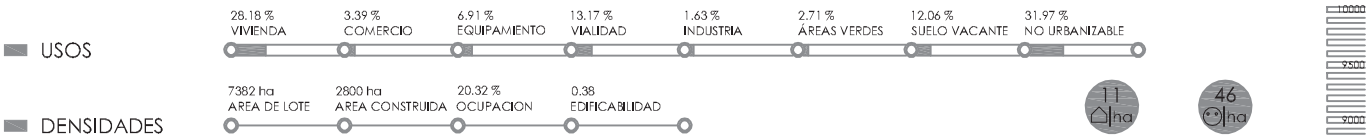


Cuenca posee una superficie de 7382 Ha., con una población aproximada de 341000 hab., según proyecciones al año 2010; relacionando estos indicadores tenemos que la densidad promedio es de 46,19 hab/ha., densidad que está por debajo de los indicadores planteados para ciudades de mediano tamaño la cual está en 200hab/

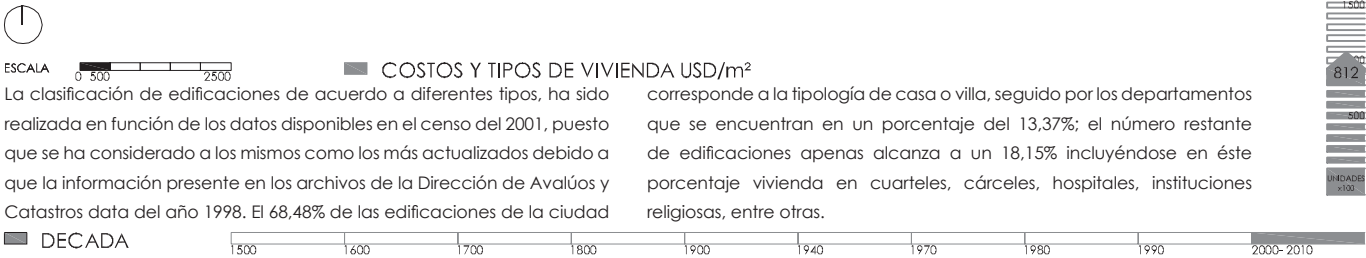
ha., según el POT de Cuenca. Un aspecto a considerar es la superficie de suelo no urbanizable que alcanza el 31,97% del total, valor que incide considerablemente en el cálculo de las densidades. Si consideráramos solo el suelo útil para soportar asentamientos humanos tendríamos una densidad neta aproximada de 96,33 hab/ha.



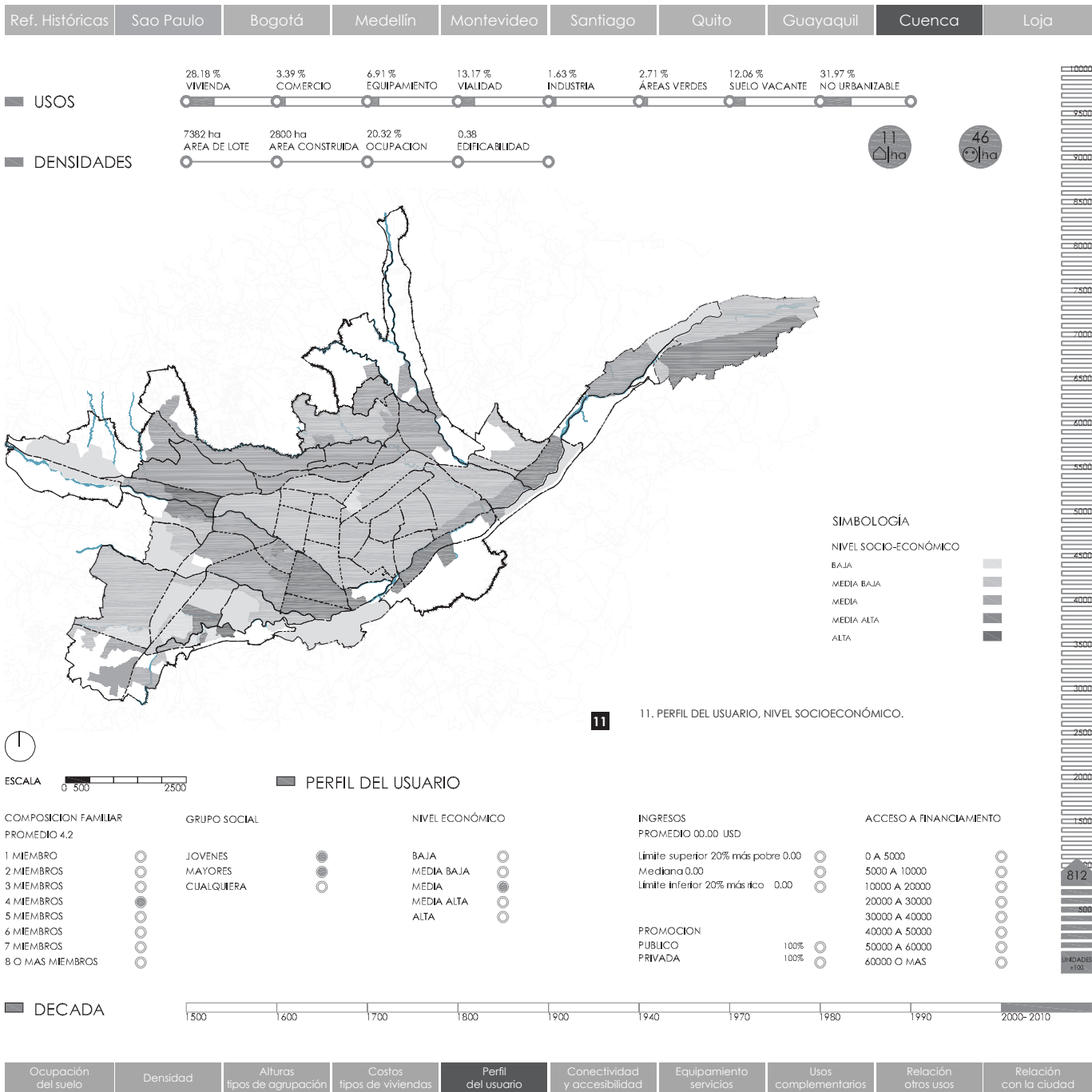
Ref. Históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------



10. TIPOS DE VIVIENDA.
Imagen aérea de la ciudad donde se visualiza los tipos de vivienda.



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



Ref. Históricas | Sao Paulo | Bogotá | Medellín | Montevideo | Santiago | Quito | Guayaquil | Cuenca | Loja

USOS

USO	Porcentaje
VIVIENDA	28.18 %
COMERCIO	3.39 %
EQUIPAMIENTO	6.91 %
VIALIDAD	13.17 %
INDUSTRIA	1.63 %
ÁREAS VERDES	2.71 %
SUELO VACANTE	12.06 %
NO URBANIZABLE	31.97 %

DENSIDADES

MEDIDA	Valor
AREA DE LOTE	7382 ha
AREA CONSTRUIDA	2800 ha
Ocupación	20.32 %
EDIFICABILIDAD	0.38

Simbología:

- Estación de Integración del Transporte Público
- Estación del Ferrocarril
- Basura
- Mecánica Municipal
- Relleno de Lodos
- Administración ETAPA
- Mercado Mayorista
- Camal
- Cementerio Municipal
- Centro de Rehabilitación Social para Mujeres y Varones
- Centro Geriátrico
- Centro Cultural Propuesto
- Ciudadela Deportiva Propuesta
- Estadio y Ferias Eventuales
- Parques Zonales Propuestos
- Parques Urbanos Propuestos
- Parques Zonales Existentes
- Plano manzanero
- Cabecezas Parroquiales cercanas
- Hidrografía

13. EQUIPAMIENTO URBANO.
Propuesta equipamiento urbano mayor.

ESCALA 0 500 2500

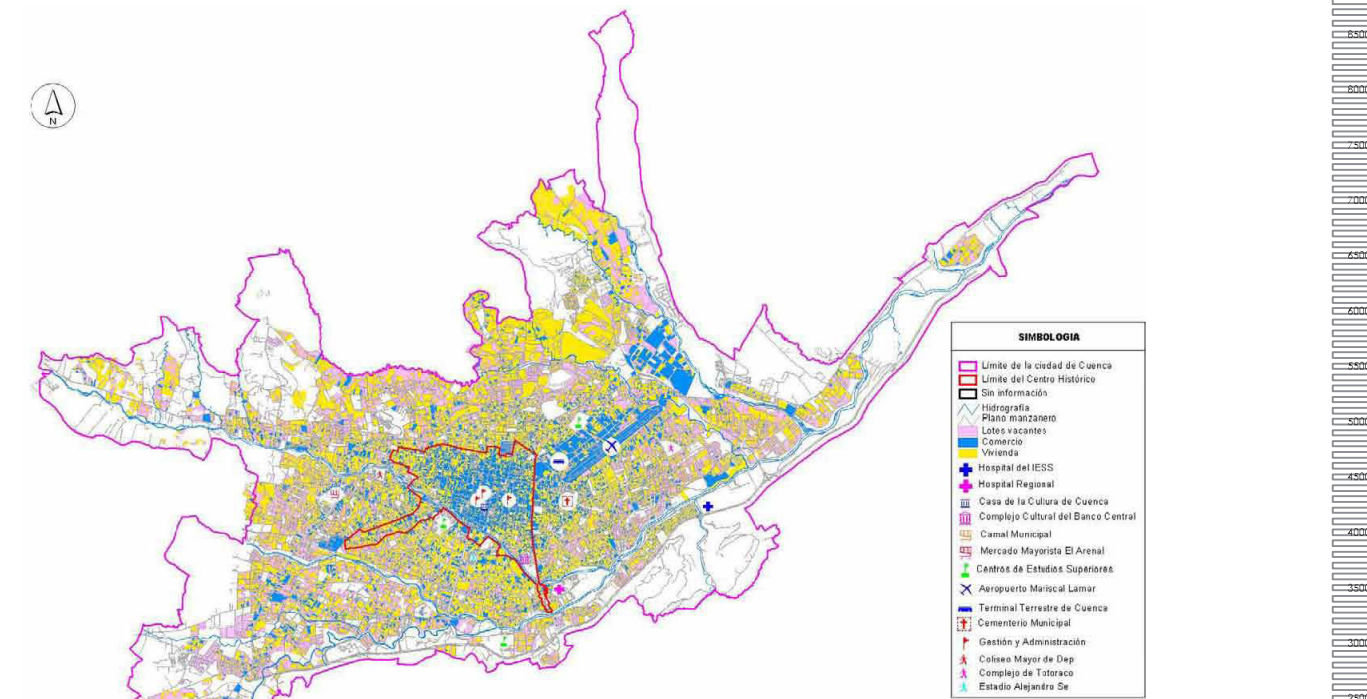
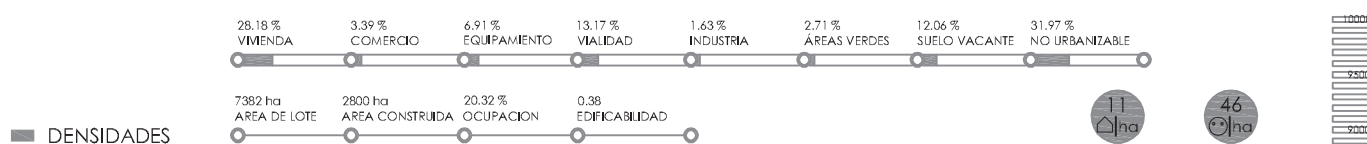
DECADA

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

De acuerdo a los planteamientos en los que se basa el presente plan, se pretende organizar una red equilibrada en el territorio, evitando la sobresaturación actual de equipamientos. Una necesidad inminente es la reubicación de aquellos equipamientos mayores que ocasionan conflicto en el Centro Histórico de Cuenca y con la población como los Centros de Rehabilitación Social, y el Camal. Otra consideración de importancia es la implementación de aquellos de los que adolece la ciudad como un Mercado Mayorista, Parques Urbanos, Ciudad Deportiva, Centro de Convenciones, Explanadas para Ferias Eventuales, Nuevo Aeropuerto.

OCUPACIÓN DEL SUELO | Densidad | Alturas tipos de arborización | Costos tipos de viviendas | Perfil del usuario | Conectividad y accesibilidad | Equipamiento servicios | Usos complementarios | Relación otros usos | Relación con la ciudad

Ref. históricas	Sao Paulo	Bogotá	Medellín	Montevideo	Santiago	Quito	Guayaquil	Cuenca	Loja
-----------------	-----------	--------	----------	------------	----------	-------	-----------	--------	------



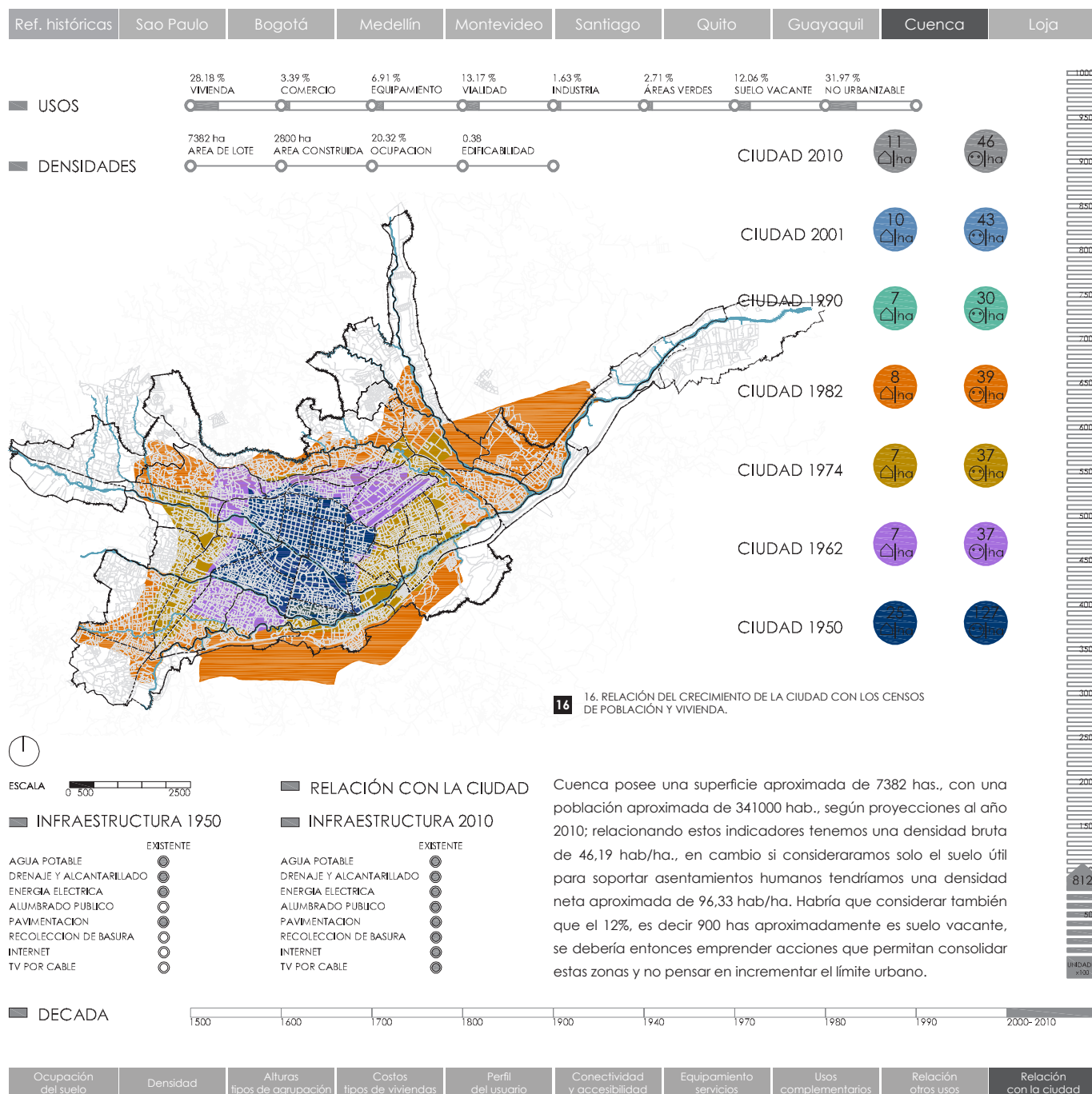
14 14. USOS DE SUELO.
Clasificación de usos de suelo.

Actualmente el uso de suelo en el Cantón está reglamentado por la "Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo", donde se establecen los usos principales, compatibles y complementarios para

cada sector de planeamiento. Los usos predominantes en la ciudad son la vivienda con el 53%, los lotes vacantes (13672 predios) con el 35% y el comercio con el 10% del total de usos contabilizados. Se estima además que en la ciudad existen 60400 predios aproximadamente.



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------





■ LOJA



INTRODUCCION



LOJA

Ecuador, América del Sur.

La ciudad de Loja esta ubicada al Sur de la Región Interandina (Sierra) de la República del Ecuador (Sudamérica), en el valle de Cuxibamba, pequeña depresión de la provincia de Loja, a 640 km de la Capital (Quito), con una altura media de 2.100 msnm y a 4° de latitud Sur. Tiene una extensión de 5.742,34 ha. La ciudad esta rodeada por dos ríos: Malacatus y Zamora, que se unen dentro del perímetro urbano para formar uno solo que toma el nombre de río Zamora.

El clima de la ciudad de Loja es temperado-ecuatorial, sub-húmedo, caracterizado por una temperatura media del aire de 16° C. Las lluvias fluctúan alrededor de los 900 mm/año, y con una distribución homogénea, llueve más en el periodo enero-abril, y menos en el periodo junio-septiembre.

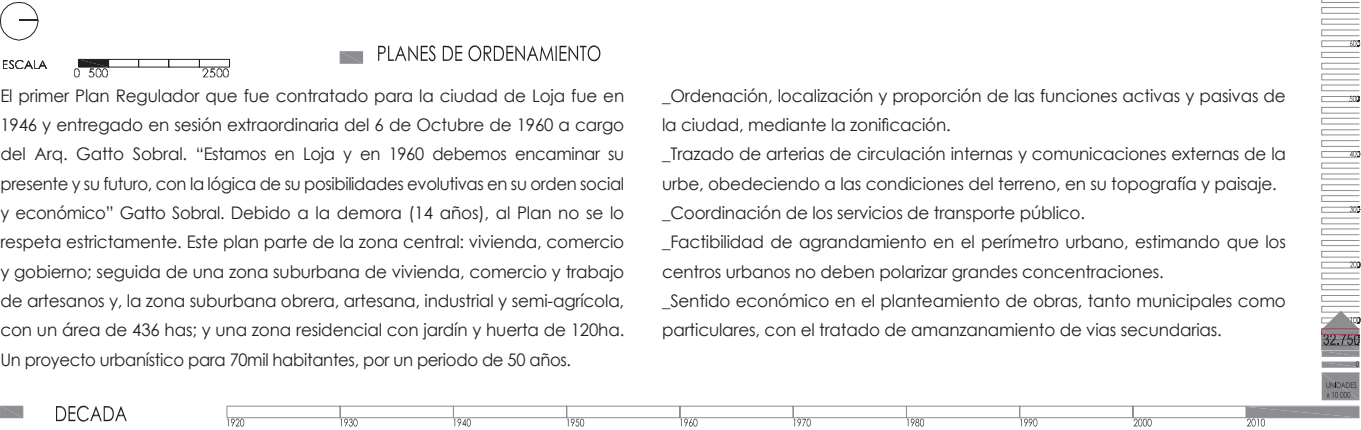
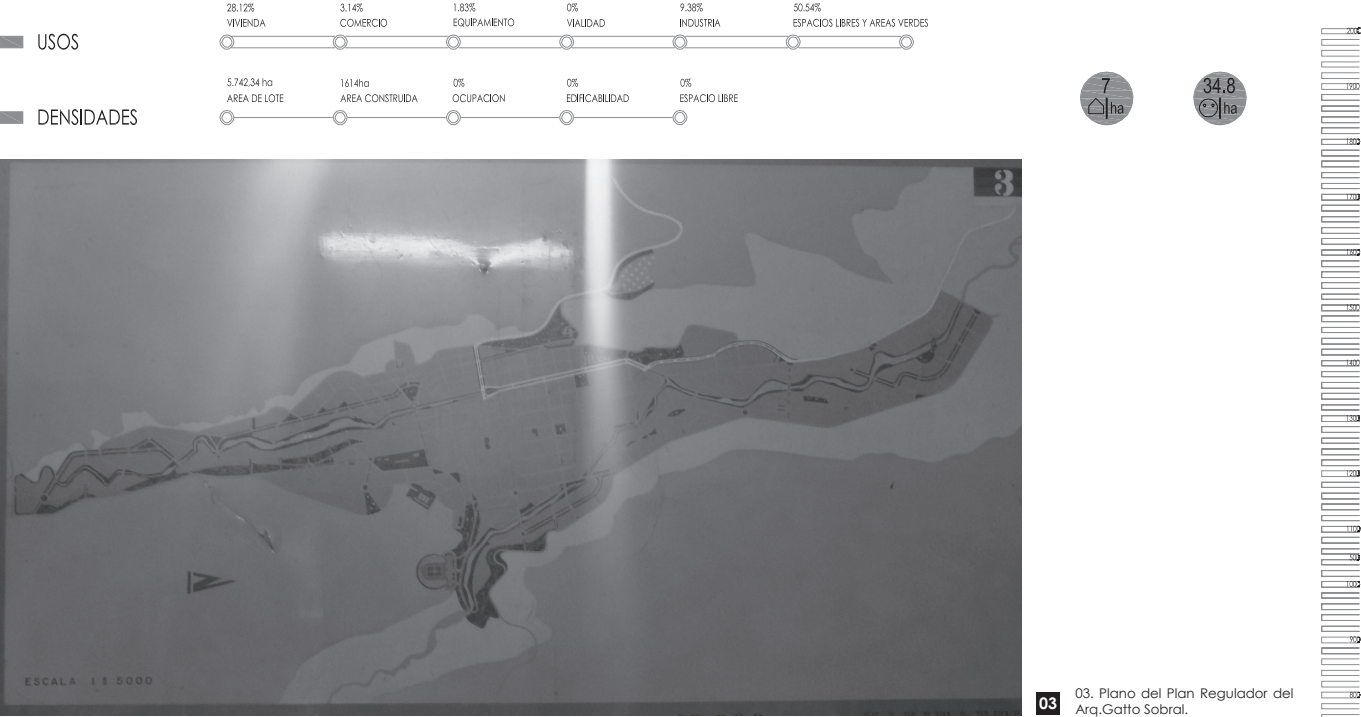
El soleamiento que presenta el valle de Loja, es cerca de 1.600 horas al año, con valores más altos en los seis últimos meses, siendo noviembre el que detecta la mayor cifra de horas de brillo solar/día siendo de 5.3 horas/día.

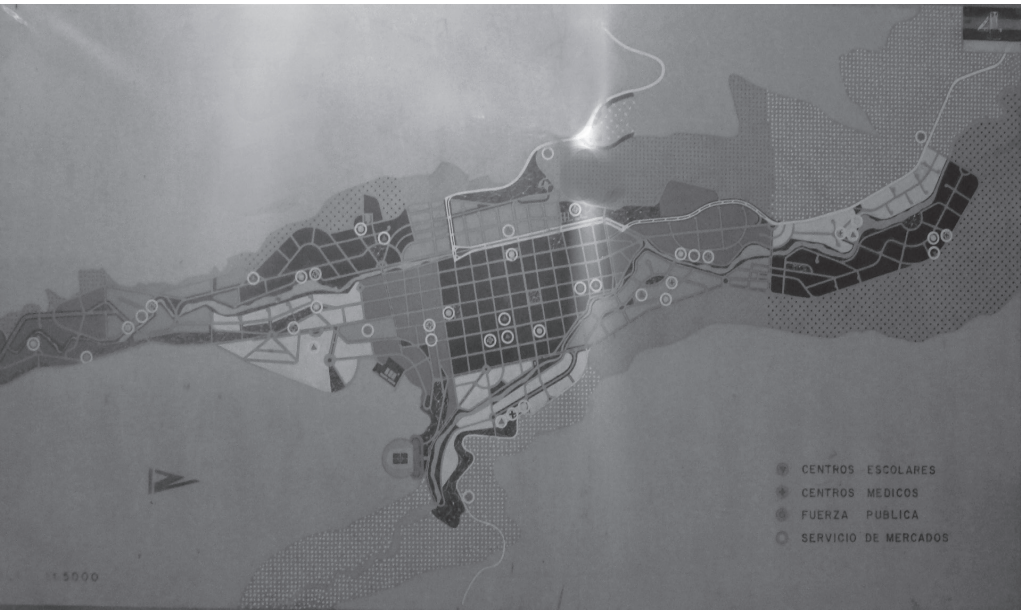
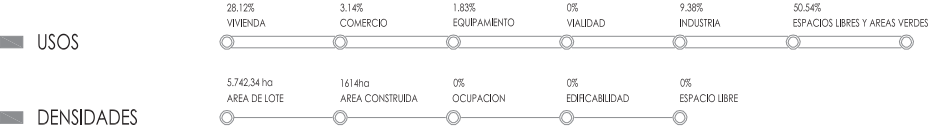
El trazado urbano de la ciudad de Loja en la época colonial se caracteriza por su trazado en damero; la plaza se sitúa centrada, las manzanas son cuadradas o rectangulares y, siguen criterios de ciudades coloniales, las que la corona española había hecho suyas. "La traza de dicha ciudades es muy buena, porque va encuadrada formando la plaza, la cuál salen las calles muy derechas y anchurosas de más de treinta pies, las más largas corren de norte a sur, como está dicho corre el propio valle. Hizole traza primero, como es costumbre para cada pueblo"¹.

¹. Jaramillo Alvarado Pío, op. cit. Pág 74.
 FOTO DE PORTADA, ciudad de Loja vista desde el panecillo.
 01. UBICACIÓN DE LA CIUDAD LOJA EN EL PAIS.
 02. PLANO DE LA CIUDAD DE LOJA Y SU CRECIMIENTO POR EPOCAS.

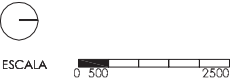
DECADA







04 Plano del Plan Regulador del Arq.Gatto Sobral.



PLANES DE ORDENAMIENTO

-Principios higiénicos en la urbanización de las actividades del trabajo, comercio, residencia, recreación, de centros culturales y deportivos.

Ordenanzas:

-El Plan ordena que en el sector del barrio IV Centenario y el sector de la carretera occidental se construyan villas con jardines a la calle; las vías deberán tener 35 metros de ancho por lo que se genera una serie de protestas de los propietarios.

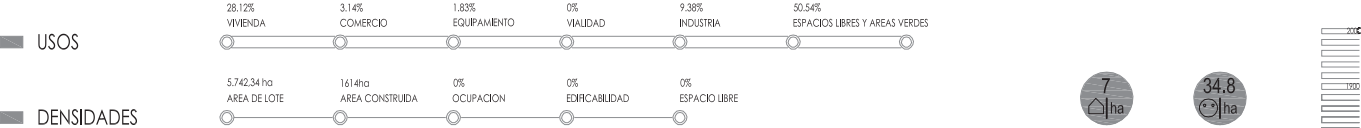
-Los edificios frente a las avenidas del Ejército y Avenida Mercadillo sean de tipo villa de uno a dos pisos y en segundo lugar que las demás

avenidas o malecones que constituyen sectores residenciales las viviendas serán mínimo de dos pisos.

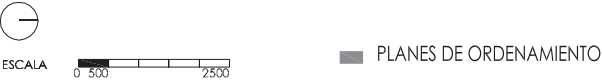
-Los puentes se construirán cada 200 metros y en las demás calles se construirán pasarelas.

-Apertura de la avenida Tebaida desde la Mercadillo hasta el antiguo cementerio, construcción de puentes peatonales sobre el río Malacatus en la calle Imbabura y en la calle José Antonio Eguiguren, apertura de la avenida desde el puente "El Aguacate" hasta el puente "Bolívar", prolongación de la calle José Félix de Valdivieso.





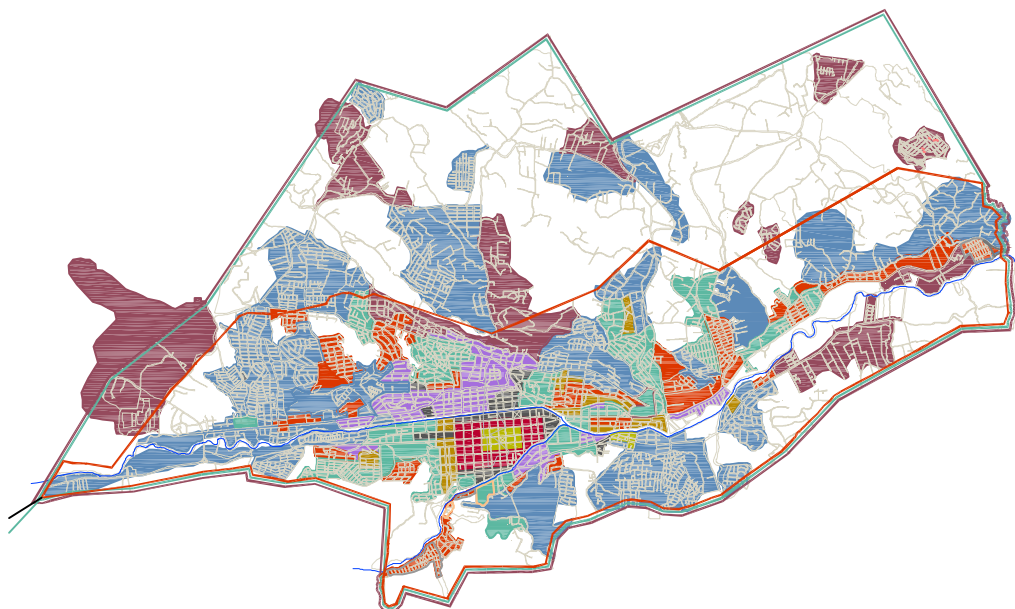
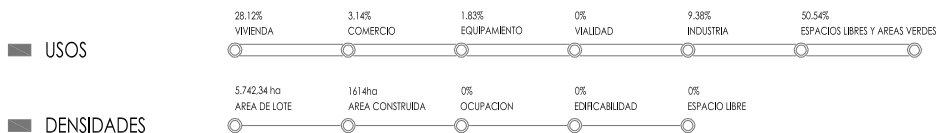
05 05. Fotografía de la ciudad.



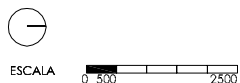
Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja 1986.
Desarrollado por Consulcentro Cideplan, contempla un área de 3316 ha, con una proyección para 20 años.
_Definición de indicadores y normas que regularán la dotación de bienes y servicios.
_Imagen teórica de la ciudad de Loja y su área de influencia en el año 2006.
_Identificación de programas de desarrollo urbano para el período 1987-2006.
_Establecimiento de un cuerpo jurídico de ordenanzas y reglamentos municipales.
Plan Loja siglo XXI (extensión del plan de desarrollo urbano de 1986).



Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



SIMBOLOGÍA CRECIMIENTO POR DÉCADAS



PROCESO DE EXPANSIÓN DE LA CIUDAD

09 09. Crecimiento de la ciudad por décadas.

Al observar el proceso de crecimiento de la ciudad de Loja, se constata que existió un período muy significativo en la urbanización durante los años 1950-1982; la población se triplicó del 22% al 59%. En el año 1982, la población urbana representaba ya el 59% de la población cantonal hecho que se refleja con el nuevo censo de población y vivienda 2010 en donde el 50% de la población pertenece a la ciudad de Loja.

En 1947 se elige el primer gobierno seccional (se dota a la ciudad del servicio de agua potable). La ciudad contaba con 15.000 habitantes y se extendía en el sentido norte-sur en aproximadamente 10 manzanas, y siete en sentido este-oeste entre los ríos Zamora Huayco y Malacatus.

Entre los años 1961 a 1965 se traspasó los límites naturales de los ríos, y aparecieron las primeras urbanizaciones realizadas por el Consejo Cantonal. De esta manera se incorpora al área urbana sectores como Las Pitás, Las Palmas, Miraflores, La Tebaida y Zamora Huayco.

En la década de los años setenta se desarrollaron programas de vivienda por parte de la Junta Nacional de la Vivienda, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, (BEV), el Municipio de Loja e inversionistas privados. Además de los programas de vivienda en la periferia de la ciudad, surgieron una serie de asentamientos poblacionales espontáneos, mayoritariamente hacia el sector occidental.



