

Ref. históricas

Sao Paulo

Bogotá

Medellín

Montevideo

Santiago

Quito

Guayaquil

Cuenca

Loja

USOS

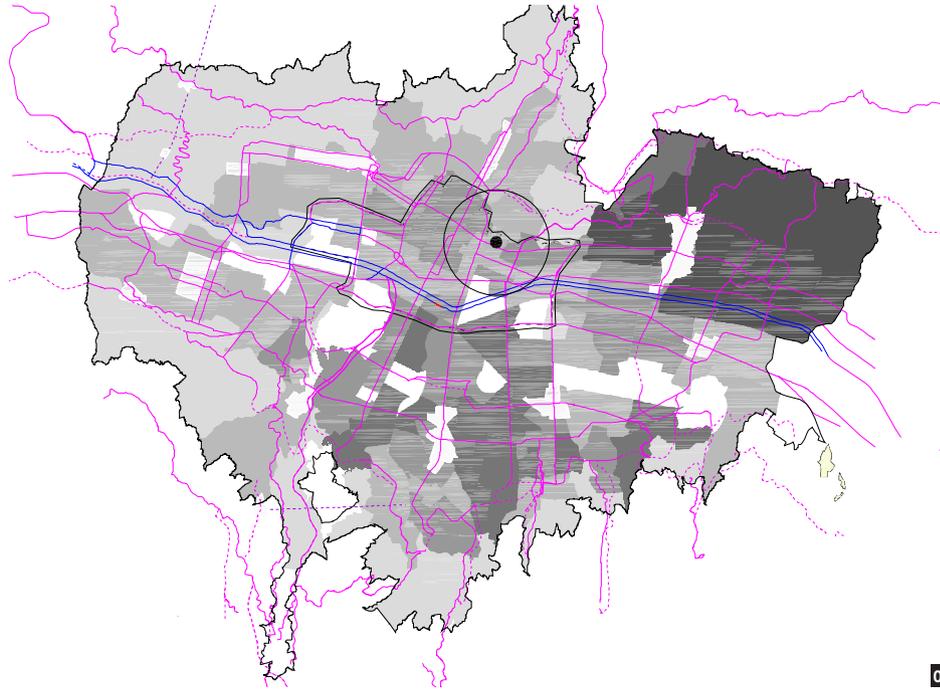


DENSIDADES



1094  
△/ha

2702  
○/ha



SIMBOLOGÍA

- NIVEL SOCIO-ECONÓMICO
- BAJA
- MEDIA BAJA
- MEDIA
- MEDIA ALTA
- ALTA



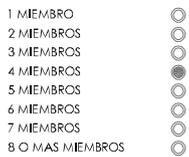
07. NIVEL SOCIO ECONÓMICO. Mapa socio-económico y localización del conjunto.



ESCALA 0 500 2500

PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICIÓN FAMILIAR  
PROMEDIO 4.2



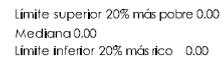
GRUPO SOCIAL



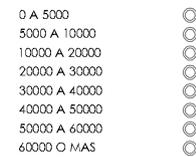
NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS  
PROMEDIO 00.00 USD



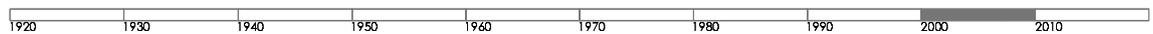
ACCESO A FINANCIAMIENTO



PROMOCIÓN  
PÚBLICO 100%  
PRIVADA 100%



DECADA

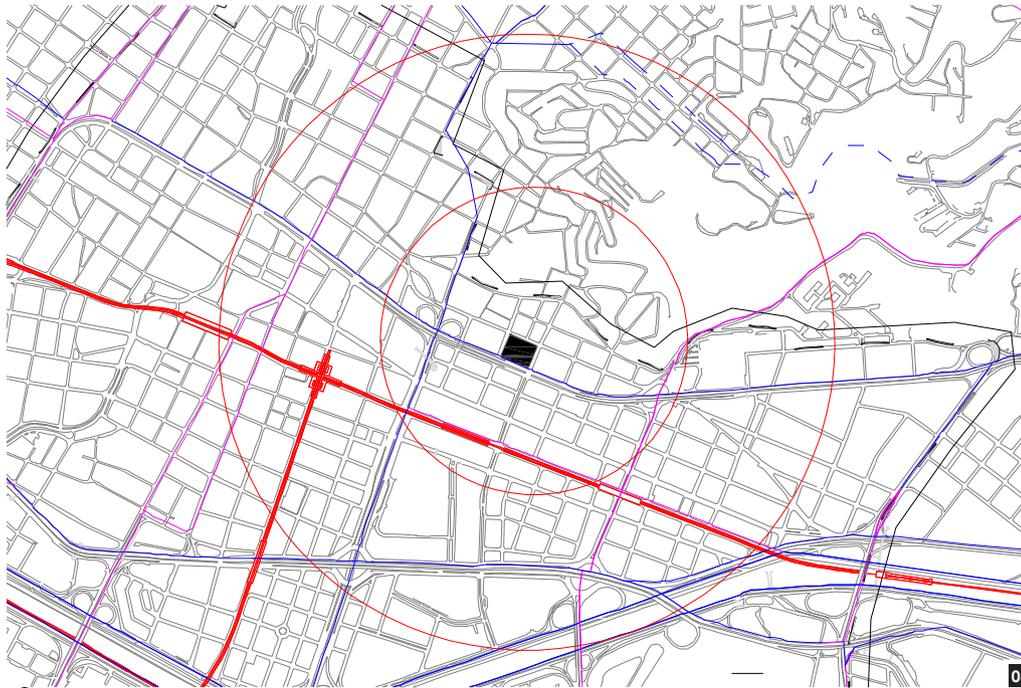


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

SISTEMA VIARIO

- V1 VÍAS EXPRESAS
- V2 - V3 VÍAS ARTERIALES
- V4 VÍAS COLECTORAS
- V5 - V6 VÍAS LOCALES
- V7 VÍAS PEATONALES
- V8 CICLOVÍAS



08. SISTEMA VIAL. Conectividad y accesibilidad del conjunto con la ciudad.

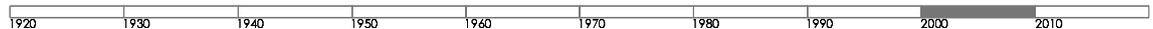


CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

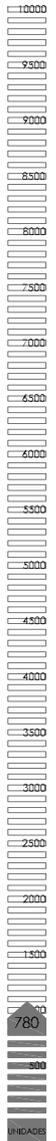
El conjunto se encuentra emplazado estratégicamente dentro del centro administrativo denominado centro tradicional, en donde se encuentran las instancias administrativas tanto del

municipio de Medellín como del área metropolitana del valle de Aburrá. Se encuentra inmerso en un sistema de desplazamiento cómodo y seguro de conectividad, optimiza las infraestructuras existentes.

DECADA



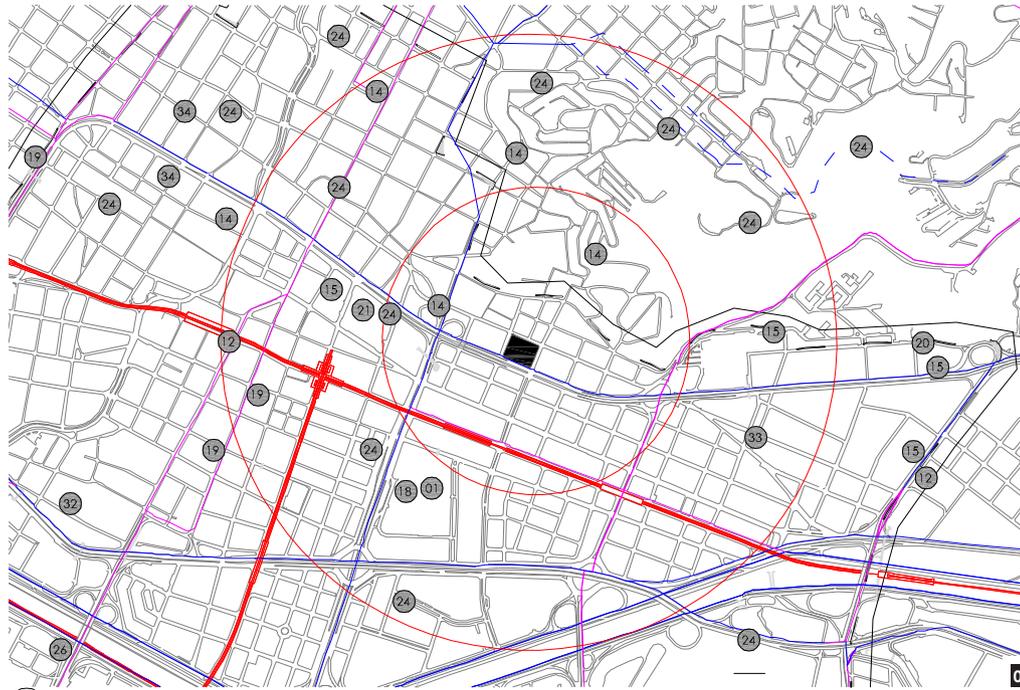
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



## USOS



## DENSIDADES

1094  
ha2702  
ha

## SIMBOLOGÍA

## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

LÍMITE DE MANZANA

UBICACIÓN CONJUNTO

RADIO DE COBERTURA (1000m.)

## EQUIPAMENTOS

EDUCACIÓN

SALUD E HIGIENE

ABASTECIMIENTO - COMERCIO

DEPORTES Y RECREACIÓN

SOCIO-ASISTENCIAL

CULTURAL Y CULTO

## SERVICIOS

ADMINISTRACIÓN

TRANSPORTES

SEGURIDAD

09. EQUIPAMIENTO URBANO.  
Localización, radio de cobertura  
1000m.

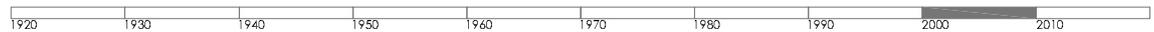


ESCALA 0 100 500

## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	0.5 / 5	10 OFICINAS DE CONSULTAS	0.5 / 5	19 TEMPLOS	0.9 / 9	27 JARDIN NIÑOS	0.8 / 8	33 HOSPITAL	0.6 / 6
02 CORREOS Y TELEGRAFO		11 SUPERMERCADO	0.8 / 8	20 CINE	1.2 / 12	28 PRIMARIA	1.5 / 15	34 CLINICA	0.8 / 8
03 POLICIA Y TRANSITO		12 BANCO	0.8 / 8	21 CAMPO DEPORTIVO	0.5 / 5	29 SECUNDARIA	1.5 / 15		
04 BOMBEROS		13 MERCADO	3.2 / 32	22 CENTRO DEPORTIVO	2.8 / 28	30 PREPARATORIA	1.5 / 15		
05 BASURERO		14 COMERCIO ESPECIALIZADO	0.2 / 2	23 REC. INFANTIL	0.3 / 3	31 VOCACIONAL	1.5 / 15		
06 GASOLINERIA		15 COMERCIOS EN GENERAL	0.5 / 5	24 AREAS VERDES	0.2 / 2	32 UNIVERSIDAD	1.6 / 16		
07 CEMENTERIO		16 TERMINAL TERRESTRE	4 / 40	25 GUARDERIAS	0.1 / 1				
08 PLANTA POTABILIZADORA		17 TERMINAL AEREA	3.3 / 33	26 BIBLIOTECA	2.0 / 20				
09 DEPOSITO DE GAS		18 ESTACIONAMIENTOS	0.5 / 5						

## 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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



- SIMBOLOGÍA**
- USO MIXTO
- 1. VIVIENDA EN PLANTA BAJA
  - 2. VÍAS Y PARQUEO
  - 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
  - 4. SERVICIOS PROFESIONALES
  - 5. LOCALES COMERCIALES

**10** 10. USOS MIXTOS. (PLANTA BAJA). Zonificación de usos.

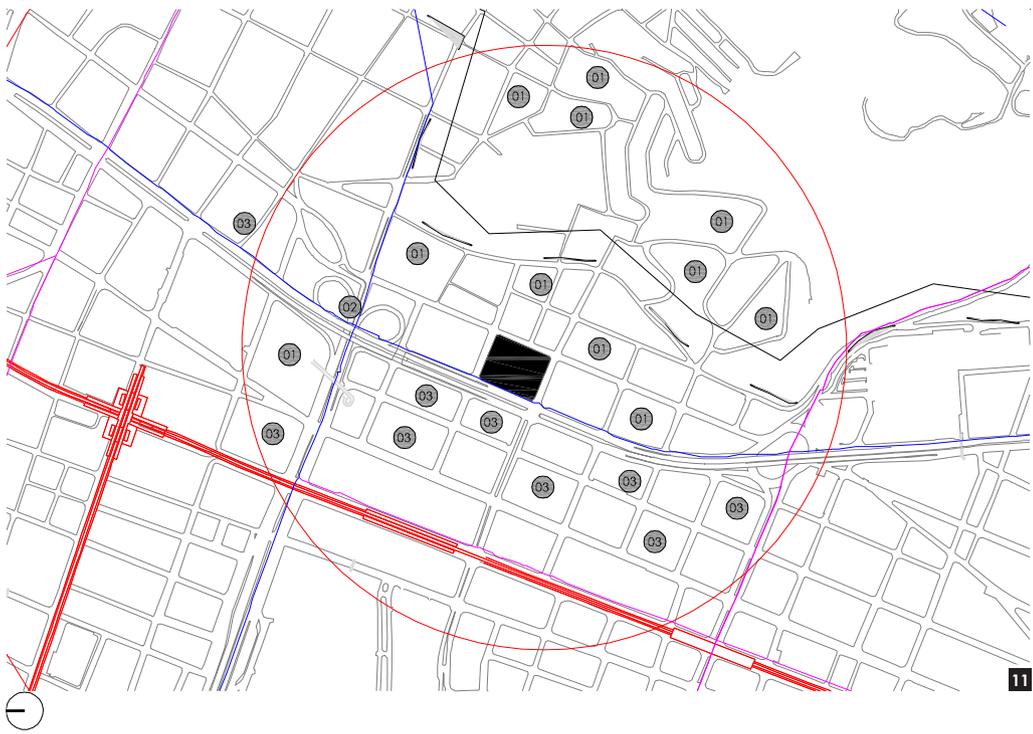
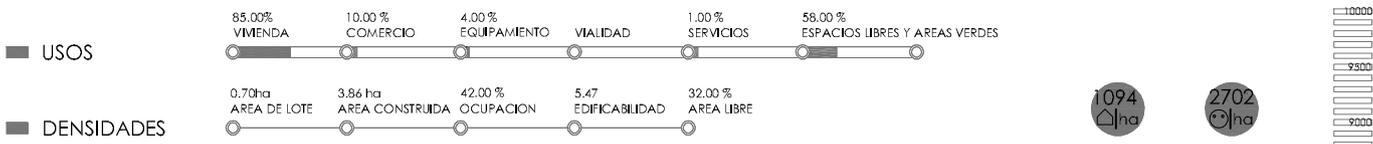


**USOS COMPLEMENTARIOS - USO MIXTO**

El proyecto en si ocupa un 42% de la totalidad de la manzana, prioriza la ubicación de los comercios hacia las vías principales en planta baja. Según la densidad planteada en la zona por el Plan de Ordenamiento Territorial se ha establecido un coeficiente de

ocupación del 90%, a lo cual el proyecto ha aprovechado al máximo, planteando un conjunto de 12 torres adosadas alrededor de un patio central el cual provee de las características de habitabilidad necesarias como la iluminación y ventilación.





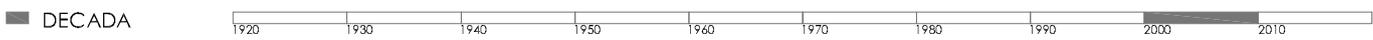
- SIMBOLOGÍA**
- OTROS USOS
  - LÍMITE DE MANZANA
  - UBICACIÓN CONJUNTO
  - RADIO DE COBERTURA (1000m)
  - 01. USO PRINCIPAL  
VIVIENDA
  - 02. USOS COMPLEMENTARIOS  
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
COMERCIO COTIDIANO - VIVIENDA  
SERVICIOS PERSONALES
  - 03. USOS COMPATIBLES  
COMERCIO OCASIONAL-VIVIENDA  
COMERCIO EN GENERAL  
SERVICIOS FINANCIEROS  
SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN  
SERVICIOS PROFESIONALES
  - 11. LOCALIZACIÓN DE OTROS USOS RESPECTO A LA VIVIENDA.  
Usos complementarios y usos compatibles.

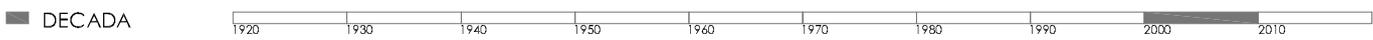
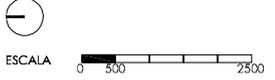
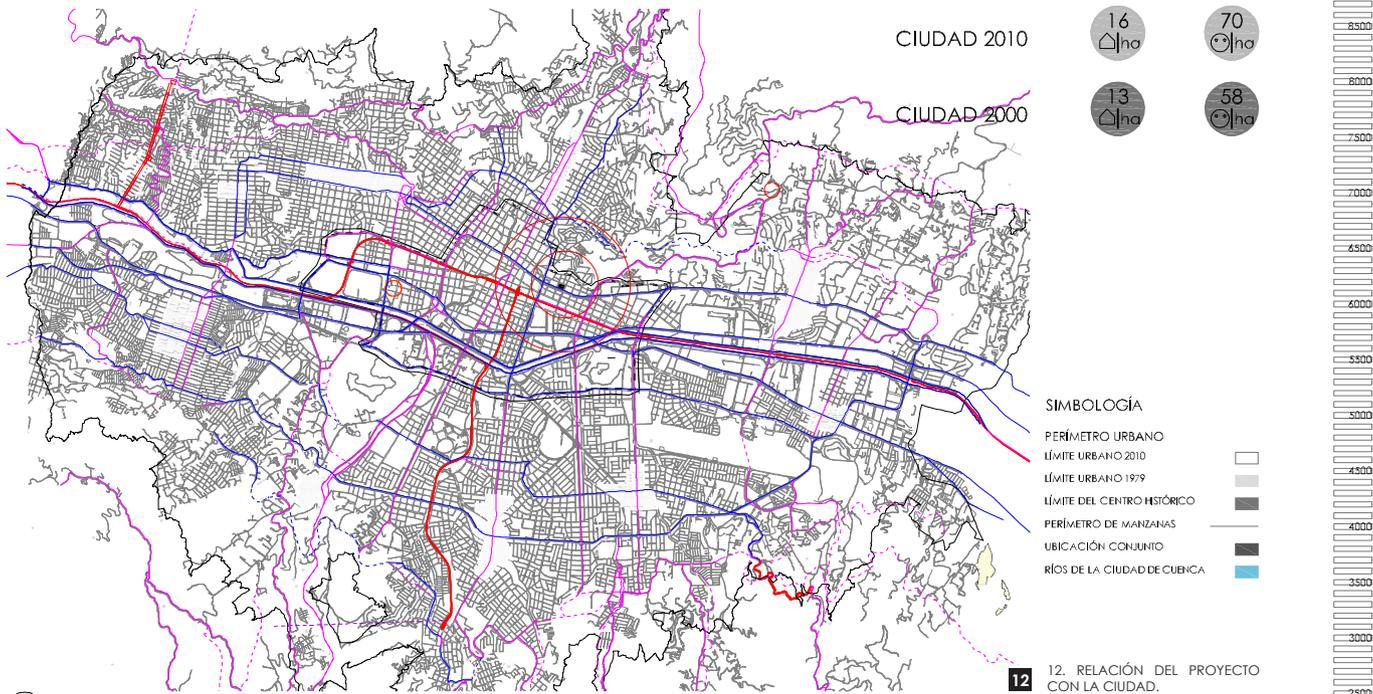
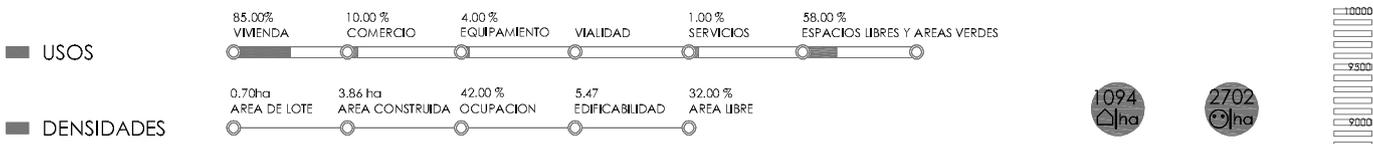


**RELACIÓN DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS**

La población total de esta comuna es de 74,847 habitantes, es la más baja en comparación con las demás comunas de Medellín, situación que en parte se explica por las características mismas del centro de la ciudad, donde la densidad de población es

baja, y al mismo tiempo es el centro metropolitano, lo cual genera una gran cantidad de población flotante, como resultado de las circunstancias propias de las relaciones urbanas que allí se generan, de tipo económico, financiero, cultural y social.





La candelaria es el centro fundacional y cultural de la ciudad. Presenta en general, un buen sistema vial, conformado principalmente por el denominado anillo bidireccional central, que es cruzado por los ejes viales arteriales que comunican al centro con todos los sectores de la ciudad. No obstante se presentan conflictos vehiculares en algunos cruces viales. Con las recientes intervenciones que se han adelantado en la zona central de la ciudad, tendientes a la recuperación de espacios que se encontraban ocupados indebidamente por el comercio informal, se observa un mejor aprovechamiento del sistema vial existente, tanto por el tráfico vehicular como por el peatonal.

12. RELACIÓN DEL PROYECTO CON LA CIUDAD.

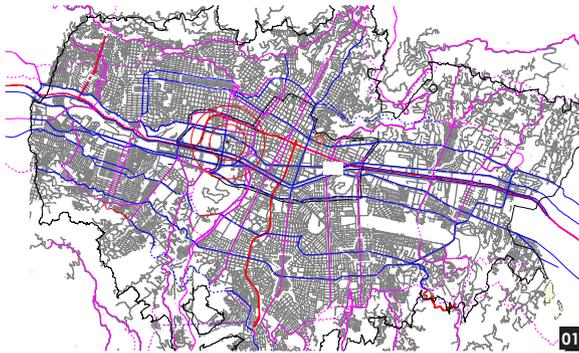
11

SEVILLA

Medellin, Colombia, 2000



## INTRODUCCION



01



02

FOTO DE PORTADA. Imagen del conjunto.  
01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO.  
02. IMAGENES REPRESENTATIVAS.

## SEVILLA

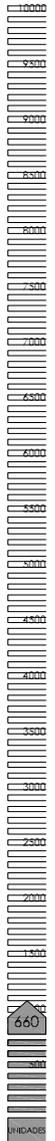
El conjunto se ubica dentro del centro tradicional de Medellín y es una de las primeras experiencias realizadas por la Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín EDU, la cual mediante el Plan Sevilla implementado hace algunos años busca transformar 16 hectáreas del centro de la ciudad en un innovador sector productivo y habitacional, dotado de excelentes infraestructuras, ofreciendo más de trescientos noventa mil metros cuadrados para su desarrollo en espacios amables, modernos y flexibles. El sector planificado concentrará estratégicamente actividades del conocimiento, la vivienda y el comercio, enfocados en diferentes formatos y usuarios.

Sevilla constituye actualmente una de las áreas más dinámicas de la ciudad y gracias a su ubicación estratégica al interior del centro de la ciudad, aprovecha sus transformaciones urbanísticas más relevantes. Bajo el eslogan "Medellín tiene un nuevo Norte" las inversiones públicas superiores a los 240.000 Millones de pesos, buscan transformar positiva y trascendentalmente este sector de la ciudad.

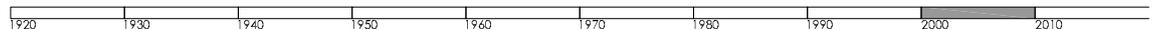
El desarrollo del sector, con base en su vocación y potencialidades, busca generar una "Ciudadela del Conocimiento" y crear espacios propicios para la movilización y el desarrollo potenciales desde el sector público, privado y la academia. Esto con base en la innovación e incorporación de valor agregado al potencial de riqueza y conocimiento existente en el territorio, desarrollando la competitividad necesaria para atraer inversión nacional e internacional, generando empleo de buena calidad y mejorando la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros del sector.

Por su innovadora concepción y la naturaleza de su actividad productiva, el Plan Sevilla cambiará la dinámica económica del centro de la ciudad y se perfila como el espacio más potente y de mejor calidad de vida de la región metropolitana.

Sevilla como proyecto de renovación urbana es un instrumento de transformación y un modelo de hacer ciudad afrontando los retos de Medellín y la región metropolitana, ante la actual sociedad del conocimiento.



## DECADA



Ocupación del suelo

Densidad

Alturas tipos de agrupación

Costos tipos de viviendas

Perfil del usuario

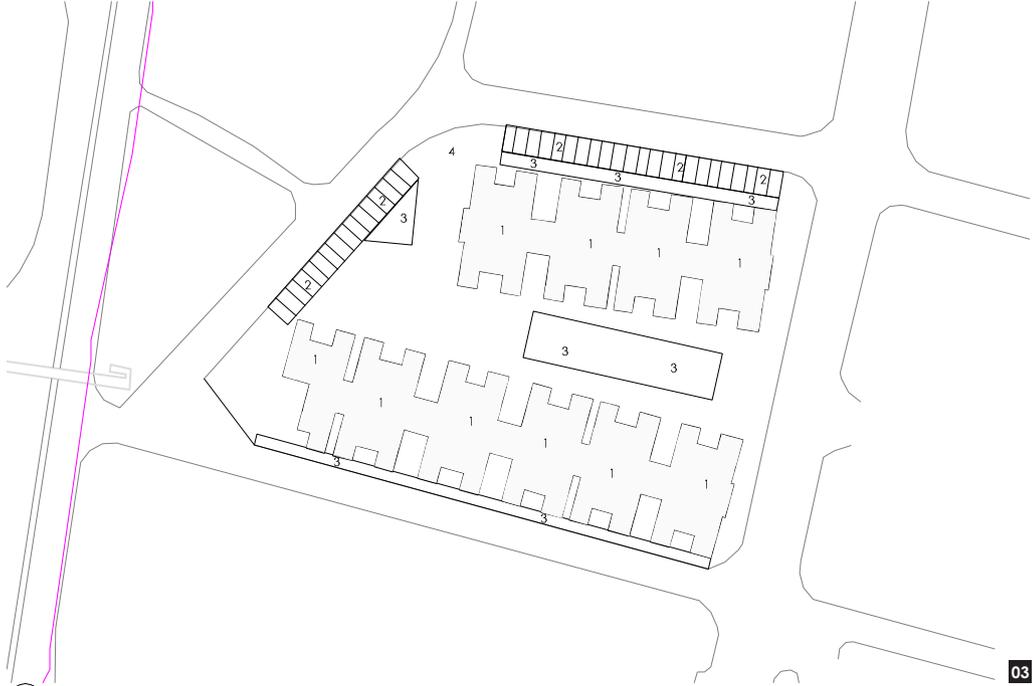
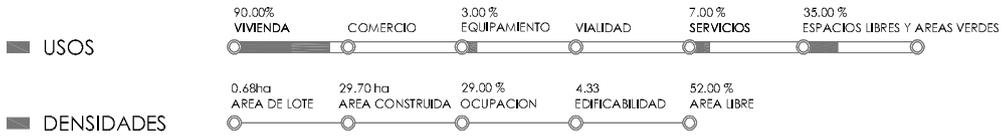
Conectividad y accesibilidad

Equipamiento servicios

Usos complementarios

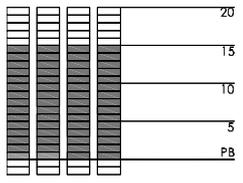
Relación otros usos

Relación con la ciudad



- SIMBOLOGÍA**
- ZONIFICACIÓN DEL CONJUNTO**
- 1. BLOQUES MULTIFAMILIARES
  - 2. VÍAS PARQUEADEROS
  - 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
  - 4. ACCESO AL CONJUNTO
- ALTURA DEL CONJUNTO**
- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 18ª PLANTA ALTA  
Vivienda

**03** EMPLAZAMIENTO. Ubicación de los bloques de vivienda con relación al terreno.



**ALTURA**

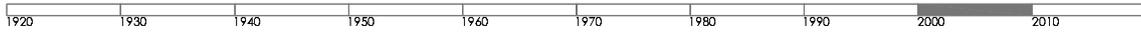
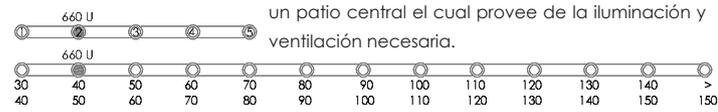
**DECADA**

**OCUPACIÓN DEL SUELO**

El proyecto en si ocupa un 29% de la totalidad de la manzana, prioriza la ubicación de los comercios hacia las cuatro vías principales en planta baja. Según la densidad planteada en la zona por el

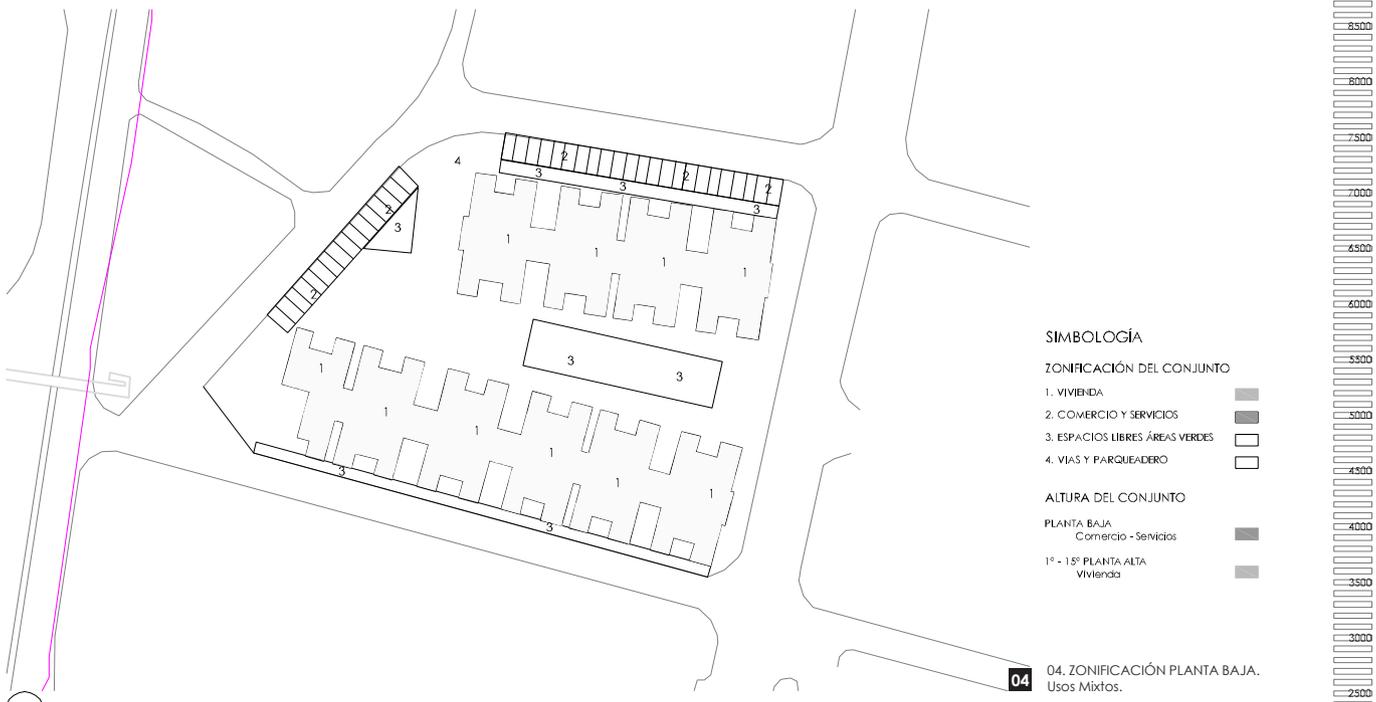
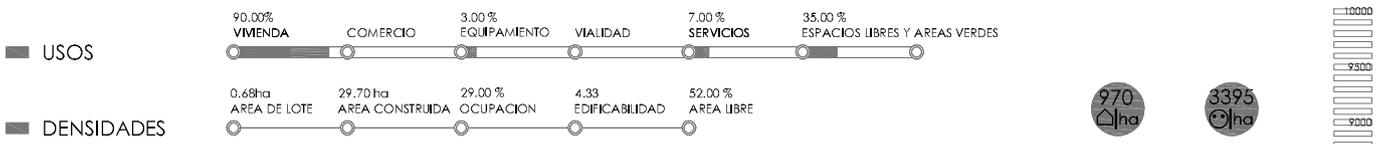
**DORMITORIOS**

**AREA VIVIENDA** m<sup>2</sup>



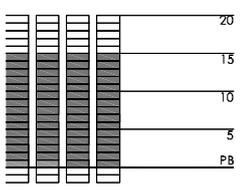
Plan de Ordenamiento Territorial se ha establecido una coeficiente de ocupación del 90%, a lo cual el proyecto ha aprovechado al máximo planteando un conjunto de 11 torres adosadas alrededor de un patio central el cual provee de la iluminación y ventilación necesaria.





- SIMBOLOGÍA**
- ZONIFICACIÓN DEL CONJUNTO**
- 1. VIVIENDA
  - 2. COMERCIO Y SERVICIOS
  - 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
  - 4. VIAS Y PARQUEADERO
- ALTURA DEL CONJUNTO**
- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
  - 1ª - 1.8ª PLANTA ALTA  
Vivienda

**04** 04. ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA. Usos Mixtos.

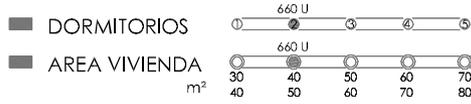


**ALTURA**

**DECADA**

**DENSIDAD**

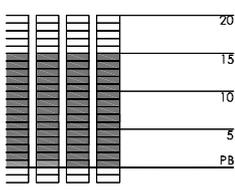
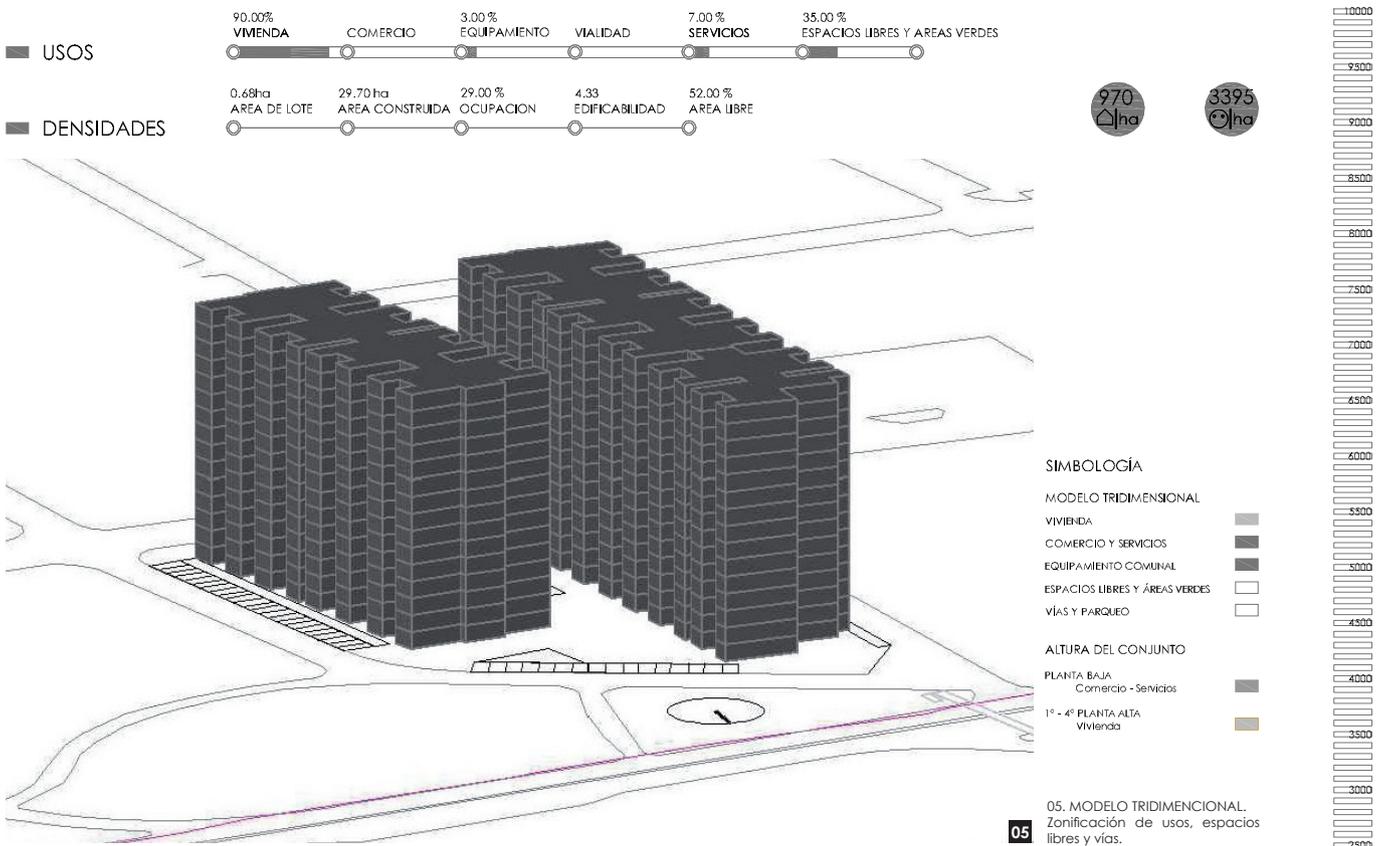
La zona donde se encuentra ubicado el conjunto prevé densidades de 351 a 390 viviendas por hectárea, el conjunto como tal y en base a la disposición de las diferentes torres logra triplicar



la densidad propuesta dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.

Esta característica de los proyectos de interés social es adoptada como constantes dentro de la política pública implementada por el municipio de Medellín.



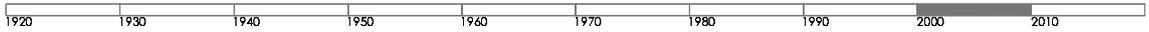


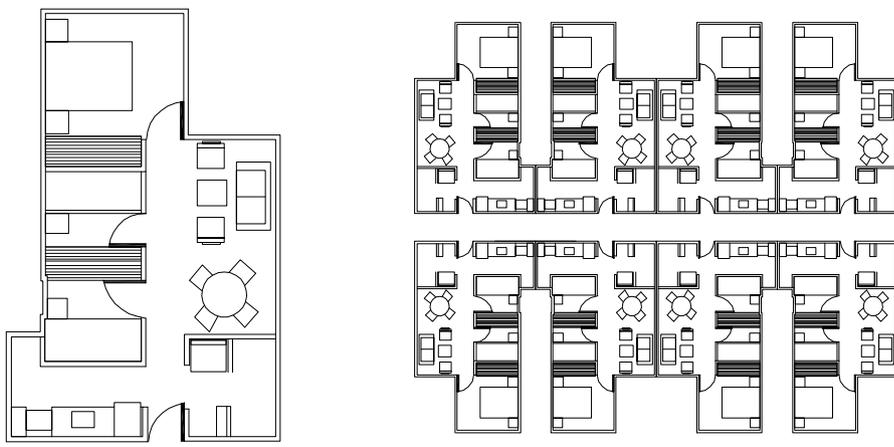
**ALTURA**

**DECADA**

**ALTURAS Y TIPOS DE AGRUPACION**

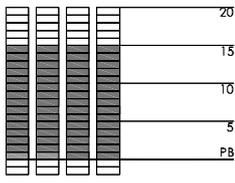
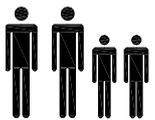
TAPIZ	BARRA	TORRE	MANZANA
ADOSADAS	BARRA AISLADA	TORRE AISLADA	MANZANA COMPLETA
ADOSADAS CON RET. FRONTAL	BARRA PERFORADA	TORRES AGRUPADAS	MANZANA FRACCIONADA
ADOSADAS SIN RET. FRONTAL	BARRAS SOBREPUESTAS	TORRE + BASAMENTO	MANZANA CERRADA
PAREADA	MANZANA CERRADA		MANZANA ABIERTA
PAREADAS CON RET. FRONTAL	BARRAS ADOSADAS		MANZANA PERFORADA
PAREADAS SIN RET. FRONTAL	BARRAS AGRUPADAS		
AISLADA			
AISLADAS CON RET. FRONTAL			
AISLADAS SIN RET. FRONTAL			





DEPARTAMENTO

56.00 m<sup>2</sup>  
2 DORMITORIOS



**ALTURA**  
**DECADA**

**COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>**

- INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA
- INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX
- INDIVIDUAL MEDIANA
- INDIVIDUAL Suntuaria
- COLECTIVA ECON. BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA
- COLECTIVA ECON. BAJA CON/INFRAESTRUCTURA
- COLEC. ECON. O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.
- COLECTIVA ECON. O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC CON/INFRA.
- COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA
- COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA
- TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR
- TORRE MEDIANA CON ASCENSOR
- TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION

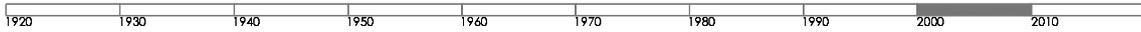
- Los valores incluyen: remuneraciones, depreciación, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

SIMBOLOGÍA

ALTURA DEL CONJUNTO

- PLANTA BAJA Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA Vivienda

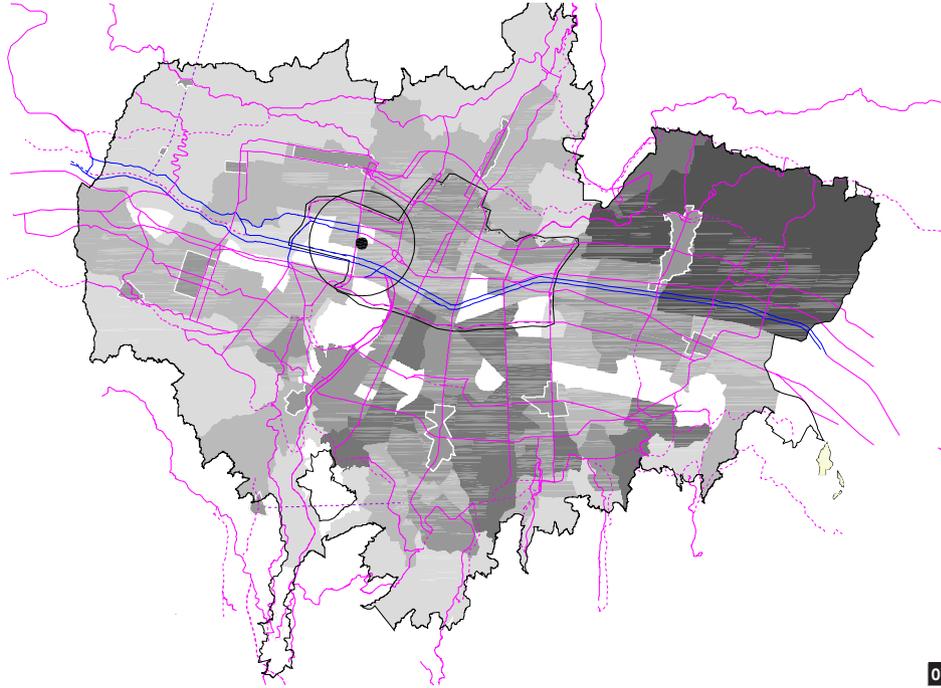
**06** TIPO DE VIVIENDA. Planta departamento tipo y costos.



USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

- NIVEL SOCIO-ECONÓMICO
- BAJA
- MEDIA BAJA
- MEDIA
- MEDIA ALTA
- ALTA

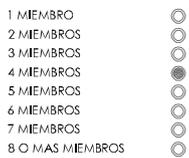


07. NIVEL SOCIO ECONÓMICO. Mapa socio-económico y localización del conjunto.



PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICIÓN FAMILIAR  
PROMEDIO 4.2



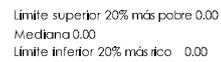
GRUPO SOCIAL



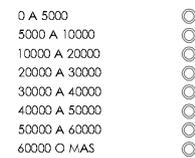
NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS  
PROMEDIO 00.00 USD



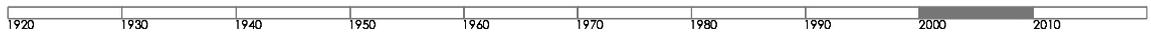
ACCESO A FINANCIAMIENTO



PROMOCIÓN



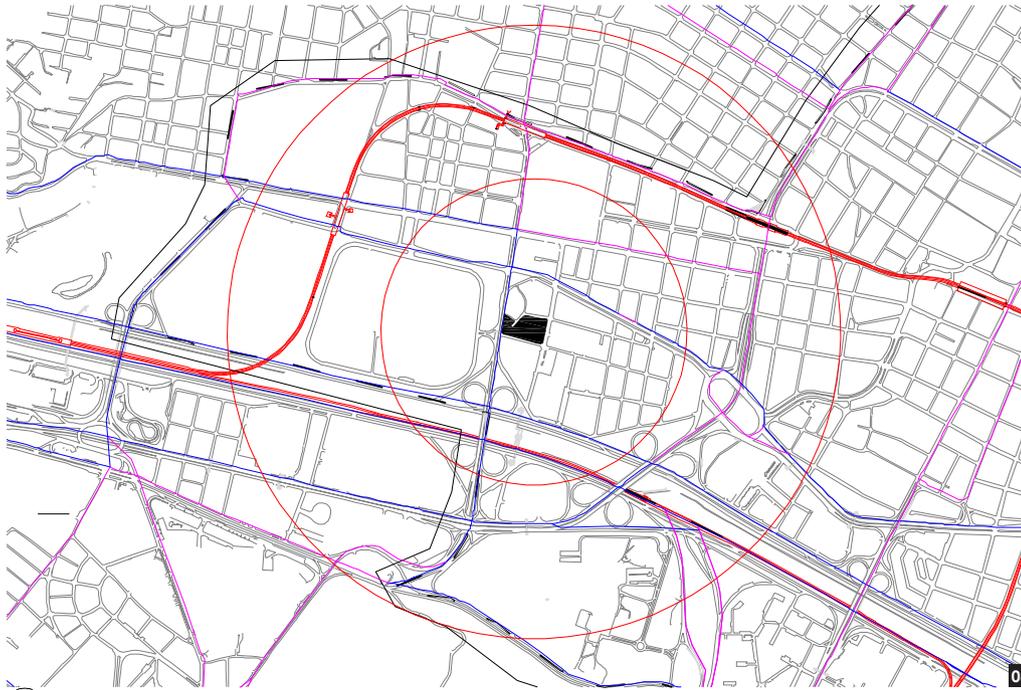
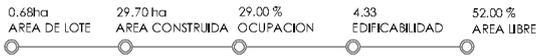
DECADA



USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

SISTEMA VIARIO

- V1 VÍAS EXPRESAS
- V2 - V3 VÍAS ARTERIALES
- V4 VÍAS COLECTORAS
- V5 - V6 VÍAS LOCALES
- V7 VÍAS PEATONALES
- V8 CICLOVÍAS



08. SISTEMA VIAL. Conectividad y accesibilidad del conjunto con la ciudad.



ESCALA

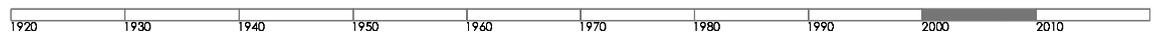


CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

El conjunto se encuentra emplazado estratégicamente dentro del centro administrativo denominada centro tradicional de fundación, en donde se encuentran las instancias administrativas tanto del municipio

de Medellín como del área metropolitana del valle de Aburrá. Se encuentra inmerso en un sistema de desplazamiento cómodo y segura de conectividad, optimiza las infraestructuras existentes.

DECADA

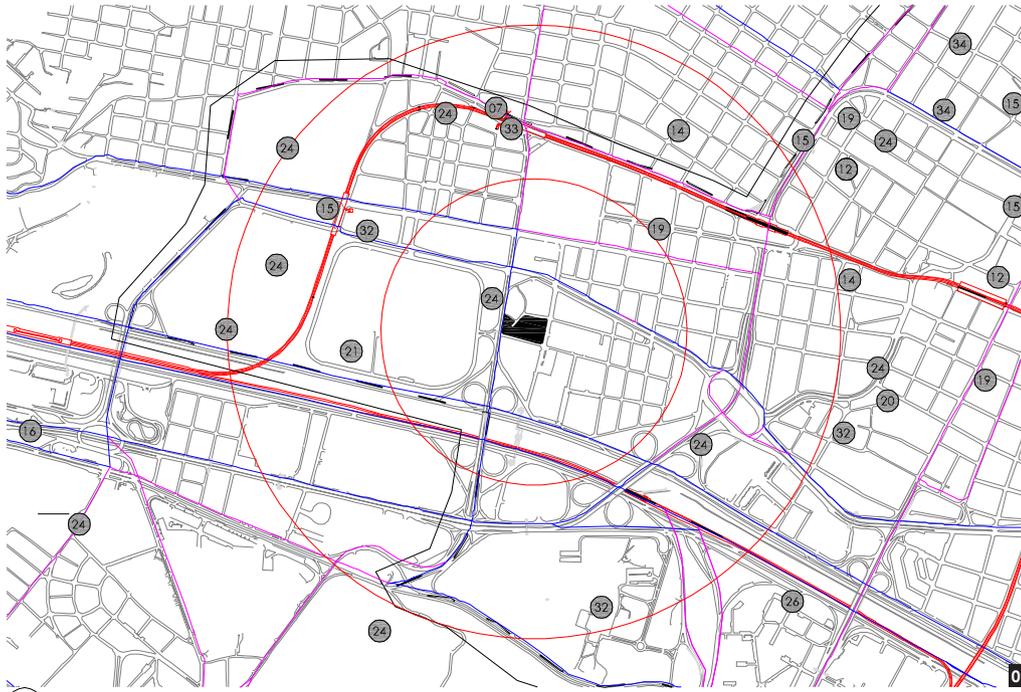


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

- LÍMITE DE MANZANA
- UBICACIÓN CONJUNTO
- RADIO DE COBERTURA (1000m.)

EQUIPAMENTOS

- EDUCACIÓN
- SALUD E HIGIENE
- ABASTECIMIENTO - COMERCIO
- DEPORTES Y RECREACIÓN
- SOCIO-ASISTENCIAL
- CULTURAL Y CULTO

SERVICIOS

- ADMINISTRACIÓN
- TRANSPORTES
- SEGURIDAD

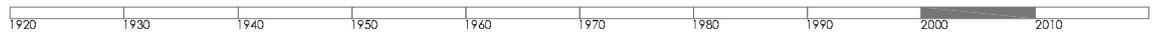
09. EQUIPAMIENTO URBANO. Localización, radio de cobertura 1000m.



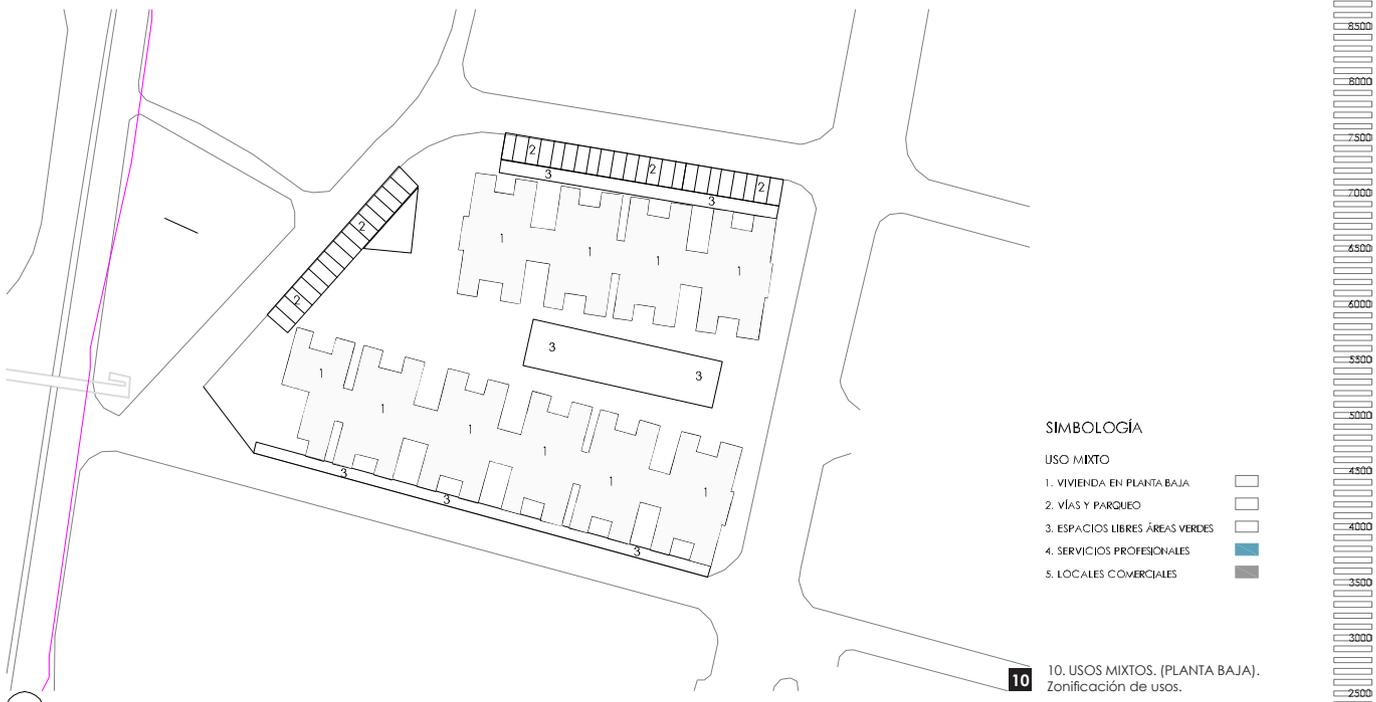
EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	1.0 / 10	10 OFICINAS DE CONSULTAS	1.5 / 15	19 TEMPLOS	0.6 / 6	27 JARDIN NIÑOS	0.8 / 8	33 HOSPITAL	0.7 / 7
02 CORREOS Y TELEGRAFO	1.5 / 15	11 SUPERMERCADO	0.8 / 8	20 CINE	1.2 / 12	28 PRIMARIA	1.5 / 15	34 CLINICA	0.8 / 8
03 POLICIA Y TRANSITO	1.5 / 15	12 BANCO	1.2 / 12	21 CAMPO DEPORTIVO	0.5 / 5	29 SECUNDARIA	0.6 / 6		
04 BOMBEROS	1.5 / 15	13 MERCADO	3.2 / 32	22 CENTRO DEPORTIVO	3.3 / 33	30 PREPARATORIA	1.5 / 15		
05 BASURERO	1.5 / 15	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	0.5 / 5	23 REC. INFANTIL	0.4 / 4	31 VOCACIONAL	1.5 / 15		
06 GASOLINERIA	1.5 / 15	15 COMERCIOS EN GENERAL	1.0 / 10	24 AREAS VERDES	0.2 / 2	32 UNIVERSIDAD	0.7 / 7		
07 CEMENTERIO	0.8 / 15	16 TERMINAL TERRESTRE	1.6 / 16	25 GUARDERIAS	0.1 / 1				
08 PLANTA POTABILIZADORA	1.5 / 15	17 TERMINAL AEREA	5.3 / 53	26 BIBLIOTECA	1.2 / 12				
09 DEPOSITO DE GAS	1.5 / 15	18 ESTACIONAMIENTOS	1.5 / 15						

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



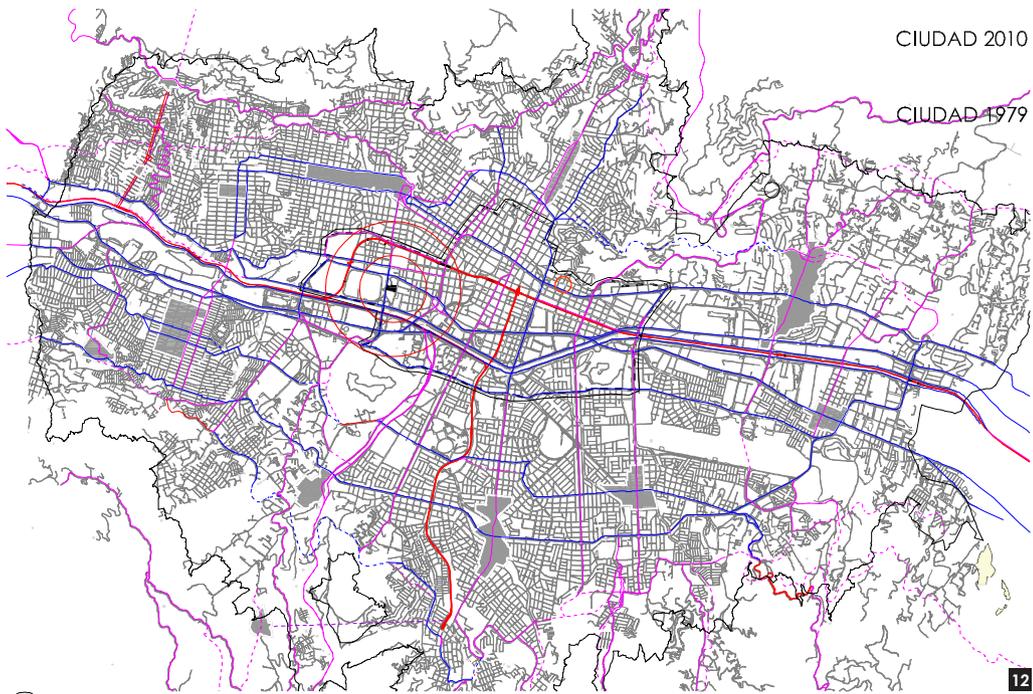
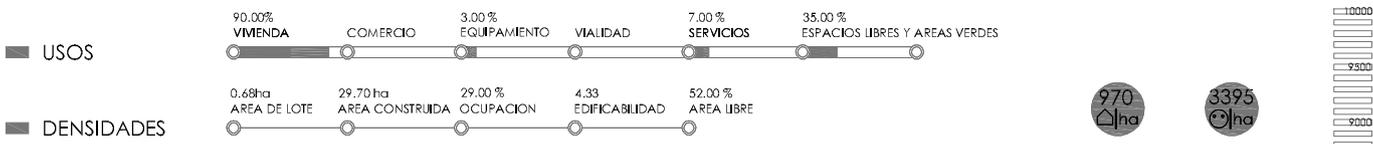
**USOS COMPLEMENTARIOS - USO MIXTO**

El proyecto ocupa un 29% de la totalidad de la manzana, utiliza la cercanía de los servicios y equipamientos existentes en la zona para no incluirlos en el diseño y planifica en su interior los servicios

absolutamente necesarios como parqueadero y demás oficinas comunes lo que posibilita el realizar un conjunto de habitación optimizando al máximo el área otorgada.



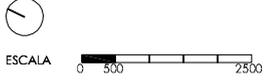




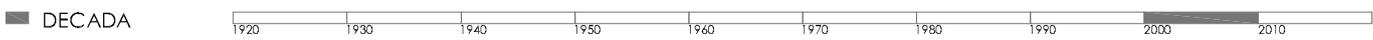
**SIMBOLOGÍA**

- PERÍMETRO URBANO
- LÍMITE URBANO 2010
- LÍMITE DEL CENTRO HISTÓRICO
- PERÍMETRO DE MANZANAS
- UBICACIÓN CONJUNTO
- RIOS DE LA CIUDAD DE CUENCA

12. RELACIÓN DEL PROYECTO CON LA CIUDAD.



La política pública implementada ha logrado el desarrollo del sector, con base en su vocación y potencialidades, ha generado poco a poco espacios propicios para la movilización y el desarrollo potenciales desde el sector público, privado y la academia. Esto con base en la innovación e incorporación de valor agregado al potencial de riqueza y conocimiento existente en el territorio, desarrollando la competitividad necesaria para atraer inversión nacional e internacional, generando empleo de buena calidad y mejorando la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros del sector.



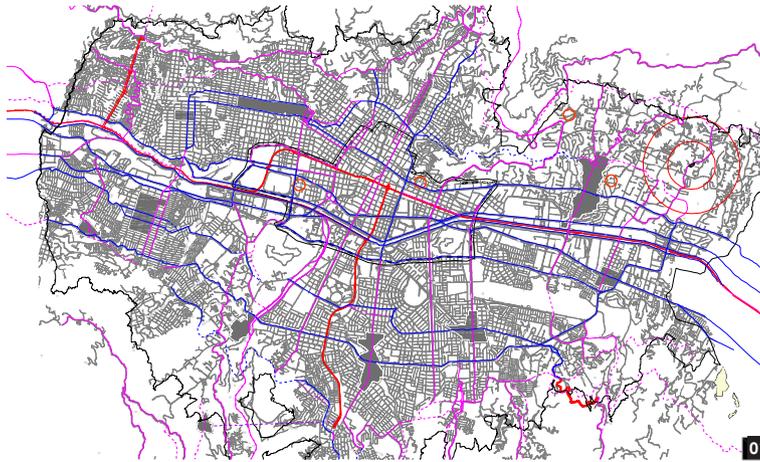
12

■ GUAYACAN DE AVIGNÓN

Medellin, Colombia, 2000



## INTRODUCCION



01



02

### Guayacan de Avigñon.

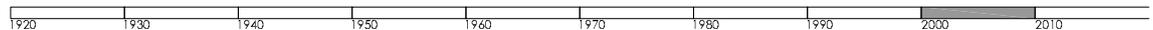
Este edificio de apartamentos localizado en el barrio El Poblado de Medellín, intenta recuperar valores que han desaparecido de la mayoría de los proyectos de vivienda construidos en las últimas décadas en la ciudad. Se asienta en un lote alargado, estrecho y en pendiente.

El conjunto se divide en dos volúmenes horizontales: una plataforma que contiene tres locales comerciales que dan a la calle, los parqueaderos privados y debajo de éstos ocho apartamentos que miran a la zona verde arbolada, compartida con otro edificio. Encima de este basamento aparecen 18 apartamentos duplex, seis por piso, separados por unas grietas-balcón y conectados por unas calles aéreas de 60 metros de largo.

El conjunto es el resultado de lecciones aprendidas de la arquitectura espontánea de las laderas de Medellín, parte de la cultura urbana en la cual se construye desde el lugar con un sentido colectivo, interactuando con lo público; logrando así un conjunto en donde lo superfluo no tiene cabida y en donde adquiere validez puentes, balcones y escaleras para propiciar un encuentro entre vecinos.

FOTO DE PORTADA. Conjunto Guayacan de Avigñon.  
01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO. Plano de la ciudad de Medellín  
02. IMAGEN REPRESENTATIVA.

## DECADA



Ocupación del suelo

Densidad

Alturas tipos de agrupación

Costos tipos de viviendas

Perfil del usuario

Conectividad y accesibilidad

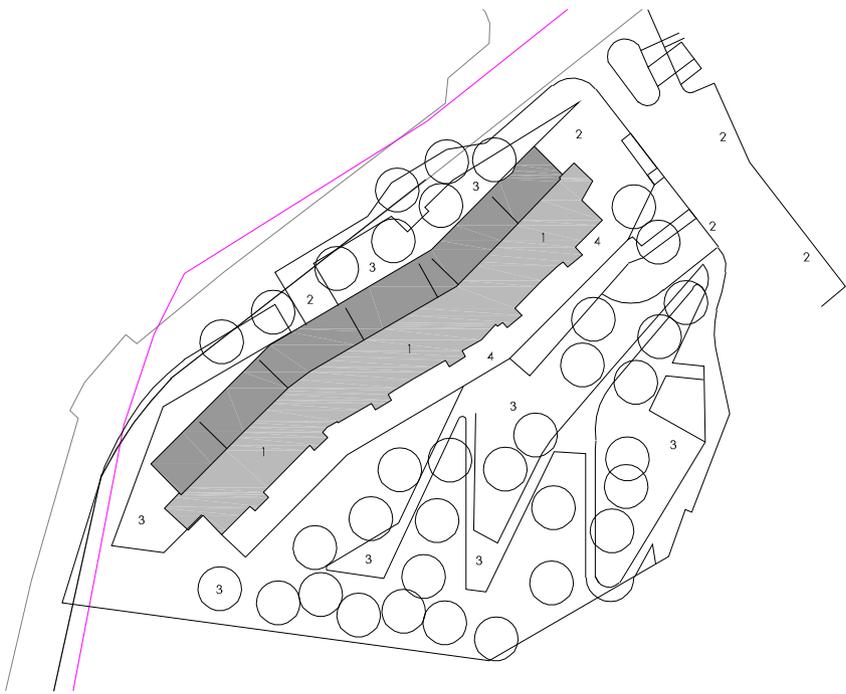
Equipamiento servicios

Usos complementarios

Relación otros usos

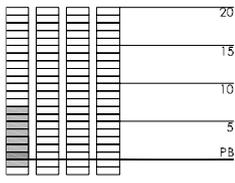
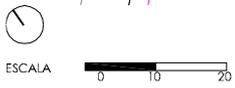
Relación con la ciudad





- SIMBOLOGÍA**
- ZONIFICACIÓN DEL CONJUNTO**
1. BLOQUES MULTIFAMILIARES
  2. VÍAS PARQUEADEROS
  3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
  4. ACCESO AL CONJUNTO
- ALTURA DEL CONJUNTO**
- PLANTA BAJA: Comercio - Servicios
  - 1ª - 4ª PLANTA ALTA: Vivienda

**03** EMPLAZAMIENTO. Ubicación de los bloques de vivienda con relación al terreno



**ALTURA**

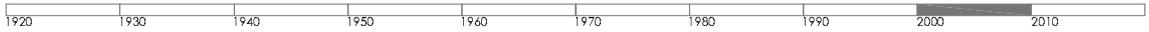
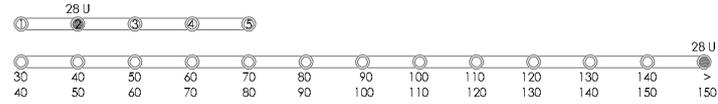
**DECADA**

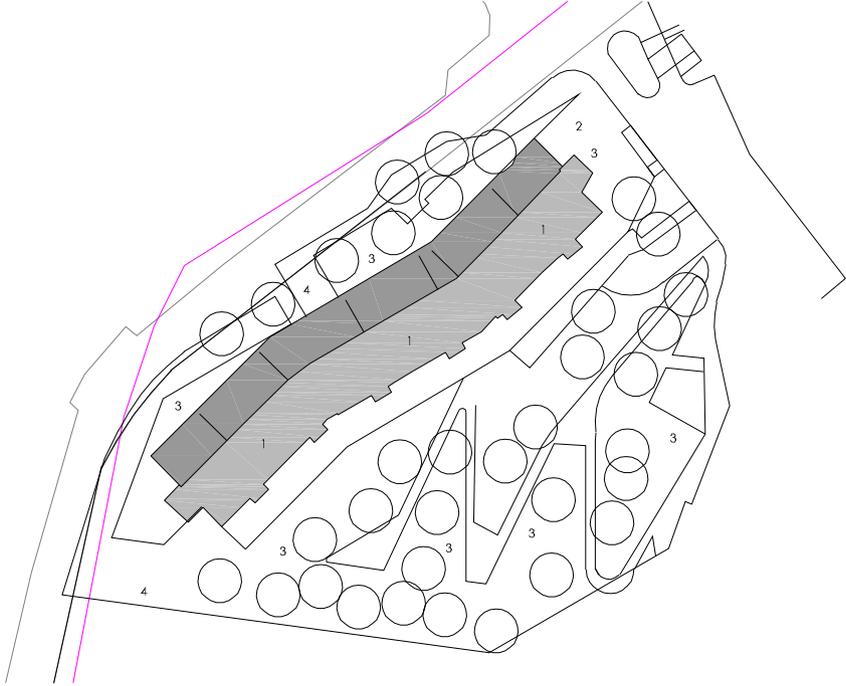
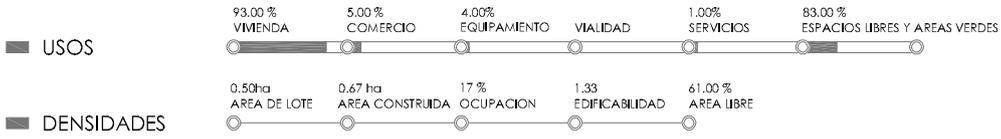
**OCUPACIÓN DEL SUELO**

El proyecto en si ocupa la totalidad de la manzana, prioriza la ubicación de los comercios hacia las vías principales denominadas carreras, en las que se anticipa la colocación de los diferentes accesos y

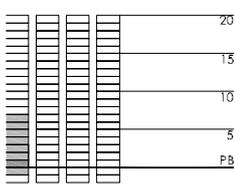
parques. Su disposición permite que el conjunto pueda servirse de una preferencial vista a la ciudad lo que ha sido decisivo para la creación de un espacio verde compartido al interior de la manzana.

- DORMITORIOS
- AREA VIVIENDA





04 04. ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA.

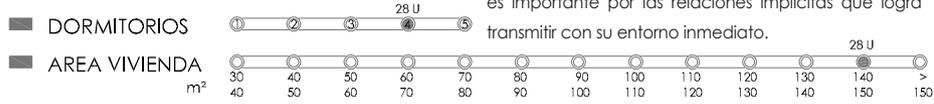


**ALTURA**

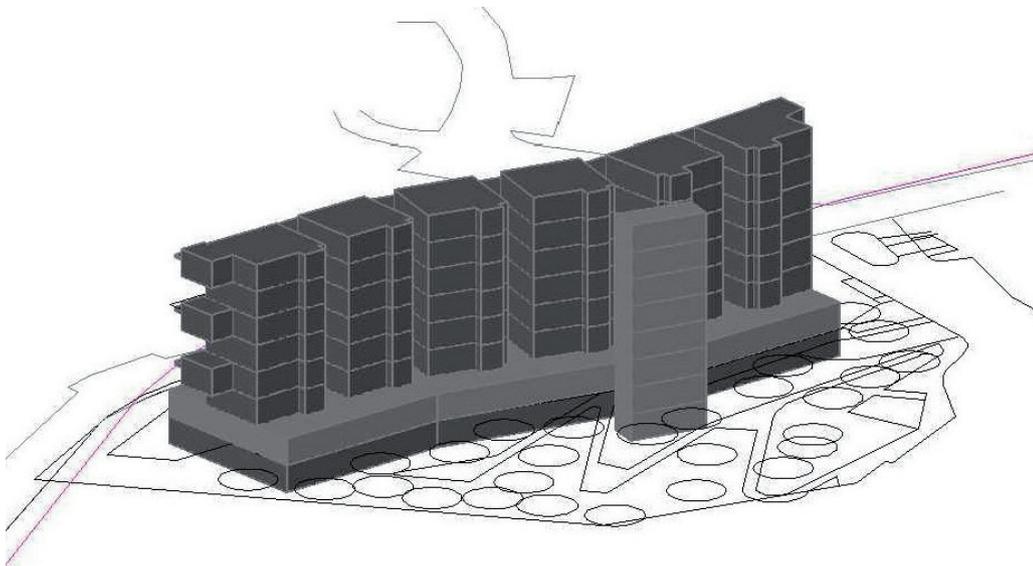
**DECADA**

**DENSIDAD**

En el marco de las expectativas municipales el conjunto realiza un planteamiento concreto en la utilización del espacio dejando grandes áreas verdes en planta baja, utiliza coherentemente el desnivel existente propio de

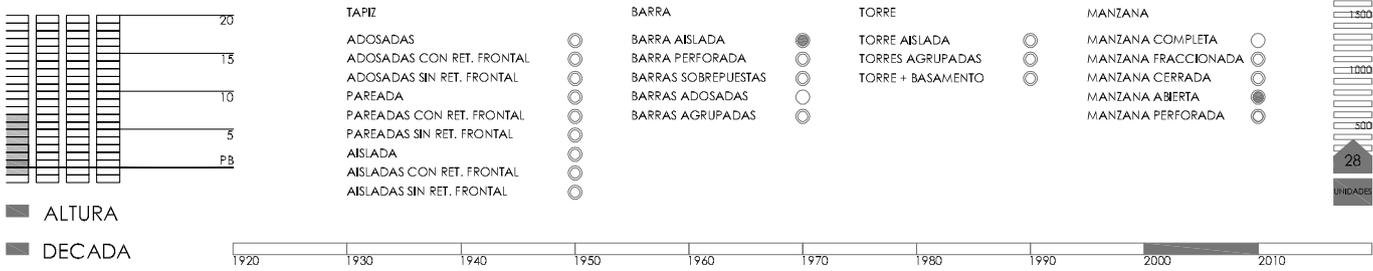


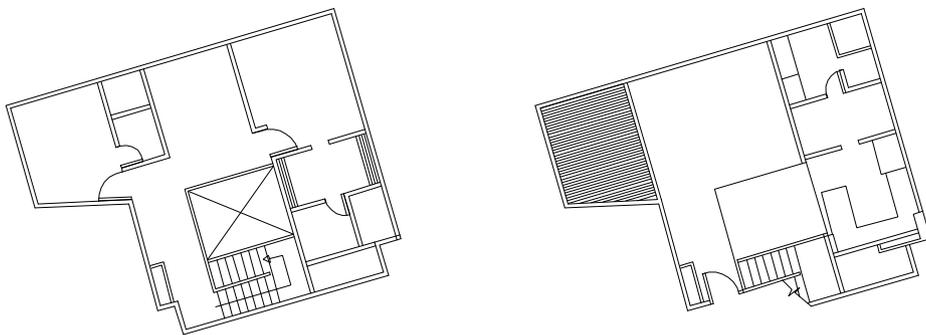
la zona de planeamiento posibilitando así la vocación del área intervenida y posibilitando la localización de usos múltiples. Si bien el rango de densidad está muy por debajo de los esperados en la zona, el conjunto es importante por las relaciones implícitas que logra transmitir con su entorno inmediato.



05. MODELO TRIDIMENSIONAL. Zonificación de usos, espacios libres y vías.

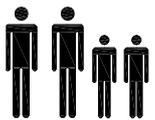
**ALTURAS Y TIPOS DE AGRUPACION**





DEPARTAMENTO

164,00 m<sup>2</sup>  
2 DORMITORIOS



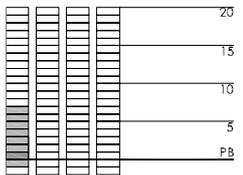
SIMBOLOGÍA

ALTURA DEL CONJUNTO

- PLANTA BAJA Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA Vivienda

06. TIPO DE VIVIENDA. Planta departamento tipo y costo.

COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>



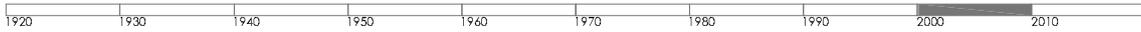
- INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA
- INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX
- INDIVIDUAL MEDIANA
- INDIVIDUAL Suntuaria
- COLECTIVA ECON. BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA
- COLECTIVA ECON. BAJA CON/INFRAESTRUCTURA
- COLEC. ECON. O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.
- COLECTIVA ECON. O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC CON/INFRA.

- COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA
- COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA
- TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR
- TORRE MEDIANA CON ASCENSOR
- TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION

Los valores incluyen: remuneraciones, depreciación, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

ALTURA

DECADA



Ref. históricas

Sao Paulo

Bogotá

Medellín

Montevideo

Santiago

Quito

Guayaquil

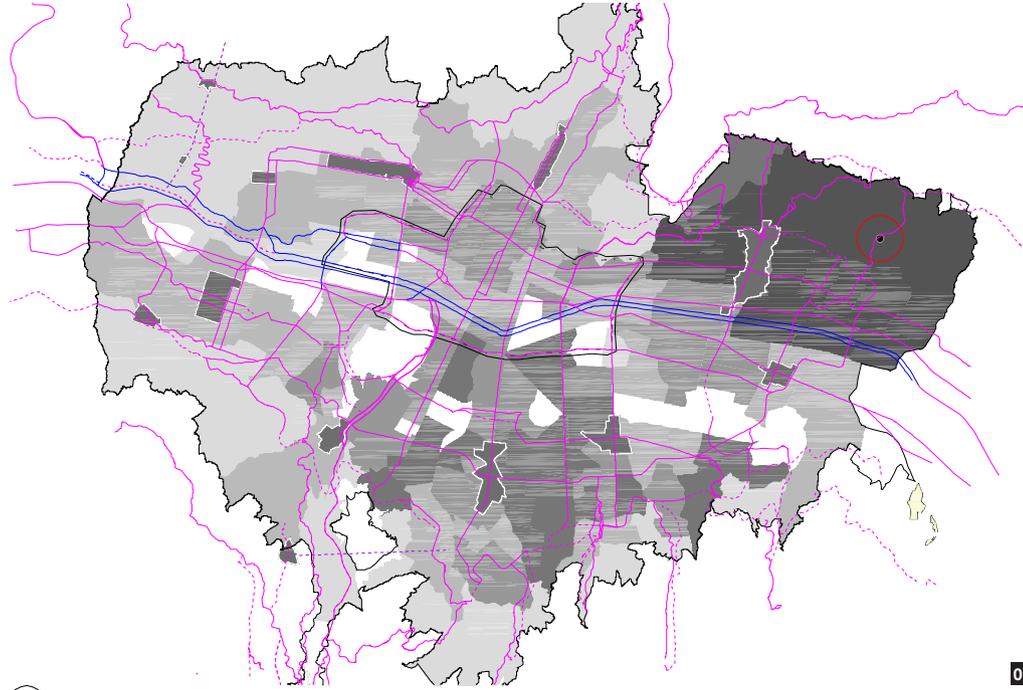
Cuenca

Loja

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

NIVEL SOCIO-ECONÓMICO

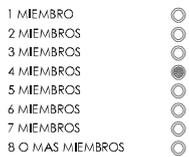


07. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO. Mapa socio-económico y localización del conjunto.



PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICIÓN FAMILIAR  
PROMEDIO 4.2



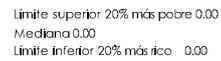
GRUPO SOCIAL



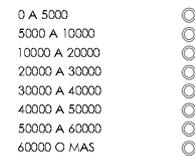
NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS  
PROMEDIO 00.00 USD



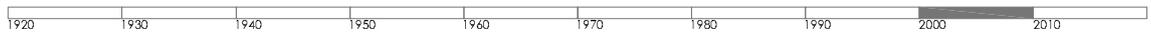
ACCESO A FINANCIAMIENTO



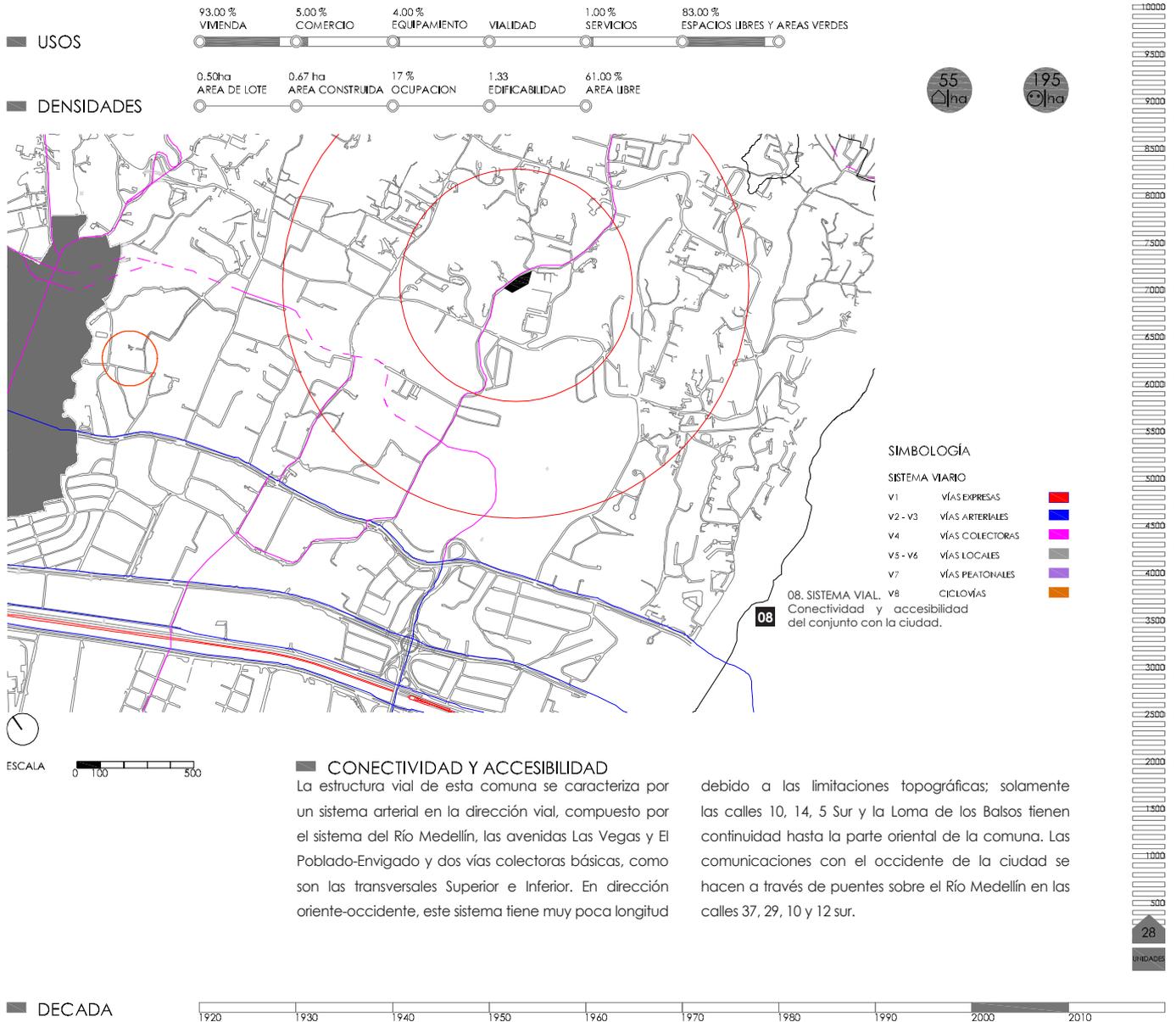
PROMOCIÓN  
PÚBLICO  
PRIVADA

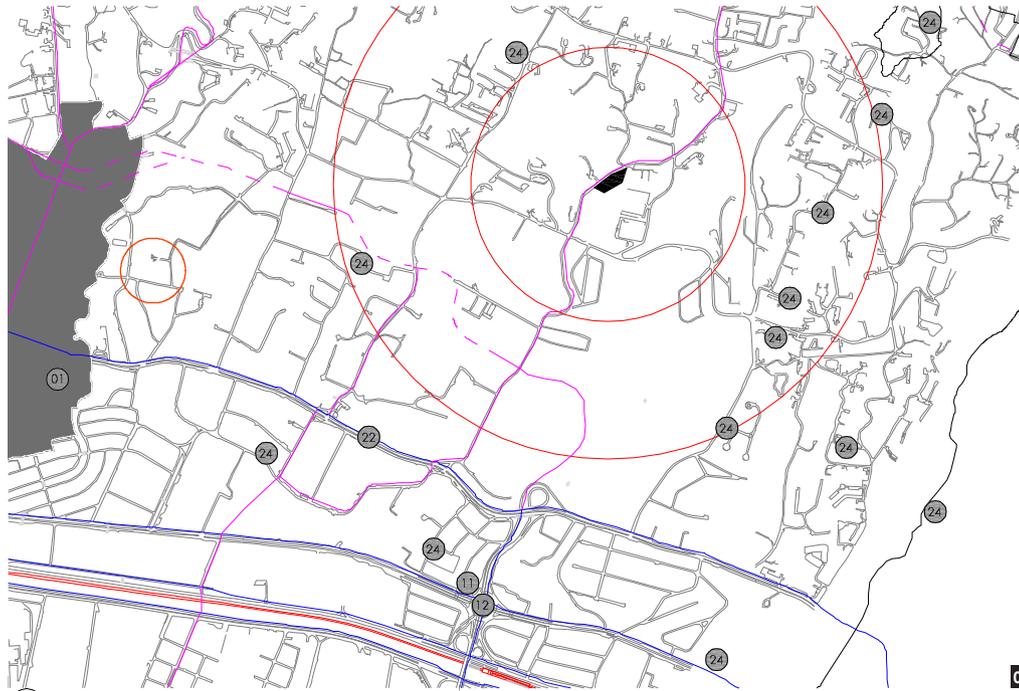


DECADA



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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



55  
ha195  
ha

## SIMBOLOGÍA

## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

LÍMITE DE MANZANA

UBICACIÓN CONJUNTO

RADIO DE COBERTURA (1000m.)

## EQUIPAMENTOS

EDUCACIÓN

SALUD E HIGIENE

ABASTECIMIENTO - COMERCIO

DEPORTES Y RECREACIÓN

SOCIO-ASISTENCIAL

CULTURAL Y CULTO

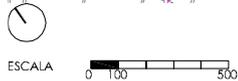
## SERVICIOS

ADMINISTRACIÓN

TRANSPORTES

SEGURIDAD

**09** EQUIPAMIENTO URBANO.  
Localización, radio de cobertura  
1000 m.



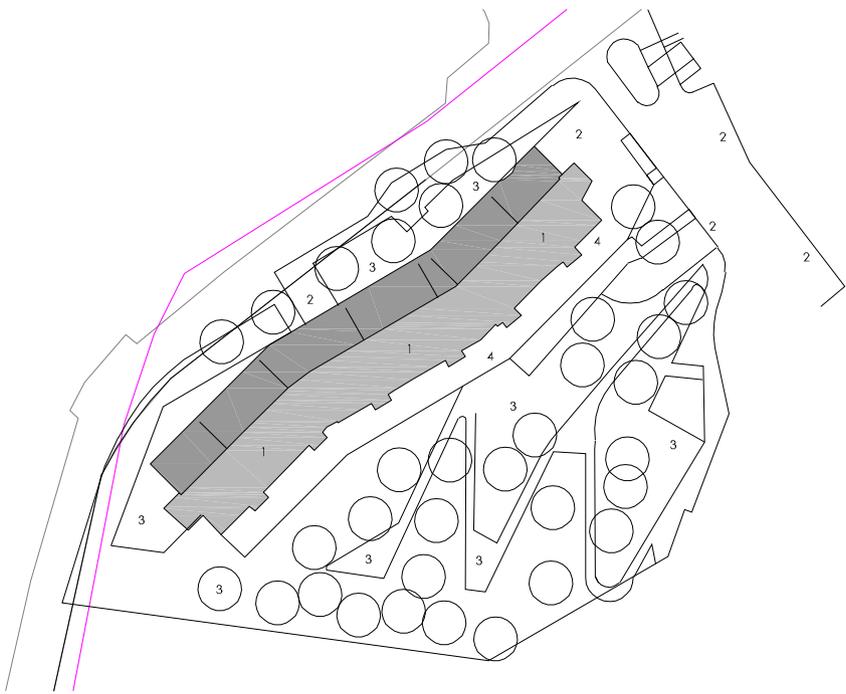
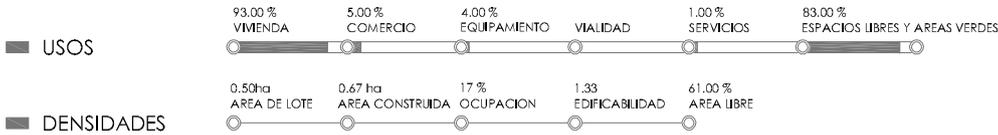
## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	2.0/20	10 OFICINAS DE CONSULTAS	0.6/6	19 TEMPLOS	2.5/25	27 JARDIN NIÑOS	2.6/26	33 HOSPITAL	6.0/60
02 CORREOS Y TELEGRAFO	2.0/20	11 SUPERMERCADO	1.7/17	20 CINE	2.6/26	28 PRIMARIA	2.6/26	34 CLINICA	3.1/31
03 POLICIA Y TRANSITO	2.0/20	12 BANCO	1.7/17	21 CAMPO DEPORTIVO	4.3/43	29 SECUNDARIA	2.6/26		
04 BOMBEROS	2.0/20	13 MERCADO	0.4/4	22 CENTRO DEPORTIVO	2.1/21	30 PREPARATORIA	2.6/26		
05 BASURERO	2.0/20	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	1.8/18	23 REC. INFANTIL	0.2/2	31 VOCACIONAL	2.6/26		
06 GASOLINERIA	2.0/20	15 COMERCIOS EN GENERAL	1.5/15	24 AREAS VERDES	0.2/2	32 UNIVERSIDAD	2.6/26		
07 CEMENTERIO	3.4/34	16 TERMINAL TERRESTRE	4.8/48	25 GUARDERIAS	1.5/15				
08 PLANTA POTABILIZADORA	2.0/20	17 TERMINAL AEREA	4.7/47	26 BIBLIOTECA	2.6/26				
09 DEPOSITO DE GAS	2.0/20	18 ESTACIONAMIENTOS	0.1/1						

## DECADA

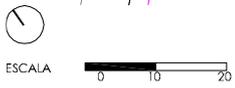


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



- SIMBOLOGÍA**
- USO MIXTO
- 1. VIVIENDA EN PLANTA BAJA
  - 2. VÍAS Y PARQUEO
  - 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
  - 4. SERVICIOS PROFESIONALES
  - 5. LOCALES COMERCIALES

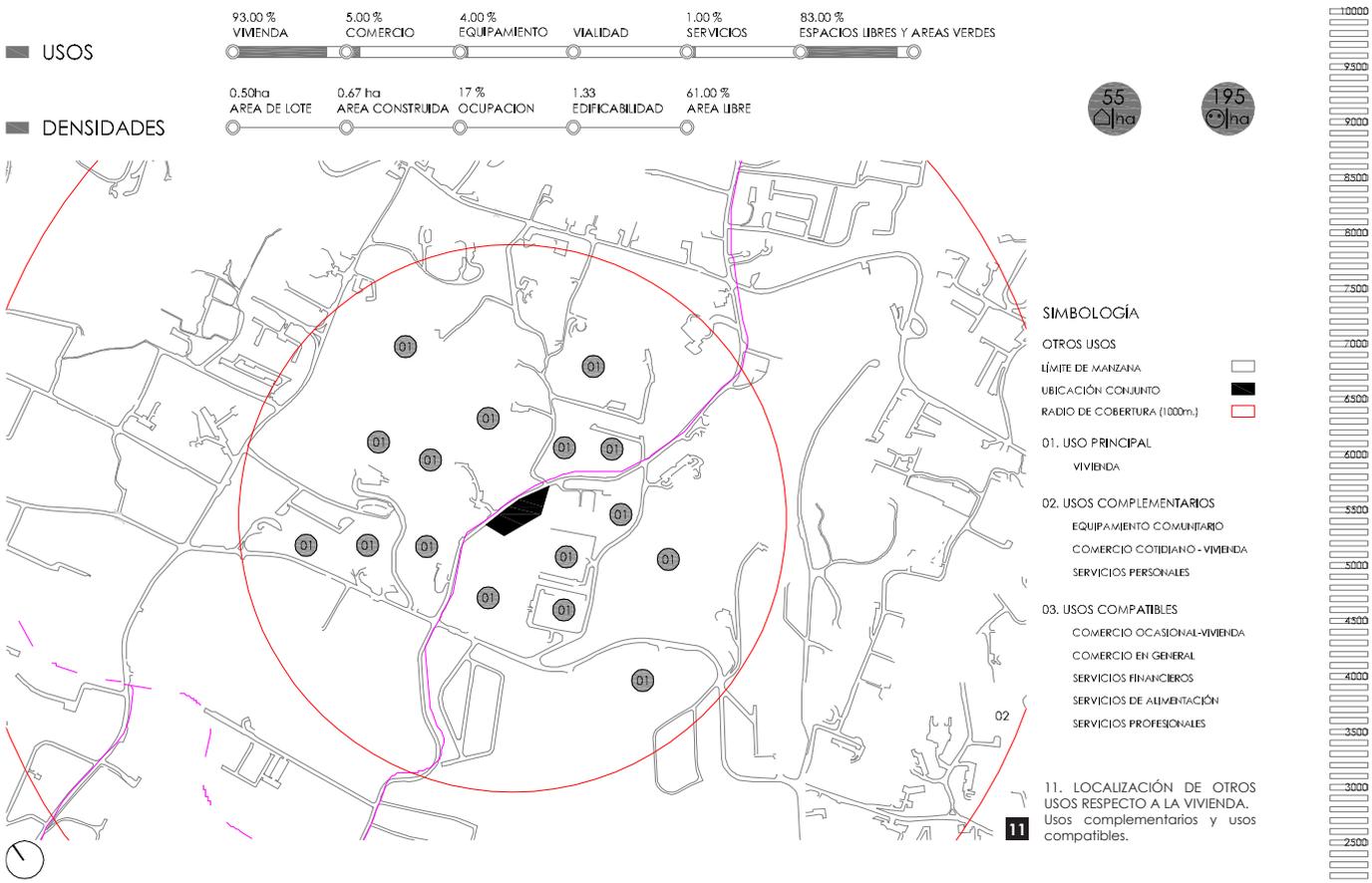
**10** 10. USOS MIXTOS. (PLANTA BAJA). Zonificación de usos.



**USOS COMPLEMENTARIOS - USO MIXTO**  
 El conjunto como tal presenta una cercanía media hacia la zona en la que se encuentran los servicios y equipamientos de ciudad, por lo que no precisa un planteamiento concreto de usos complementarios relacionados con la vivienda. Esta cercanía que oscila entre 20 y 30 minutos posibilita que al momento

no se planifiquen equipamientos comunitarios, lo que no ha dejado de lado que el Municipio de Medellín plantee proyectos específicos relacionados con las líneas estratégicas territoriales de la política municipal para el fortalecimiento de este corregimiento.





**USOS**



**DENSIDADES**



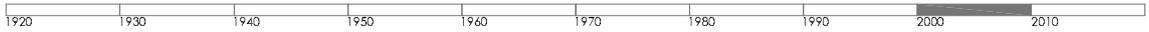
- SIMBOLOGÍA**
- OTROS USOS
  - LÍMITE DE MANZANA
  - UBICACIÓN CONJUNTO
  - RADIO DE COBERTURA (1000m)
  - 01. USO PRINCIPAL  
VIVIENDA
  - 02. USOS COMPLEMENTARIOS  
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
COMERCIO COTIDIANO - VIVIENDA  
SERVICIOS PERSONALES
  - 03. USOS COMPATIBLES  
COMERCIO OCASIONAL-VIVIENDA  
COMERCIO EN GENERAL  
SERVICIOS FINANCIEROS  
SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN  
SERVICIOS PROFESIONALES
  - 11. LOCALIZACIÓN DE OTROS USOS RESPECTO A LA VIVIENDA. Usos complementarios y usos compatibles.

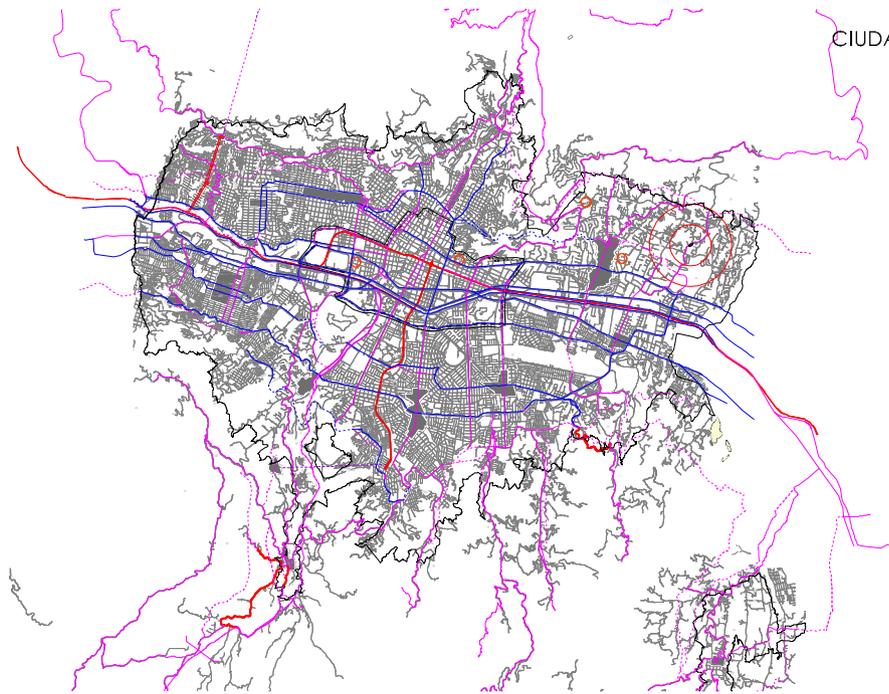
**RELACIÓN DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS**

Dentro del análisis realizado al área circundante, se puede corroborar que la vocación del área de emplazamiento presenta grandes áreas verdes que son manifestación del proceso de ocupación del suelo en esta zona alta de la ciudad de Medellín,

esto conjuntamente con grandes áreas utilizadas para el desarrollo inmobiliario de vivienda en general marcan los límites del conjunto. Al tratarse de una zona en proceso de ocupación se puede observar déficit de usos complementarios.

**DECADA**





**SIMBOLOGÍA**

- PERÍMETRO URBANO
- LÍMITE URBANO 2010
- LÍMITE DEL CENTRO HISTÓRICO
- PERÍMETRO DE MANZANAS
- UBICACIÓN CONJUNTO
- RIOS

**12** 12. RELACIÓN DEL PROYECTO CON LA CIUDAD.



**INFRAESTRUCTURA 2008**



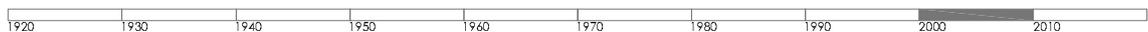
**RELACIÓN CON LA CIUDAD**

**INFRAESTRUCTURA 2010**



En el marco de las expectativas municipales la zona de emplazamiento que refiere a la comuna de El Poblado en el corregimiento de Santa Elena en la parte sur oriental de Medellín, presenta gran atractivo inmobiliario para el desarrollo de proyectos de gran envergadura. Es la comuna más grande de Medellín y también la menos poblada en términos relativos. Se caracteriza por ser el suburbio más caro y exclusivo de la ciudad. Presenta avances relativos en vialidad, equipamiento e infraestructura ya que la ocupación del suelo data de la última década, lo cual va de la mano con el precio del suelo y el estrato económico de la comuna.

**DECADA**



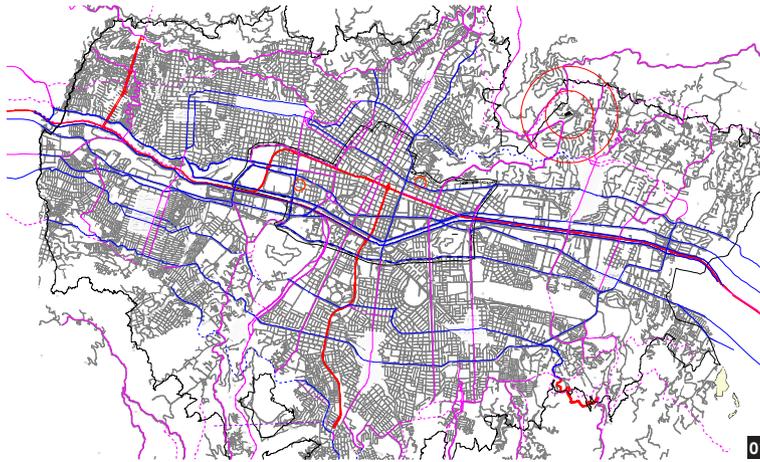
13

■ SPACE

Medellin, Colombia, 2000



## INTRODUCCION



01



02

## SPACE

Este edificio de apartamentos localizado en el barrio El Poblado de Medellín, nace de la iniciativa privada y la preocupación por la calidad de la vivienda que se viene ofreciendo en el mercado, proyecto cuyo objetivo fundamental es brindar un amplio abanico de alternativas de buena factura espacial, diferentes áreas, variedad de comodidades y mejores condiciones ambientales y paisajísticas.

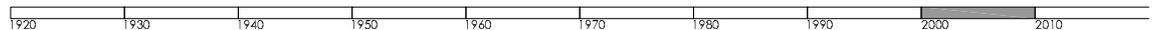
Esta premisa básica del proyecto, y que se convirtió en una constante definitiva y trascendental en el desarrollo del mismo, se traduce en que cada vivienda pueda tener una identidad propia a partir de la solución interna del apartamento, por la posibilidad de tener balcón, ventanas grandes o ventanas más pequeñas o por la combinación de estas características.

El proyecto busca la singularidad del espacio dotando a cada familia de la posibilidad de un espacio especial a cada solicitud y de su forma de habitarlo.

La organización de todas las unidades de vivienda se concibió partiendo de una condición excepcional: visual del lote hacia el valle, hecho que solo se obtenía localizando las circulaciones horizontales verticales por el costado posterior.

FOTO DE PORTADA.  
01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO.  
02. IMAGEN REPRESENTATIVA.

## DECADA



Ocupación del suelo

Densidad

Alturas tipos de agrupación

Costos tipos de viviendas

Perfil del usuario

Conectividad y accesibilidad

Equipamiento servicios

Usos complementarios

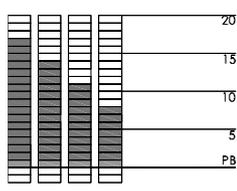
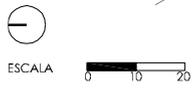
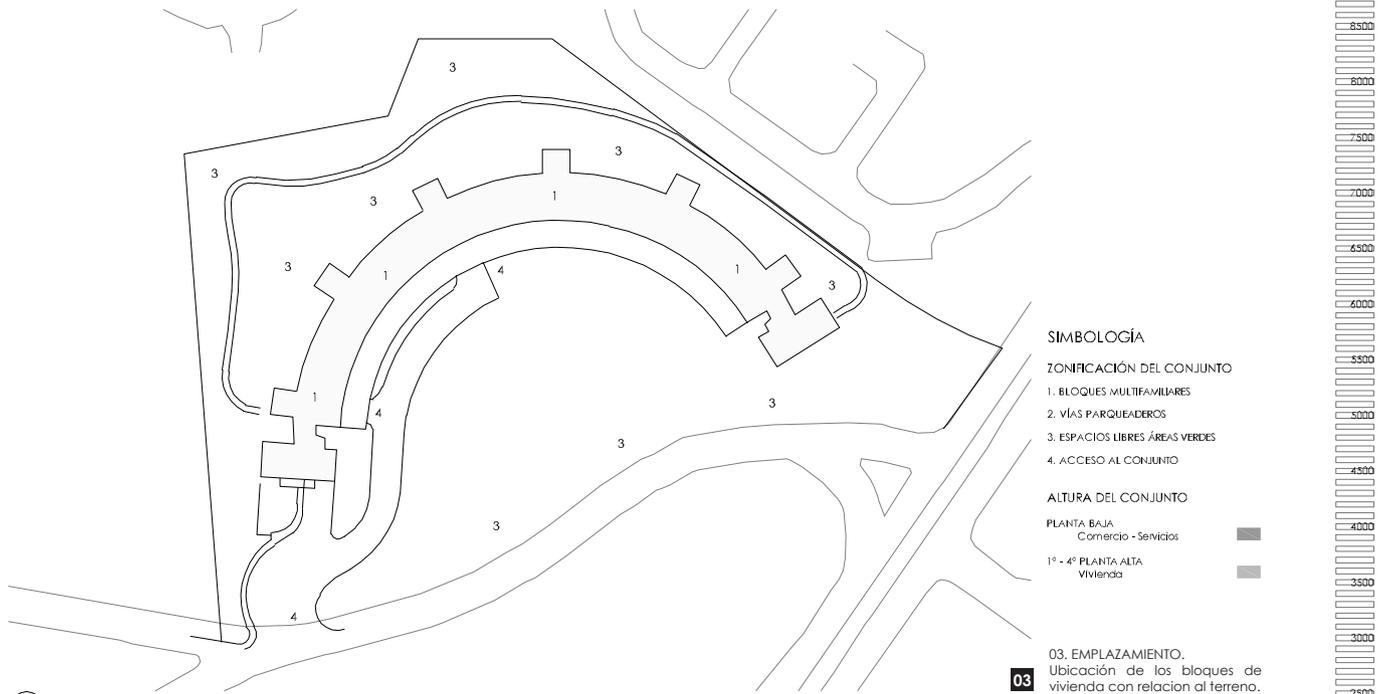
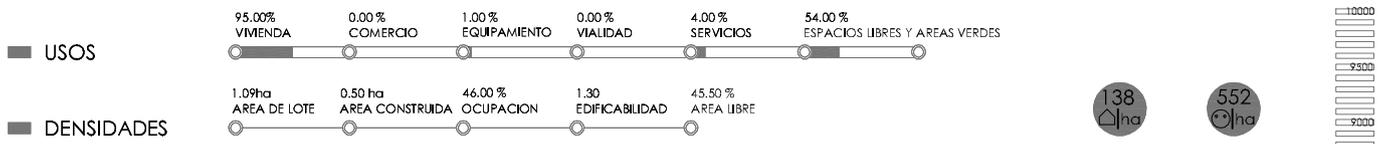
Relación otros usos

Relación con la ciudad



151

UNIDADES



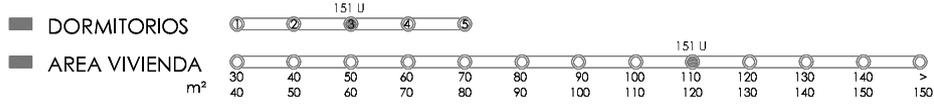
**ALTURA**

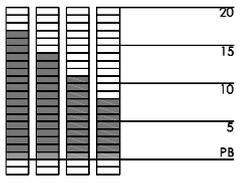
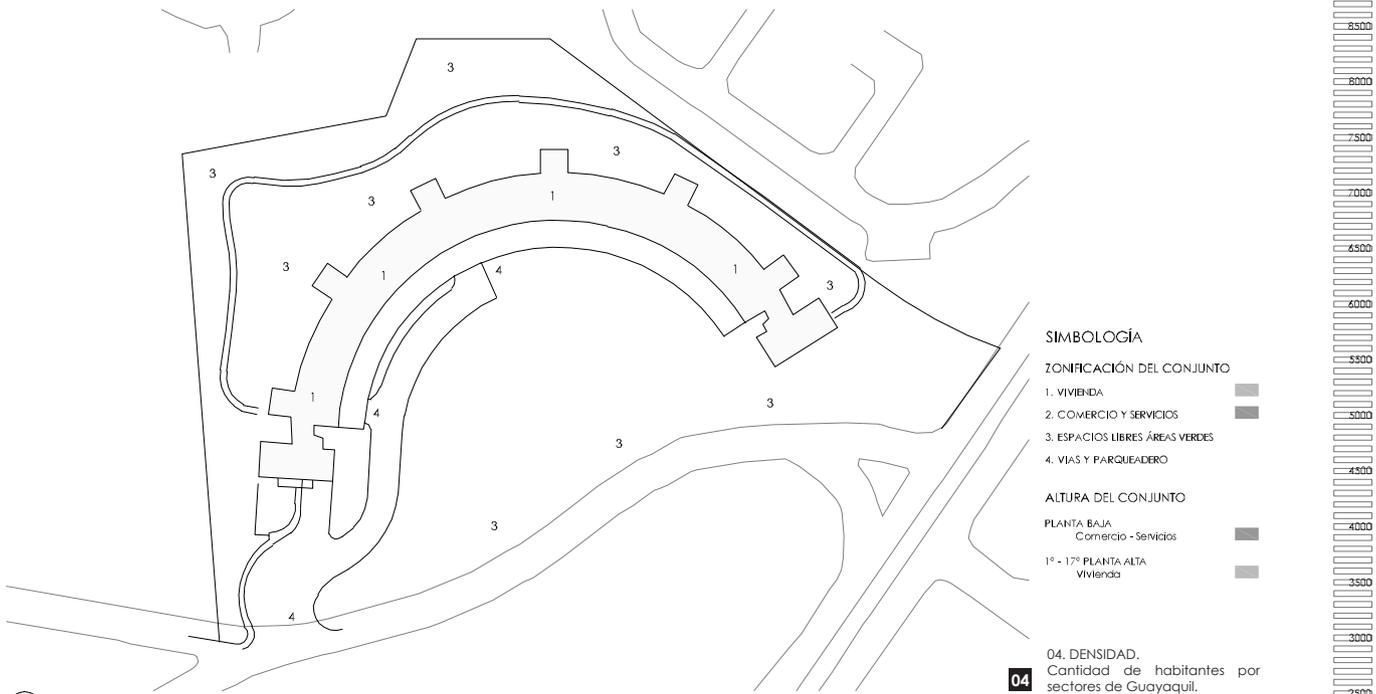
**DECADA**

**OCUPACIÓN DEL SUELO**

El proyecto en si ocupa el 46% de la totalidad del predio, prioriza la ubicación y las visuales hacia el valle y ubica las circulaciones hacia el lado posterior del conjunto.

Las características de ocupación y topografía logran que el conjunto pueda favorecerse de varios segmentos visuales del valle de Aburrá.





**ALTURA**

**DECADA**

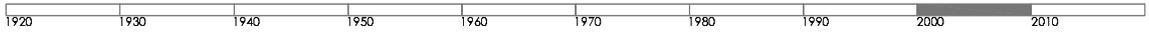
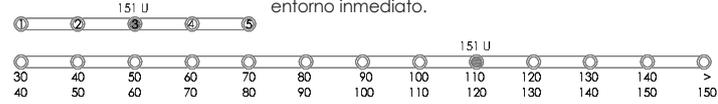
**DENSIDAD**

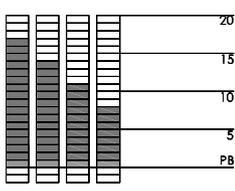
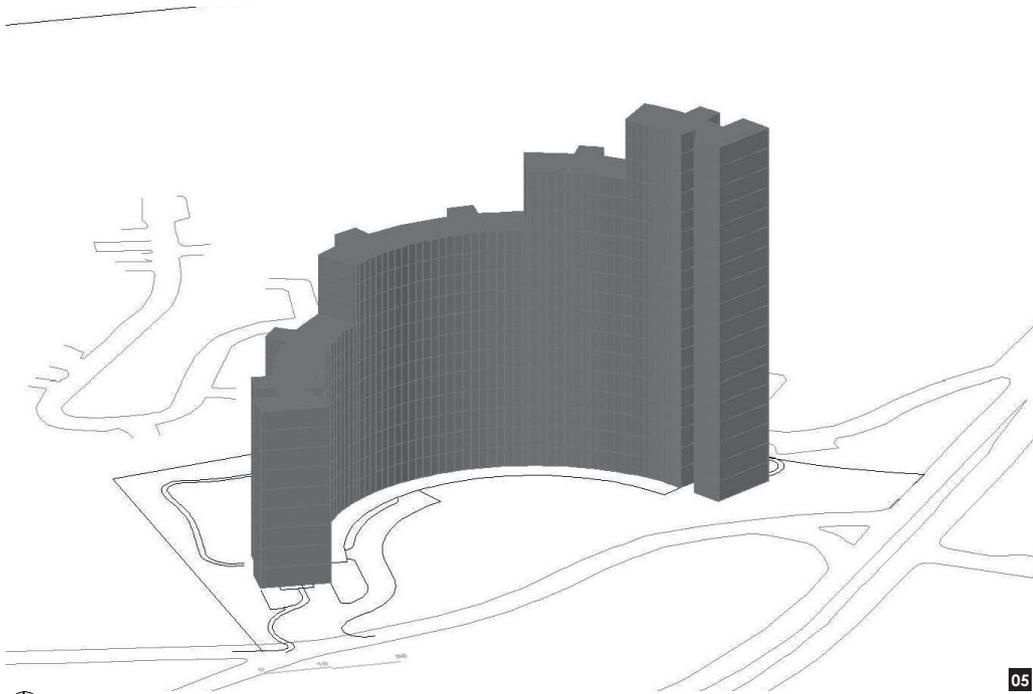
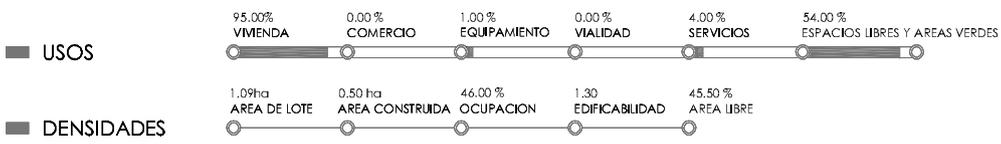
En el marco de las expectativas municipales el conjunto realiza un planteamiento concreto en la utilización del espacio dejando grandes áreas verdes en planta baja, utiliza coherentemente el

desnivel existente propio de la zona de planeamiento posibilitando así la vocación del área intervenida. Si bien el rango de densidad es intermedio en la zona, el conjunto es importante por las relaciones hacia el entorno inmediato.

**DORMITORIOS**

**AREA VIVIENDA**  
m<sup>2</sup>



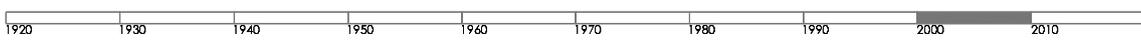


**ALTURA**

**DECADA**

**ALTURAS Y TIPOS DE AGRUPACION**

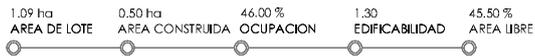
<b>TAPIZ</b>	<b>BARRA</b>	<b>TORRE</b>	<b>MANZANA</b>
ADOSADAS	BARRA AISLADA	TORRE AISLADA	MANZANA COMPLETA
ADOSADAS CON RET. FRONTAL	BARRA PERFORADA	TORRES AGRUPADAS	MANZANA FRACCIONADA
ADOSADAS SIN RET. FRONTAL	BARRAS SOBREPUESTAS	TORRE + BASAMENTO	MANZANA CERRADA
PAREADA	BARRAS ADOSADAS		MANZANA ABIERTA
PAREADAS CON RET. FRONTAL	BARRAS AGRUPADAS		MANZANA PERFORADA
PAREADAS SIN RET. FRONTAL			
AISLADA			
AISLADAS CON RET. FRONTAL			
AISLADAS SIN RET. FRONTAL			



USOS

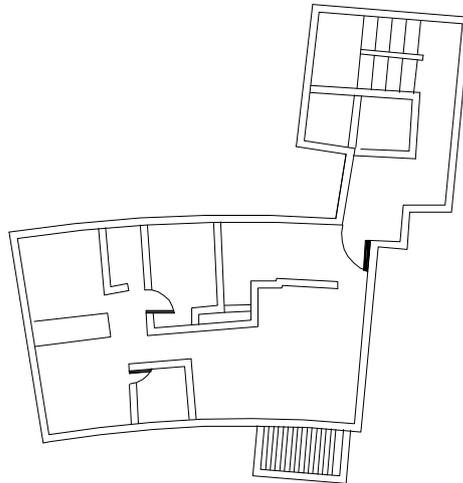


DENSIDADES



138  
ha

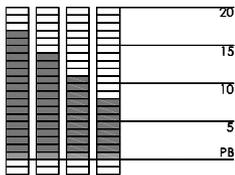
552  
ha



DEPARTAMENTO

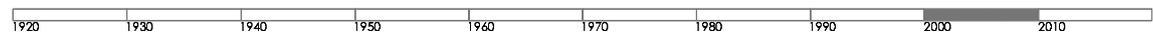
100,00 m<sup>2</sup>  
3 DORMITORIOS

950  
USD/m<sup>2</sup>



ALTURA

DECADA



COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>

- INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA
- INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX
- INDIVIDUAL MEDIANA
- INDIVIDUAL Suntuaria
- COLECTIVA ECON. BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA
- COLECTIVA ECON. BAJA CON/INFRAESTRUCTURA
- COLEC. ECON. O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.
- COLECTIVA ECON. O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC CON/INFRA.

- COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA
- COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA
- TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR
- TORRE MEDIANA CON ASCENSOR
- TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION
- Los valores incluyen: remuneraciones, depreciación, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

SIMBOLOGÍA

ALTURA DEL CONJUNTO

- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda

06. TIPO DE VIVIENDA.  
Planta departamento tipo y costos.



Ref. históricas

Sao Paulo

Bogotá

Medellín

Montevideo

Santiago

Quito

Guayaquil

Cuenca

Loja

USOS

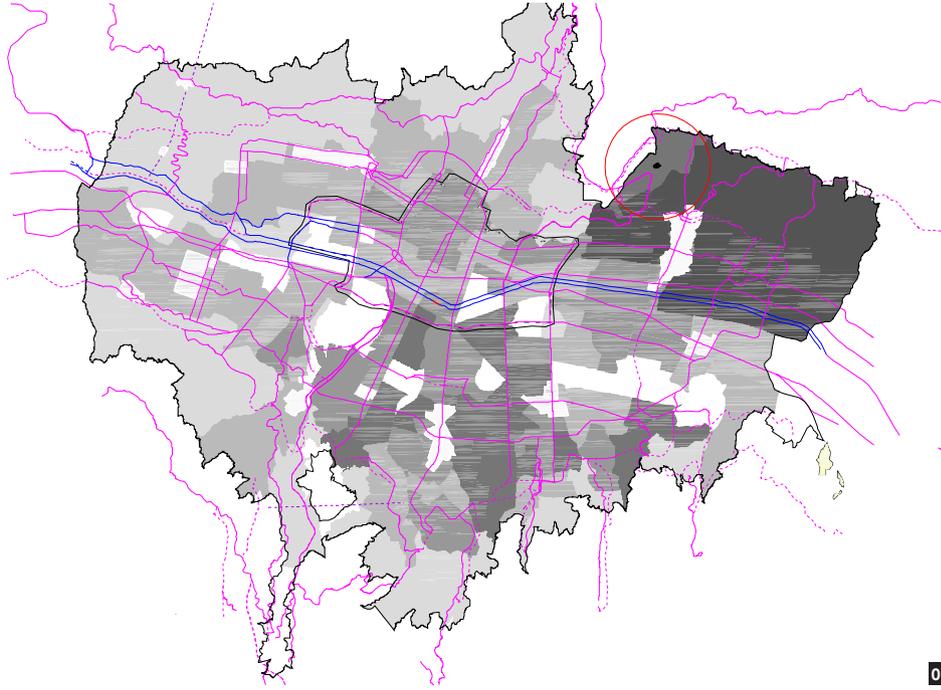


DENSIDADES



138  
△/ha

552  
○/ha



SIMBOLOGÍA

- NIVEL SOCIO-ECONÓMICO
- BAJA
- MEDIA BAJA
- MEDIA
- MEDIA ALTA
- ALTA

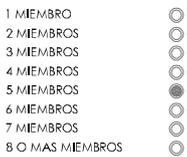


07. NIVEL SOCIO ECONÓMICO. Mapa socio-económico y localización del conjunto.



PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICIÓN FAMILIAR  
PROMEDIO 4.2



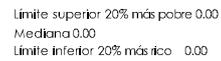
GRUPO SOCIAL



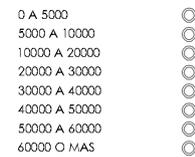
NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS  
PROMEDIO 00.00 USD



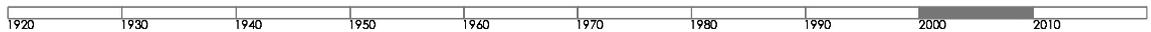
ACCESO A FINANCIAMIENTO



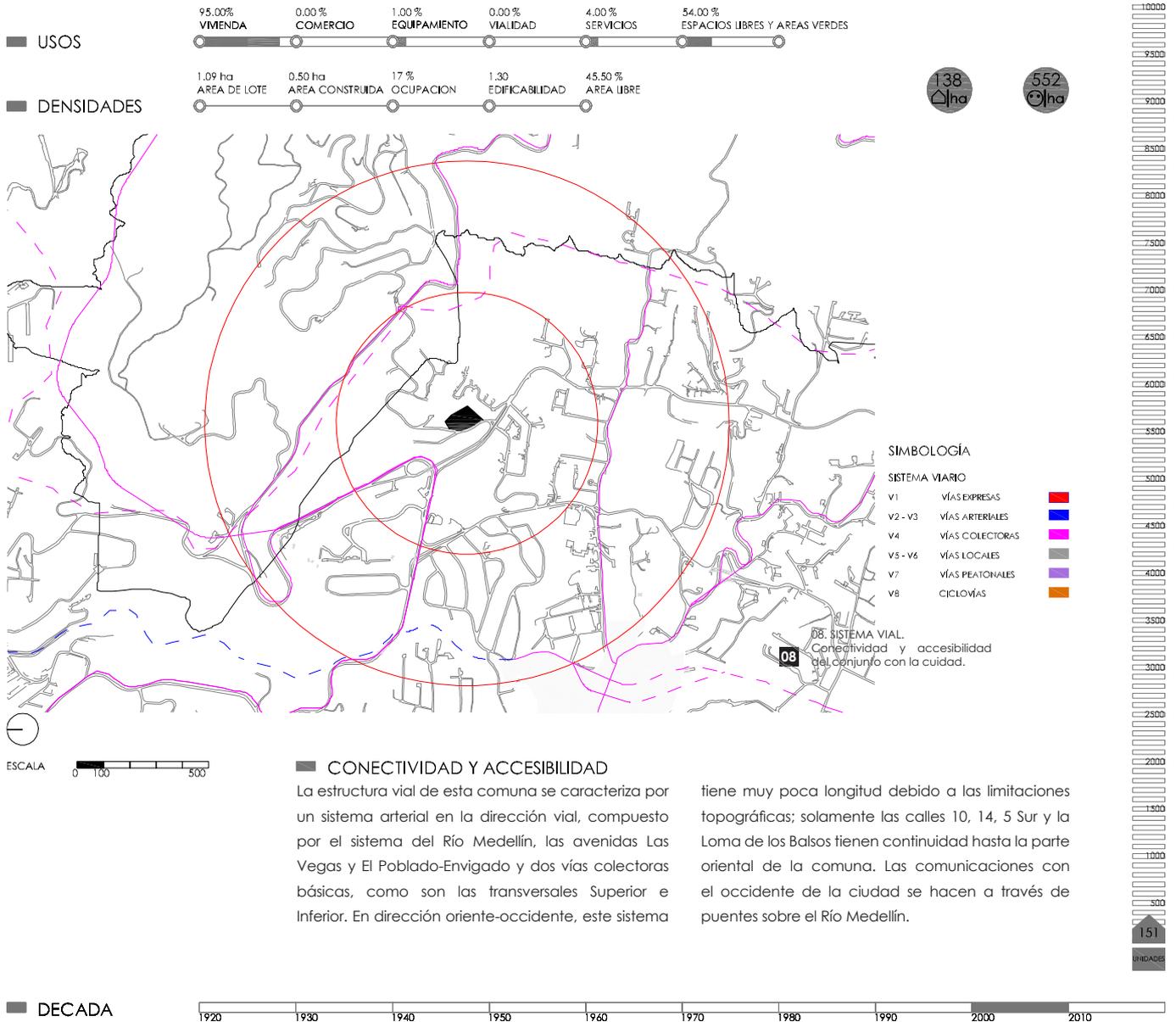
PROMOCIÓN  
PÚBLICO  
PRIVADA

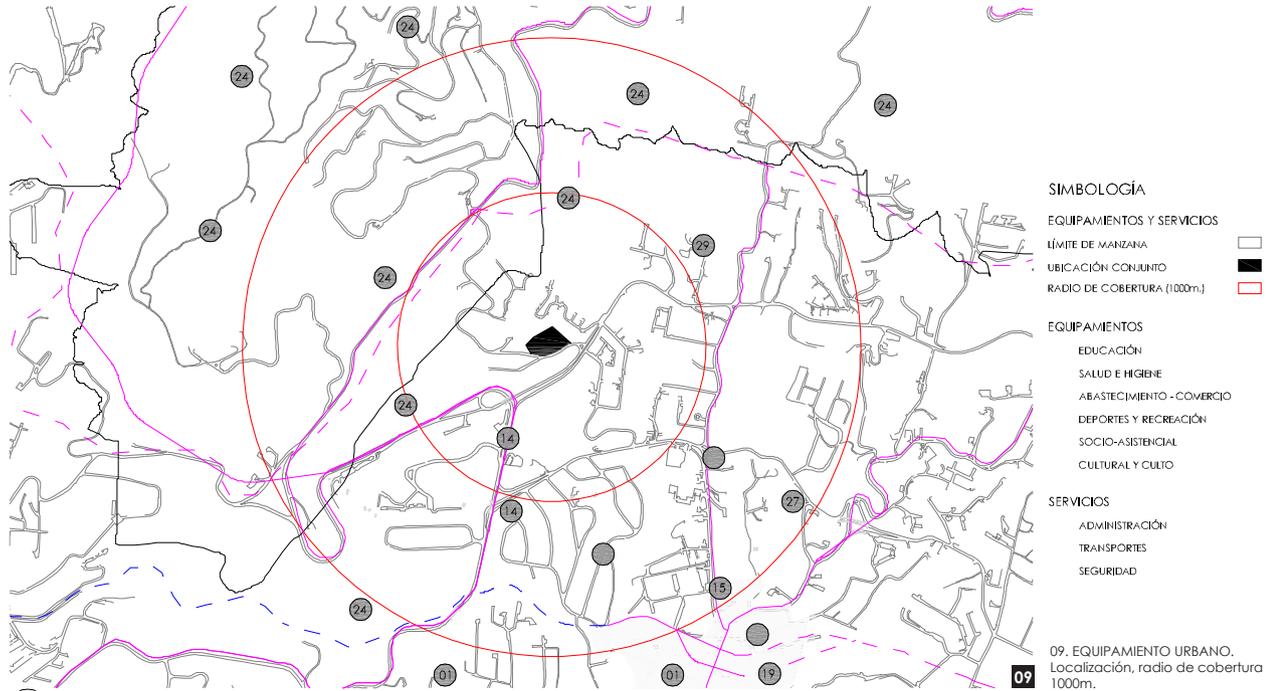


DECADA



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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

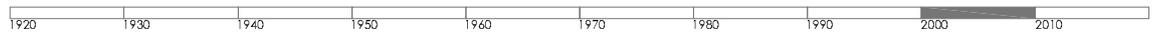




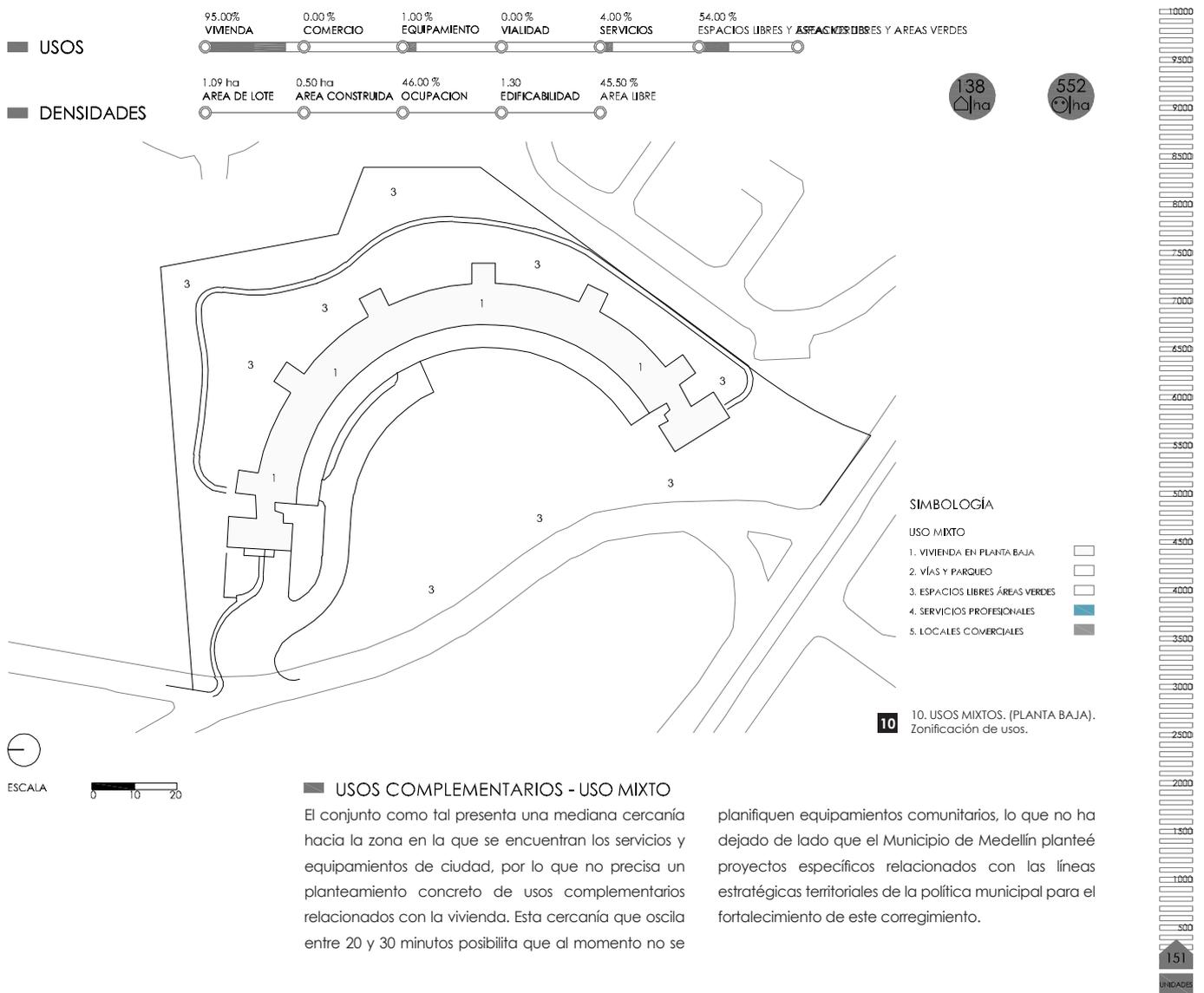
**EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS**

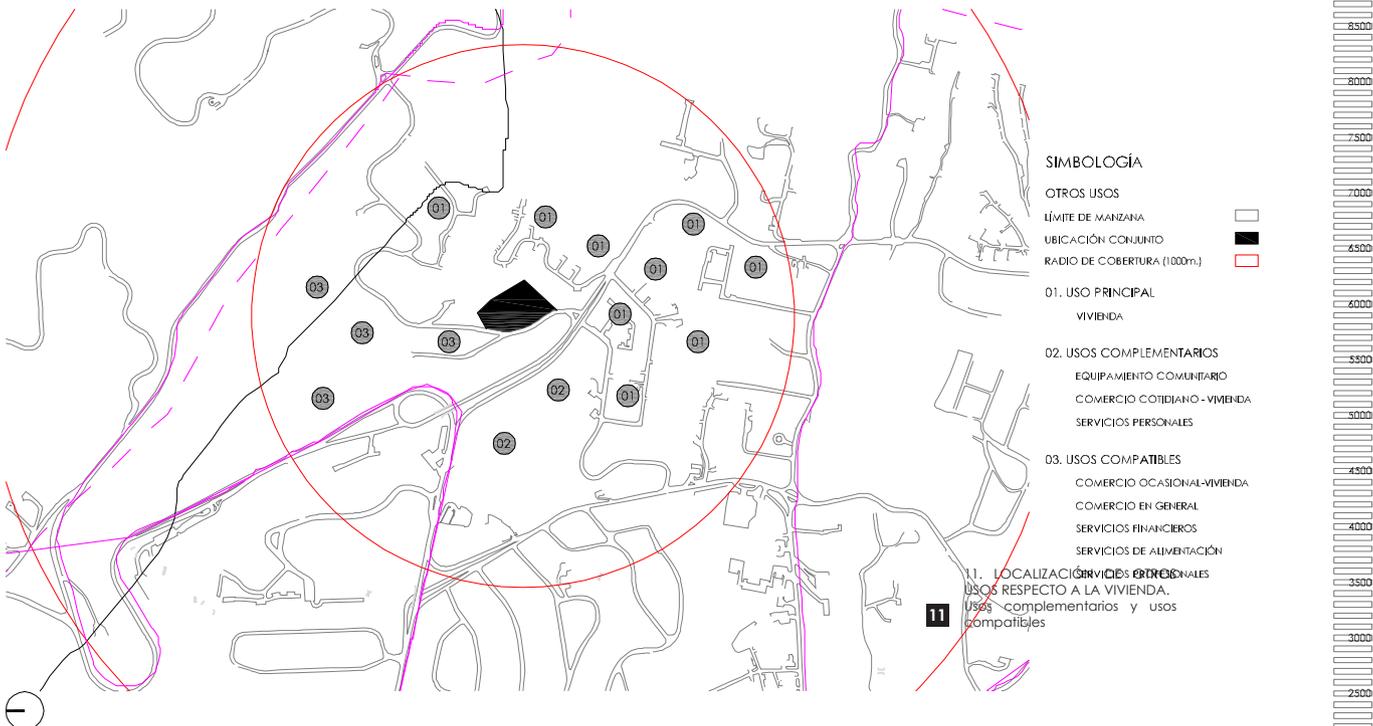
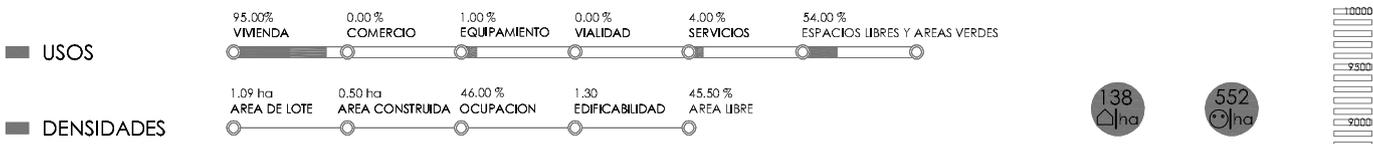
ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	1.0 / 10	10 OFICINAS DE CONSULTAS	1.5 / 15	19 TEMPLOS	0.6 / 6	27 JARDIN NIÑOS	0.8 / 8	33 HOSPITAL	3 / 30
02 CORREOS Y TELEGRAFO	1.5 / 15	11 SUPERMERCADO	0.8 / 8	20 CINE	2.4 / 24	28 PRIMARIA	1.5 / 15	34 CLÍNICA	1.8 / 18
03 POLICIA Y TRANSITO	1.5 / 15	12 BANCO	1.5 / 15	21 CAMPO DEPORTIVO	6.5 / 65	29 SECUNDARIA	0.6 / 6		
04 BOMBEROS	1.5 / 15	13 MERCADO	3.2 / 32	22 CENTRO DEPORTIVO	3.3 / 33	30 PREPARATORIA	1.5 / 15		
05 BASURERO	1.5 / 15	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	0.5 / 5	23 REC. INFANTIL	0.4 / 4	31 VOCACIONAL	1.5 / 15		
06 GASOLINERIA	1.5 / 15	15 COMERCIOS EN GENERAL	1.0 / 10	24 AREAS VERDES	0.4 / 4	32 UNIVERSIDAD	2.8 / 28		
07 CEMENTERIO	1.5 / 15	16 TERMINAL TERRESTRE	3.4 / 34	25 GUARDERIAS	0.1 / 1				
08 PLANTA POTABILIZADORA	1.5 / 15	17 TERMINAL AEREA	4.0 / 40	26 BIBLIOTECA	0.6 / 6				
09 DEPOSITO DE GAS	1.5 / 15	18 ESTACIONAMIENTOS	1.5 / 15						

**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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

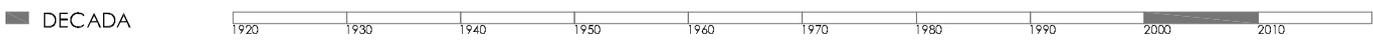




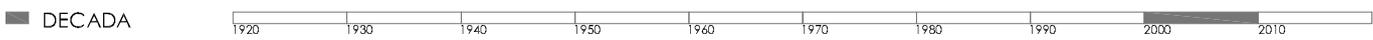
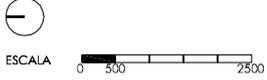
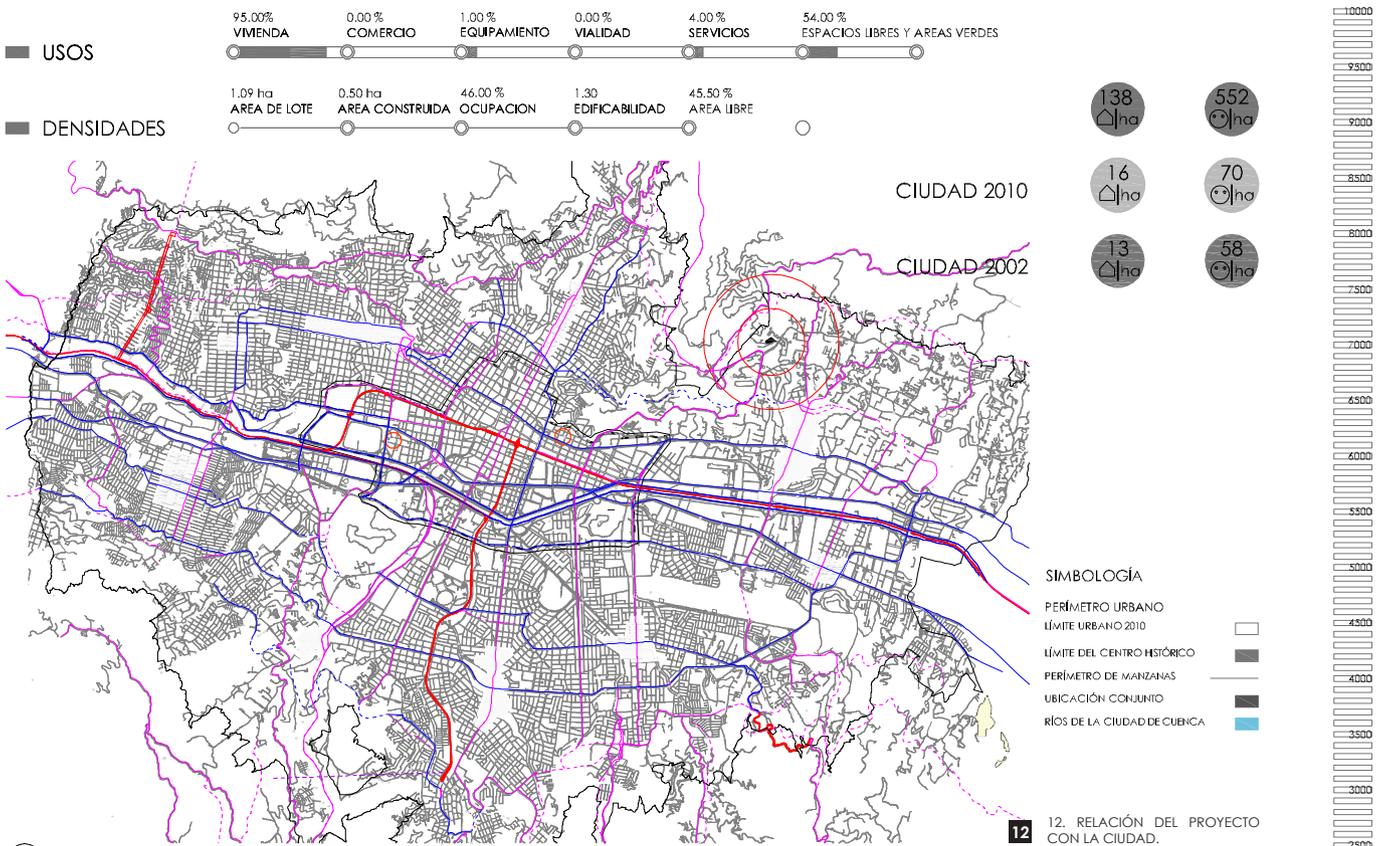
**RELACIÓN DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS**

Dentro del análisis realizado al área circundante, se puede corroborar que la vocación del área de emplazamiento presenta grandes áreas que no están urbanizadas, las que son manifestación del proceso de ocupación del suelo en esta zona alta de la ciudad de Medellín, esto conjuntamente

con grandes áreas utilizadas para el desarrollo inmobiliario de vivienda en general marcan los límites del conjunto. Al tratarse de una zona en proceso de ocupación se puede observar déficit de usos complementarios pues estas laderas se encuentran consolidando.



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

### PROGRAMA\_ACTUACION URBANISTICA, SECTOR 5A, SUR DE CAMINO DURAN, 2001

Montevideo, Uruguay, septiembre de 2001



02



03

01. Imagen Satelital de la parcela.  
Fuente: <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/plantificacion-derivada>

02. Ubicación en la ciudad.

03. Acercamiento a la parcela.

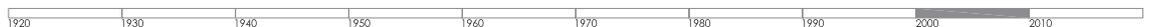
Plano de Montevideo formato dwg. Fuente: <http://www.seminariomontevideo.edu.uy/ima07/gescargas/index.html>  
04. Bibliografía: PAU 5A - Sur de Camino Duran  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/plantificacion-derivada>

04

El Sector 5A abarca 64 hectáreas del Centro Comunal Zonal N° 13 de la Ciudad de Montevideo, comprendidas entre el Camino Hudson al Sur, Camino Vidiella al Norte, Coronel Raíz al Este y Camino Manuel Fortet al Oeste. Se encuentra situado entre una zona urbana consolidada clasificada como "área intermedia" y un sector de suelo rural que actúa como separador de este sector 5A y el Sector 13 potencialmente urbanizable definido como Parque de Actividades del Oeste, previo al área rural del Norte del departamento. Los suelos comprendidos en este sector, presentan usos variados siendo predominantemente predios rurales sin utilización productiva y predios de tipo rural con viviendas unifamiliares. En los límites del sector (sobre Camino Hudson, Coronel Raíz y Camino Fortet) se ubican en forma continua viviendas unifamiliares urbanas y conjuntos habitacionales de mediana y alta densidad. Es una zona con buena accesibilidad en la estructura vial interzonal (Coronel Raíz, Carmelo Colman, Br. Aparicio Saravia), así como en la estructura metropolitana (Avenida Gral. Eugenio Garzón) y se vincula directamente con centralidades urbanas como son Colón a nivel urbano y metropolitano; Peñarol a nivel local y Sayago a nivel zonal. La formulación del Programa de Actuación Urbanística tiene por objetivo explicitar los lineamientos generales dentro de los cuales se desarrollará la transformación a suelo urbano. A partir de un crecimiento poblacional controlado detectado en el área y la presencia de actividades productivas a nivel urbano, se ha buscado darle al Sector 5A un carácter preferentemente residencial, similar al tejido urbano consolidado existente al Sur del Camino Hudson, permitiendo la densificación del área integrando el nuevo sector al área urbana existente y habilitando la implantación de nuevos Conjuntos Habitacionales. Se ha considerado determinante para la propuesta de usos del suelo y densidad de población, el aprovechamiento de la infraestructura pública existente, proyectada o de posible ejecución. Se considerará al sector en los usos preferentes del suelo como residencial y mixto controlado.

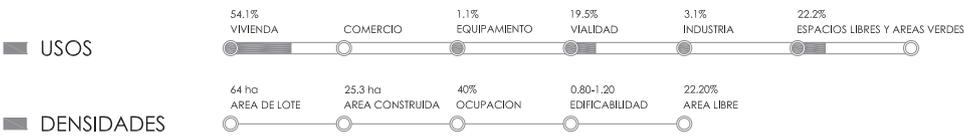


## DECADA



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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

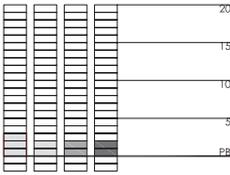




**SIMBOLOGÍA**

- VIVIENDA
- COMERCIO
- EQUIPAMIENTO
- VIALIDAD
- INDUSTRIA
- AREAS VERDES

05. Parcela-Usos de Suelo. Redibujó. Autor. 07. Bibliografía: FAU 5A - Sur de Camino Duran <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/policia/orientamiento-territorial/planificacion-ciudad>

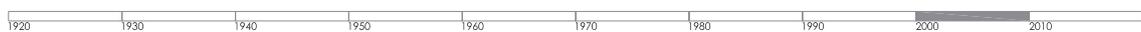
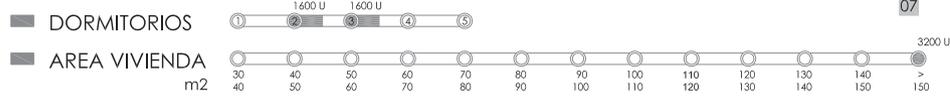


**ALTURA**

**DECADA**

**DENSIDAD**

Se establece la densidad en función del tamaño de los predios, factor de ocupación del suelo, etc., buscando mantener la imagen barrial existente en el tejido urbano circundante. La densificación esta fundamentada en la existencia de la infraestructura básica, especialmente en la red de saneamiento que brinda la posibilidad de conexión de todos los frentes de predios en el amanzanamiento existente y en los que se propongan.

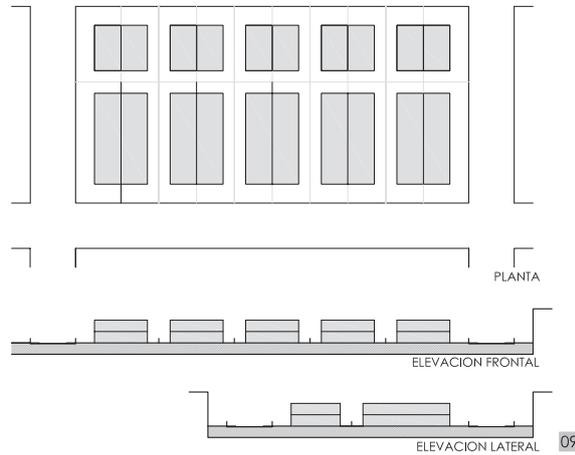
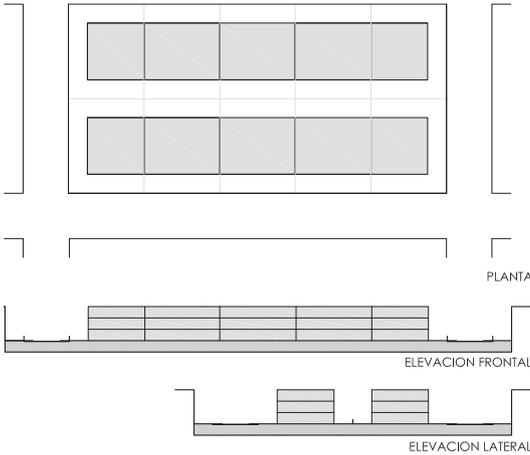




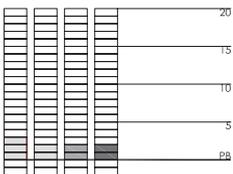
USOS



DENSIDADES

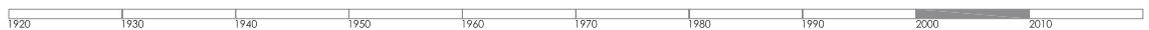


08. y 09. Esquemas del autor aplicando los normativos del PAU 5A.  
10. Bibliografía:  
PAU 5A - Sur de Camino Duran  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>  
11. Fuente: INE Uruguay



ALTURA

DECADA



COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/M2

Las previsiones del Plan se orientan a contribuir a incrementar ofertas diferenciadas de vivienda de modo de apuntar a satisfacer demandas insatisfechas. En el 2000 se ha estimado el déficit de vivienda en el departamento de Montevideo en aproximadamente 38.000 unidades.

INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA	836	●
INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX	844	●
INDIVIDUAL MEDIANA	1363	●
INDIVIDUAL Suntuaria	1728	●
COLECTIVA ECONOMICA BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA	730	○
COLECTIVA ECONOMICA BAJA CON/INFRAESTRUCTURA	1025	○
COLEC. ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.	695	○

Es importante considerar esto con el nivel de ingreso del núcleo familiar, particularmente con la situación de los hogares que poseen ingresos menores a las 60 UR (1485 USD), al ser los mismos los destinatarios de la propuesta contenida en el P.A.U.\_N 5A.

COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC CON/INFRA.	783	○
COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA	844	○
COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA	984	○
TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR	702	○
TORRE MEDIANA CON ASCENSOR	728	○
TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION	1142	○

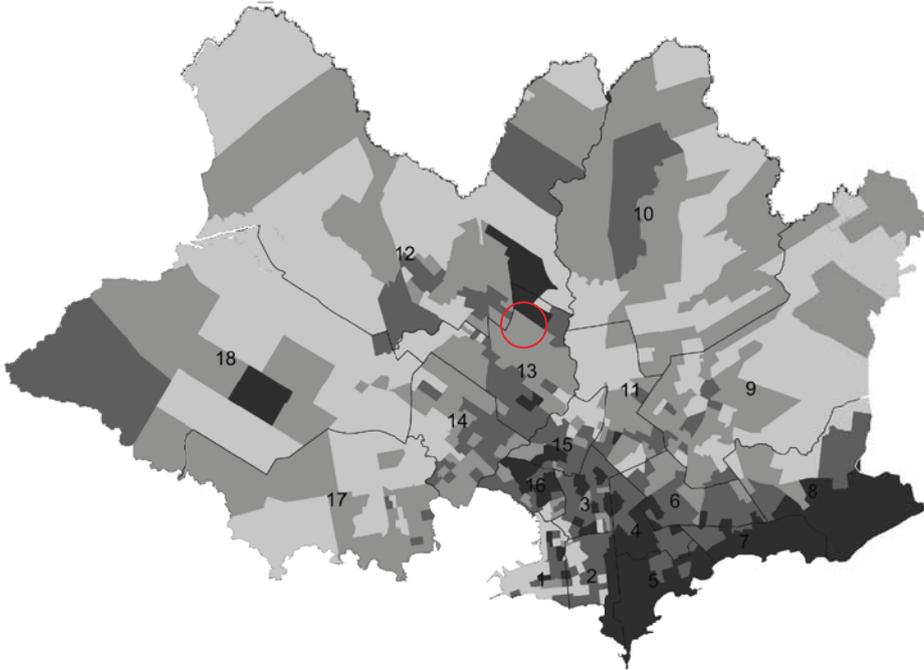
Valores promedio/m2 en Montevideo. Incluye: materiales, remuneraciones, depreciación del equipo, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

USOS



DENSIDADES

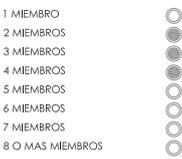


SIMBOLOGÍA



PERFIL DEL USUARIO

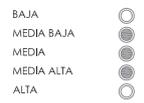
COMPOSICION FAMILIAR PROMEDIO 3.1



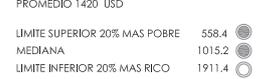
GRUPO SOCIAL



NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS



PROMOCION



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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

12. Plano de Montevideo, nivel socio-económico, redibujado por el autor  
Fuente: Plan Montevideo  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>  
13. Fuente: INE Uruguay

12

13



## USOS



## DENSIDADES



## SIMBOLOGÍA

- VIA DEPARTAMENTAL (INTERZONAL)\_V4
- VIAS INTERNAS\_V5
- VIA NUEVA PROPUESTA\_V6
- LINEA 147: ADUANA-COLON
- LINEA 150: ADUANA-COLMAN
- LINEA 174: PUNTA CARRETAS-COLON
- LINEA 174: PUNTA CARRETAS-LEZICA
- LINEA 411: P. INDEPENDENCIA-COLON
- LINEA 582: PUNTA CARRETAS-PENAROL
- LINEA NUEVA PROPUESTA
- TERMINAL DE OMNIBUSES

14. Vías y transporte público, redibujado por el autor.

15. Bibliografía:  
PAU 5A - Sur de Camino Duran  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

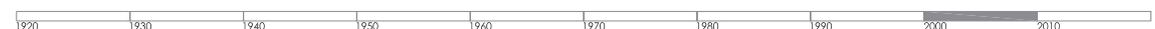


ESCALA 100 600

## PARQUEOS

SUBTERRANEOS	0	0%
TECHADO	0	0%
A CIELO ABIERTO	100	100%

## DECADA



## CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

El Sector 5A no tiene servicio de transporte colectivo, pero en sus inmediaciones se encuentra servido por cinco líneas que vinculan la Aduana y Punta Carretas con Colón y Peñarol, realizando su recorrido por la Avenida Aparicio Saravia, Camino Fortet y Camino Hudson hasta Colón. Otra línea vincula la Aduana con Camino Colman, por Coronel Raiz. Las nuevas líneas o modificaciones que se prevean a efectos de dotar al sector con el servicio deberán ajustarse a las directrices del POT o a las determinaciones del Plan Sectorial de Movilidad.

Se destaca como vía adecuada para soporte y desarrollo del servicio a la calle Besnes Irigoyen. El modelo territorial se estructura en función de la red vial de modo que asegure una buena vinculación del sector con la estructura vial general de la ciudad y una buena accesibilidad interzonal. La estructuración vial del Sector está determinada fundamentalmente por Coronel Raiz como vía de conexión interzonal y su vinculación con la Avda. Garzón a través de tres vías de importancia como son: Camino Hudson, Camino Durán y Besnes Irigoyen.

15



METROS

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

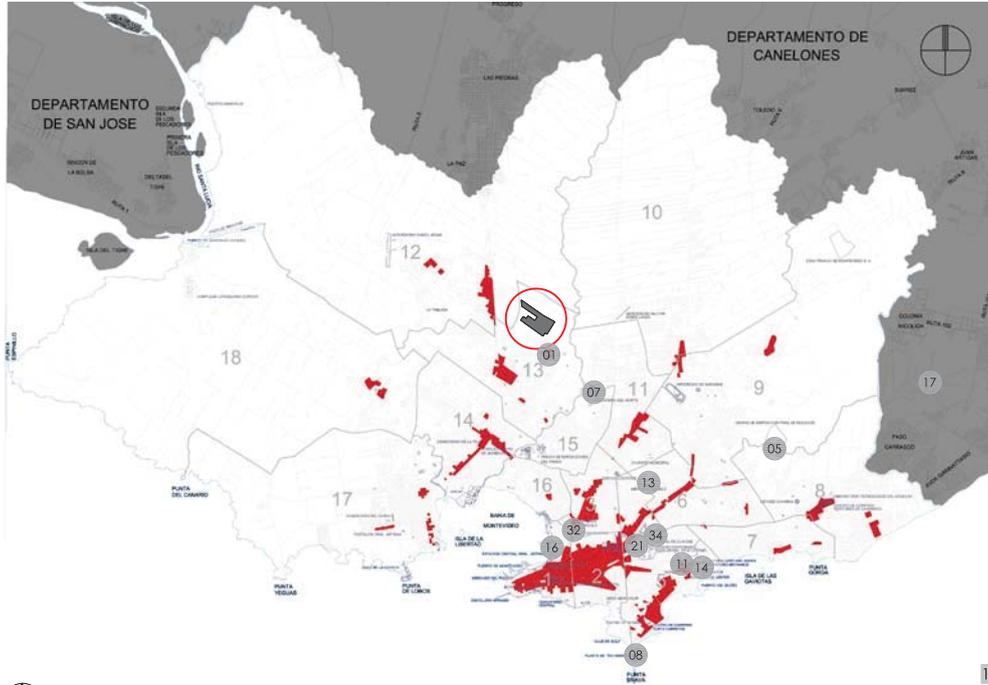
Cuenca

Loja

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

CENTRALIDADES  
EQUIPAMIENTO  
LÍMITE ZONAL



ESCALA 0 5 Km

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACION	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	1.2 / 12	10 OFICINAS DE CONSULTAS	1.2 / 12	19 TEMPLOS	1.2 / 12	27 JARDIN DE NIÑOS	0 / 00	33 HOSPIF. GENERAL	10 / 100
02 CORREOS Y TELEGRAFO	1.2 / 12	11 SUPERMERCADO	11 / 110	20 CINE	11 / 110	28 PRIMARIA	0 / 00	34 CLINICA	10 / 100
03 POLICIA Y TRANSITO	1.2 / 12	12 BANCO	1.2 / 12	21 CAMPO DEPORTIVO	10 / 100	29 SECUNDARIA	0 / 00		
04 BOMBEROS	1.2 / 12	13 MERCADO	7.7 / 77	22 CENTRO DEPORTIVO	10 / 100	30 PREPARATORIA	8.4 / 84		
05 BASURERO	10 / 120	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	11 / 110	23 REC. INFANTIL	0 / 00	31 VOCACIONAL	8.4 / 84		
06 GASOLINERIA	1.2 / 12	15 COMERCIOS EN GENERAL	1.2 / 12	24 AREAS VERDES	0 / 00	32 UNIVERSIDAD	8.4 / 84		
07 CEMENTERIO	3.5 / 35	16 TERMINAL TERRESTRE	9 / 90	25 GUARDERIAS	0 / 00				
08 PLANTA POTABILIZADORA	14 / 140	17 TERMINAL AEREA	16 / 160	26 BIBLIOTECA	0 / 00				
09 DEPOSITO DE GAS	1.2 / 12	18 ESTACIONAMIENTOS	0 / 0						

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



16. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>

## USOS



## DENSIDADES



17

## SIMBOLOGÍA

- LOCALES DE ENSEÑANZA
- LOCALES DE SALUD
- C. COMUNITARIO



ESCALA 100 600

## USOS COMPLEMENTARIOS

Se considerará los usos preferentes del suelo como residencial y mixto controlado. Se consideraron como necesidades prioritarias la incorporación de un liceo y un centro de educación preescolar. El área estimada para dichos equipamientos será de 1 ha. La implantación de estos será frente a la calle Besnes Irigoyen, entre la calle Renoir y el parque lineal. Este punto se considera estratégico por estar próximo a vías de circulación importantes, vinculado directamente al tejido ya consolidado y servido por las futuras líneas de transporte.

Usos preferentes:

- vivienda unifamiliar aislada o apareada, con un máximo de 2 niveles de altura
- conjuntos habitacionales
- servicios complementarios de abastecimiento local
- otros servicios de escala barrial

Estos últimos deberán integrarse a la morfología y a la densidad propuesta para la zona.

18

## 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

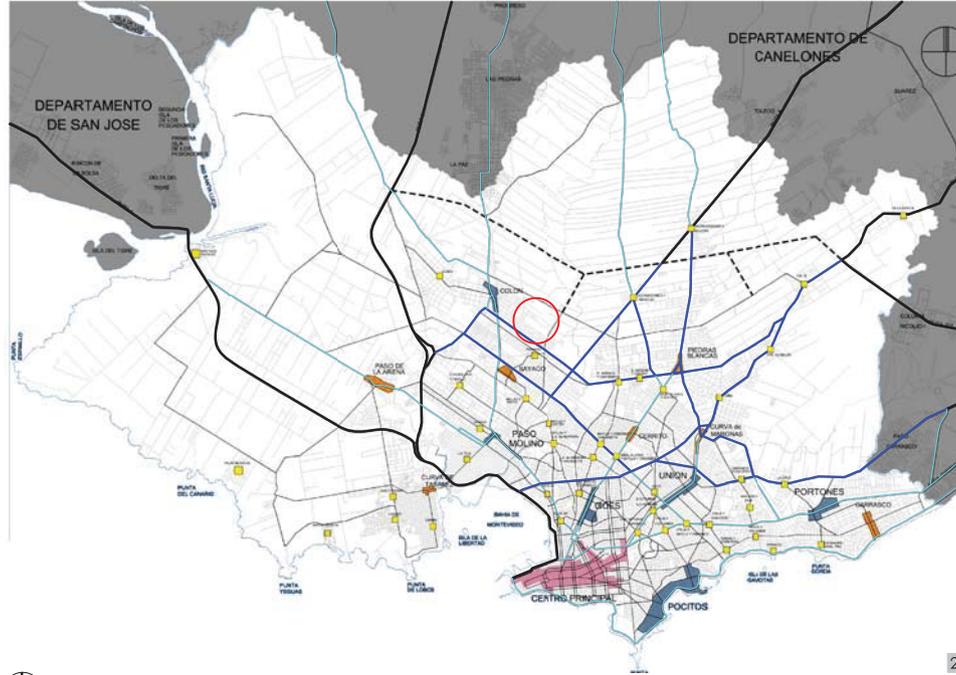
Relación con la ciudad



**USOS**



**DENSIDADES**



CIUDAD 9.4 ha

25.3 ha

**SIMBOLOGÍA**

- SISTEMA NACIONAL EXISTENTE V1
- SISTEMA A NACIONAL PROPUESTO V1
- SISTEMA DE ENLACE URB. NACIONAL V2
- SISTEMA DE ENLACE URB. METROP. V3
- VIARIO DEPARTAMENTAL V4
- CENTRO PRINCIPAL
- CENTRALIDADES URBANAS Y METROP.
- CENTRALIDADES ZONALES
- CENTRALIDADES LOCALES



**INFRAESTRUCTURA 1996**

- AGUA POTABLE
- DRENAJE Y ALCANTARILLADO
- ENERGIA ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- PAVIMENTACION
- RECOLECCION DE BASURA
- INTERNET
- TV POR CABLE



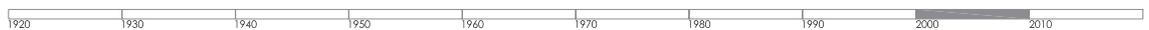
**RELACION CON LA CIUDAD**

**INFRAESTRUCTURA 2010**

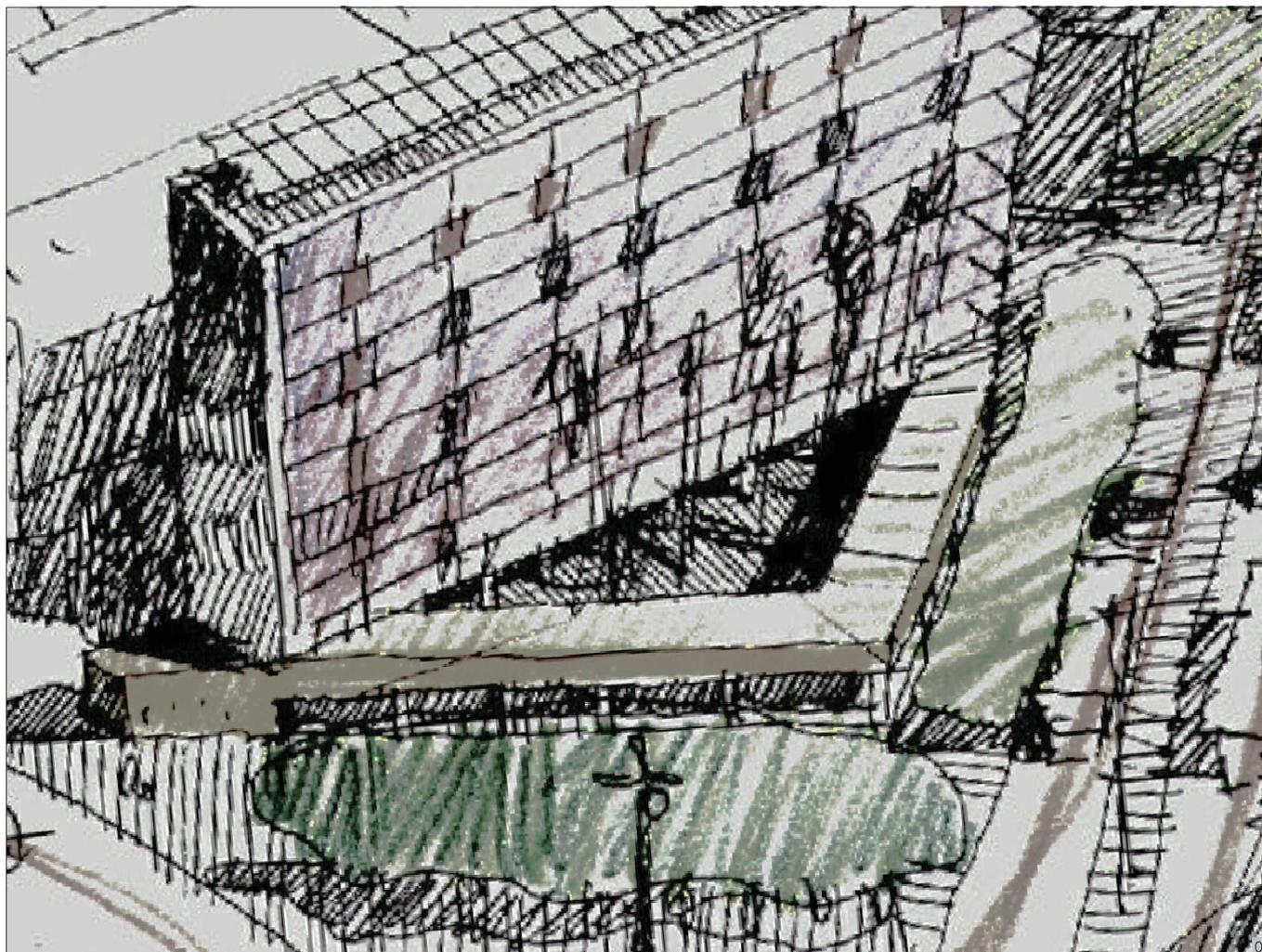
- AGUA POTABLE
- DRENAJE Y ALCANTARILLADO
- ENERGIA ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- PAVIMENTACION
- RECOLECCION DE BASURA
- INTERNET
- TV POR CABLE



**DECADA**



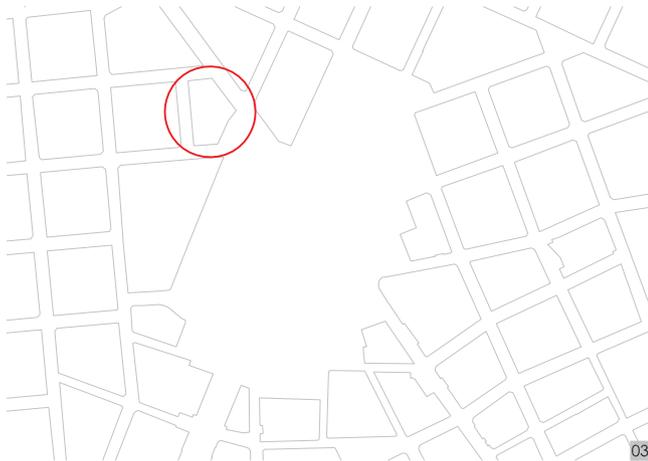
21. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>



## INTRODUCCION

### PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y RECUPERACIÓN URBANA DEL ENTORNO DEL PALACIO LEGISLATIVO, MANZANA M\_538

Montevideo, Uruguay, marzo de 2008



El Plan de Ordenamiento Territorial POT - Plan Montevideo 1998-2005 en la Memoria de Ordenación, Capítulo II, punto V, "Áreas de Promoción y Planes Especiales con valor estratégico", define a la Bahía de Montevideo como una de las áreas de Promoción y dentro de ella al Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo -PEEPL- Planificación Derivada.

Generalidades del PEEPL:

- El área aproximada del PEEPL, es de 35 hectáreas (de este a oeste, 500 m por 700 m, de norte a sur).
- El área aproximada del espacio en torno al Palacio Legislativo es de 9 hectáreas (300 m x 300 m).
- El área de la plaza donde se sitúa el Palacio Legislativo es de 3.4 hectáreas (de este a oeste, 170 m por 200 m, de norte a sur).
- El área de ocupación de suelo del edificio sede del Palacio Legislativo es de 0.8 hectáreas.

02

- Si consideramos como 100% las 9 hectáreas del espacio en torno al Palacio legislativo:

- El 26% del área es verde (2.3ha).
- El 6% del área son propiedades del Poder Legislativo edificado (0.5ha).
- El 9% del área es el edificio del Palacio Legislativo (0.8ha).
- El 6% es la explanada de acceso al Palacio Legislativo (0.56ha).
- El 7% del área son los estacionamientos en torno al edificio del Palacio Legislativo y Palacio de las Comisiones (0.7 ha).
- El 46% del área es pavimento de la avenida De las Leyes fundamentalmente, que circunvala el Palacio Legislativo. (04)

Dentro del PEEPL, se definen los denominados anteproyectos urbanos de detalle (PUB), los cuales contienen criterios y consideraciones para la densificación de una zona céntrica consolidada. Entre estos anteproyectos se escogieron tres para ser estudiados por la diversidad de sus planteamientos dentro un mismo entorno: M-538, M559 y M-672.

El anteproyecto M-538, ubicado al noroeste de la plaza del Palacio Legislativo, se describe en rasgos generales como una barra aislada sobre un basamento a manera de línea quebrada. Sus características particulares de interés para esta tesis se describen a continuación.

03

01. Fuente: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

02. Ubicación en la ciudad. 03. Acercamiento a la parcela.

Plano de Montevideo formato dwg. Fuente: <http://www.semforamontevideo.edu.uy/smva97/descargas/index.html>

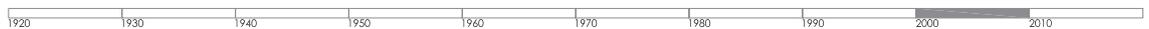
04. Bibliografía: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

04



80  
METERS

## DECADA

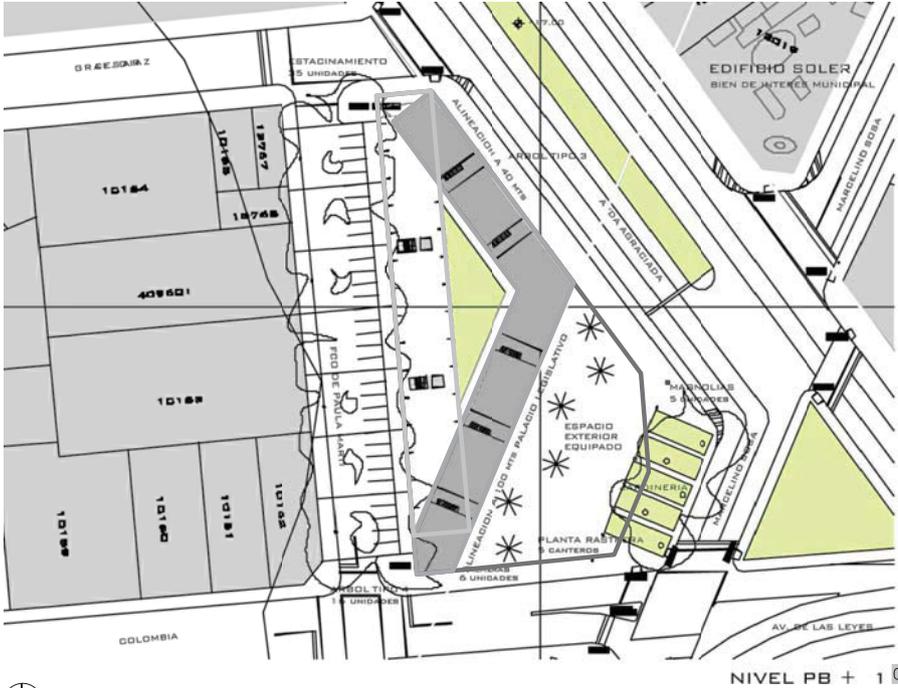


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



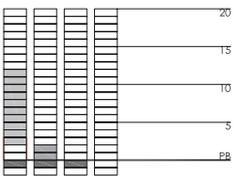
435 ha

1348 ha



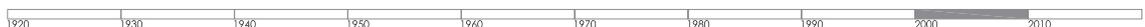
**SIMBOLOGÍA**

- 2ª A 11ª PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1ª PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y ORCINAS
- SUBSUELO  
\_PARQUEADERO



**ALTURA**

**DECADA**

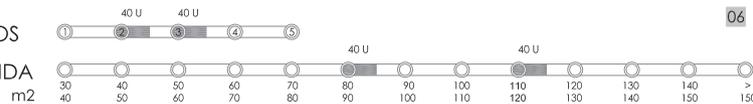


**OCUPACION DEL SUELO**

El proyecto ocupa un 30% del suelo, excluyendo el 23% del área proyectada de la barra, que se eleva los 2 primeros niveles sobre el suelo a través de columnas.

Situación: Manzana entera conformada por la Avenida de las Leyes, Calle Colombia y Calle Fco. de Paula Marti. Manzana de borde continuo y cerrado, con corazón de manzana abierto.

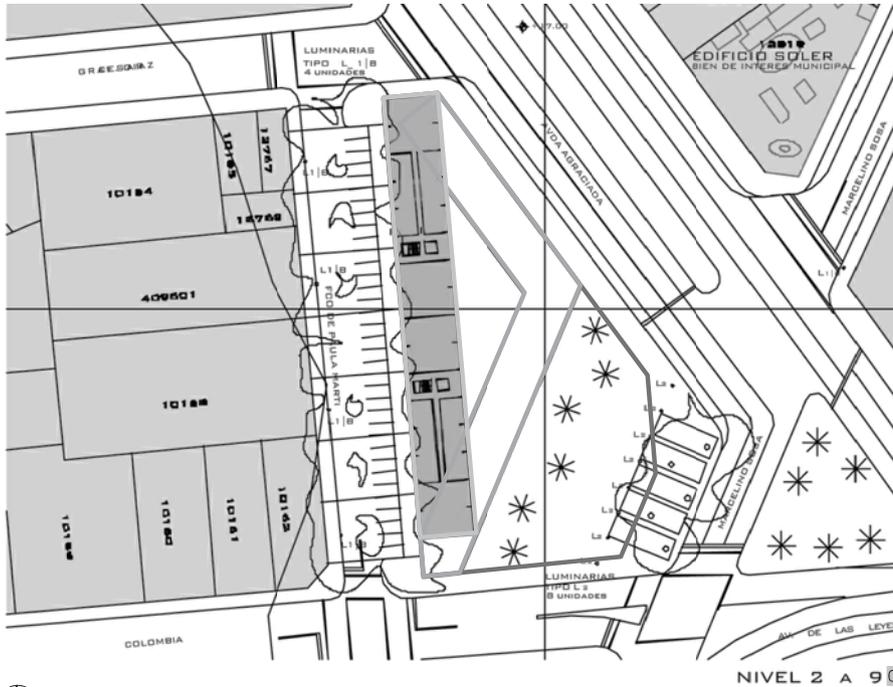
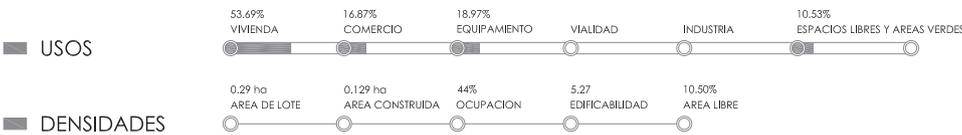
- DORMITORIOS
- AREA VIVIENDA



06

80 UNIDADES

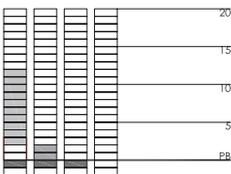
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



**SIMBOLOGÍA**

- 2ª A 11ª PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1ª PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUEDERO

07. y 08. Fuente y Bibliografía: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politico/ordenamiento-territorial/planificacion-desarrollo>



**ALTURA**

**DECADA**

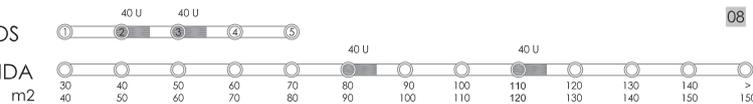
**DENSIDAD**

La densidad actual en el área está por debajo de los 190 hab/ha. La densidad neta del PUD M-538 es de 1348 hab/ha, lo que eleva siete veces la densidad actual, aunque se coloque ligeramente debajo del promedio

de los PUDs calculada en 1500 hab/ha. Esta densidad del PUD M-538 equivalente a una densidad de 435 viviendas por hectárea, considerando una composición familiar promedio de 2.7 miembros.

**DORMITORIOS**

**AREA VIVIENDA**



08

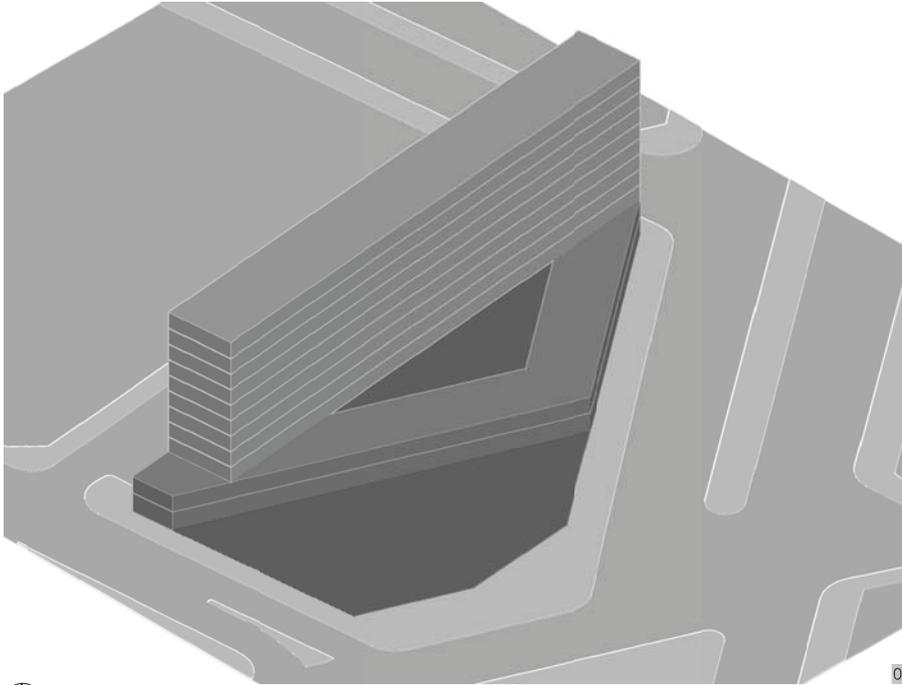


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

- 2ª A 11ª PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1ª PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUEADERO

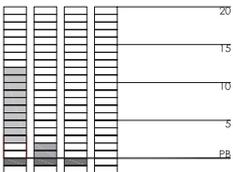


09. Volumetria, elaborada por el autor.



ESCALA 0 10 30

TIPOS DE AGRUPACION



ALTURA

DECADA

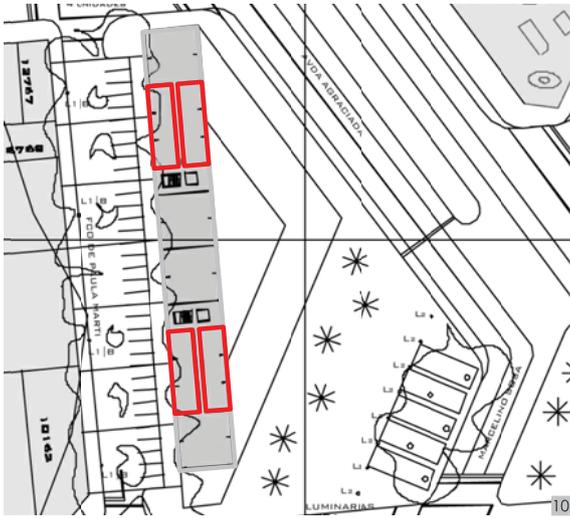


- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>TAPIZ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ADOSADAS</li> <li>ADOSADAS + RET. FRONTAL</li> <li>ADOSADAS + RET. POSTERIOR</li> <li>ADOSADAS + RET. FRONTAL Y POSTERIOR</li> <li>PAREADA</li> <li>PAREADAS + RET. FRONTAL</li> <li>PAREADAS + RET. POSTERIOR</li> <li>PAREADAS + RET. FRONTAL Y POSTERIOR</li> <li>ASLADAS</li> </ul> | <p>BARRA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BARRA AISLADA</li> <li>BARRA PERFORADA</li> <li>BARRAS SOBREPUESTAS</li> <li>BARRAS ADOSADAS</li> <li>BARRAS AGRUPADAS</li> </ul> | <p>TORRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TORRE AISLADA</li> <li>TORRES AGRUPADAS</li> <li>TORRE + BASAMENTO</li> </ul> | <p>MANZANA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MANZANA COMPLETA</li> <li>MANZANA FRACCIONADA</li> <li>MANZANA CERRADA</li> <li>MANZANA ABIERTA</li> <li>MANZANA PERFORADA</li> </ul> |
|---|---|---|---|

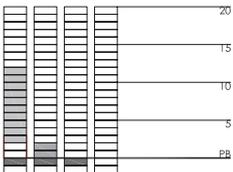


435  
ha

1348  
ha



10. y 11. Fuente: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>  
12. Bibliografía: PAU SA-Sur de Camino Duran <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>  
13. Fuente: INE Uruguay



**ALTURA**

**DECADA**



**COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/M2**

Dentro de los tres proyectos estudiados del PEEPL, este es el caso con el costo por metro cuadrado más alto, ubicándose en un estimado de 1650 USD. Las previsiones del Plan se orientan a contribuir a incrementar ofertas di-

ferenciadas de vivienda de modo de apuntar a satisfacer demandas insatisfechas. En el 2000 se ha estimado el déficit de vivienda en el departamento de Montevideo en aproximadamente 38.000 unidades.

INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA	836	COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC CON/INFRA.	783
INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX	844	COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA	844
INDIVIDUAL MEDIANA	1363	COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA	984
INDIVIDUAL Suntuaria	1728	TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR	702
COLECTIVA ECONOMICA BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA	730	TORRE MEDIANA CON ASCENSOR	728
COLECTIVA ECONOMICA BAJA CON/INFRAESTRUCTURA	1025	TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION	1142
COLEC. ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.	695		

Valores promedio/m<sup>2</sup> en Montevideo. Incluye: materiales, remuneraciones, depreciación del equipo, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No Incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

NIVEL SOCIO-ECONÓMICO



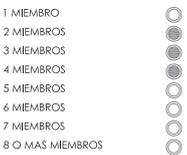
14. Plano de Montevideo, nivel socio-económico, redibujado por el autor  
Fuente: Plan Montevideo  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>  
15. Fuente: INE Uruguay

14



PERFIL DEL USUARIO

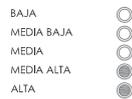
COMPOSICION FAMILIAR  
PROMEDIO 3.1



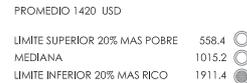
GRUPO SOCIAL



NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS

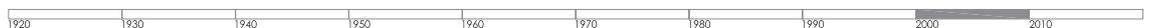


PROMOCION



15

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



80  
MÉTROS

## USOS



## DENSIDADES

435  
ha1348  
ha

## SIMBOLOGÍA

- TRANSPORTE DE OMNIBUSES
- CICLOVIA
- TRANSPORTE DE CARGAS
- PARADA



ESCALA



## PARQUEOS

SUBTERRANEOS	115	77%
TECHADO	0	0%
A CIELO ABIERTO	35	23%

## CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

Entre los objetivos del PEEPL, donde están emplazadas las manzanas M-538, M-559, y M-672, está el de proponer una estructura global y jerarquizada de la red vial, agilizar fundamentalmente la circulación y el estacionamiento vehicular (objetivo: 1100 lugares de estacionamiento vehicular ordenados y fuera del ámbito inmediato del Palacio) y el establecimiento de un sistema integrado y eficiente de los transportes públicos de pasajeros y de cargas, mediante la especialización de las sendas y la regulación de cruces y velocidades en coordinación con los planes vecinos al

área. Equipar y diseñar las vías conectores de la Centralidad Principal, avenidas Agraciada, Gral. Flores, Del Libertador J. A. Lavalleja, con las Centralidades Zonales, como forma de consolidar la estructura policéntrica de la ciudad. Mejoramiento de la conectividad y accesibilidad al área central de la ciudad, a través de la reestructura del sistema de movilidad de personas y mercancías, optimizar la estructura vial (rectificación y nuevas trazas), mejorar el sistema de transporte (individual, colectivo y carga) y de tránsito (estacionamientos, circulación, señalización).

## DECADA



80

UNIDADES

Ocupación  
del suelo

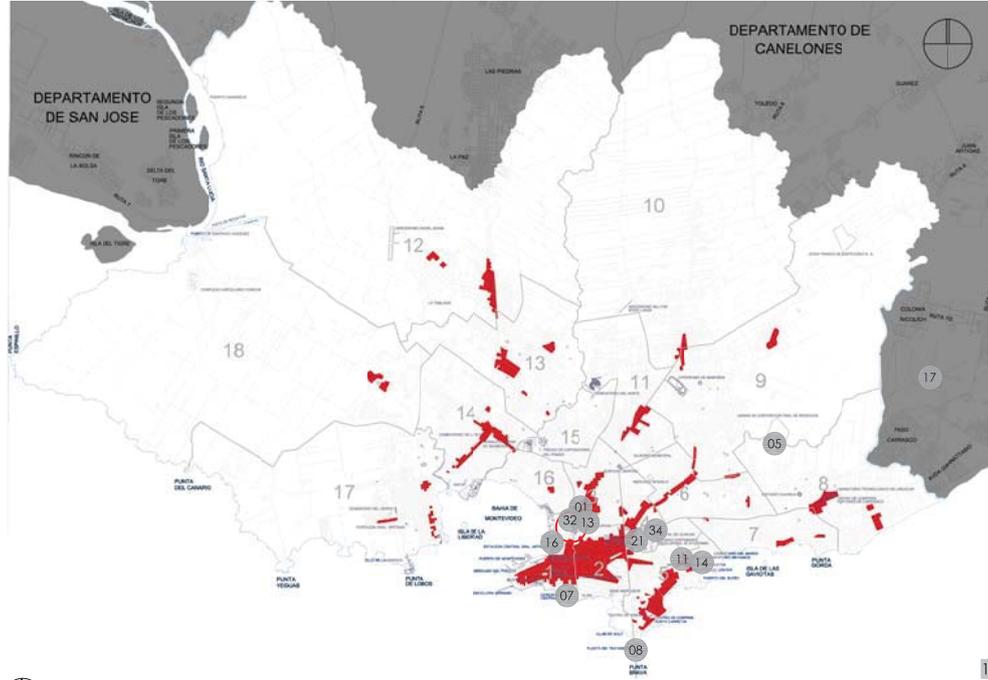
Densidad

Alturas  
tipos de agrupaciónCostos  
tipos de viviendasPerfil  
del usuarioConectividad  
y accesibilidadEquipamiento  
serviciosUsos  
complementariosRelación  
otros usosRelación  
con la ciudad

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

- CENTRALIDADES
- EQUIPAMIENTO
- LIMITE ZONAL

18. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politica/ordenamiento-territorial/cartografia>

18



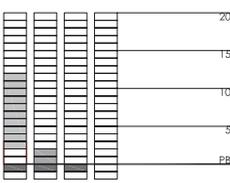
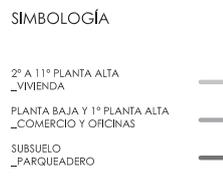
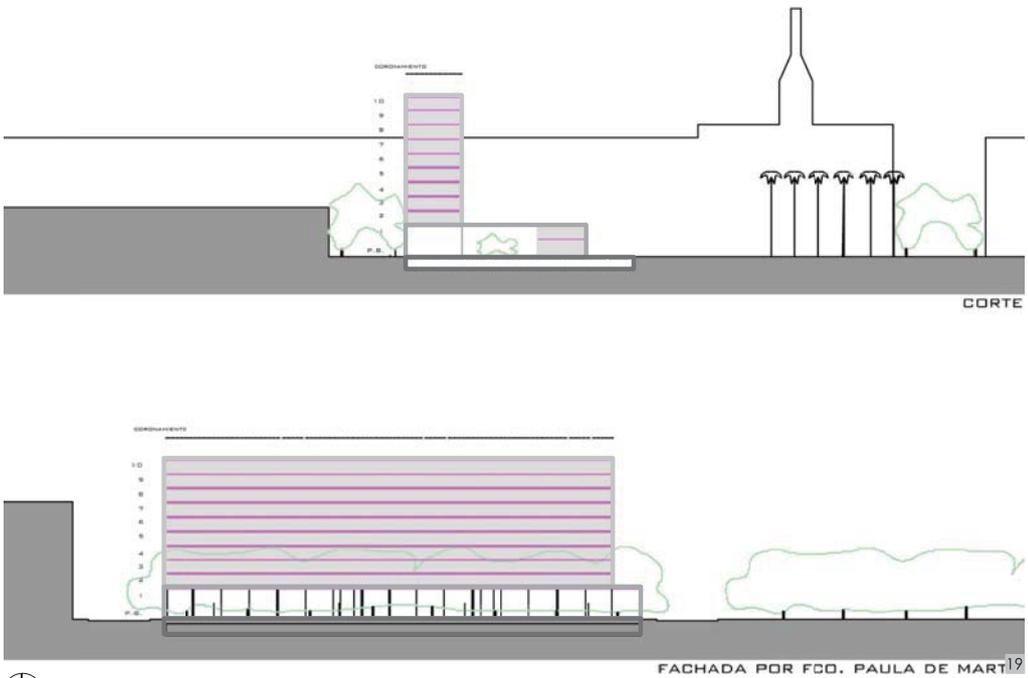
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACION	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	0.7 / 7	10 OFICINAS DE CONSULTAS	0.7 / 7	19 TEMPLOS	0.7 / 7	27 JARDIN DE NIÑOS	0 / 00	33 HOSPIF. GENERAL	3.3 / 33
02 CORREOS Y TELEGRAFO	0.7 / 7	11 SUPERMERCADO	4.6 / 46	20 CINE	4.6 / 46	28 PRIMARIA	0 / 00	34 CLINICA	3.3 / 33
03 POLICIA Y TRANSITO	0.7 / 7	12 BANCO	0.7 / 7	21 CAMPO DEPORTIVO	2.7 / 27	29 SECUNDARIA	0 / 00		
04 BOMBEROS	0.7 / 7	13 MERCADO	0.6 / 6	22 CENTRO DEPORTIVO	2.7 / 27	30 PREPARATORIA	0.5 / 5		
05 BASURERO	8.8 / 88	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	5.4 / 54	23 REC. INFANTIL	0 / 00	31 VOCACIONAL	0.5 / 5		
06 GASOLINERIA	0.7 / 7	15 COMERCIOS EN GENERAL	0.7 / 7	24 AREAS VERDES	0 / 00	32 UNIVERSIDAD	0.5 / 5		
07 CEMENTERIO	2.8 / 28	16 TERMINAL TERRESTRE	1 / 10	25 GUARDERIAS	0 / 00				
08 PLANTA POTABILIZADORA	5.6 / 56	17 TERMINAL AEREA	15.5 / 155	26 BIBLIOTECA	0 / 00				
09 DEPOSITO DE GAS	0.7 / 7	18 ESTACIONAMIENTOS	0 / 0						

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



**ALTURA**

**DECADA**

**USOS COMPLEMENTARIOS**

El PEEPL, plantea promover e incrementar el área de suelo disponible con carácter residencial y poli funcional, como forma de aumentar la densidad de población de residentes del centro de la ciudad, siendo uno de los objetivos fundamentales de la planificación derivada y del POT. Promover una edificación de carácter Mixto entre el uso residencial, la actividad terciaria e institucional, anexo del Poder Legislativo, que aloje dependencias y oficinas del parlamento de la República con fines culturales. Para el caso se desarrolla un PUD.

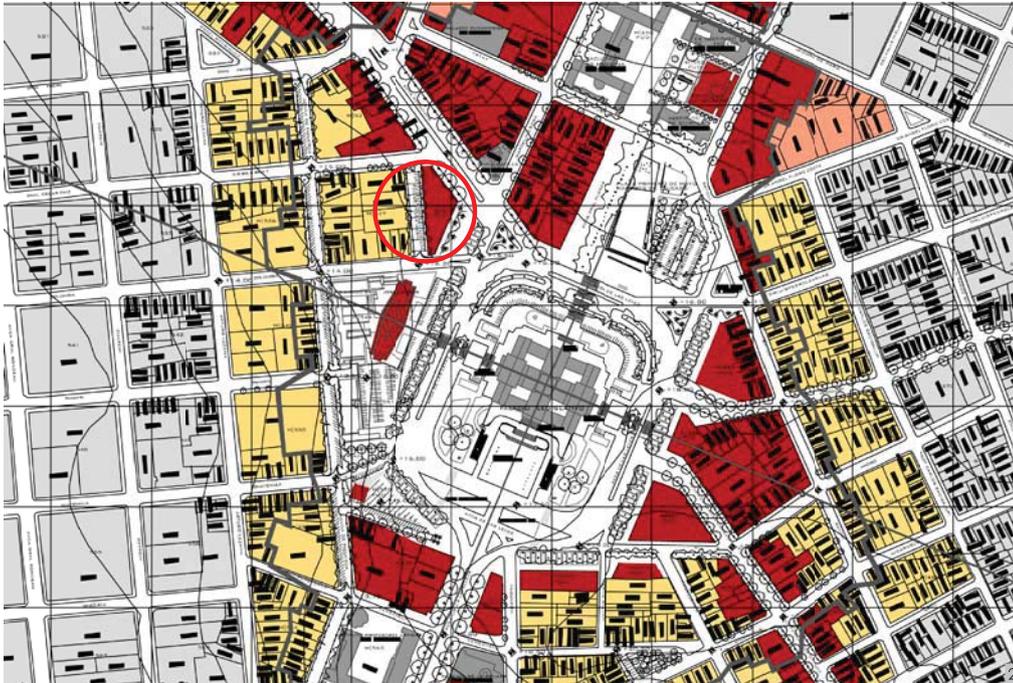
Usos preferentes:  
 Planta baja y primer piso Basamento: Poli funcional y mixto controlado.  
 Plantas altas: Residencial.  
 El Subsuelo se utiliza para estacionamiento con 115 plazas. En el suelo se considera un patio interior público cuya área es de 550 m2. En la Planta Baja está el Hall de acceso residencial - vehicular, comercio y oficinas. En el Primer piso se encuentran 20 oficinas o locales comerciales.

20

## USOS



## DENSIDADES

435  
ha1348  
ha

## SIMBOLOGÍA

POLIFUNCIONAL  
MIXTO CONTROLADO  
RESIDENCIAL  
BIENES PATRIMONIALES



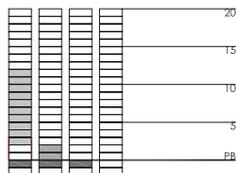
21. y 22. Fuente y Bibliografía: PEEPI-Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo.  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-ciudad>



ESCALA

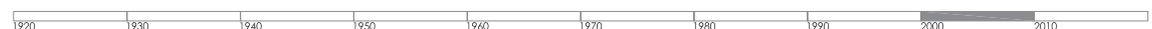


## RELACION DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS



ALTIMETRIA

DECADA



En el área se desarrollan actividades terciarias, industriales, administrativas, política del estado, educacional, cultural, recreación, comercial y residencial. En particular tenemos: De enseñanza las facultades de Medicina y Química, IPA, UTU y liceos públicos y privados. Administrativos: Palacio Legislativo, Palacio de las comisiones del parlamento, Antel y puerto. Recreación y Cultura: Plaza del deporte, Plaza 1

de Mayo, jardines entorno al Palacio Legislativo, plazoletas de barrio, centros religiosos, culturales, clubes deportivos y mercado agrícola. Existen grandes estructuras industriales en desuso (alpargatas). Se plantea el reciclaje de la ex cárcel de Miguelete.

El plan pretende el fortalecimiento de la centralidad principal mediante la incorporación y selección de servicios.

22

80  
UNIDADES

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

USOS



DENSIDADES



435 ha

1348 ha

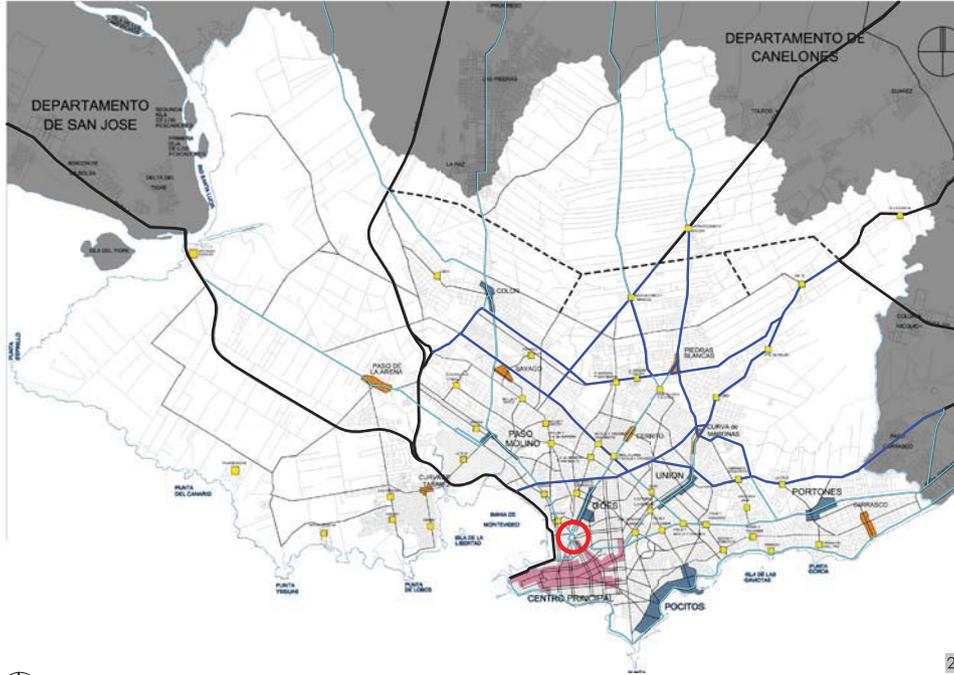
9.4 ha

25.3 ha

CIUDAD

SIMBOLOGÍA

- SISTEMA NACIONAL EXISTENTE V1
- SISTEMA NACIONAL PROP. O V1
- SISTEMA ENLACE URB. NACIONAL V2
- SISTEMA ENLACE URB. METROP. V3
- VIARIO DEPARTAMENTAL V4
- CENTRO PRINCIPAL
- CENTRALIDADES URBANAS Y METROP.
- CENTRALIDADES ZONALES
- CENTRALIDADES LOCALES



23

23. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>



ESCALA 0cm 5

RELACION CON LA CIUDAD

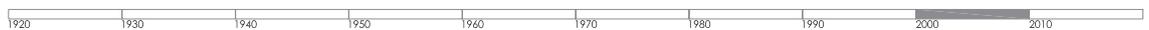
INFRAESTRUCTURA 1996

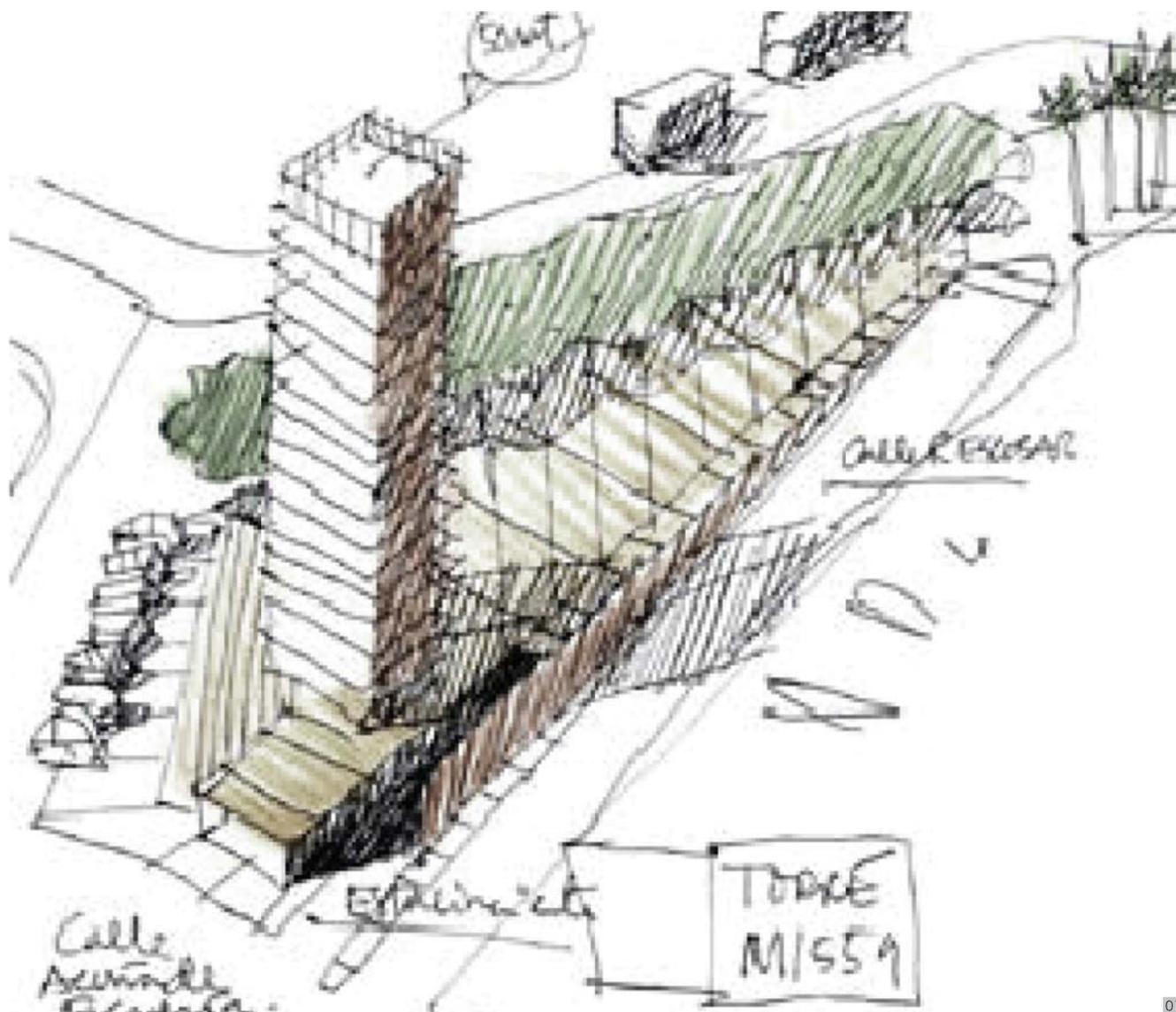
INFRAESTRUCTURA 2010

- EXISTENTE
- AGUA POTABLE
  - DRENAJE Y ALCANTARILLADO
  - ENERGIA ELECTRICA
  - ALUMBRADO PUBLICO
  - PAVIMENTACION
  - RECOLECCION DE BASURA
  - INTERNET
  - TV POR CABLE

- EXISTENTE
- AGUA POTABLE
  - DRENAJE Y ALCANTARILLADO
  - ENERGIA ELECTRICA
  - ALUMBRADO PUBLICO
  - PAVIMENTACION
  - RECOLECCION DE BASURA
  - INTERNET
  - TV POR CABLE

DECADA

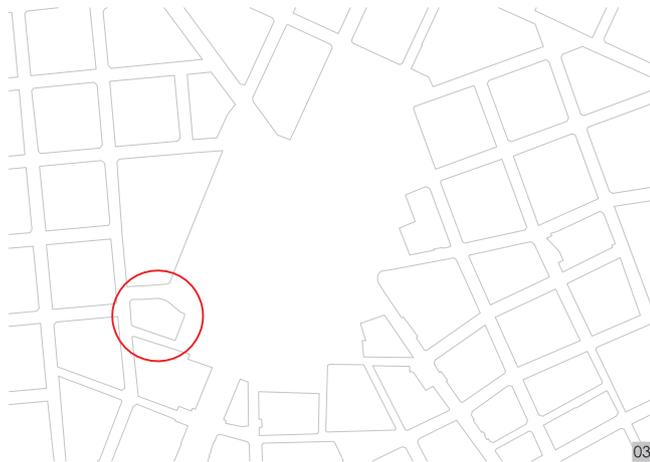




## INTRODUCCION

### PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y RECUPERACIÓN URBANA DEL ENTORNO DEL PALACIO LEGISLATIVO, MANZANA M\_559

Montevideo, Uruguay, marzo de 2008



El Plan de Ordenamiento Territorial POT - Plan Montevideo 1998-2005 en la Memoria de Ordenación, Capítulo II, punto V, "Áreas de Promoción y Planes Especiales con valor estratégico", define a la Bahía de Montevideo como una de las áreas de Promoción y dentro de ella al Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo -PEEPL- Planificación Derivada.

Objetivos Particulares del PEEPL:

- Estimular la densificación del área, buscando el equilibrio social, evitando la innecesaria expansión urbana y atendiendo las necesidades de suelo residencial y no residencial en las áreas centrales de la ciudad, dotadas de infraestructura y de servicios.
- Estimular la edificación en el área, por sustitución o por mantenimiento, reciclaje (a través de la rehabilitación y restauración del stock existente), apostando a la recuperación urbana del área central de la ciudad, afirmando su patrimonio arquitectónico y urbanístico con destino principal para uso residencial, equipamiento público y privado.
- Proponer una estructura global y jerarquizada de la red vial del ámbito del PEEPL, propiciando las actuaciones necesarias para agilizar fundamentalmente la circulación y el estacionamiento vehicular y el establecimiento de un sistema integrado y eficiente de los transportes públicos de pasajeros y de cargas, mediante la especialización de las sendas y la regulación de cruces y velocidades.
- Coordinación y concertación con los planes vecinos al área, como el Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del barrio Goes y el Plan Fénix.

Dentro del PEEPL, se definen anteproyectos urbanos de detalle, de los cuales, por la diversidad de sus características, tres son considerados para el análisis en este estudio: M-538, M559 y M-672.

El anteproyecto en la manzana M-538, se describe en rasgos generales como una torre acentada sobre un basamento. Las características particulares de interés para este estudio se describen en las fichas a continuación.

01. Fuente: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

02. Ubicación en la ciudad. 03. Acercamiento a la parcela. <http://www.semforamontevideo.edu.uy/smva9/descargas/index.html>

04. Bibliografía: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

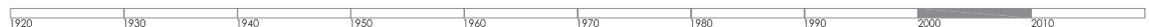
Plano de Montevideo formato dwg. Fuente: <http://www.semforamontevideo.edu.uy/smva9/descargas/index.html>

04. Bibliografía: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>



04

## DECADA



Ocupación del suelo

Densidad

Alturas tipos de agrupación

Costos tipos de viviendas

Perfil del usuario

Conectividad y accesibilidad

Equipamiento servicios

Usos complementarios

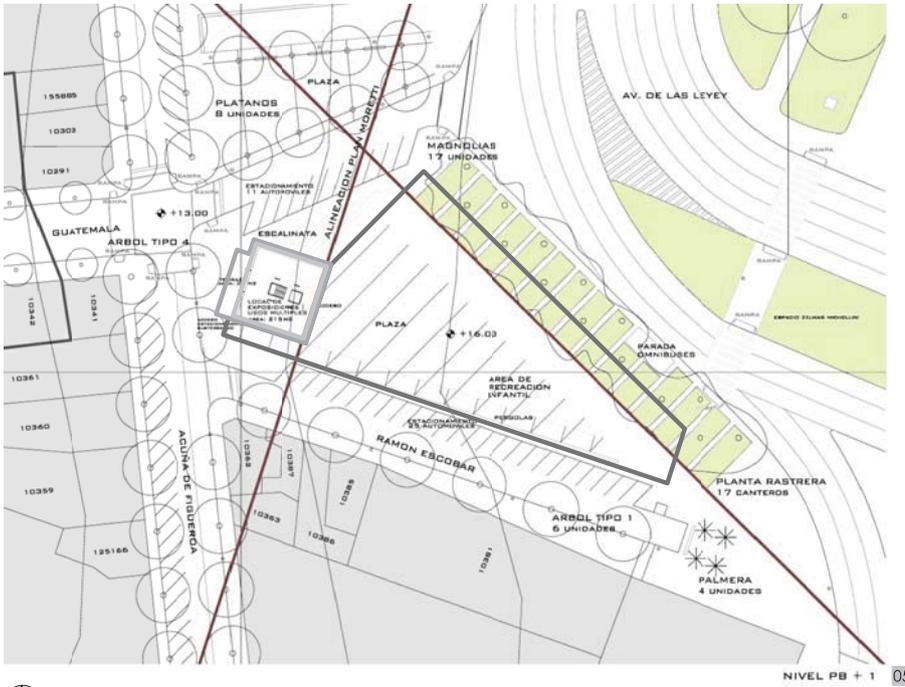
Relación otros usos

Relación con la ciudad

USOS



DENSIDADES



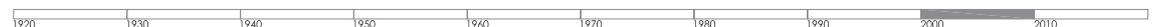
SIMBOLOGÍA

- 2º A 17º PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1º PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUADERO



ALTURA

DECADA

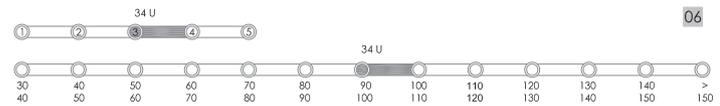


OCUPACION DEL SUELO

El anteproyecto urbano de detalle M\_559 destina un porcentaje importante a área libre, ya que ocupa un porcentaje de 13% del área disponible. Situación: Torre en la manzana conformada por la avenida De Las

Leyes, calle Ramón Escobar, calle Acuña de Figueroa y calle Guatemala. Manzana triangular, con desnivel entre los lados. Torre sobre un basamento que constituye un espacio público - plaza.

- DORMITORIOS
- ÁREA VIVIENDA



06

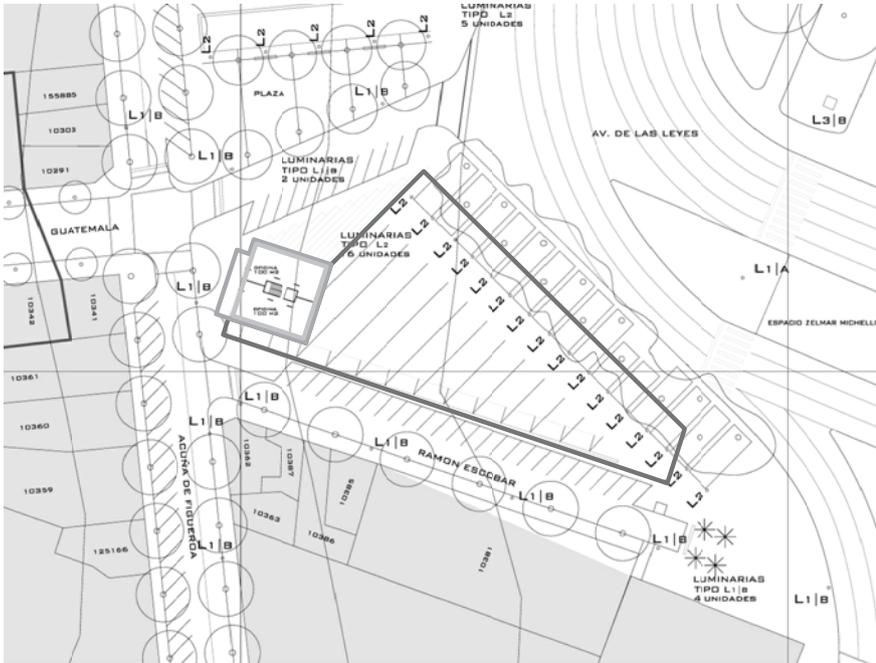
34 UNIDADES

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

- 2º A 17º PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1º PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUADERO



07. y 08. Fuente y Bibliografía: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-desarrollo>



DENSIDAD

La densidad actual promedio de esta zona no sobrepasa los 190 habitantes por hectárea. La densidad neta lograda en el PUD M-559 es de 572 hab/ha, triplicando la densidad actual, pero colocándose muy por debajo

de la densidad media de los PUDs de 1500 hab/ha. La densidad proyectada de vivienda es de 211 por hectárea, considerando una composición familiar promedio de 2.7 miembros.

DORMITORIOS

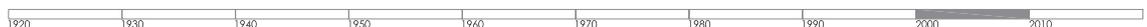


ÁREA VIVIENDA



ALTURA

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



34 UNIDADES

USOS

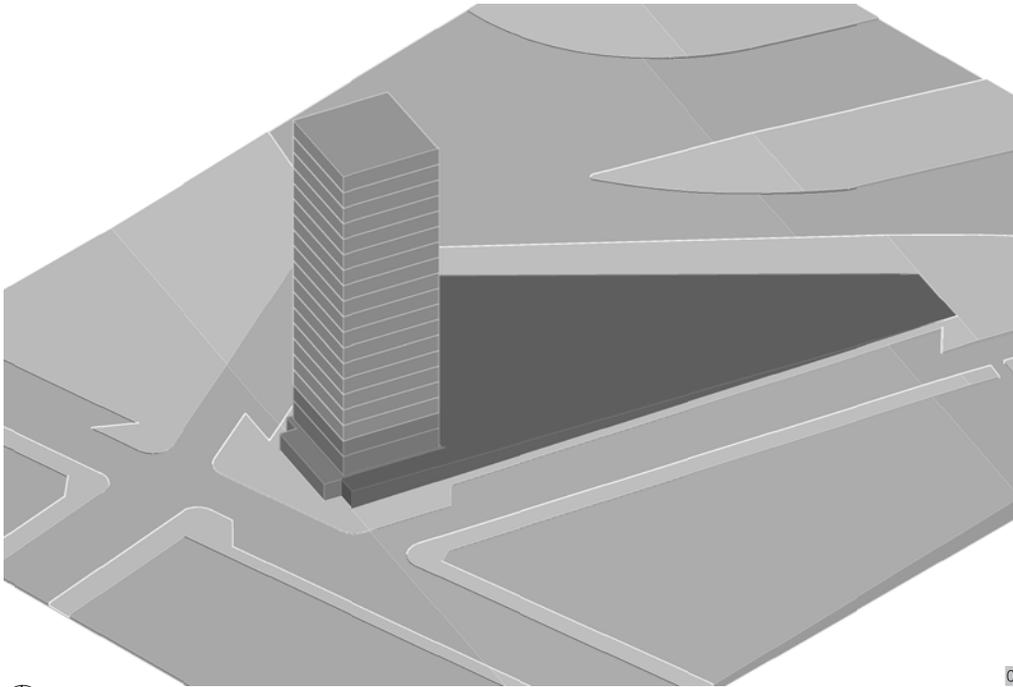


DENSIDADES



211 ha

572 ha



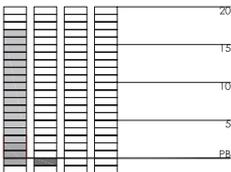
SIMBOLOGÍA

- 2º A 17º PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1º PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUEADERO



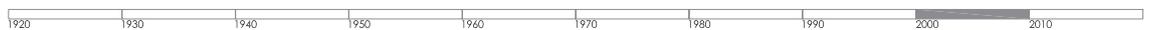
ESCALA 0 10 30

TIPOS DE AGRUPACION



ALTURA

DECADA



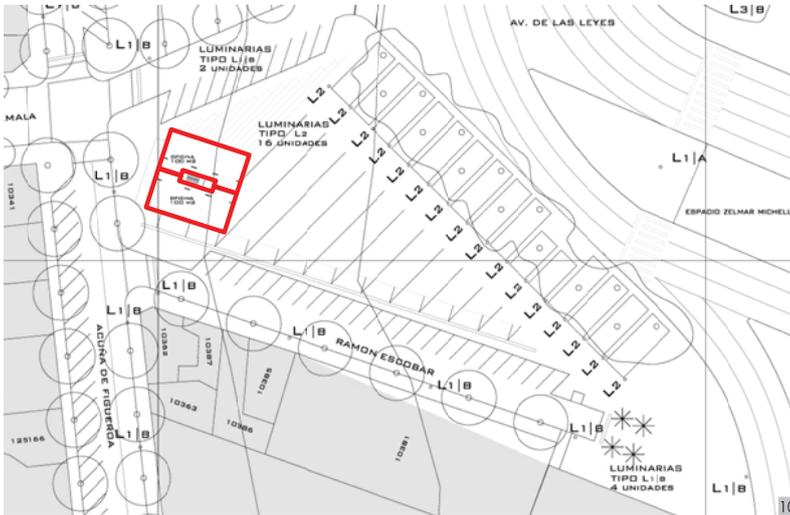
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>TAPEZ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ADOSADAS</li> <li>ADOSADAS + RET. FRONTAL</li> <li>ADOSADAS + RET. POSTERIOR</li> <li>ADOSADAS + RET. FRONTAL Y POSTERIOR</li> <li>PAREADA</li> <li>PAREADAS + RET. FRONTAL</li> <li>PAREADAS + RET. POSTERIOR</li> <li>PAREADAS + RET. FRONTAL Y POSTERIOR</li> <li>ASLADAS</li> </ul> | <p>BARRA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>BARRA AISLADA</li> <li>BARRA PERFORADA</li> <li>BARRAS SOBREPUESTAS</li> <li>BARRAS ADOSADAS</li> <li>BARRAS AGRUPADAS</li> </ul> | <p>TORRE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TORRE AISLADA</li> <li>TORRES AGRUPADAS</li> <li>TORRE + BASAMENTO</li> </ul> | <p>MANZANA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MANZANA COMPLETA</li> <li>MANZANA FRACCIONADA</li> <li>MANZANA CERRADA</li> <li>MANZANA ABIERTA</li> <li>MANZANA PERFORADA</li> </ul> |
|---|---|---|---|

09 09. Volumetria, elaborada por el autor.

USOS



DENSIDADES

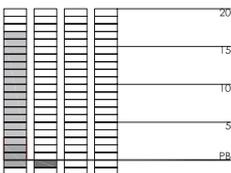


100 m<sup>2</sup>  
2 DORMITORIOS  
100 000 USD

910  
USD. M2

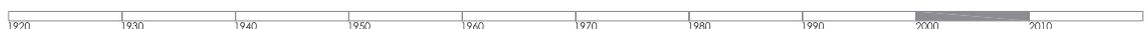


ESCALA 0 10 30



ALTURA

DECADA



COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/M2

Dentro de los tres casos del PEEPL analizados, este es el caso intermedio en el costo de metro cuadrado, con un estimado de 910 USD. La variedad en cuanto a tipologías y costos de las viviendas de los PUDs, particularmente de

los proyectos M-538, M-559 y M-672. Se considera como un punto positivo dentro del desarrollo del plan ya que brinda opciones para la satisfacción de las necesidades sociales y posibilidades económicas.

INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA	836	○
INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX	844	○
INDIVIDUAL MEDIANA	1363	○
INDIVIDUAL Suntuaria	1728	○
COLECTIVA ECONOMICA BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA	730	○
COLECTIVA ECONOMICA BAJA CON/INFRAESTRUCTURA	1025	○
COLEC. ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.	695	○

COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC CON/INFRA.	783	○
COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA	844	○
COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA	984	○
TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR	702	○
TORRE MEDIANA CON ASCENSOR	728	○
TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION	1142	○

Valores promedio/m2 en Montevideo. Incluye: materiales, remuneraciones, depreciación del equipo, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

11

12



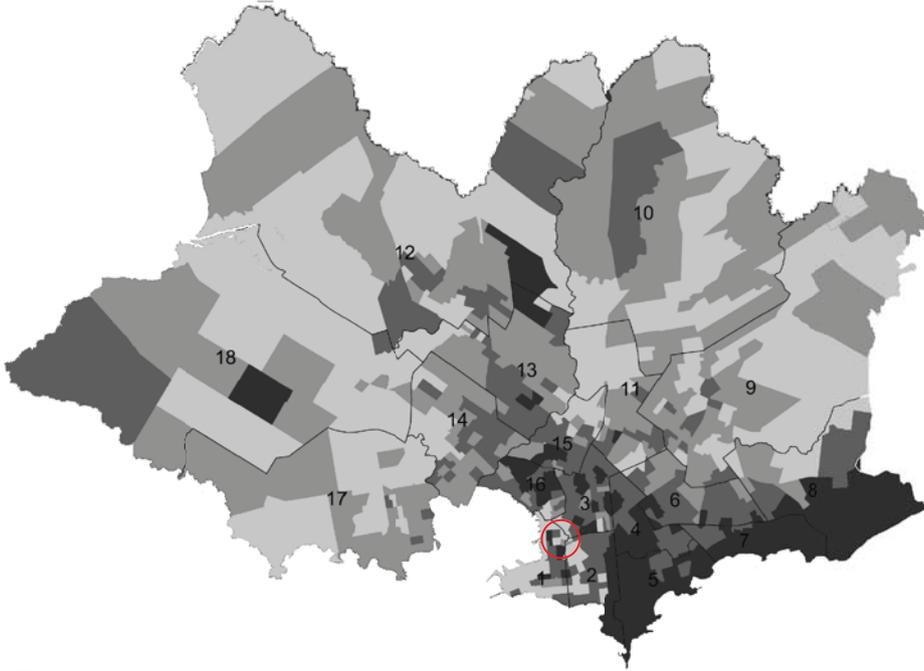
34 UNIDADES

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

NIVEL SOCIO-ECONÓMICO



13. Plano de Montevideo, nivel socio-económico, redibujado por el autor  
Fuente: Plan Montevideo  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>  
14. Fuente: INE Uruguay

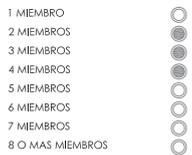
13

14



PERFIL DEL USUARIO

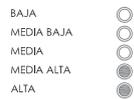
COMPOSICION FAMILIAR  
PROMEDIO 3.1



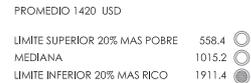
GRUPO SOCIAL



NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS



PROMOCION



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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

## USOS



## DENSIDADES

211  
△/ha572  
△/ha

## SIMBOLOGÍA

TRANSPORTE DE OMNIBUSES  
CICLOVIA  
TRANSPORTE DE CARGAS  
PARADA



## ESCALA



## PARQUEOS

SUBTERRANEOS	60	60%
TECHADO	0	0%
A CIELO ABIERTO	40	40%

## DECADA



## CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

Entre los objetivos del PEEPL, donde están emplazadas las manzanas M-559, M-538, y M-672, está el de proponer una estructura global y jerarquizada de la red vial, agilitar fundamentalmente la circulación y el estacionamiento vehicular (objetivo: 1100 lugares de estacionamiento vehicular ordenados y fuera del ámbito inmediato del Palacio) y el establecimiento de un sistema integrado y eficiente de los transportes públicos de pasajeros y de cargas, mediante la especialización de las sendas y la regulación de cruces y velocidades en coordinación con los planes veci-

nos al área. Equipar y diseñar las vías conectores de la Centralidad Principal, avenidas Agraciada, Gral. Flores, Del Libertador J. A. Lavalleja, con las Centralidades Zonales, como forma de consolidar la estructura policéntrica de la ciudad. Mejoramiento de la conectividad y accesibilidad al área central de la ciudad, a través de la reestructura del sistema de movilidad de personas y mercancías, optimizar la estructura vial (rectificación y nuevas trazas), mejorar el sistema de transporte (individual, colectivo y carga) y de tránsito (estacionamientos, circulación, señalización).

USOS

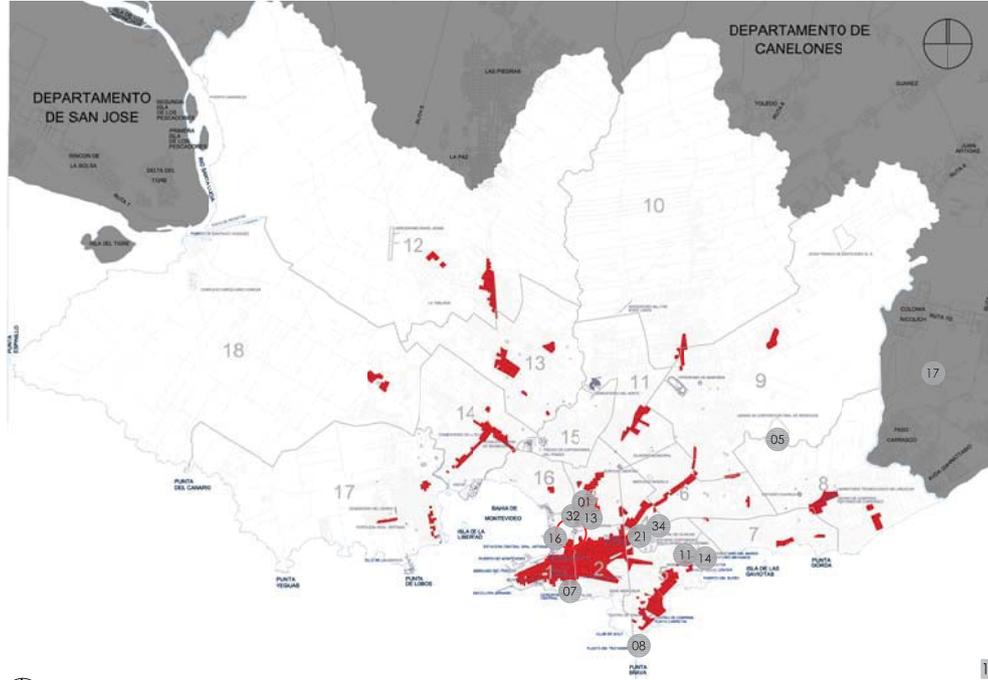


DENSIDADES



211 ha

572 ha



SIMBOLOGÍA

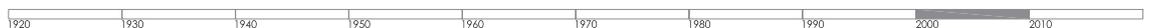
- CENTRALIDADES
- EQUIPAMIENTO
- LIMITE ZONAL



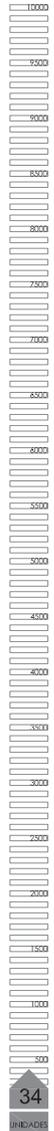
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACION	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	1.1 / 11	10 OFICINAS DE CONSULTAS	1.1 / 11	19 TEMPLOS	1.1 / 11	27 JARDIN DE NIÑOS	0 / 00	33 HOSPIF. GENERAL	3.4 / 34
02 CORREOS Y TELEGRAFO	1.1 / 11	11 SUPERMERCADO	4.5 / 45	20 CINE	5.4 / 54	28 PRIMARIA	0 / 00	34 CLINICA	3.4 / 34
03 POLICIA Y TRANSITO	1.1 / 11	12 BANCO	1.1 / 11	21 CAMPO DEPORTIVO	2.6 / 26	29 SECUNDARIA	0 / 00		
04 BOMBEROS	1.1 / 11	13 MERCADO	0.8 / 8	22 CENTRO DEPORTIVO	2.6 / 26	30 PREPARATORIA	0.7 / 7		
05 BASURERO	8.9 / 99	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	5.4 / 54	23 REC. INFANTIL	0 / 00	31 VOCACIONAL	0.7 / 7		
06 GASOLINERIA	1.1 / 11	15 COMERCIOS EN GENERAL	1.1 / 11	24 AREAS VERDES	0 / 00	32 UNIVERSIDAD	0.7 / 7		
07 CEMENTERIO	2.5 / 25	16 TERMINAL TERRESTRE	0.8 / 8	25 GUARDERIAS	0 / 00				
08 PLANTA POTABILIZADORA	5.3 / 53	17 TERMINAL AEREA	15.7 / 157	26 BIBLIOTECA	0 / 00				
09 DEPOSITO DE GAS	1.1 / 11	18 ESTACIONAMIENTOS	0 / 0						

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



17

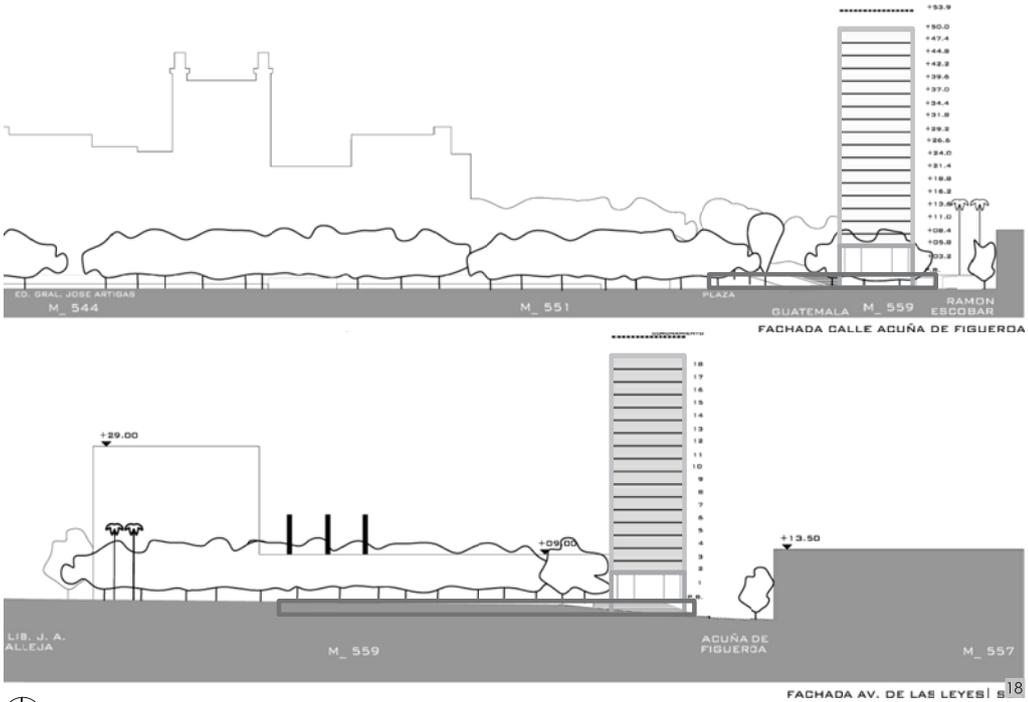
17. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>

34 UNIDADES



211  
ha

572  
ha



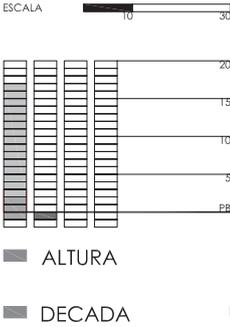
**SIMBOLOGÍA**

2º A 17º PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA

PLANTA BAJA Y 1º PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS

SUBSUELO  
\_PARGUADERO

18. y 19. Fuente y Bibliografía: PEEPL-Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/policia/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>



El PEEPL, plantea promover e incrementar el área de suelo disponible con carácter residencial y poli funcional, como forma de aumentar la densidad de población de residentes del centro de la ciudad, siendo uno de los objetivos fundamentales de la planificación derivada y del POT, promover una edificación de carácter Mixto entre el uso residencial, la actividad terciaria e institucional, anexo del Poder Legislativo, que aloje dependencias y oficinas del parlamento de la República con fines culturales. Para el caso se desarrolla un PUD.

Usos preferentes:

Planta baja y primer piso Basamento: Poli funcional y mixto controlado.

Plantas altas: Residencial.

El Subsuelo se utiliza para estacionamiento con 60 plazas y locales para la CAPL. . En la Planta Baja está el Hall de acceso residencial y sala de eventos para la CAPL. El Primer piso está destinado para oficinas.

19



34  
UNIDADES

USOS

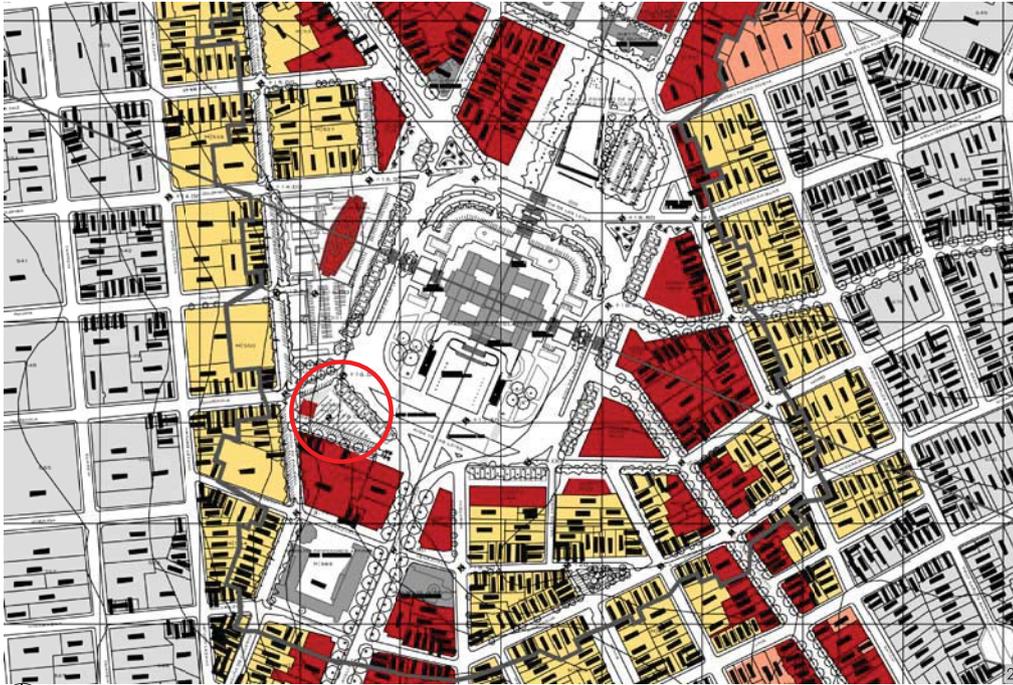


DENSIDADES



211 ha

572 ha



SIMBOLOGÍA

- POLIFUNCIONAL
- MIXTO CONTROLADO
- RESIDENCIAL
- BIENES PATRIMONIALES



20. y 21. Fuente y Bibliografía: PEEPI-Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/plantificacion-ciudad>



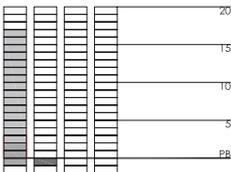
RELACION DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS

En esta área se desarrollan actividades terciarias, industriales, administrativas, política del estado, educacional, cultural, recreación, comercial y residencial. En particular tenemos: De enseñanza las facultades de Medicina y Química, IPA, UTU y liceos públicos y privados. Administrativos: Palacio Legislativo, Palacio de las comisiones del parlamento, Antel y puerto. Recreación y Cultura: Plaza del deporte,

Plaza 1 de Mayo, jardines entorno al Palacio Legislativo, plazoletas de barrio, centros religiosos, culturales, clubes deportivos y mercado agrícola. Existen grandes estructuras industriales en desuso (alpargatas). Se plantea el reciclaje de la ex-cárcel de Miguelete.

El plan pretende el fortalecimiento de la centralidad principal mediante la incorporación y selección de servicios.

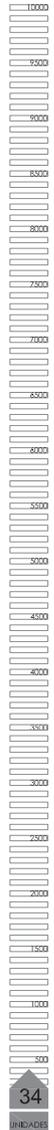
ALTURA



DECADA



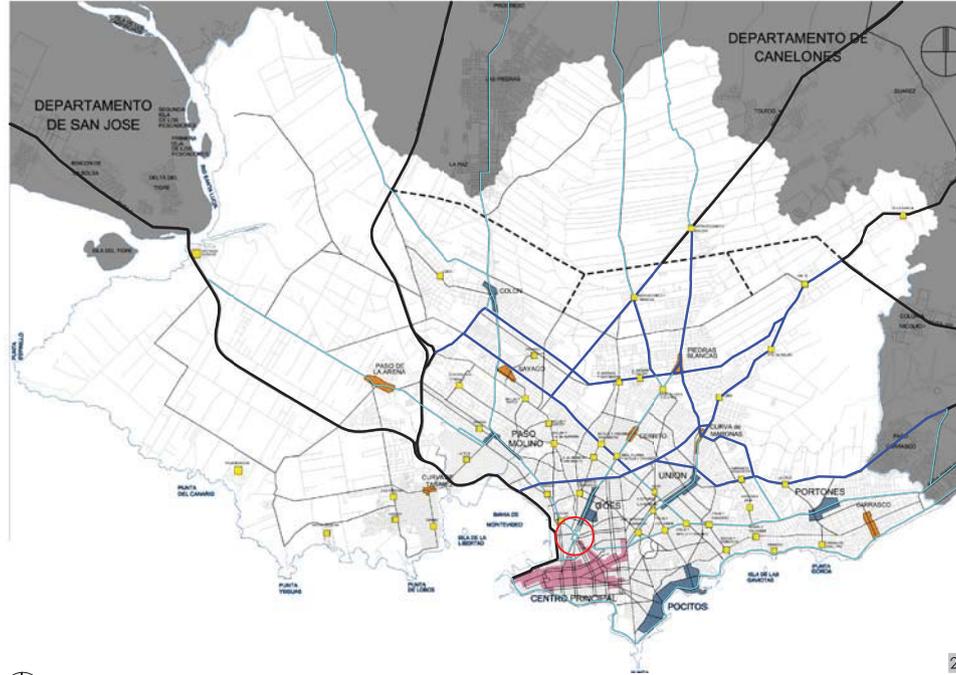
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



USOS



DENSIDADES



CIUDAD

SIMBOLOGÍA

- SISTEMA NACIONAL EXISTENTE V1
- SISTEMA NACIONAL PROP. O V1
- SISTEMA ENLACE URB. NACIONAL V2
- SISTEMA ENLACE URB. METROP. V3
- VIARIO DEPARTAMENTAL V4
- CENTRO PRINCIPAL
- CENTRALIDADES URBANAS Y METROP.
- CENTRALIDADES ZONALES
- CENTRALIDADES LOCALES



ESCALA 0cm 5

RELACION CON LA CIUDAD

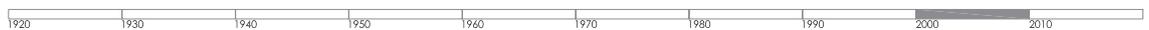
INFRAESTRUCTURA 1996

INFRAESTRUCTURA 2010

- EXISTENTE
- AGUA POTABLE
  - DRENAJE Y ALCANTARILLADO
  - ENERGIA ELECTRICA
  - ALUMBRADO PUBLICO
  - PAVIMENTACION
  - RECOLECCION DE BASURA
  - INTERNET
  - TV POR CABLE

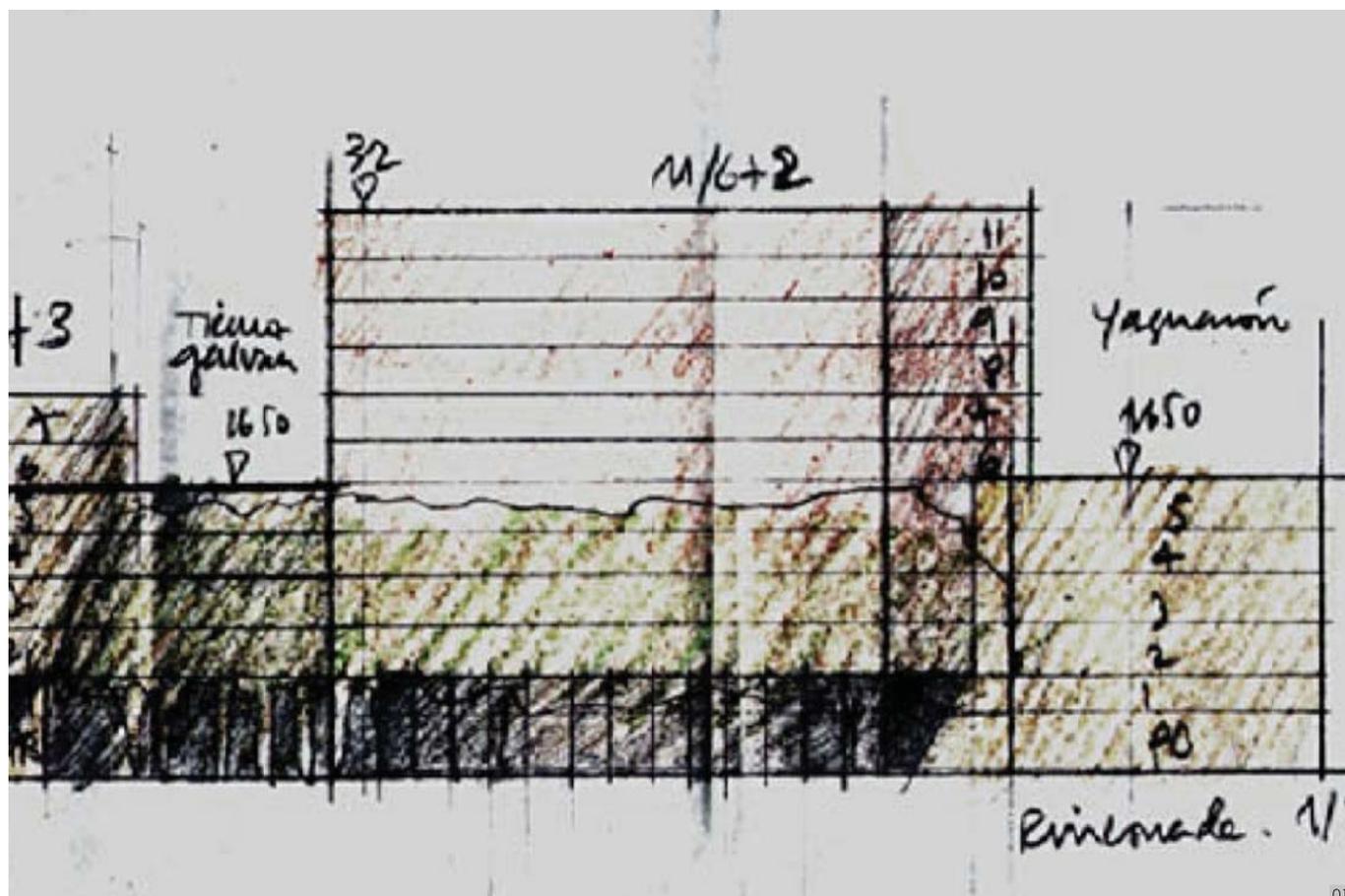
- EXISTENTE
- AGUA POTABLE
  - DRENAJE Y ALCANTARILLADO
  - ENERGIA ELECTRICA
  - ALUMBRADO PUBLICO
  - PAVIMENTACION
  - RECOLECCION DE BASURA
  - INTERNET
  - TV POR CABLE

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

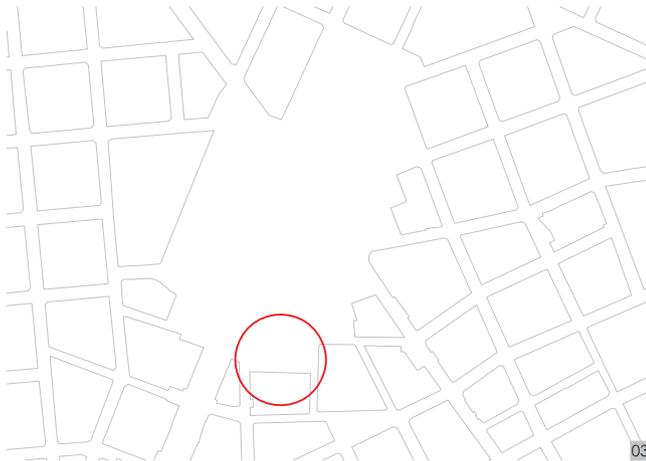
22. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>



## INTRODUCCION

### PLAN ESPECIAL DE ORDENACION Y RECUPERACIÓN URBANA DEL ENTORNO DEL PALACIO LEGISLATIVO, MANZANA M\_672

Montevideo, Uruguay, marzo de 2008



El Plan de Ordenamiento Territorial POT-Plan Montevideo 1998-2005 en la Memoria de Ordenación, Capítulo II, punto V, "Áreas de Promoción y Planes Especiales con valor estratégico", define a la Bahía de Montevideo como una de las áreas de Promoción y dentro de ella al Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana del Entorno del Palacio Legislativo -PEEPL- Planificación Derivada.

#### LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS Y FUNDAMENTOS DEL - PEEPL.

- Mejoramiento de la conectividad y accesibilidad al área central de la ciudad, a través de la reestructura del sistema de movilidad de personas y mercancías. El PEEPL, propone optimizar y hacer más eficiente la estructura vial (rectificación y nuevas trazas), mejorar el sistema de transporte (individual, colectivo y carga) y de tránsito (estacionamientos, circulación, señalización), en torno al Palacio Legislativo.

02

- Mejoramiento físico - espacial del ámbito en torno al Palacio Legislativo, a través de:

- Ordenamiento perimetral de las edificaciones, trazados reguladores, disposición de la volumetría, materialidad, normativa.

- Ordenamiento perimetral y central de las áreas verdes, variedad y riqueza de las especies, follaje, porte, color.

- Ordenamiento y acondicionamiento de la infraestructura de iluminación peatonal y vehicular.

- Fortalecimiento de la Centralidad principal, mediante la incorporación y selección de servicios singulares del equipamiento urbano, instalados en torno al Palacio (sector terciario, administrativo, cultural, recreativo, educativo, comercial y turístico).

- Disposición de mayor área para el desarrollo residencial (promover el aumento de la densidad de habitantes).

El proyecto urbano de detalle de la manzana M-672, forma parte del PEEPL. En rasgos generales es un edificio en U adozado que da continuidad a la manzana, con un patio en su interior. Las características específicas se describen en las fichas a continuación.

03

01. Fuente: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

02. Ubicación en la ciudad. 03. Acercamiento a la parcela. <http://www.semforamontevideo.edu.uy/smva97/descargas/index.html>

04. Bibliografía: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

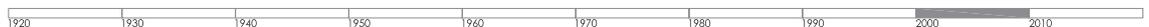


145

LINEAS

04

## DECADA

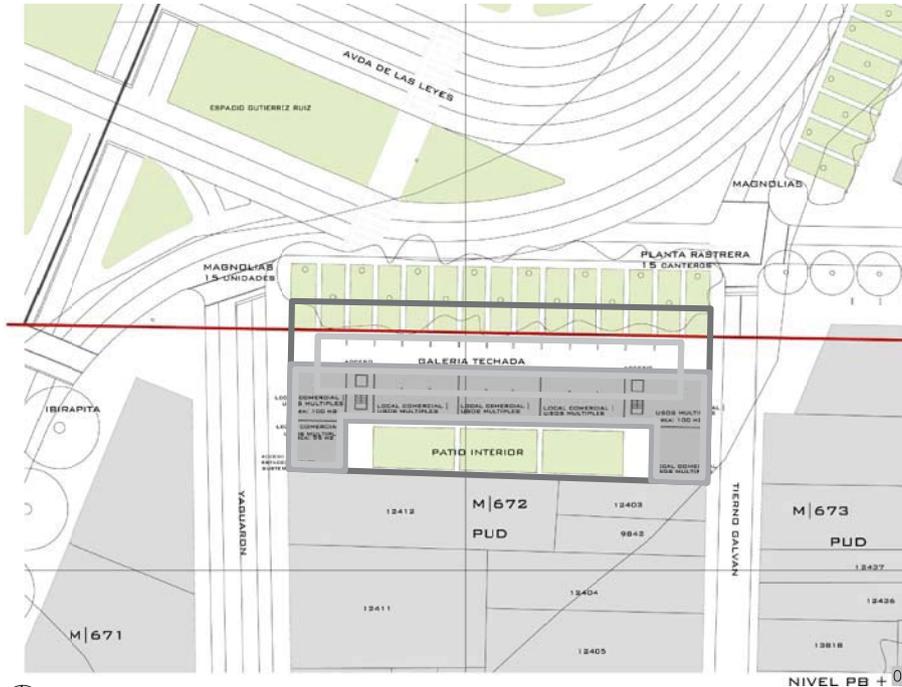


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

USOS

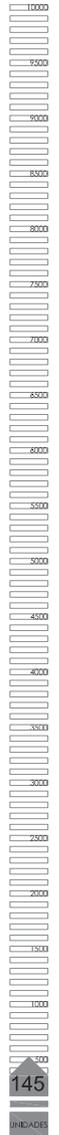


DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

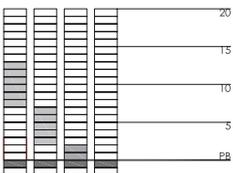
- 2º A 12º PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1º PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUADERO



OCUPACION DEL SUELO

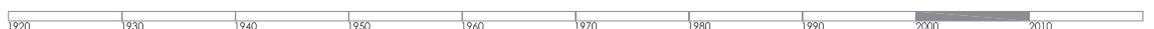
El proyecto ocupa un 40% del suelo, excluyendo el 14% zana conformada por la avenida De Las Leyes, calle Ramón Escobar, calle Acuña de Figueroa y calle Guatemala. Borde continuo y cerrado, con corazón de manzana abierto.

El proyecto ocupa un 40% del suelo, excluyendo el 14% zana conformada por la avenida De Las Leyes, calle Ramón Escobar, calle Acuña de Figueroa y calle Guatemala. Borde continuo y cerrado, con corazón de manzana abierto.



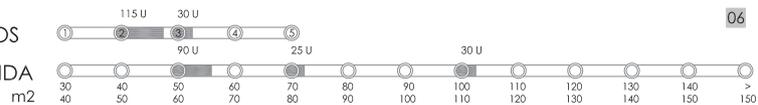
ALTURA

DECADA



DORMITORIOS

AREA VIVIENDA

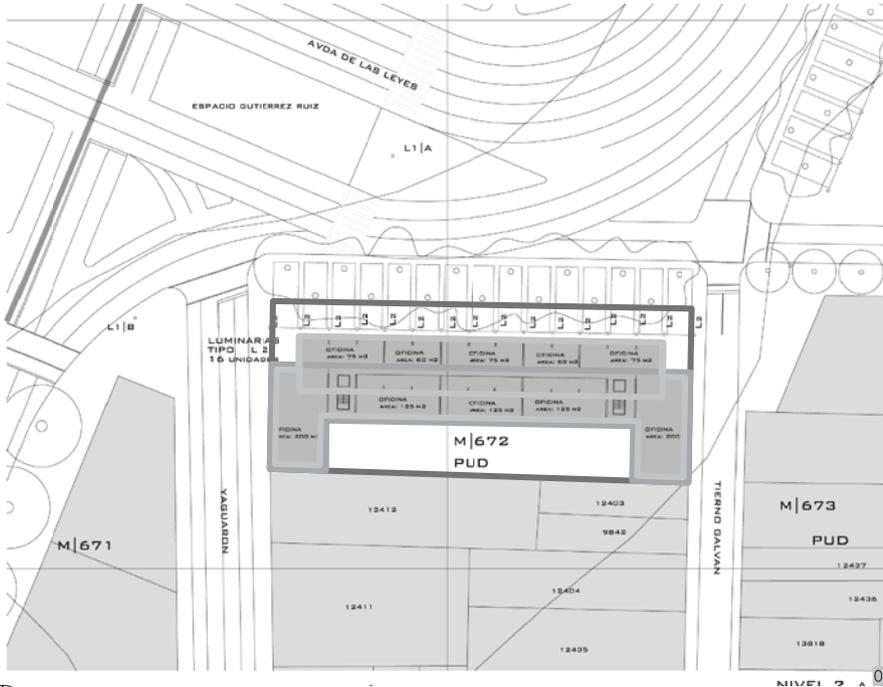


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



604  
ha

1873  
ha



**SIMBOLOGÍA**

- 2º A 12º PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1º PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUEDERO

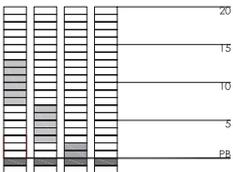
07. y 08. Fuente y Bibliografía: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politica/ordenamiento-territorial/planificacion-desarrollo>



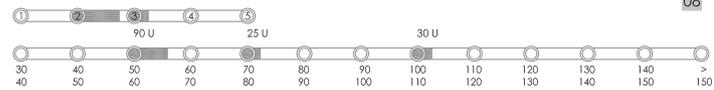
**DENSIDAD**

La densidad actual promedio de esta zona no sobrepasa los 190 habitantes por hectárea. La densidad neta lograda en el PUD M-672 es de 1873 hab/ha, casi diez veces la densidad actual y colocándose por encima de la densidad media de

los PUDs de 1500 hab/ha. La densidad proyectada de vivienda es de 604 unidades por hectárea, considerando una composición familiar promedio de 2.7 miembros.



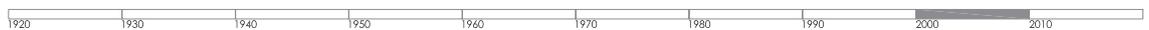
- DORMITORIOS
- AREA VIVIENDA



08

**ALTURA**

**DECADA**

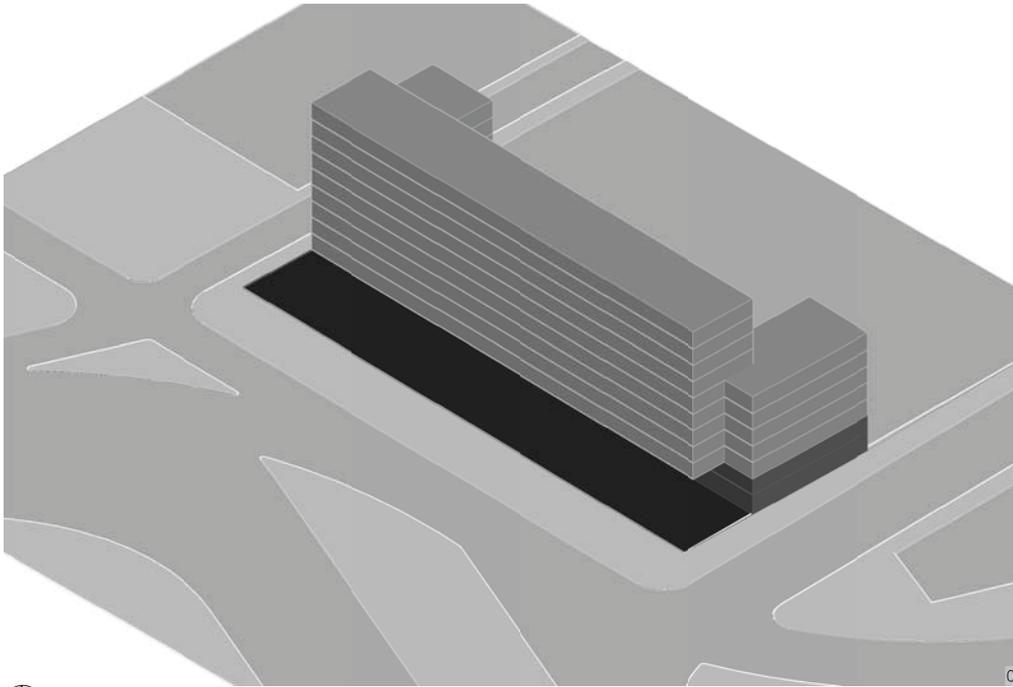


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

- 2ª A 12ª PLANTA ALTA  
\_VIVIENDA
- PLANTA BAJA Y 1ª PLANTA ALTA  
\_COMERCIO Y OFICINAS
- SUBSUELO  
\_PARGUADERO

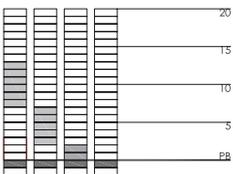


09. Volumetría, elaborada por el autor.



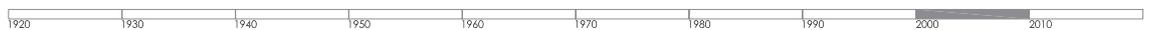
ESCALA 0 10 30

TIPOS DE AGRUPACION



ALTURA

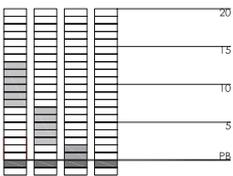
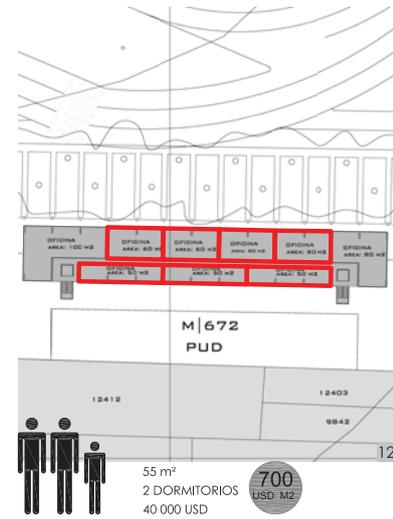
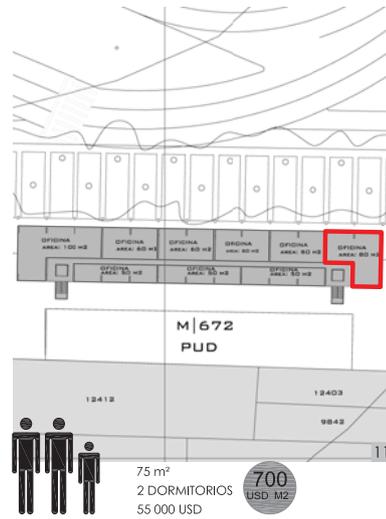
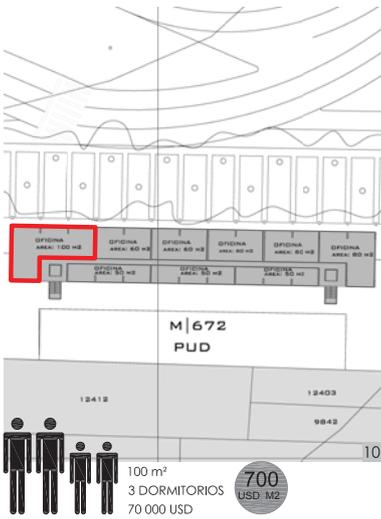
DECADA



- |                                     |                     |                   |                     |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| <b>TAPIZ</b>                        | <b>BARRA</b>        | <b>TORRE</b>      | <b>MANZANA</b>      |
| ADOSADAS                            | BARRA AISLADA       | TORRE AISLADA     | MANZANA COMPLETA    |
| ADOSADAS + RET. FRONTAL             | BARRA PERFORADA     | TORRES AGRUPADAS  | MANZANA FRACCIONADA |
| ADOSADAS + RET. POSTERIOR           | BARRAS SOBREPUESTAS | TORRE + BASAMENTO | MANZANA CERRADA     |
| ADOSADAS + RET. FRONTAL Y POSTERIOR | BARRAS ADOSADAS     |                   | MANZANA ABIERTA     |
| PAREADA                             | BARRAS AGRUPADAS    |                   | MANZANA PERFORADA   |
| PAREADAS + RET. FRONTAL             |                     |                   |                     |
| PAREADAS + RET. POSTERIOR           |                     |                   |                     |
| PAREADAS + RET. FRONTAL Y POSTERIOR |                     |                   |                     |
| AISLADAS                            |                     |                   |                     |

145

UNIDADES



ALTURA

DECADA

**COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/M2**

Dentro de los tres casos del PEEPL analizados, el costo por metro cuadrado de este proyecto es el más bajo, con un estimado de 700 USD/m2. Las previsiones del Plan se orientan a contribuir a incrementar ofertas diferenciadas

INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA	836	○
INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX	844	○
INDIVIDUAL MEDIANA	1363	○
INDIVIDUAL Suntuaria	1728	○
COLECTIVA ECONOMICA BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA	730	○
COLECTIVA ECONOMICA BAJA CON/INFRAESTRUCTURA	1025	○
COLEC. ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.	695	○

de vivienda de modo de apuntar a satisfacer demandas insatisfechas. En el 2000 se ha estimado el déficit de vivienda en el departamento de Montevideo en aproximadamente 38.000 unidades.

COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC CON/INFRA.	783	○
COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA	844	○
COLECTIVA ECONOMICA O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA	984	○
TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR	702	○
TORRE MEDIANA CON ASCENSOR	728	○
TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION	1142	○

Valores promedio/m2 en Montevideo. Incluye: materiales, remuneraciones, depreciación del equipo, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No Incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

10., 11. y 12. Fuente: PEEPL - Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planning-colectivo-estudio>

13. Bibliografía: PAU 5A-Sur de Camino Duron <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planning-colectivo-estudio>

14. Fuente: INE Uruguay

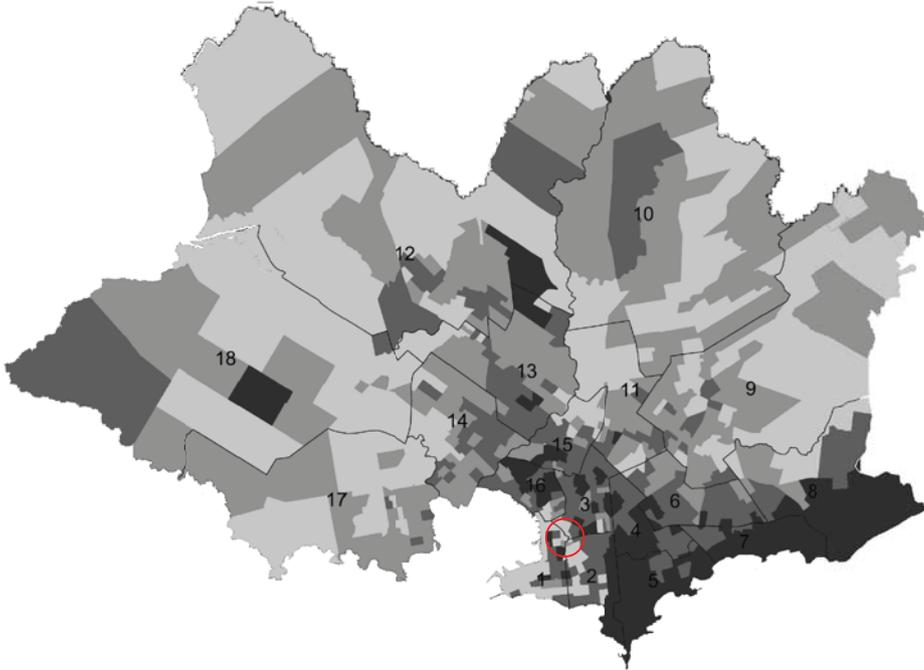


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

NIVEL SOCIO-ECONÓMICO



PERFIL DEL USUARIO

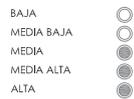
COMPOSICION FAMILIAR  
PROMEDIO 3.1



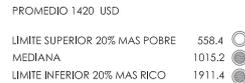
GRUPO SOCIAL



NIVEL ECONÓMICO



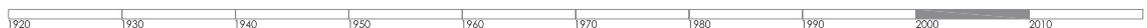
INGRESOS



PROMOCION



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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

15. Plano de Montevideo, nivel socio-económico, redibujado por el autor  
Fuente: Plan Montevideo  
<http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>

16. Fuente: INE Uruguay

15

16

145

UNIDADES

## USOS



## DENSIDADES

604  
ha1873  
ha

## SIMBOLOGÍA

TRANSPORTE DE OMNIBUSES  
CICLOVIA  
TRANSPORTE DE CARGAS  
PARADA



ESCALA  
0 50 100

## CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

Entre los objetivos del PEEPL, donde están emplazadas las manzanas M-672, M-538 y M-559, está el de proponer una estructura global y jerarquizada de la red vial, agilizar fundamentalmente la circulación y el estacionamiento vehicular (objetivo: 1100 lugares de estacionamiento vehicular ordenados y fuera del ámbito inmediato del Palacio) y el establecimiento de un sistema integrado y eficiente de los transportes públicos de pasajeros y de cargas, mediante la especialización de las sendas y la regulación de cruces y velocidades en coordinación con los planes vecinos al área. Equipar y

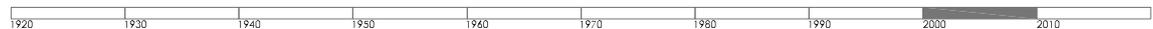
diseñar las vías.

Conectores de la Centralidad Principal, avenidas Agraciada, Gral. Flores, Del Libertador J. A. Lavalleja, con las Centralidades Zonales, como forma de consolidar la estructura policéntrica de la ciudad. Mejoramiento de la conectividad y accesibilidad al área central de la ciudad, a través de la reestructura del sistema de movilidad de personas y mercancías, optimizar la estructura vial (rectificación y nuevas trazas), mejorar el sistema de transporte (individual, colectivo y carga) y de tránsito (estacionamientos, circulación, señalización).

## PARQUEOS

SUBTERRANEOS	115	100%
TECHADO	0	0%
A CIELO ABIERTO	0	0%

## 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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

USOS

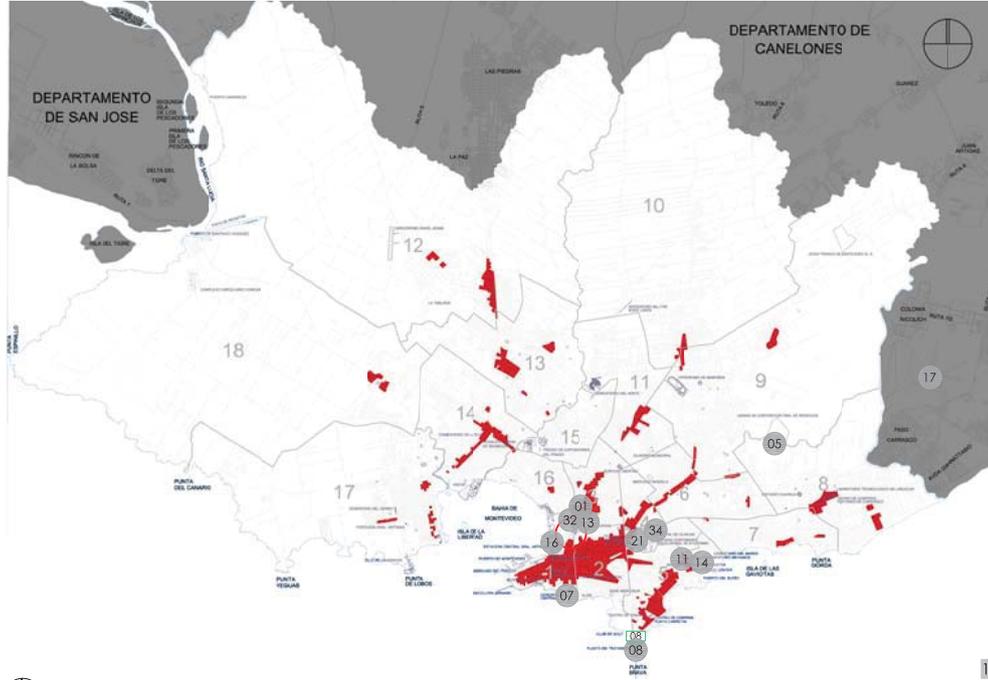


DENSIDADES



604  
ha

1873  
ha



SIMBOLOGÍA

- CENTRALIDADES
- EQUIPAMIENTO
- LIMITE ZONAL



EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACION	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	● 1.1 / 11	10 OFICINAS DE CONSULTAS	● 1.1 / 11	19 TEMPLOS	● 1.1 / 11	27 JARDIN DE NIÑOS	● 0 / 00	33 HOSPIF. GENERAL	● 3.4 / 34
02 CORREOS Y TELEGRAFO	● 1.1 / 11	11 SUPERMERCADO	● 4.5 / 45	20 CINE	● 5.4 / 5.4	28 PRIMARIA	● 0 / 00	34 CLINICA	● 3.4 / 34
03 POLICIA Y TRANSITO	● 1.1 / 11	12 BANCO	● 1.1 / 11	21 CAMPO DEPORTIVO	● 2.6 / 26	29 SECUNDARIA	● 0 / 00		
04 BOMBEROS	● 1.1 / 11	13 MERCADO	● 0.8 / 8	22 CENTRO DEPORTIVO	● 2.6 / 26	30 PREPARATORIA	● 0.7 / 7		
05 BASURERO	● 8.9 / 99	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	● 5.4 / 54	23 REC. INFANTIL	● 0 / 00	31 VOCACIONAL	● 0.7 / 7		
06 GASOLINERIA	● 1.1 / 11	15 COMERCIOS EN GENERAL	● 1.1 / 11	24 AREAS VERDES	● 0 / 00	32 UNIVERSIDAD	● 0.7 / 7		
07 CEMENTERIO	● 2.5 / 25	16 TERMINAL TERRESTRE	● 0.8 / 8	25 GUARDERIAS	● 0 / 00				
08 PLANTA POTABILIZADORA	● 5.3 / 53	17 TERMINAL AEREA	● 15.7 / 157	26 BIBLIOTECA	● 0 / 00				
09 DEPOSITO DE GAS	● 1.1 / 11	18 ESTACIONAMIENTOS	● 0 / 0						

DECADA



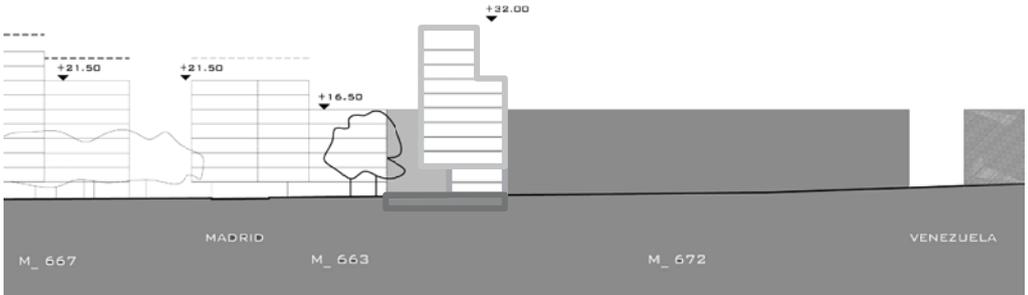
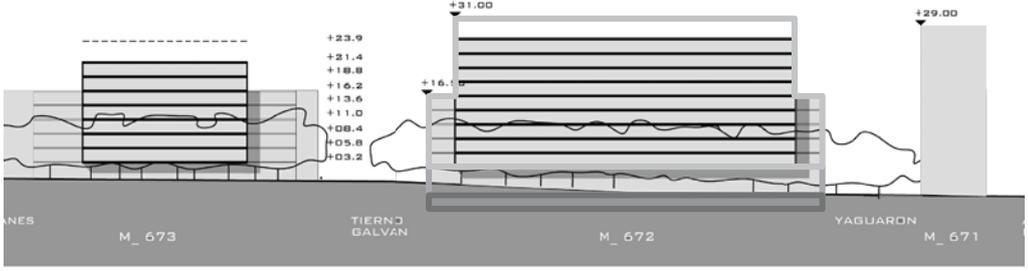
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



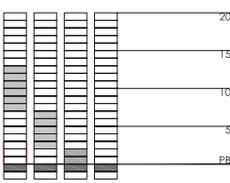
145

UNIDADES

19. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>



20. y 21. Fuente y Bibliografía: PEEPL-Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/planificacion-derivada>

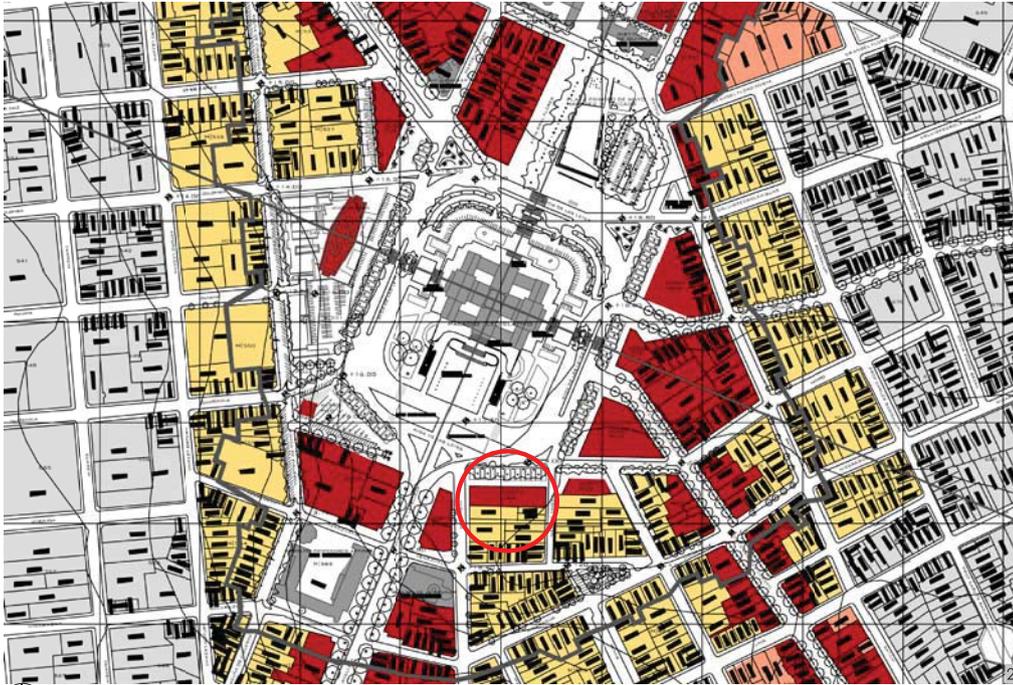


**USOS COMPLEMENTARIOS**

El PEEPL, plantea promover e incrementar el área de suelo disponible con carácter residencial y poli funcional, como forma de aumentar la densidad de población de residentes del centro de la ciudad, siendo uno de los objetivos fundamentales de la planificación derivada y del POT. Promover una edificación de carácter Mixto entre el uso residencial, la actividad terciaria e institucional, anexo del Poder Legislativo, que aloje dependencias y ofici-

nas del parlamento de la República con fines culturales. Para el caso se desarrolla un PUD. Usos preferentes: Planta baja y primer piso Basamento: Poli funcional y mixto controlado. Plantas altas: Residencial. El Subsuelo se utiliza para estacionamiento con 115 plazas. En la Planta Baja está el Hall de acceso residencial y comercio.





**SIMBOLOGÍA**

- POLIFUNCIONAL
- MIXTO CONTROLADO
- RESIDENCIAL
- BIENES PATRIMONIALES



22. y 23. Fuente y Bibliografía: PEEPI-Plan Especial de ordenación entorno del Palacio Legislativo. <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/plantificacion-ciudad>



**ALTURA**

**DECADA**



**RELACION DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS**

En esta área se desarrollan actividades terciarias, industriales, administrativas, política del estado, educacional, cultural, recreación, comercial y residencial. En particular tenemos: De enseñanza las facultades de Medicina y Química, IPA, UTU y liceos públicos y privados. Administrativos: Palacio Legislativo, Palacio de las comisiones del parlamento, Antel y puerto. Recreación y Cultura: Plaza del deporte, Plaza 1 de Mayo, jardi-

nes entorno al Palacio Legislativo, plazoletas de barrio, centros religiosos, culturales, clubes deportivos y mercado agrícola. Existen grandes estructuras industriales en desuso(alpargatas). Se plantea el reciclaje de la ex cárcel de Miguelete.

El plan pretende el fortalecimiento de la centralidad principal mediante la incorporación y selección de servicios.

23

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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

USOS



DENSIDADES



604  
ha

1873  
ha

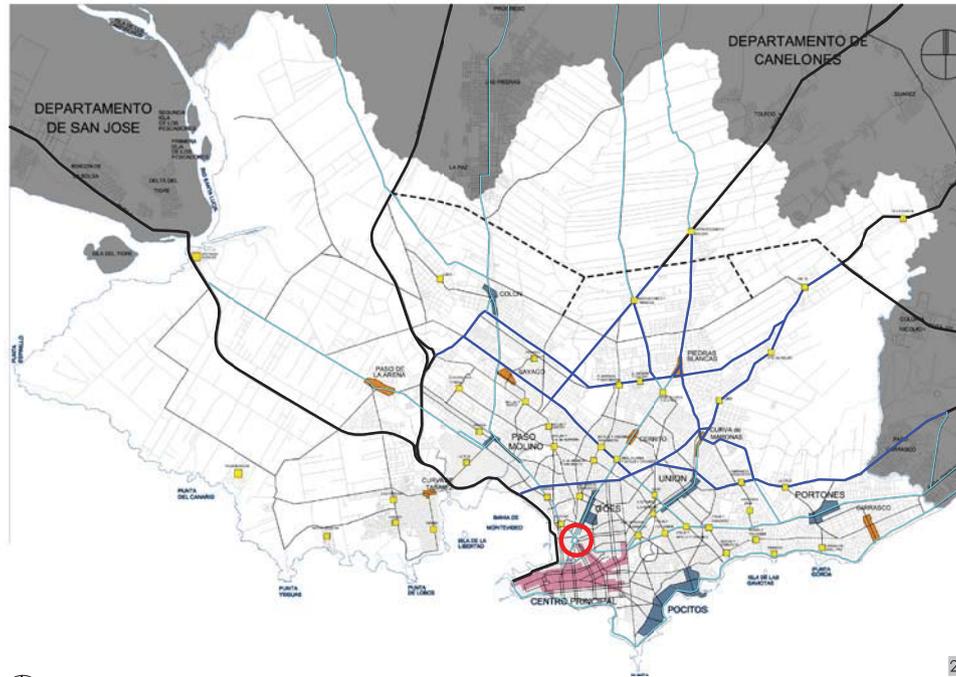
9.4  
ha

25.3  
ha

CIUDAD

SIMBOLOGÍA

- SISTEMA NACIONAL EXISTENTE V1
- SISTEMA NACIONAL PROP. O V1
- SISTEMA ENLACE URB. NACIONAL V2
- SISTEMA ENLACE URB. METROP. V3
- VIARIO DEPARTAMENTAL V4
- CENTRO PRINCIPAL
- CENTRALIDADES URBANAS Y METROP.
- CENTRALIDADES ZONALES
- CENTRALIDADES LOCALES



24



ESCALA 0cm 5

RELACION CON LA CIUDAD

INFRAESTRUCTURA 1996

- AGUA POTABLE
- DRENAJE Y ALCANTARILLADO
- ENERGIA ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- PAVIMENTACION
- RECOLECCION DE BASURA
- INTERNET
- TV POR CABLE

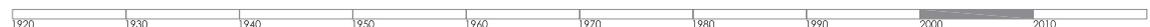


INFRAESTRUCTURA 2010

- AGUA POTABLE
- DRENAJE Y ALCANTARILLADO
- ENERGIA ELECTRICA
- ALUMBRADO PUBLICO
- PAVIMENTACION
- RECOLECCION DE BASURA
- INTERNET
- TV POR CABLE



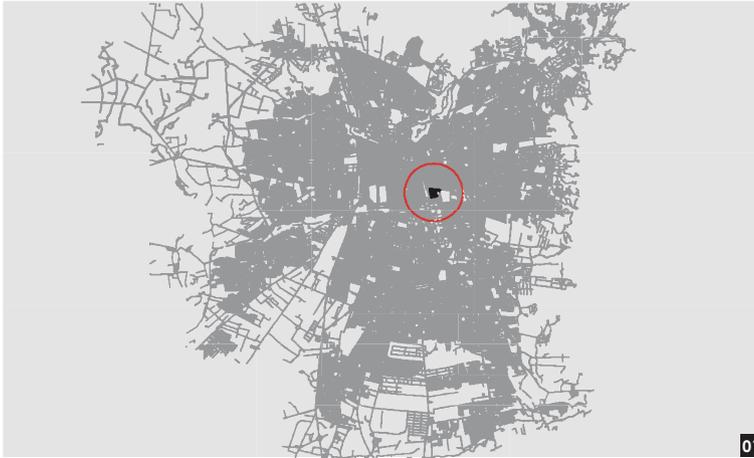
DECADA



24. Fuente: Plan Montevideo <http://www.montevideo.gub.uy/institucional/politicas/ordenamiento-territorial/cartografia>



## INTRODUCCION



01



02

### VILLA OLIMPICA, 1960-1967

El Conjunto Residencial, Villa Olímpica comenzó a ser edificado en 1961, en los terrenos que antiguamente pertenecieron a la chacra Lo Valdívieso, y que posteriormente pasaron a pertenecer al Servicio de Seguro Social, para luego ser de la corporación de vivienda. Fue construida con motivo del mundial del 62 y ampliada en los años posteriores, con la idea de embellecer los sectores aledaños al Estadio Nacional, que hasta entonces eran sitios eriazos. Se quería mostrar líneas modernas que dejarían traslucir la idea de un país en vías de modernización y las nuevas construcciones podrían servir de alojamiento para los turistas que llegarían al país con motivo del Mundial.

Durante los siglos XIX y XX el desarrollo de las ciudades latinoamericanas se reduce casi exclusivamente a las capitales principales concretamente a las Metrópolis.

En este contexto Santiago crece y se desarrolla mediante agregados residenciales que se incluyen sucesivamente en el espacio geográfico, donde, a partir de 1890 este crecimiento fue incontenible: la población de Santiago aumenta de 700.000 habitantes en 1930 a 4.000.000 de habitantes en 1970.

FOTO DE PORTADA, Villa Olímpica Vista aérea.  
 01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO, Plano de la ciudad de Santiago.  
 02. IMAGEN REPRESENTATIVA, Vista aérea.



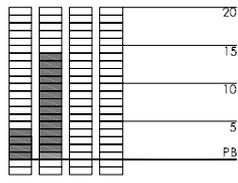
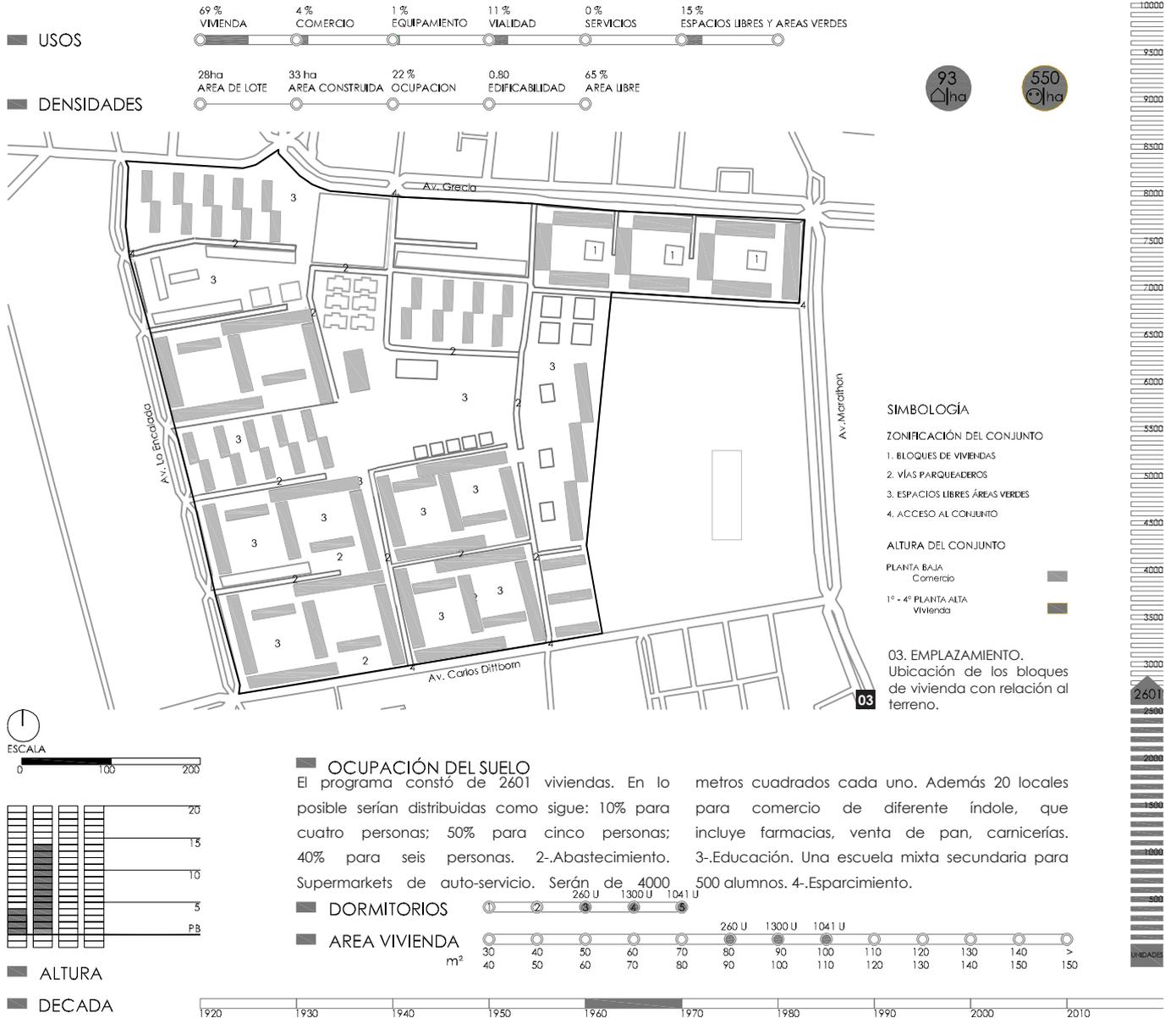
## DECADA



Ocupación del suelo

Densidad

Alturas  
tipos de agrupaciónCostos  
tipos de viviendasPerfil  
del usuarioConectividad  
y accesibilidadEquipamiento  
serviciosUsos  
complementariosRelación  
otros usosRelación  
con la ciudad

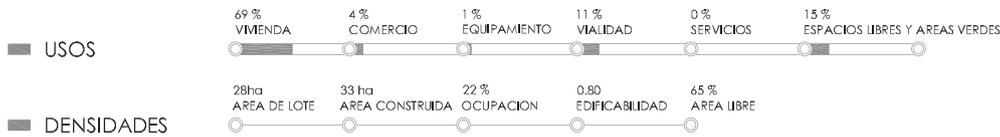


**ALTURA**

**DECADA**

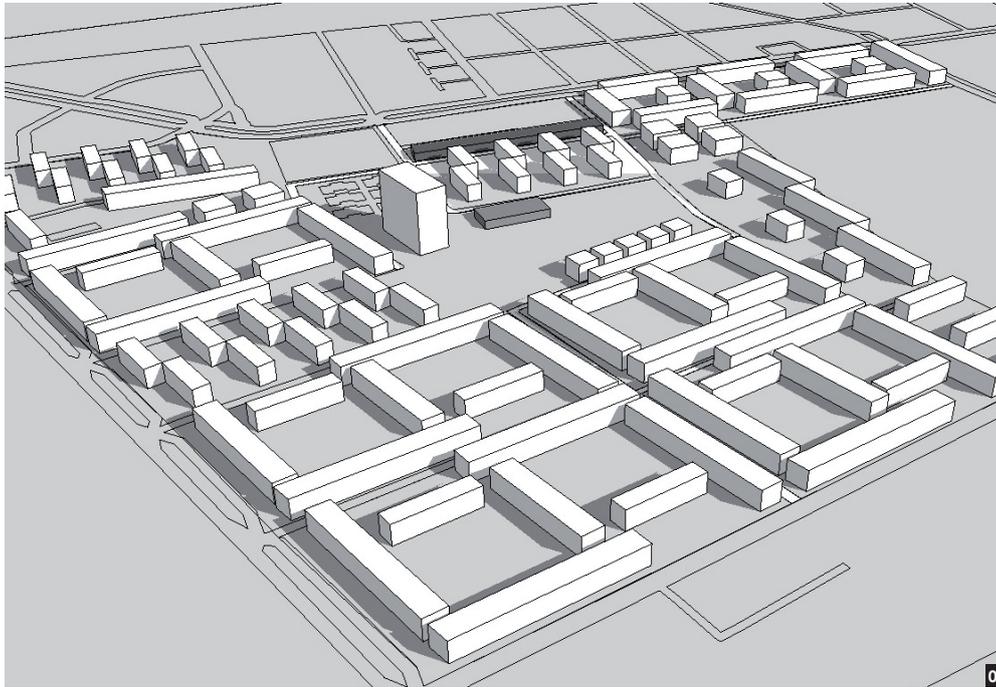
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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





93  
ha

550  
ha



**SIMBOLOGÍA**

**MODELO TRIDIMENSIONAL**

- VIVIENDA
- COMERCIO Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO COMUNAL
- ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES
- VÍAS Y PARQUEO

**ALTURA DEL CONJUNTO**

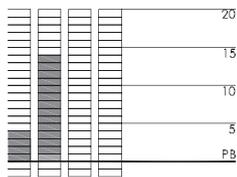
- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda



**05. MODELO TRIDIMENSIONAL.** Zonificación de usos, espacios libres y vías.

05

**TIPOS DE AGRUPACION**



ALTURA

DECADA

**TAPIZ**

- ADOSADAS
- ADOSADAS CON RET. FRONTAL
- ADOSADAS SIN RET. FRONTAL
- PAREADA
- PAREADAS CON RET. FRONTAL
- PAREADAS SIN RET. FRONTAL
- AISLADA
- AISLADAS CON RET. FRONTAL
- AISLADAS SIN RET. FRONTAL

**BARRA**

- BARRA AISLADA
- BARRA PERFORADA
- BARRAS SOBREPUESTAS
- BARRAS ADOSADAS
- BARRAS AGRUPADAS

**TORRE**

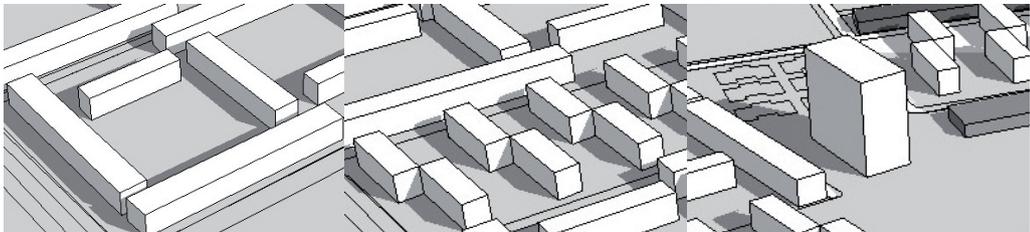
- TORRE AISLADA
- TORRES AGRUPADAS
- TORRE + BASAMENTO

**MANZANA**

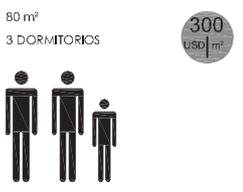
- MANZANA COMPLETA
- MANZANA FRACCIONADA
- MANZANA CERRADA
- MANZANA ABIERTA
- MANZANA PERFORADA



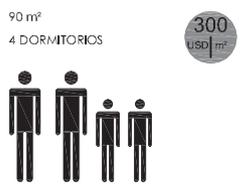
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



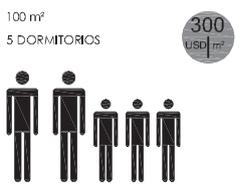
**DEPARTAMENTO**



**VIVIENDA**

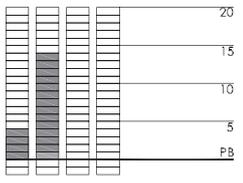


**VIVIENDA**



**06** 6. TIPO DE VIVIENDA. Planta departamento tipo, modelo 3D y costo.

**COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>**



**ALTURA**  
**DECADA**

El Conjunto Residencial Villa Olímpica comenzó a edificarse en el año 1961, en los terrenos que antiguamente pertenecieron a la chacra Lo Valdivieso, posteriormente fueron del Servicio de Seguro Social, para luego ser de la corporación de vivienda. Fue construida con motivo del mundial de fútbol del 62 y ampliada en los años posteriores, con la idea de embellecer los sectores aledaños al Estadio Nacional.



USOS

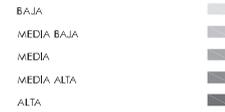


DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

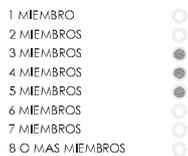
NIVEL SOCIO-ECONÓMICO



07. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO. Mapa socio-económico y localización del conjunto.

PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICIÓN FAMILIAR  
PROMEDIO 3.1



GRUPO SOCIAL

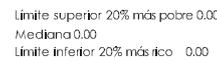


NIVEL ECONÓMICO

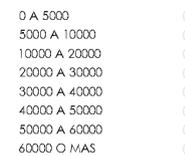


INGRESOS

PROMEDIO 00.00 USD



ACCESO A FINANCIAMIENTO



PROMOCIÓN

PÚBLICO

PRIVADA

100%

100%

DECADA



Ref. históricas

Sao Paulo

Bogotá

Medellín

Montevideo

**Santiago**

Quito

Guayaquil

Cuenca

Loja

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

SISTEMA VIARIO

- V1 VÍAS EXPRESAS
- V2 - V3 VÍAS ARTERIALES
- V4 VÍAS COLECTORAS
- V5 - V6 VÍAS LOCALES
- V7 VÍAS PEATONALES
- V8 CICLOVÍAS



08. SISTEMA VIAL. Conectividad y accesibilidad del conjunto con la ciudad.



CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

La Villa Olímpica tiene como límite Norte Avda. Grecia, Sur Avda. Ñuble (hoy Avda. Carlos Dittborn calle de gran importancia para el funcionamiento del Estadio Nacional) Oriente la calle Maratón y el Instituto Bacteriológico y como límite poniente la Avda. Lo Encalada.

DECADA



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

## USOS



## DENSIDADES

93  
ha550  
ha

## SIMBOLOGÍA

## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

LÍMITE DE MANZANA  
UBICACIÓN CONJUNTO  
RADIO DE COBERTURA (1000m.)

## EQUIPAMENTOS

EDUCACIÓN  
SALUD E HIGIENE  
ABASTECIMIENTO - COMERCIO  
DEPORTES Y RECREACIÓN  
SOCIO-ASISTENCIAL  
CULTURAL Y CULTO

## SERVICIOS

ADMINISTRACIÓN  
TRANSPORTES  
SEGURIDAD

09. EQUIPAMIENTO URBANO.  
Localización, radio de  
cobertura 1000m.



ESCALA 0 100 500

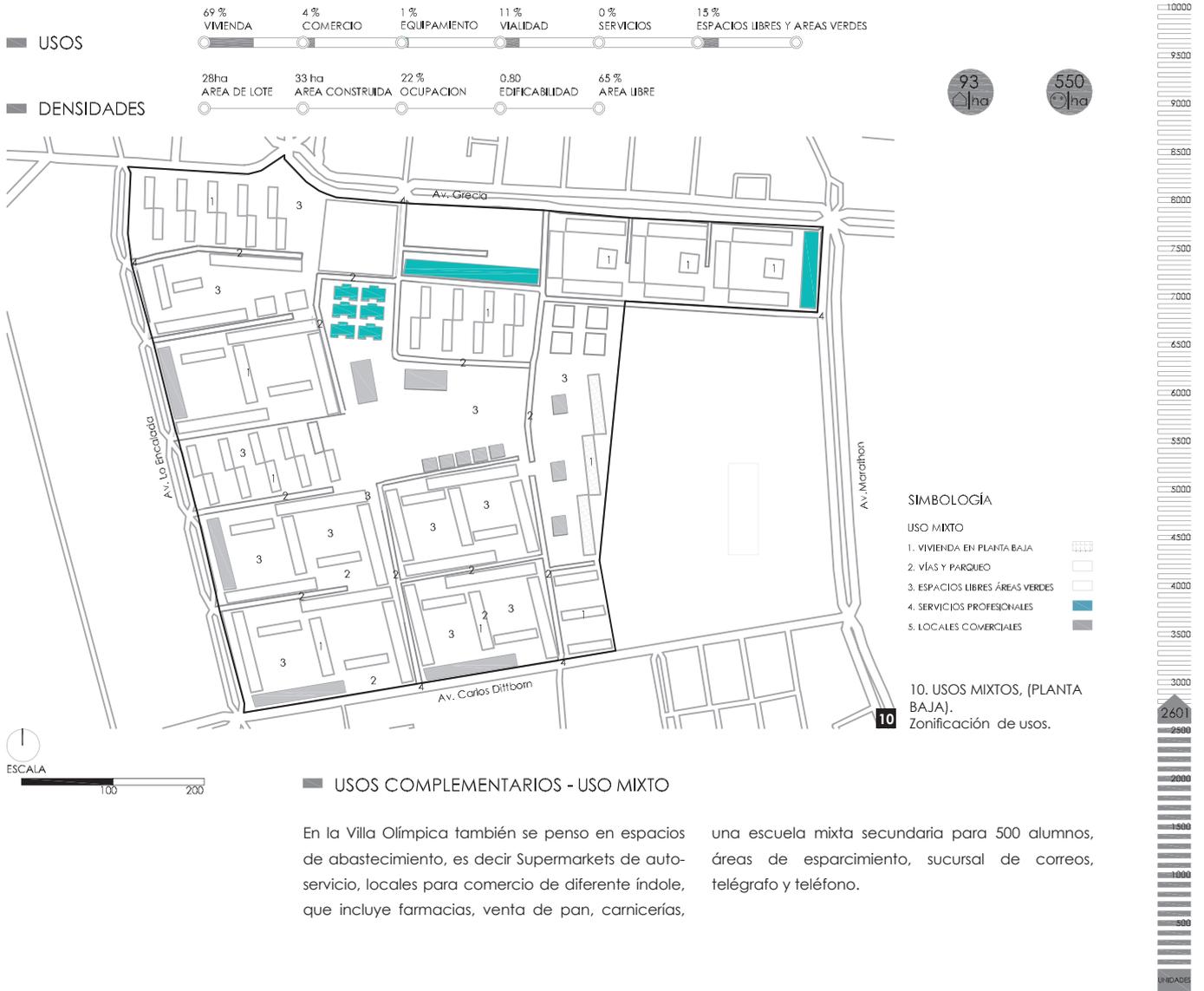
## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	●	10 OFICINAS DE CONSULTAS	● 0.6 / 6	19 TEMPLOS	● 0.6 / 6	27 JARDIN NIÑOS	● 0.8 / 8	33 HOSPITAL	● 2 / 20
02 CORREOS Y TELEGRAFO	● 0.9 / 9	11 SUPERMERCADO	● 0.3 / 3	20 CINE	● 0.5 / 5	28 PRIMARIA	● 0.7 / 7	34 CLÍNICA	● 0.3 / 3
03 POLICIA Y TRANSITO	● 0.1 / 1	12 BANCO	● 0.1 / 1	21 CAMPO DEPORTIVO	● 0.3 / 3	29 SECUNDARIA	● 0.1 / 1		
04 BOMBEROS	● 0.6 / 6	13 MERCADO	●	22 CENTRO DEPORTIVO	● 1.8 / 18	30 PREPARATORIA	● 0.2 / 2		
05 BASURERO	●	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	● 0.5 / 5	23 REC. INFANTIL	● 0 / 00	31 VOCACIONAL	● 0.2 / 2		
06 GASOLINERIA	●	15 COMERCIOS EN GENERAL	● 0.6 / 6	24 AREAS VERDES	● 0 / 00	32 UNIVERSIDAD	● 0.2 / 2		
07 CEMENTERIO	●	16 TERMINAL TERRESTRE	●	25 GUARDERIAS	● 0.1 / 1				
08 PLANTA POTABILIZADORA	●	17 TERMINAL AEREA	●	26 BIBLIOTECA	● 0.2 / 2				
09 DEPOSITO DE GAS	● 1.2 / 12	18 ESTACIONAMIENTOS	● 0.1 / 1						

## DECADA



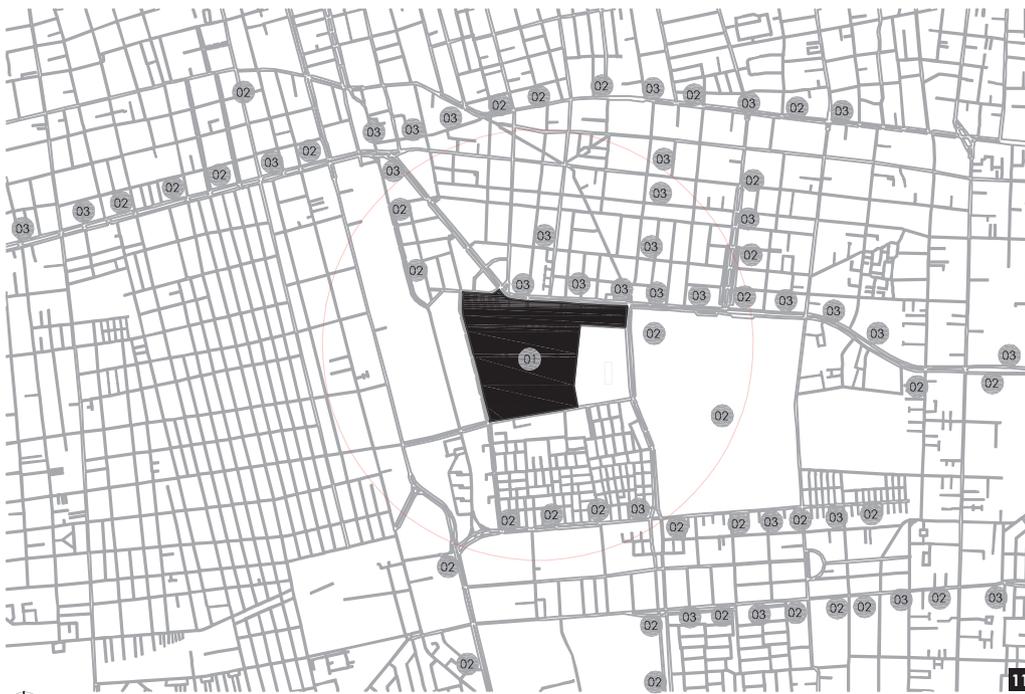
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

- OTROS USOS
- LÍMITE DE MANZANA
- UBICACIÓN CONJUNTO
- RADIO DE COBERTURA (1000m.)
- 01. USO PRINCIPAL  
VIVIENDA
- 02. USOS COMPLEMENTARIOS  
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
COMERCIO COTIDIANO - VIVIENDA  
SERVICIOS PERSONALES
- 03. USOS COMPATIBLES  
COMERCIO OCASIONAL-VIVIENDA  
COMERCIO EN GENERAL  
SERVICIOS FINANCIEROS  
SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN  
SERVICIOS PROFESIONALES
- 11. LOCALIZACIÓN DE OTROS USOS RESPECTO A LA VIVIENDA.  
Usos complementarios y usos compatibles.

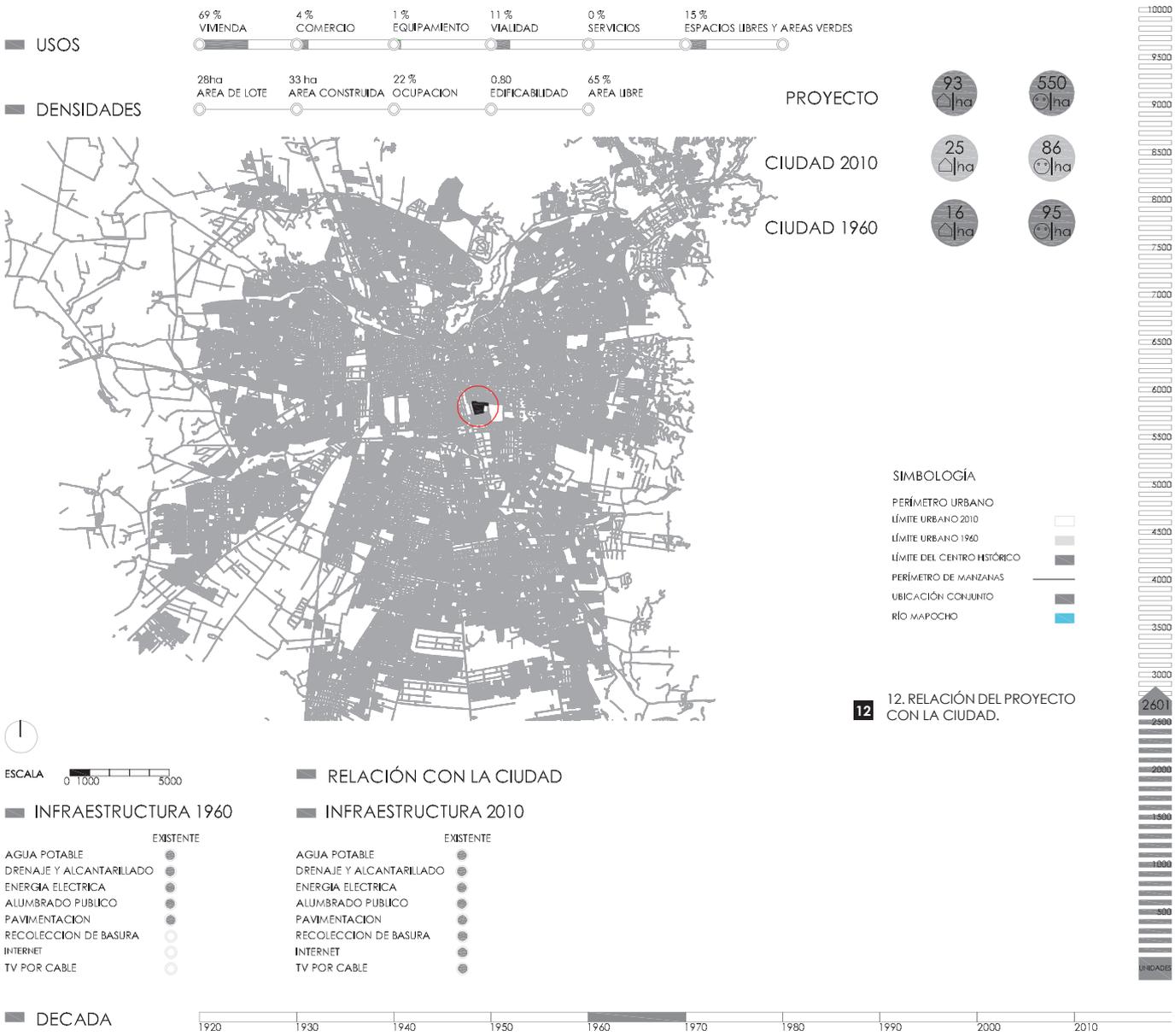


RELACIÓN DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS

DECADA



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



**12** RELACIÓN DEL PROYECTO CON LA CIUDAD.



## INTRODUCCION



01



02

FOTO DE PORTADA. Matta Viel.  
01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO, Plano de la ciudad de Santiago.  
02. IMAGEN REPRESENTATIVA.

### MATTA VIEL, 1950

Este conjunto habitacional está compuesto por cuatro bloques de 5 pisos, con un sector comercial en los primeros pisos de los bloques B, además de una placa comercial que une este mismo bloque con el bloque A; incorpora tipologías de departamentos dúplex con cuatro dormitorios (en los 2-3 y 4-5 pisos) y de departamentos de un piso con dos dormitorios en la planta baja de los bloques. Se trata de un grupo de habitaciones colectivas, en una pequeña manzana que deja un terreno libre de aproximadamente 6300 m<sup>2</sup> de superficie, destinado a empleados de la principal Institución Bancaria del país, Banco del Estado de Chile). Respecto al emplazamiento, cabe decir que éste constituye uno de los primeros esfuerzos de renovación de los barrios antiguos de Santiago, en contra de la tendencia natural en las ciudades chilenas, cual es la edificación en terrenos de la periferia, alejados del centro y con el consiguiente elevado costo de urbanización.

La manzana limita hacia Poniente con un Parque público de aproximadamente 90 Has. (Parque Cousiño) que es una de las grandes áreas verdes de la capital, en el cual tienen lugar grandes concentraciones populares.

Se adoptó el criterio de abrir el conjunto, hacia el parque vecino, en el mayor grado compatible con la necesidad de lograr una alta densidad de habitación. Es así como se proyectó un bloque de volumen considerable al lado Oriente, que contiene aproximadamente el 50% del volumen edificado, en el cual todos los departamentos tienen su estancia abierta hacia Poniente (vista al Parque) debidamente protegidos por persianas de celosías metálicas y de corredera.

## DECADA

1920 1930 1940 1950 1960 1970 1980 1990 2000 2010

Ocupación del suelo

Densidad

Alturas tipos de agrupación

Costos tipos de viviendas

Perfil del usuario

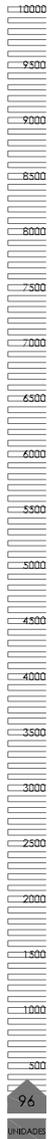
Conectividad y accesibilidad

Equipamiento servicios

Usos complementarios

Relación otros usos

Relación con la ciudad



96

UNIDADES



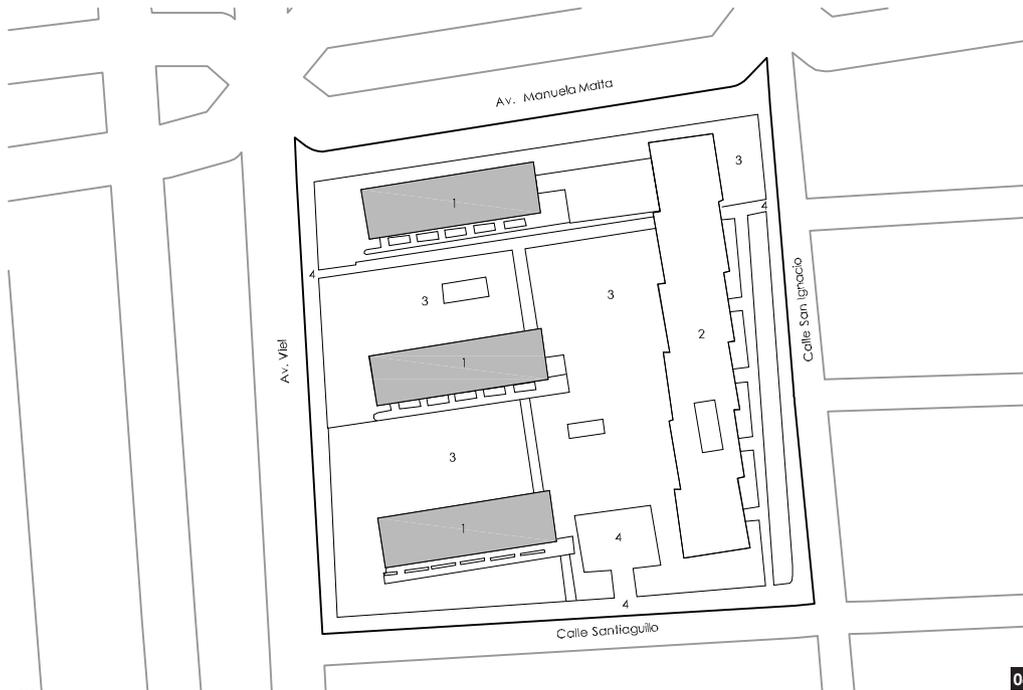
con cuatro dormitorios y de departamentos de un piso con dos dormitorios en la planta baja de los bloques.

3-Educación. Una escuela mixta secundaria para 500 alumnos. 4-Esparcimiento.



123  
ha

787  
ha



**SIMBOLOGÍA**

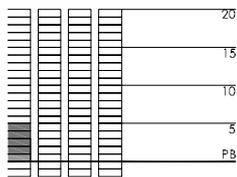
**PLANTA BAJA CONJUNTO**

- 1. VIVIENDA
- 2. COMERCIO Y SERVICIOS
- 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
- 4. VÍAS Y PARQUEO

**ALTURA DEL CONJUNTO**

- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda

**04. ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA.**  
Usos Mixtos (comercio-servicios), Vivienda



**ALTURA**

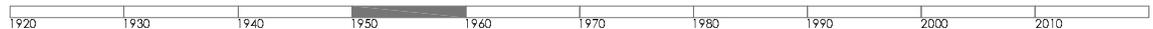
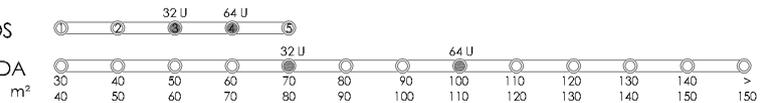
**DECADA**

**DENSIDAD**

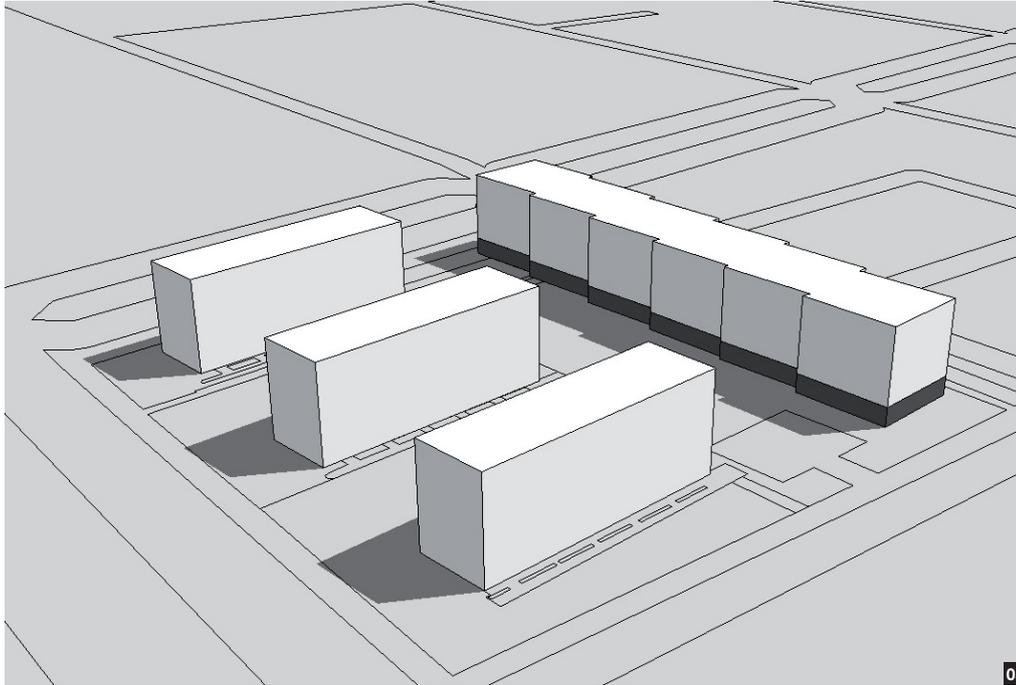
En el proyecto Matta Viel residen cerca de 420 personas, los departamentos que conforman este complejo son en su mayoría de 60 y 70 m<sup>2</sup>.

**DORMITORIOS**

**AREA VIVIENDA**



96  
UNIDADES



**SIMBOLOGÍA**

MODELO TRIDIMENSIONAL

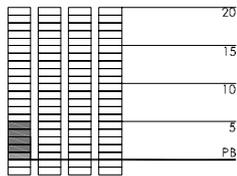
- VIVIENDA
- COMERCIO Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO COMUNAL
- ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES
- VÍAS Y PARQUEO

ALTURA DEL CONJUNTO

- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda

**05. MODELO TRIDIMENSIONAL.**  
Zonificación de usos, espacios libres y vías.

**TIPOS DE AGRUPACION**



TAPIZ

- ADOSADAS
- ADOSADAS CON RET. FRONTAL
- ADOSADAS SIN RET. FRONTAL
- PAREADA
- PAREADAS CON RET. FRONTAL
- PAREADAS SIN RET. FRONTAL
- AI SLADA
- AI SLADAS CON RET. FRONTAL
- AI SLADAS SIN RET. FRONTAL

BARRA

- BARRA AI SLADA
- BARRA PERFORADA
- BARRAS SOBREPUESTAS
- BARRAS ADOSADAS
- BARRAS AGRUPADAS

TORRE

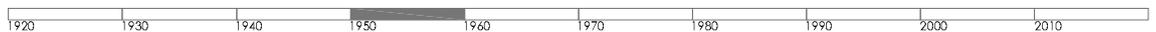
- TORRE AI SLADA
- TORRES AGRUPADAS
- TORRE + BASAMENTO

MANZANA

- MANZANA COMPLETA
- MANZANA FRACCIONADA
- MANZANA CERRADA
- MANZANA ABIERTA
- MANZANA PERFORADA

■ ALTURA

■ DECADA

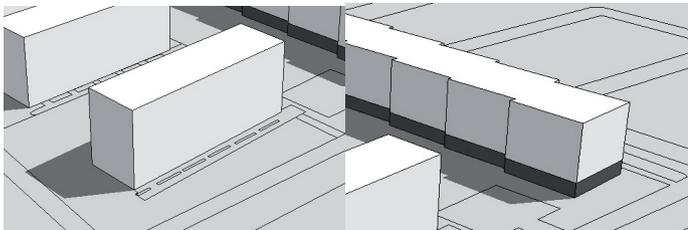
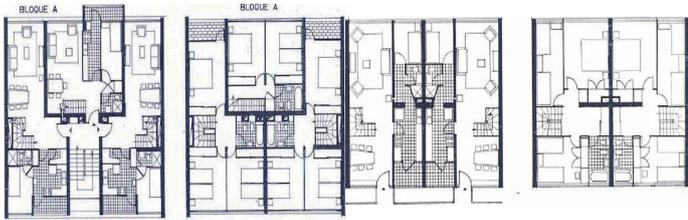


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

USOS



DENSIDADES

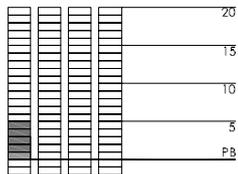


DEPARTAMENTO

80 m<sup>2</sup>  
3 DORMITORIOS

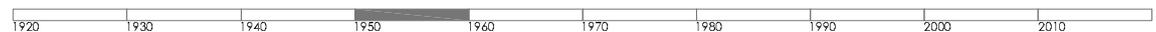


ESCALA 0 5 25



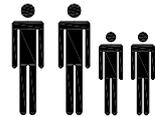
ALTURA

DECADA



VIVIENDA

90 m<sup>2</sup>  
4 DORMITORIOS



COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>

Este conjunto habitacional está compuesto por cuatro bloques de 5 pisos, que incorpora tipologías de departamentos dúplex y de departamentos de un piso con dos dormitorios en la planta baja.

Se trata de un grupo de habitaciones colectiva, en una pequeña manzana que deja un terreno libre de aproximadamente 6300 m<sup>2</sup> de superficie.

06 6. TIPO DE VIVIENDA. Planta departamento tipo, modelo 3D y costo.



USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

NIVEL SOCIO-ECONÓMICO

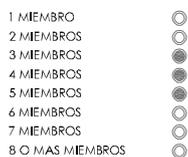


07. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO. Mapa socio-económico y localización del conjunto.

07

PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICIÓN FAMILIAR  
PROMEDIO 3.1



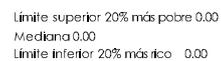
GRUPO SOCIAL



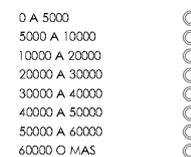
NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS  
PROMEDIO 00.00 USD



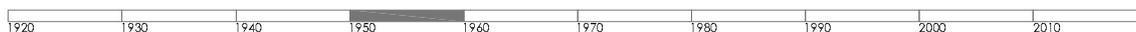
ACCESO A FINANCIAMIENTO



PROMOCIÓN  
PÚBLICO  
PRIVADA



DECADA



**USOS**



**DENSIDADES**



Santiago de

**SIMBOLOGÍA**

**SISTEMA VIARIO**

- V1 VÍAS EXPRESAS
- V2 - V3 VÍAS ARTERIALES
- V4 VÍAS COLECTORAS
- V5 - V6 VÍAS LOCALES
- V7 VÍAS PEATONALES
- V8 CICLOVÍAS



08. SISTEMA VIAL.  
Conectividad y accesibilidad del conjunto con la ciudad.



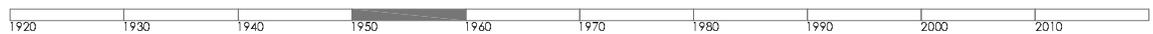
ESCALA



**CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD**

Este proyecto está limitado al norte por la Av. Miguel Antonio Matta, al sur por la Calle Santiaguillo, Al este por la calle San Ingacio de Loyola, y al oeste por la Autopista Central.

**DECADA**



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



## USOS



## DENSIDADES



## SIMBOLOGÍA

## EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- LÍMITE DE MANZANA
- UBICACIÓN CONJUNTO
- RADIO DE COBERTURA (1000m.)

## EQUIPAMIENTOS

- EDUCACIÓN
- SAUD E HIGIENE
- ABASTECIMIENTO - COMERCIO
- DEPORTES Y RECREACIÓN
- SOCIO-ASISTENCIAL
- CULTURAL Y CULTO

## SERVICIOS

- ADMINISTRACIÓN
- TRANSPORTES
- SEGURIDAD

09. EQUIPAMIENTO URBANO.  
Localización, radio de  
cobertura 1000m.

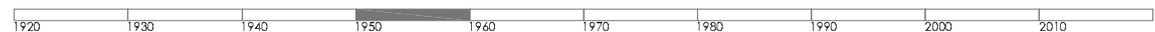


ESCALA 0 100 500

## EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SAUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	○	10 OFICINAS DE CONSULTAS	● 0.6 / 6	19 TEMPLOS	● 0.6 / 6	27 JARDIN NIÑOS	● 0.8 / 8	33 HOSPITAL	● 2 / 20
02 CORREOS Y TELEGRAFO	● 0.9 / 9	11 SUPERMERCADO	● 0.3 / 3	20 CINE	● 0.5 / 5	28 PRIMARIA	● 0.7 / 7	34 CLINICA	● 0.3 / 3
03 POLICIA Y TRANSITO	● 0.1 / 1	12 BANCO	● 0.1 / 1	21 CAMPO DEPORTIVO	● 0.3 / 3	29 SECUNDARIA	● 0.1 / 1		
04 BOMBEROS	● 0.6 / 6	13 MERCADO	● 0.1 / 1	22 CENTRO DEPORTIVO	● 1.8 / 18	30 PREPARATORIA	● 0.2 / 2		
05 BASURERO	● 0.1 / 1	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	● 0.5 / 5	23 REC. INFANTIL	● 0 / 00	31 VOCACIONAL	● 0.2 / 2		
06 GASOLINERIA	● 1.2 / 12	15 COMERCIOS EN GENERAL	● 0.6 / 6	24 AREAS VERDES	● 0 / 00	32 UNIVERSIDAD	● 0.2 / 2		
07 CEMENTERIO	○	16 TERMINAL TERRESTRE	○	25 GUARDERIAS	● 0.1 / 1				
08 PLANTA POTABILIZADORA	○	17 TERMINAL AEREA	○	26 BIBLIOTECA	● 0.2 / 2				
09 DEPOSITO DE GAS	○	18 ESTACIONAMIENTOS	● 0.1 / 1						

## 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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

USOS

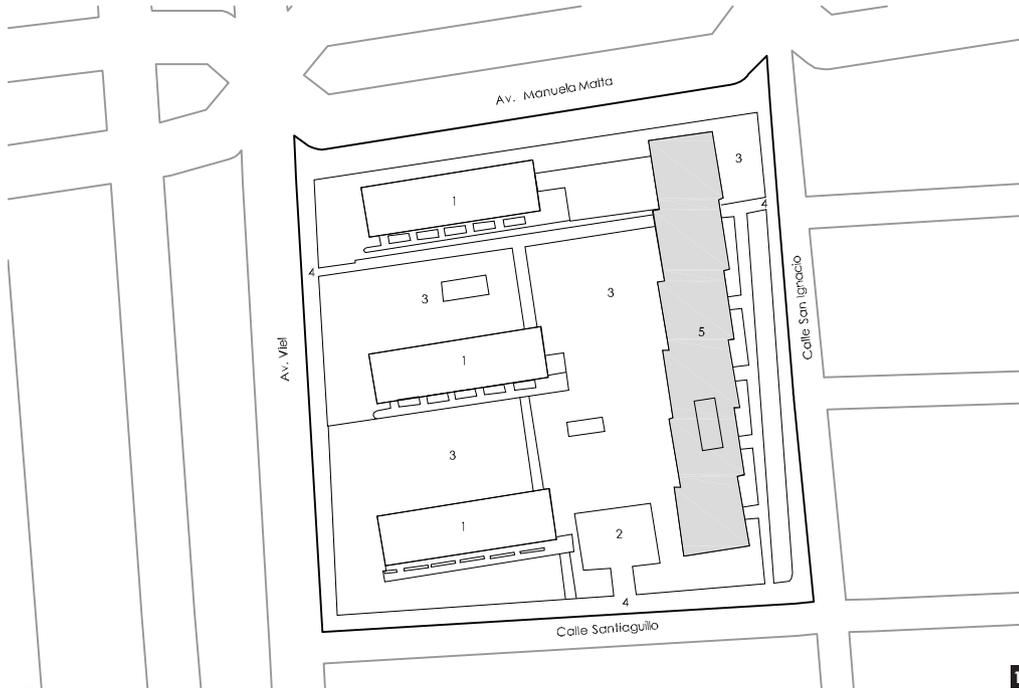


DENSIDADES



123  
ha

787  
ha



SIMBOLOGÍA

USO MIXTO

- 1. VIVIENDA EN PLANTA BAJA
- 2. VÍAS Y PARQUEO
- 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
- 4. SERVICIOS PROFESIONALES
- 5. LOCALES COMERCIALES

10. USOS MIXTOS, (PLANTA BAJA).  
Zonificación de usos.



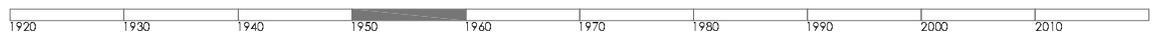
ESCALA



USOS COMPLEMENTARIOS - USO MIXTO

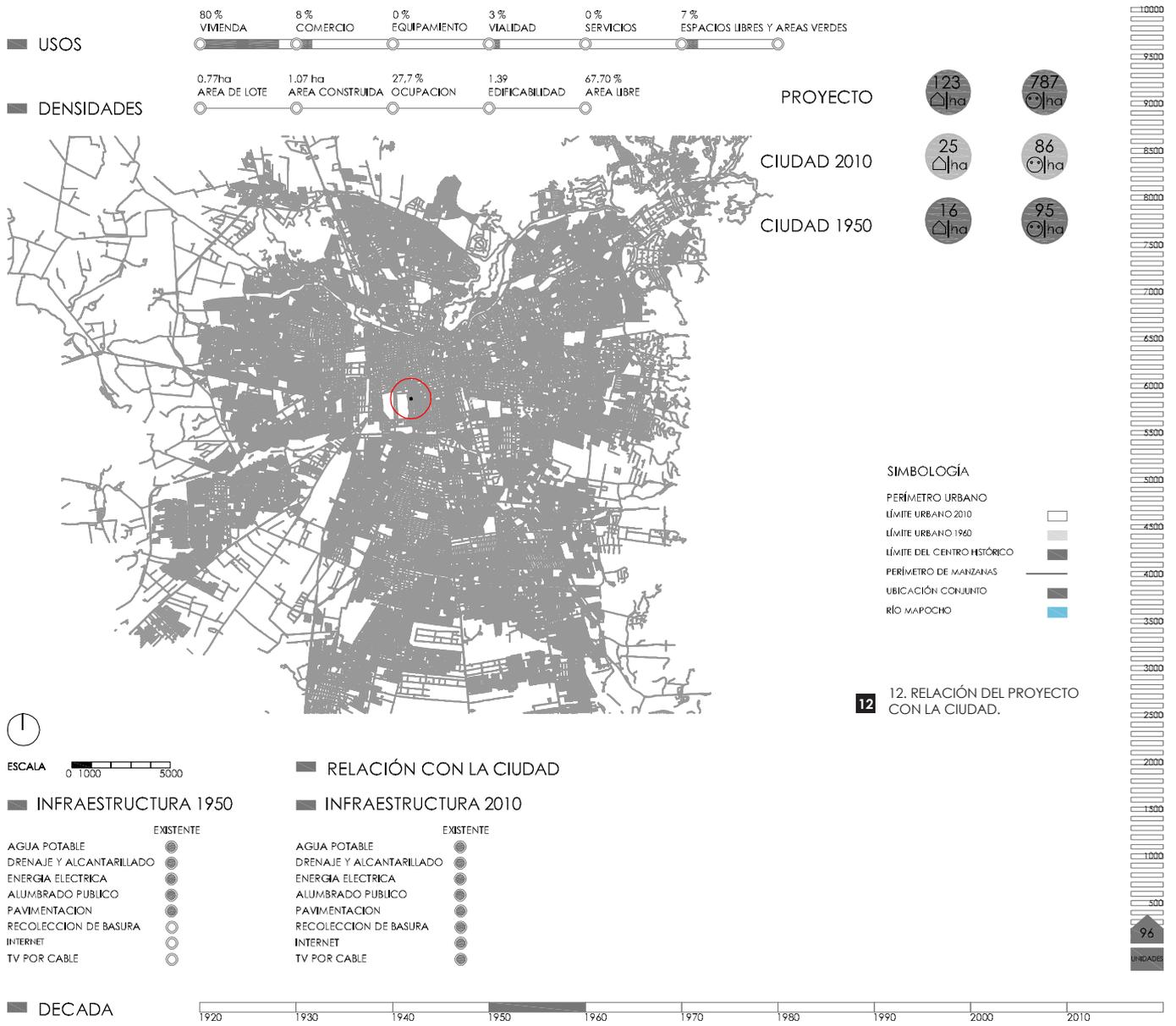


DECADA



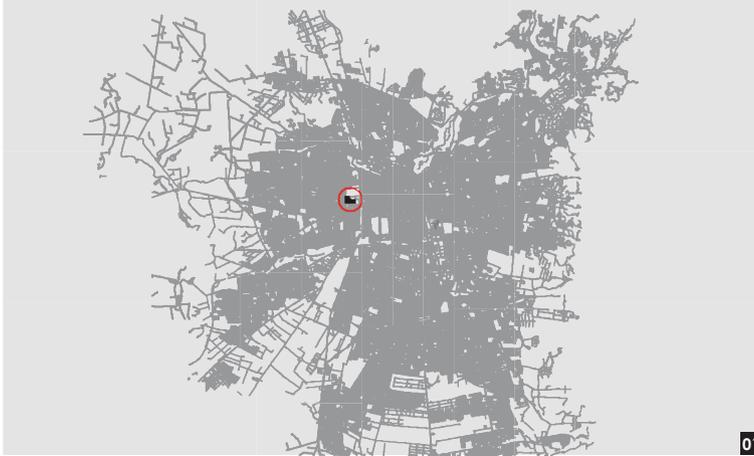
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	<b>Usos complementarios</b>	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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







## INTRODUCCION



01



02

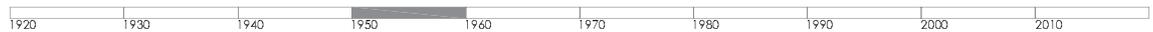
## UNIDAD VECINAL PORTALES, 1955-1965

La Villa Portales presenta una estructura de patios semi-públicos rodeada por volúmenes construidos, los cuales actúan como límites que controlan este espacio comunitario. En estos patios se localizan las edificaciones menores, y en casi todos los sectores, se encuentran protegidas por los bloques de departamentos los cuales construyen la fachada urbana del conjunto. Una excepción a esto corresponde a la zona norte de la Unidad Vecinal Portales, en donde los edificios orientados norte-sur, dejan abierto el patio hacia la Calle Portales. Es en este sector que se propone localizar un grupo de "vivienda en fila" (row houses), que permitan definir un límite claro hacia la calle y de esta manera, proteger el patio interior. EMPART decide encargar el proyecto habitacional a la oficina de Bresciani, Valdés, Castillo, Huidobro (B.V.C.H.), la que a su vez propone realizar un proyecto unitario para todo el paño de terreno y acuerda con las otras dos EMPART asumir la responsabilidad exclusiva en la construcción. La primera intención de los arquitectos al enfrentar un proyecto habitacional en este terreno fue preservar al máximo la arborización existente en el lugar y consolidar los espacios exteriores como un parque público.

FOTO DE PORTADA, Unidad Vecinal Portales.  
01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO, Plano de la ciudad de Santiago.  
02. IMAGEN REPRESENTATIVA.



## DECADA

Ocupación  
del suelo

Densidad

Alturas  
tipos de agrupaciónCostos  
tipos de viviendasPerfil  
del usuarioConectividad  
y accesibilidadEquipamiento  
serviciosUsos  
complementariosRelación  
otros usosRelación  
con la ciudad

USOS



DENSIDADES

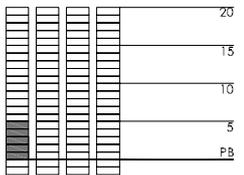


SIMBOLOGÍA

- ZONIFICACIÓN DEL CONJUNTO
- 1. BLOQUES DE VIVIENDAS
  - 2. VÍAS PARQUEADEROS
  - 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
  - 4. ACCESO AL CONJUNTO

ALTURA DEL CONJUNTO

- PLANTA BAJA  
Comercio
03. EMPALMADO.  
Ubicación de los bloques de vivienda con relación al terreno.



ALTURA

DECADA

OCUPACIÓN DEL SUELO

Este unidad vecinal revolucionó el concepto de conjuntos habitacionales conocidos hasta ese momento, fuertemente influido por el urbanismo C.I.A.M. y por la vanguardia brasilera, incorpora nuevas relaciones espaciales, separa las circulaciones

peatonales de la vehicular y genera una arquitectura de carácter innovador y experimental.

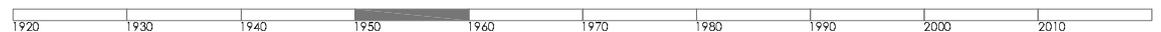
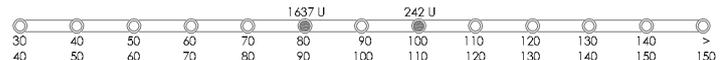
El año de construcción fue 1954, se emplazó sobre un terreno de 330.000 m<sup>2</sup>, su área de construcción es de 175.000 m<sup>2</sup> y da cabida a casi 6000 personas.

DORMITORIOS

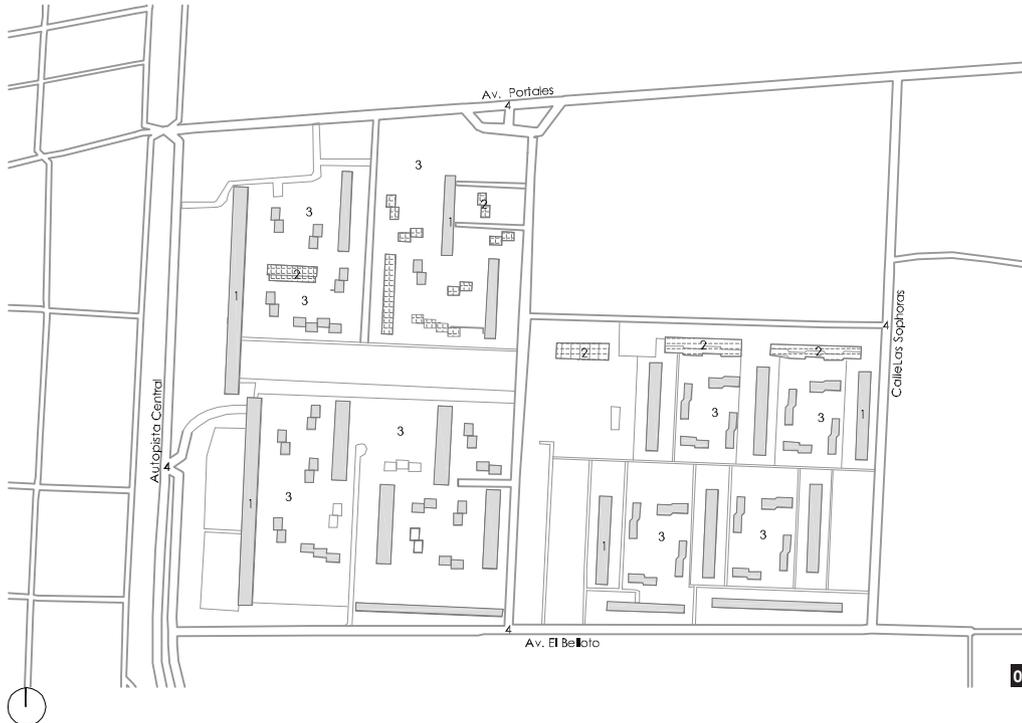


AREA VIVIENDA

m<sup>2</sup>



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**

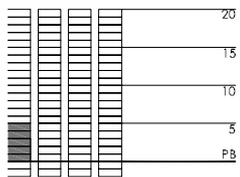
**PLANTA BAJA CONJUNTO**

- 1. VIVIENDA
- 2. COMERCIO Y SERVICIOS
- 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
- 4. VÍAS Y PARQUEO

**ALTURA DEL CONJUNTO**

- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1º - 4º PLANTA ALTA  
Vivienda

- 04. ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA.**  
Usos Mixtos (comercio-servicios), Vivienda



**ALTURA**

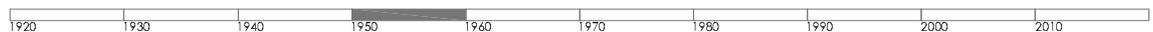
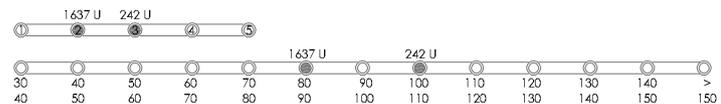
**DECADA**

**DENSIDAD**

En este proyecto residen cerca de 6000 personas, la unidad vecinal cuenta con 1637 departamentos que bordean los 70 y 80 m2 de construcción, y 1879 casas de 80 a 90 m2.

**DORMITORIOS**

**AREA VIVIENDA**  
m<sup>2</sup>

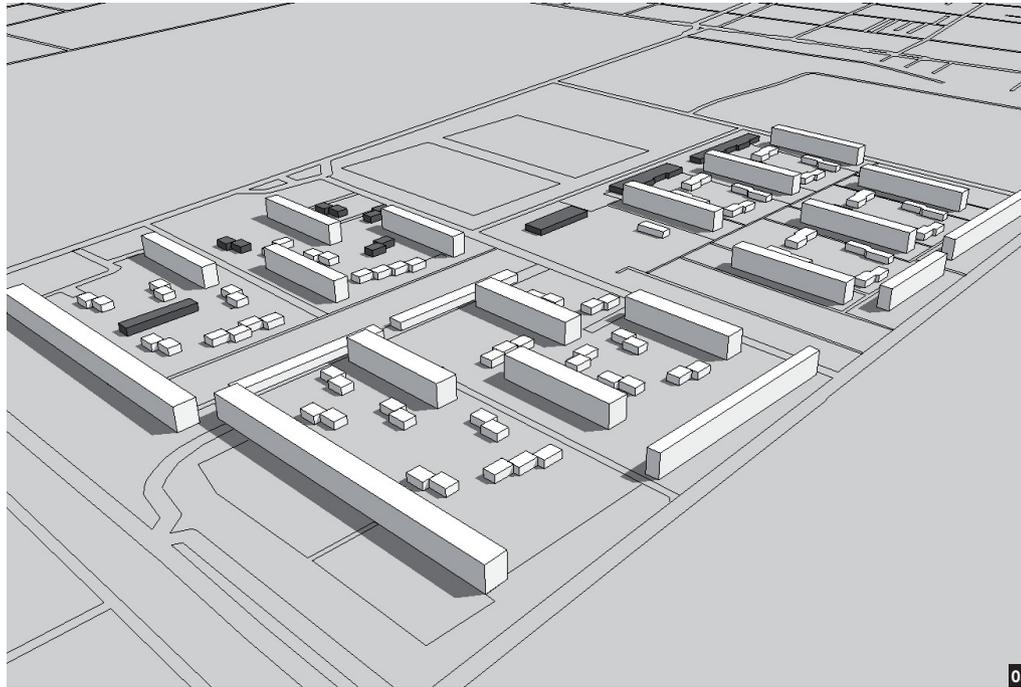


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

**USOS**



**DENSIDADES**



**SIMBOLOGÍA**

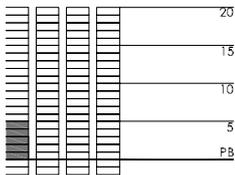
- MODELO TRIDIMENSIONAL
- VIVIENDA
- COMERCIO Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO COMUNAL
- ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES
- VÍAS Y PARQUEO
- ALTURA DEL CONJUNTO
- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda

**05. MODELO TRIDIMENSIONAL.**  
Zonificación de usos, espacios libres y vías.

**05**



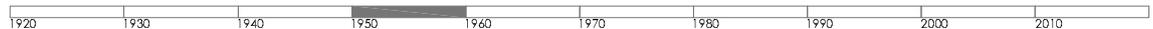
**TIPOS DE AGRUPACION**



- |                           |   |                     |   |                   |   |                     |
|---------------------------|---|---------------------|---|-------------------|---|---------------------|
| <b>TAPIZ</b>              |   | <b>BARRA</b>        |   | <b>TORRE</b>      |   | <b>MANZANA</b>      |
| ADOSADAS                  | ○ | BARRA AISLADA       | ○ | TORRE AISLADA     | ○ | MANZANA COMPLETA    |
| ADOSADAS CON RET. FRONTAL | ○ | BARRA PERFORADA     | ○ | TORRES AGRUPADAS  | ○ | MANZANA FRACCIONADA |
| ADOSADAS SIN RET. FRONTAL | ○ | BARRAS SOBREPUESTAS | ○ | TORRE + BASAMENTO | ○ | MANZANA CERRADA     |
| PAREADA                   | ○ | BARRAS ADOSADAS     | ○ |                   |   | MANZANA ABIERTA     |
| PAREADAS CON RET. FRONTAL | ○ | BARRAS AGRUPADAS    | ○ |                   |   | MANZANA PERFORADA   |
| PAREADAS SIN RET. FRONTAL | ○ |                     |   |                   |   |                     |
| AISLADA                   | ● |                     |   |                   |   |                     |
| AISLADAS CON RET. FRONTAL | ○ |                     |   |                   |   |                     |
| AISLADAS SIN RET. FRONTAL | ○ |                     |   |                   |   |                     |

**ALTURA**

**DECADA**

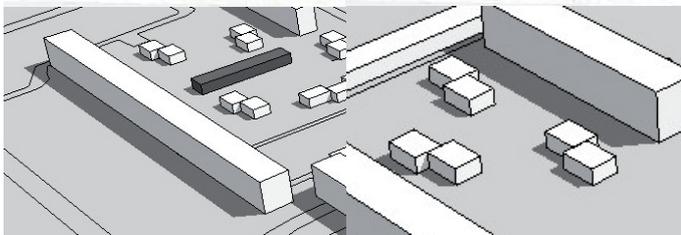
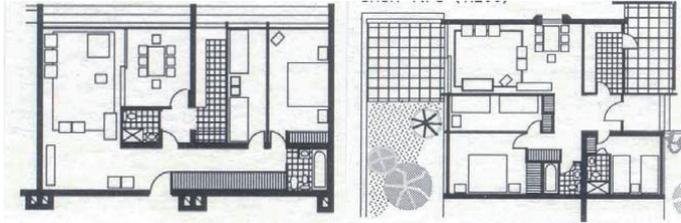


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

**USOS**

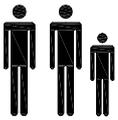


**DENSIDADES**

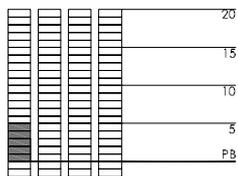


**DEPARTAMENTO**

80 m<sup>2</sup>  
3 DORMITORIOS

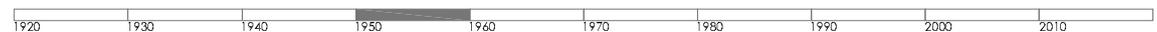


ESCALA 0 5 25



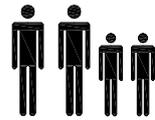
**ALTURA**

**DECADA**



**DEPARTAMENTO**

110 m<sup>2</sup>  
4 DORMITORIOS



**COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>**

La Villa Portales presenta una estructura de patios semi-públicos rodeada por volúmenes construidos, los cuales actúan como límites que controlan este espacio comunitario. En estos patios se localizan las edificaciones menores, y en casi todos los sectores, se encuentran protegidas por los bloques de

departamentos los cuales construyen la fachada urbana del conjunto. Una excepción a esto corresponde a la zona norte de la Unidad Vecinal Portales, en donde los edificios orientados norte-sur, dejan abierto el patio hacia la calle portales.

**06** 6. TIPO DE VIVIENDA.  
Planta departamento tipo, modelo 3D y costo.



USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

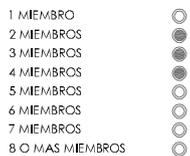
- NIVEL SOCIO-ECONÓMICO
- BAJA
  - MEDIA BAJA
  - MEDIA
  - MEDIA ALTA
  - ALTA



07. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO. Mapa socio-económico y localización del conjunto.

PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICIÓN FAMILIAR  
PROMEDIO 3.1



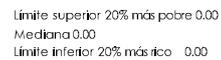
GRUPO SOCIAL



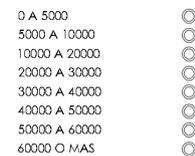
NIVEL ECONÓMICO



INGRESOS  
PROMEDIO 00.00 USD



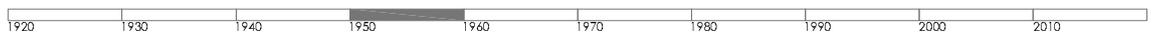
ACCESO A FINANCIAMIENTO



PROMOCIÓN  
PÚBLICO  
PRIVADA



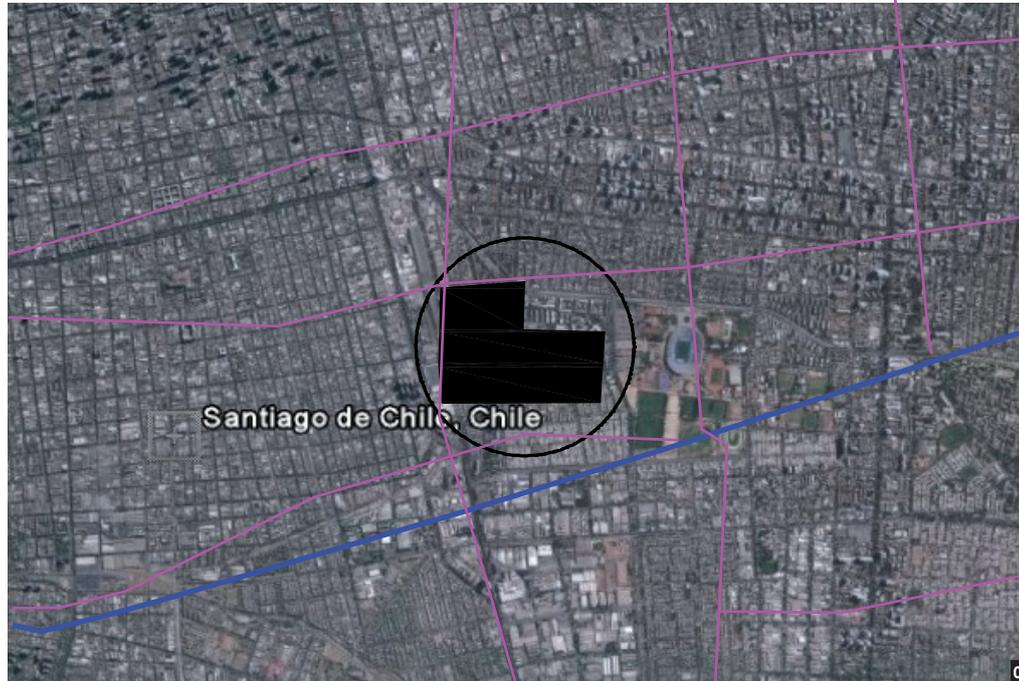
DECADA



## USOS



## DENSIDADES

57  
ha341  
ha

## SIMBOLOGÍA

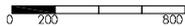
## SISTEMA VIARIO

- V1 VÍAS EXPRESAS
- V2 - V3 VÍAS ARTERIALES
- V4 VÍAS COLECTORAS
- V5 - V6 VÍAS LOCALES
- V7 VÍAS PEATONALES
- V8 CICLOVÍAS

08. SISTEMA VIAL.  
Conectividad y  
accesibilidad del conjunto  
con la ciudad.



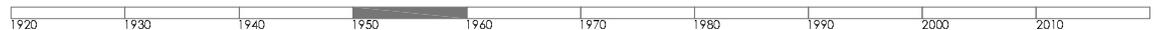
ESCALA



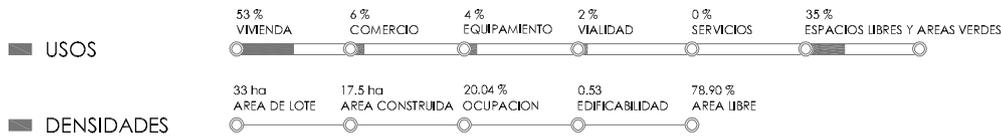
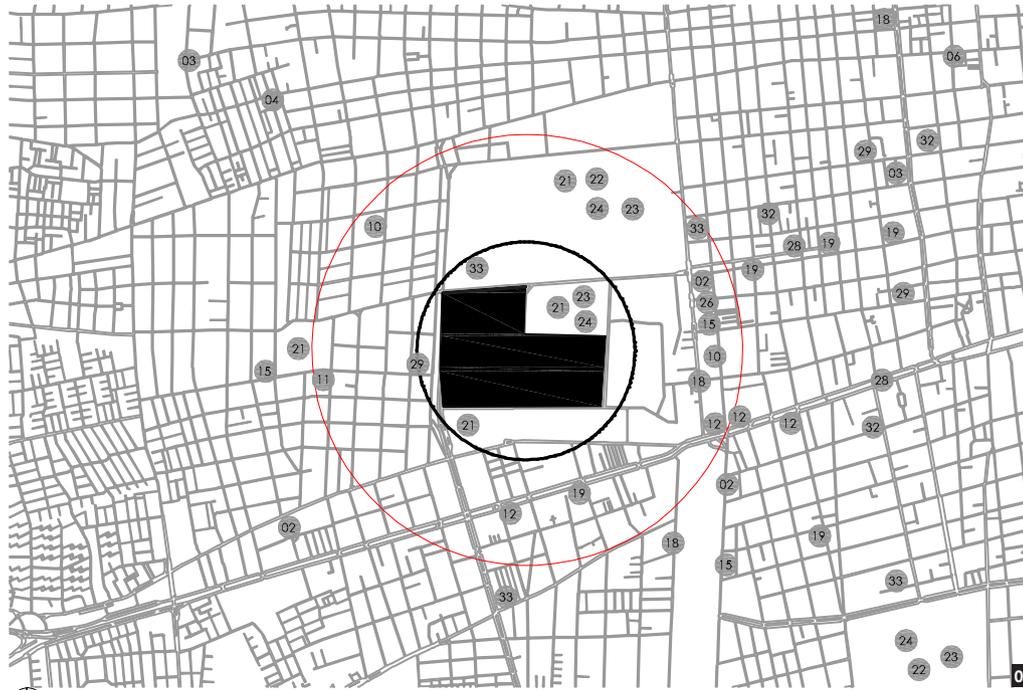
## CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

La Unidad Vecinal Portales está limitado al norte por la Av. Portales, al sur por la Av. El Belloto, al este por la calle Las Sophoras, y al oeste por la Av General Velasquez.

## 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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

57  
ha341  
ha**SIMBOLOGÍA**

EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

LÍMITE DE MANZANA

UBICACIÓN CONJUNTO

RADIO DE COBERTURA (1000m.)

**EQUIPAMENTOS**

EDUCACIÓN

SALUD E HIGIENE

ABASTECIMIENTO - COMERCIO

DEPORTES Y RECREACIÓN

SOCIO-ASISTENCIAL

CULTURAL Y CULTO

**SERVICIOS**

ADMINISTRACIÓN

TRANSPORTES

SEGURIDAD

**09. EQUIPAMIENTO URBANO.**  
Localización, radio de cobertura 1000m.



ESCALA 0 200 800

**EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS**

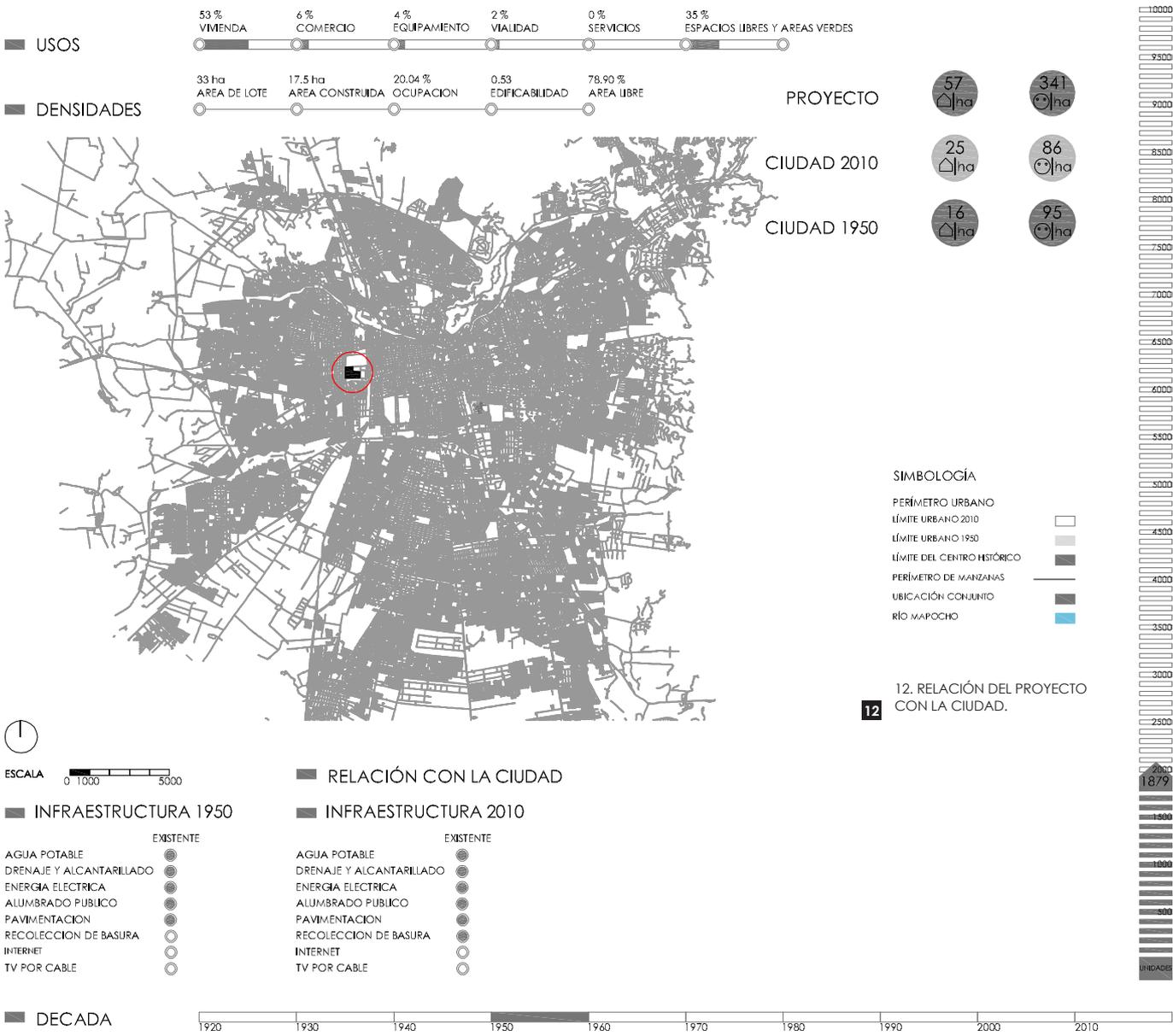
ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SALUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	○	10 OFICINAS DE CONSULTAS	● 0.6 / 6	19 TEMPLOS	● 0.6 / 6	27 JARDIN NIÑOS	● 0.8 / 8	33 HOSPITAL	● 2 / 20
02 CORREOS Y TELEGRAFO	● 0.9 / 9	11 SUPERMERCADO	● 0.3 / 3	20 CINE	○	28 PRIMARIA	● 0.7 / 7	34 CLÍNICA	○
03 POLICIA Y TRANSITO	● 0.1 / 1	12 BANCO	● 0.1 / 1	21 CAMPO DEPORTIVO	● 0.3 / 3	29 SECUNDARIA	● 0.1 / 1		
04 BOMBEROS	● 0.6 / 6	13 MERCADO	○	22 CENTRO DEPORTIVO	● 1.8 / 18	30 PREPARATORIA	○		
05 BASURERO	○	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	○	23 REC. INFANTIL	● 0 / 00	31 VOCACIONAL	○		
06 GASOLINERIA	● 1.2 / 12	15 COMERCIOS EN GENERAL	● 0.6 / 6	24 AREAS VERDES	● 0 / 00	32 UNIVERSIDAD	● 0.2 / 2		
07 CEMENTERIO	○	16 TERMINAL TERRESTRE	○	25 GUARDERIAS	○				
08 PLANTA POTABILIZADORA	○	17 TERMINAL AEREA	○	26 BIBLIOTECA	● 0.2 / 2				
09 DEPOSITO DE GAS	○	18 ESTACIONAMIENTOS	● 0.1 / 1						

**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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------







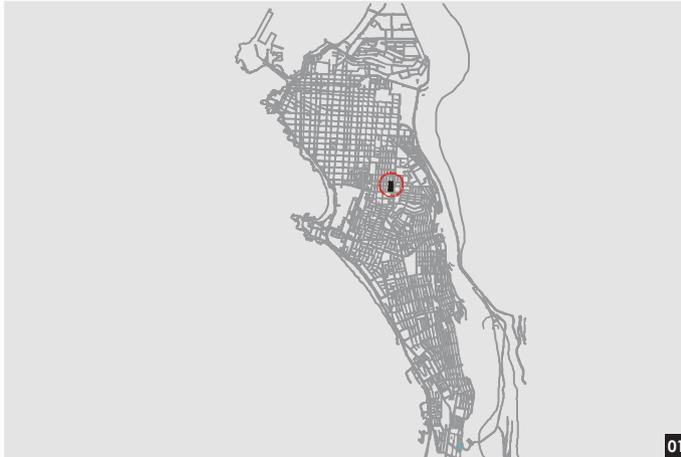
21

■ CONDOMINIO VIOLETA PARRA

Iquique, Chile, 2004



## INTRODUCCION



01



02

FOTO DE PORTADA, Condominio Violeta Parra.  
01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO, Ciudad de Iquique (Chile).  
02. IMAGEN REPRESENTATIVA.

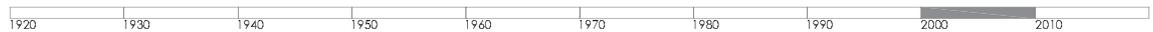
## CONDOMINIO VIOLETA PARRA 2004

El proyecto se planteó en resolver una difícil ecuación: radicar a 100 familias que durante los últimos 30 años habían ocupado ilegalmente un terreno de 0.5 hectáreas en el centro de Iquique, una ciudad en el desierto chileno.

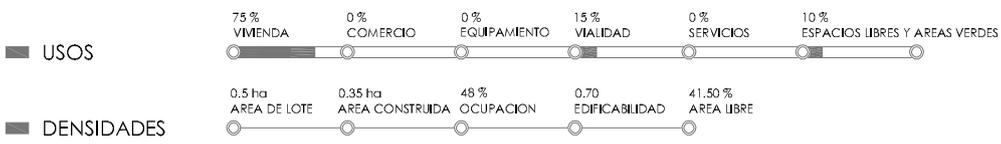
A pesar del costo del terreno (3 veces más que lo que la vivienda social normalmente puede pagar por suelo), lo que se quería evitar era la erradicación de estas familias a la periferia. Se debía trabajar dentro del marco de un Programa específico del Ministerio de Vivienda llamado Vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD) que está orientado a los más pobres de la sociedad, aquellos sin capacidad de endeudamiento y que consiste en un subsidio de US \$7500 por familia con el que se debe financiar la compra del terreno, los trabajos de urbanización y la arquitectura. Este escaso monto, en el mejor de los casos, permite construir sólo del orden de 30 m<sup>2</sup>. Esto obliga a los beneficiarios a ser ellos mismos quienes "dinámicamente" transformen en el tiempo la mera solución habitacional, en una vivienda. Si para resolver la ecuación, se pensaba en términos de 1 casa = 1 lote, aún cuando se usara los pequeños lotes de la vivienda social, nos cabían sólo 30 familias en el terreno. Esto porque con la tipología de casas aisladas, el uso del suelo es extremadamente ineficiente; la tendencia por tanto es buscar terrenos que cuesten muy poco. Esos terrenos están normalmente en las periferias, marginados y alejados de las redes de oportunidades que una ciudad ofrece. Por último en vez de hacer una casa chica (en 30 m<sup>2</sup>), se optó por proyectar una vivienda de clase media, de la cual se pueda entregar por ahora (dados los recursos disponibles), sólo una parte. En ese sentido, las partes difíciles de la casa (baños, cocina, escaleras, y muros medianeros) están diseñados para el estado final (una vez ampliado), es decir, para una vivienda de más de 70m<sup>2</sup>.

80  
UNIDADES

## 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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



**SIMBOLOGÍA**

**ZONIFICACIÓN DEL CONJUNTO**

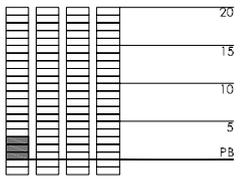
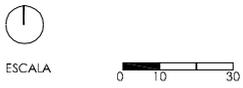
- BLOQUES DE VIVIENDAS
- VÍAS PARQUEADEROS
- ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
- ACCESO AL CONJUNTO

**ALTURA DEL CONJUNTO**

PLANTA BAJA  
Comercio

1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda

**03. EMPLAZAMIENTO.**  
Ubicación de los bloques de vivienda con relación al terreno.



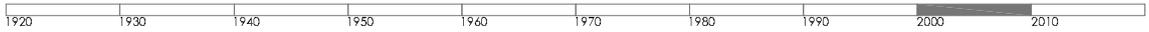
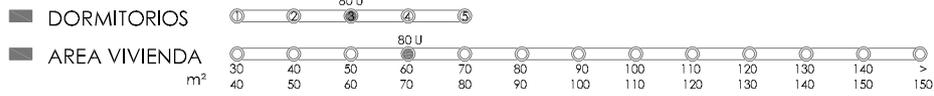
**ALTURA**

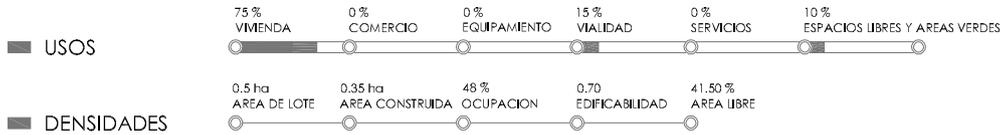
**DECADA**

**OCUPACIÓN DEL SUELO**

Este conjunto habitacional está ubicado en el centro de Iquique, ciudad del norte de Chile, en un terreno de 5000m<sup>2</sup> el cual estuvo ocupado ilegalmente por casi 100 familias, a través de un programa del

gobierno local se planteó un proyecto que evitara la deslocalización de los residentes originales y producir el desarrollo de alta densidad.





**SIMBOLOGÍA**

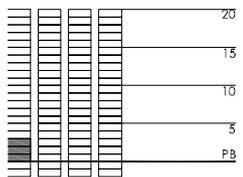
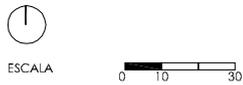
**PLANTA BAJA CONJUNTO**

- 1. VIVIENDA
- 2. COMERCIO Y SERVICIOS
- 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
- 4. VÍAS Y PARQUEO

**ALTURA DEL CONJUNTO**

- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1º - 4º PLANTA ALTA  
Vivienda

**04. ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA.**  
Usos Mixtos (comercio-servicios), Vivienda



**ALTURA**

**DECADA**

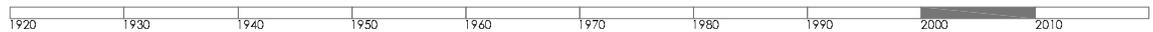
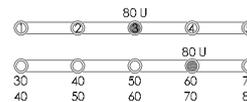
**DENSIDAD**

En el proyecto Violeta Parra residen aproximadamente 370 personas, con lo cual se logró obtener una densidad de 740 personas/ha.

con viviendas de 70m<sup>2</sup>, de las cuales el proyecto original consta de la construcción de 30m<sup>2</sup> por cada vivienda.

**DORMITORIOS**

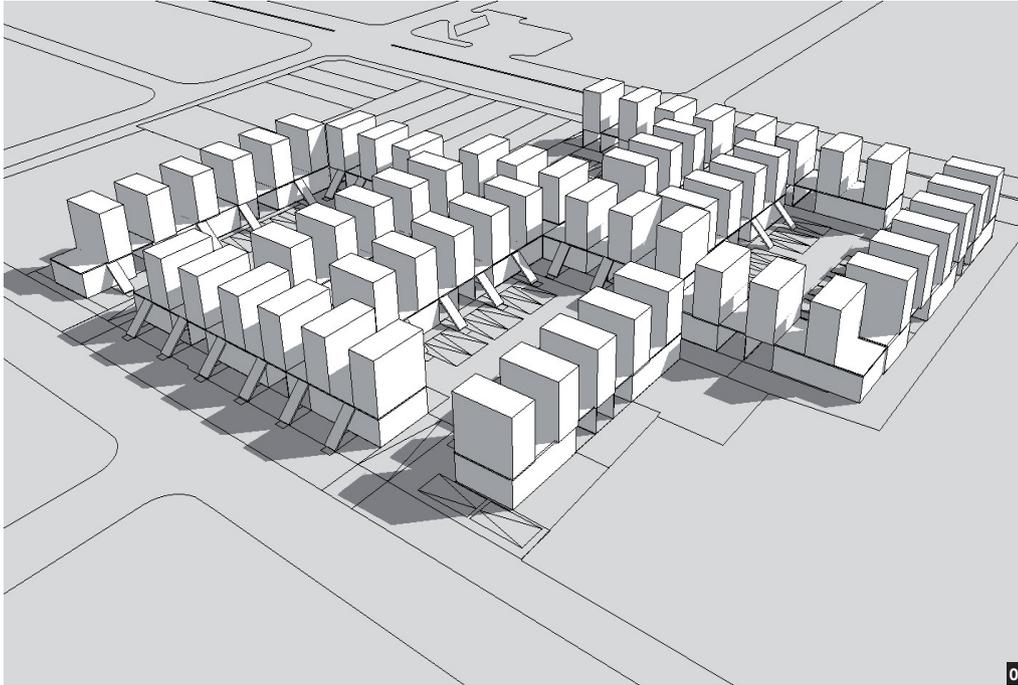
**AREA VIVIENDA**  
m<sup>2</sup>



**USOS**



**DENSIDADES**



**SIMBOLOGÍA**

MODELO TRIDIMENSIONAL

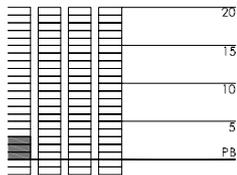
- VIVIENDA
- COMERCIO Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO COMUNAL
- ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES
- VÍAS Y PARQUEO

ALTURA DEL CONJUNTO

- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda

**05. MODELO TRIDIMENSIONAL.**  
Zonificación de usos, espacios libres y vías.

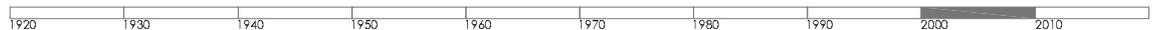
**TIPOS DE AGRUPACION**



**ALTURA**

**DECADA**

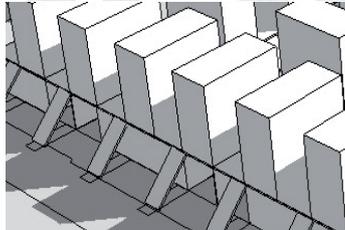
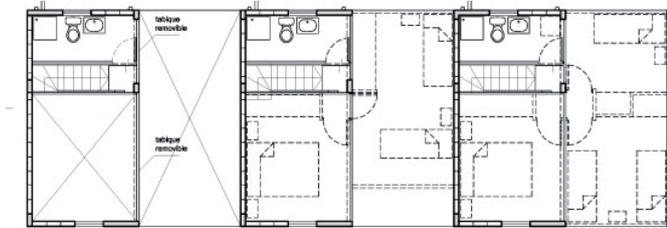
- |                           |                     |                   |                     |
|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| <b>TAPIZ</b>              | <b>BARRA</b>        | <b>TORRE</b>      | <b>MANZANA</b>      |
| ADOSADAS                  | BARRA AISLADA       | TORRE AISLADA     | MANZANA COMPLETA    |
| ADOSADAS CON RET. FRONTAL | BARRA PERFORADA     | TORRES AGRUPADAS  | MANZANA FRACCIONADA |
| ADOSADAS SIN RET. FRONTAL | BARRAS SOBREPUESTAS | TORRE + BASAMENTO | MANZANA CERRADA     |
| PAREADA                   | BARRAS ADOSADAS     |                   | MANZANA ABIERTA     |
| PAREADAS CON RET. FRONTAL | BARRAS AGRUPADAS    |                   | MANZANA PERFORADA   |
| PAREADAS SIN RET. FRONTAL |                     |                   |                     |
| AISLADA                   |                     |                   |                     |
| AISLADAS CON RET. FRONTAL |                     |                   |                     |
| AISLADAS SIN RET. FRONTAL |                     |                   |                     |



## USOS



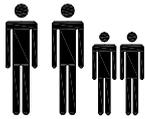
## DENSIDADES

160  
ha740  
ha

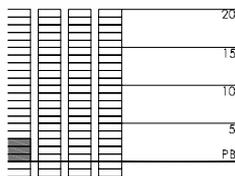
## DEPARTAMENTO

70 m<sup>2</sup>

3 DORMITORIOS

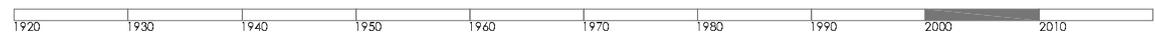
250  
USD/m<sup>2</sup>

ESCALA 0 5 25



## ALTURA

## DECADA



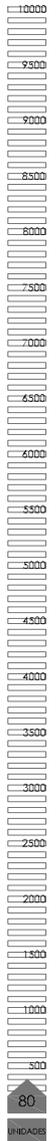
06 6. TIPO DE VIVIENDA.  
Planta departamento tipo,  
modelo 3D y costo.

COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>

El proyecto se planteó en radicar a 100 familias en un terreno de 0.5 hectárea en el centro de Iquique, una ciudad en el desierto chileno.

A pesar del costo del terreno (3 veces más que lo que la vivienda social normalmente puede pagar por suelo), lo que se quería evitar era la erradicación de

estas familias a la periferia. Se debía trabajar dentro del marco de un Programa específico del Ministerio de Vivienda llamado Vivienda Social Dinámica sin Deuda (VSDsD) que está orientado a los más pobres de la sociedad.

80  
UNIDADES

Ref. históricas

Sao Paulo

Bogotá

Medellín

Montevideo

Santiago

Quito

Guayaquil

Cuenca

Loja

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

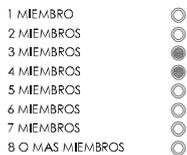
NIVEL SOCIO-ECONÓMICO



07. NIVEL SOCIO-ECONÓMICO. foto de la ciudad de Iquique en Chile.

PERFIL DEL USUARIO

COMPOSICION FAMILIAR  
PROMEDIO 3.1



GRUPO SOCIAL

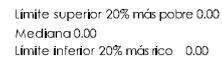


NIVEL ECONÓMICO

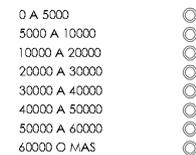


INGRESOS

PROMEDIO 00.00 USD



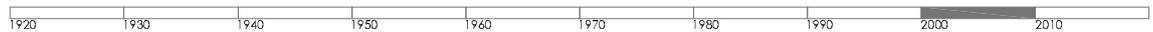
ACCESO A FINANCIAMIENTO



PROMOCION



DECADA

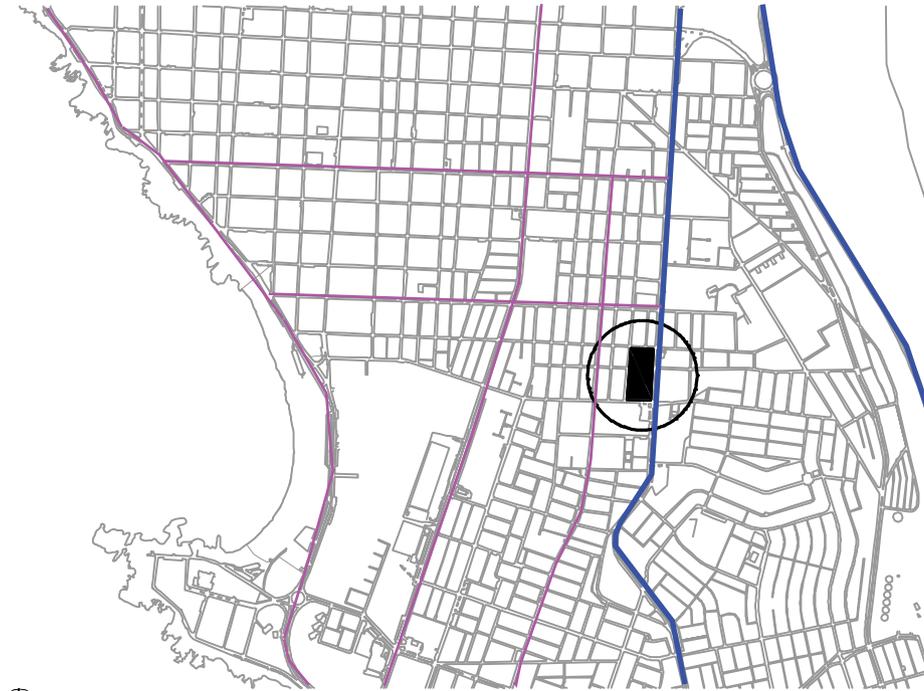


Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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

**USOS**



**DENSIDADES**



**SIMBOLOGÍA**

**SISTEMA VIARIO**

- V1 VÍAS EXPRESAS
- V2 - V3 VÍAS ARTERIALES
- V4 VÍAS COLECTORAS
- V5 - V6 VÍAS LOCALES
- V7 VÍAS PEATONALES
- V8 CICLOVÍAS



**08. SISTEMA VIAL.**  
Conectividad y accesibilidad del conjunto con la ciudad.



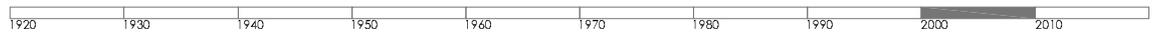
ESCALA



**CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD**

Este proyecto está limitado al norte por la Calle General Hernán Fuenzalida , al sur por la Av. Diego Portales, Al este por la Av. Soldado Pedro Prado, y al oeste por la Calle Galvarino.

**DECADA**



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

## USOS



## DENSIDADES



## SIMBOLOGÍA

## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

LÍMITE DE MANZANA

UBICACIÓN CONJUNTO

RADIO DE COBERTURA (1000m.)

## EQUIPAMENTOS

EDUCACIÓN

SAUD E HIGIENE

ABASTECIMIENTO - COMERCIO

DEPORTES Y RECREACIÓN

SOCIO-ASISTENCIAL

CULTURAL Y CULTO

## SERVICIOS

ADMINISTRACIÓN

TRANSPORTES

SEGURIDAD

09. EQUIPAMIENTO URBANO.  
Localización, radio de  
cobertura 1000m.



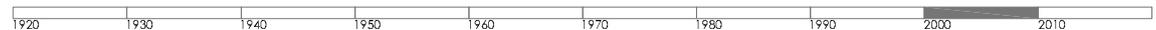
ESCALA



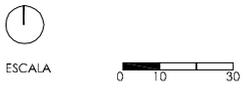
## EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS

ADMINISTRACION	Km/minutos	COMERCIO	Km/minutos	RECREACION Y CULTURA	Km/minutos	EDUCACIÓN	Km/minutos	SAUD	Km/minutos
01 CENTRO ADMINISTRATIVO	○	10 OFICINAS DE CONSULTAS	● 0.6 / 6	19 TEMPLOS	● 0.6 / 6	27 JARDIN NIÑOS	● 0.8 / 8	33 HOSPITAL	● 2 / 20
02 CORREOS Y TELEGRAFO	○	11 SUPERMERCADO	● 0.3 / 3	20 CINE	○	28 PRIMARIA	● 0.7 / 7	34 CLINICA	● 2 / 20
03 POLICIA Y TRANSITO	○ 0.1 / 1	12 BANCO	● 0.1 / 1	21 CAMPO DEPORTIVO	● 0.3 / 3	29 SECUNDARIA	● 0.1 / 1		
04 BOMBEROS	● 0.6 / 6	13 MERCADO	● 0.1 / 1	22 CENTRO DEPORTIVO	○	30 PREPARATORIA	○		
05 BASURERO	○	14 COMERCIO ESPECIALIZADO	○	23 REC. INFANTIL	● 0 / 00	31 VOCACIONAL	○		
06 GASOLINERIA	● 1.2 / 12	15 COMERCIOS EN GENERAL	● 0.6 / 6	24 AREAS VERDES	● 0 / 00	32 UNIVERSIDAD	● 0.2 / 2		
07 CEMENTERIO	○	16 TERMINAL TERRESTRE	○	25 GUARDERIAS	○				
08 PLANTA POTABILIZADORA	○	17 TERMINAL AEREA	○	26 BIBLIOTECA	○				
09 DEPOSITO DE GAS	○	18 ESTACIONAMIENTOS	● 0.1 / 1						

## DECADA



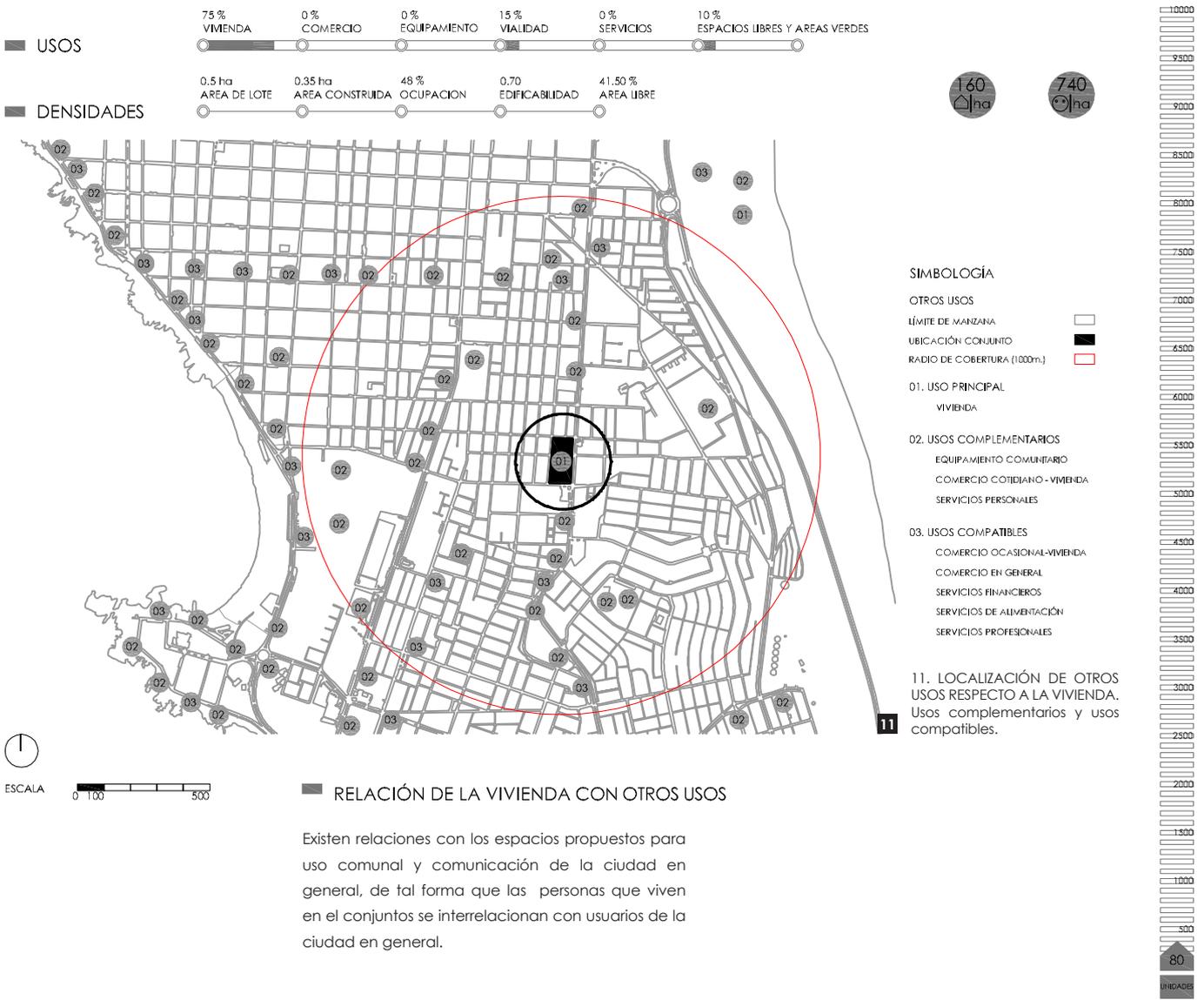
Ocupación del suelo	Densidad	Alturas tipos de agrupación	Costos tipos de viviendas	Perfil del usuario	Conectividad y accesibilidad	Equipamiento servicios	Usos complementarios	Relación otros usos	Relación con la ciudad
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------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



**USOS COMPLEMENTARIOS - USO MIXTO**

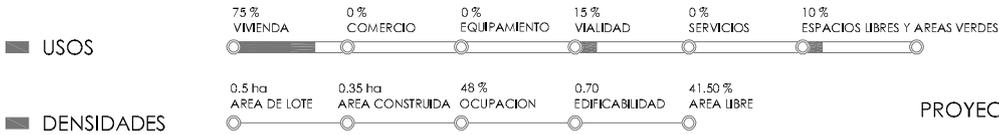
En el conjunto residencial Violeta Parra se diseñaron cuatro grupos de veinte viviendas las cuales disponen de espacios de uso comunal para todo el condominio.





**RELACIÓN DE LA VIVIENDA CON OTROS USOS**

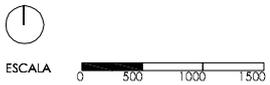
Existen relaciones con los espacios propuestos para uso comunal y comunicación de la ciudad en general, de tal forma que las personas que viven en el conjuntos se interrelacionan con usuarios de la ciudad en general.



**SIMBOLOGÍA**

- PERÍMETRO URBANO
- LÍMITE URBANO 2010
- LÍMITE URBANO 1950
- LÍMITE DEL CENTRO HISTÓRICO
- PERÍMETRO DE MANZANAS
- UBICACIÓN CONJUNTO

**12** 12. RELACIÓN DEL PROYECTO CON LA CIUDAD.



**INFRAESTRUCTURA 2000**

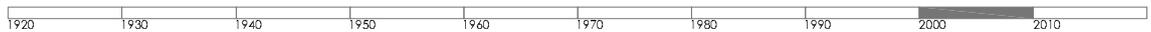
- EXISTENTE
- AGUA POTABLE
  - DRENAJE Y ALCANTARILLADO
  - ENERGÍA ELÉCTRICA
  - ALUMBRADO PÚBLICO
  - PAVIMENTACIÓN
  - RECOLECCIÓN DE BASURA
  - INTERNET
  - TV POR CABLE

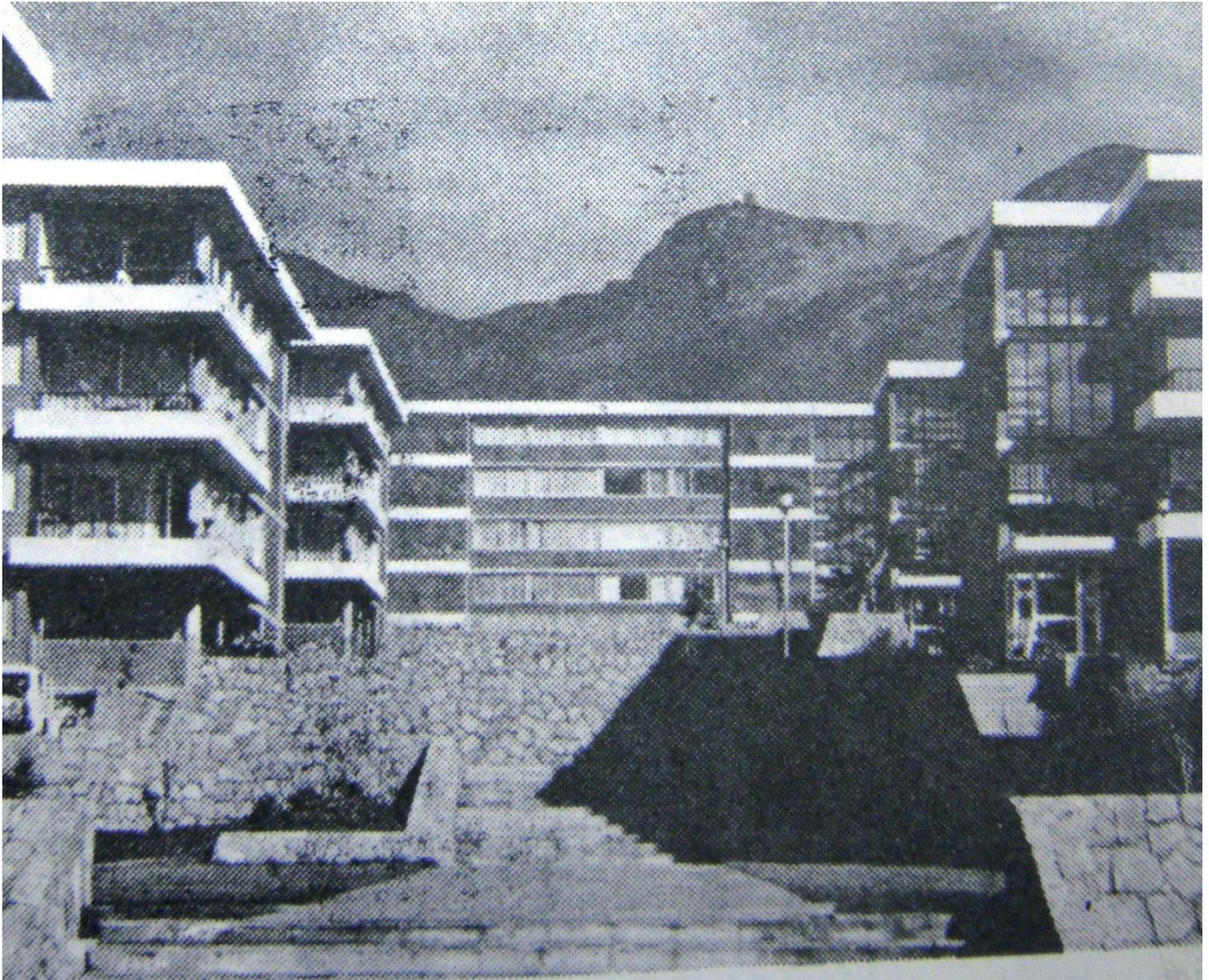
**RELACIÓN CON LA CIUDAD**

**INFRAESTRUCTURA 2010**

- EXISTENTE
- AGUA POTABLE
  - DRENAJE Y ALCANTARILLADO
  - ENERGÍA ELÉCTRICA
  - ALUMBRADO PÚBLICO
  - PAVIMENTACIÓN
  - RECOLECCIÓN DE BASURA
  - INTERNET
  - TV POR CABLE

**DECADA**





## INTRODUCCION



FOTO DE PORTADA, Urbanización La Granja, fotografía de archivo; revista Trama.

01. UBICACIÓN DEL CONJUNTO, Plano de la ciudad de Quito.  
02. IMAGEN REPRESENTATIVA, Vista tomada desde la calle Gaspar Carvajal.

### URBANIZACION LA GRANJA, 1974

#### URBANIZACIÓN LA GRANJA COMITENTE.

Fundación Mariana de Jesús.

EMPRESA CONSTRUCTORA COPSA

La Fundación "Mariana de Jesús". Por definición estatutaria, es una entidad de derecho privado, de finalidad exclusivamente social sin fin alguno de lucro, cuya tarea fundamental se concentra en el cumplimiento del literal d) del Artículo 2do de sus Estatutos que dice: "Ayudar a familias obreras ecuatorianas, prefiriendo a las más necesitadas, proporcionándoles habitación adecuada".

Esta tarea acometió la Fundación "Mariana de Jesús" con decisión y determinó que se edificará en el sector norte de Quito un barrio obrero en la hacienda "La Granja", propiedad de la Fundación, conforme a los estudios y planos elaborados por la institución y aprobados por el Municipio de Quito. Colocada la primera piedra por el Presidente de la República e iniciados los trabajos, estos tuvieron que interrumpirse pues el Consejo de Quito revocó la aprobación estableciendo que esta zona debía urbanizarse como residencial de primera. La Fundación asignó entonces, otra área de "La Granja" para la misma obra, contrató nuevos estudios, planos, etc. y nuevamente se frustró la ejecución pues el Municipio determinó que esta zona debía ser expropiada para la construcción de tanques de agua potable.\*\* En 1968 la Fundación recibió la Hacienda "Solanda" en donación gratuita de su Fundadora y Presidenta para que en sus 156 hectáreas se ejecute muy ampliado el antiguo proyecto de vivienda popular. El 19 de Noviembre de 1969 se llegó a un acuerdo entre la Fundación y el Municipio de Quito que permitió a la Fundación la planificación y estudio del barrio obrero de Solanda.

\*FUENTES: Estatutos de la Fundación "Mariana de Jesús" 1977-78

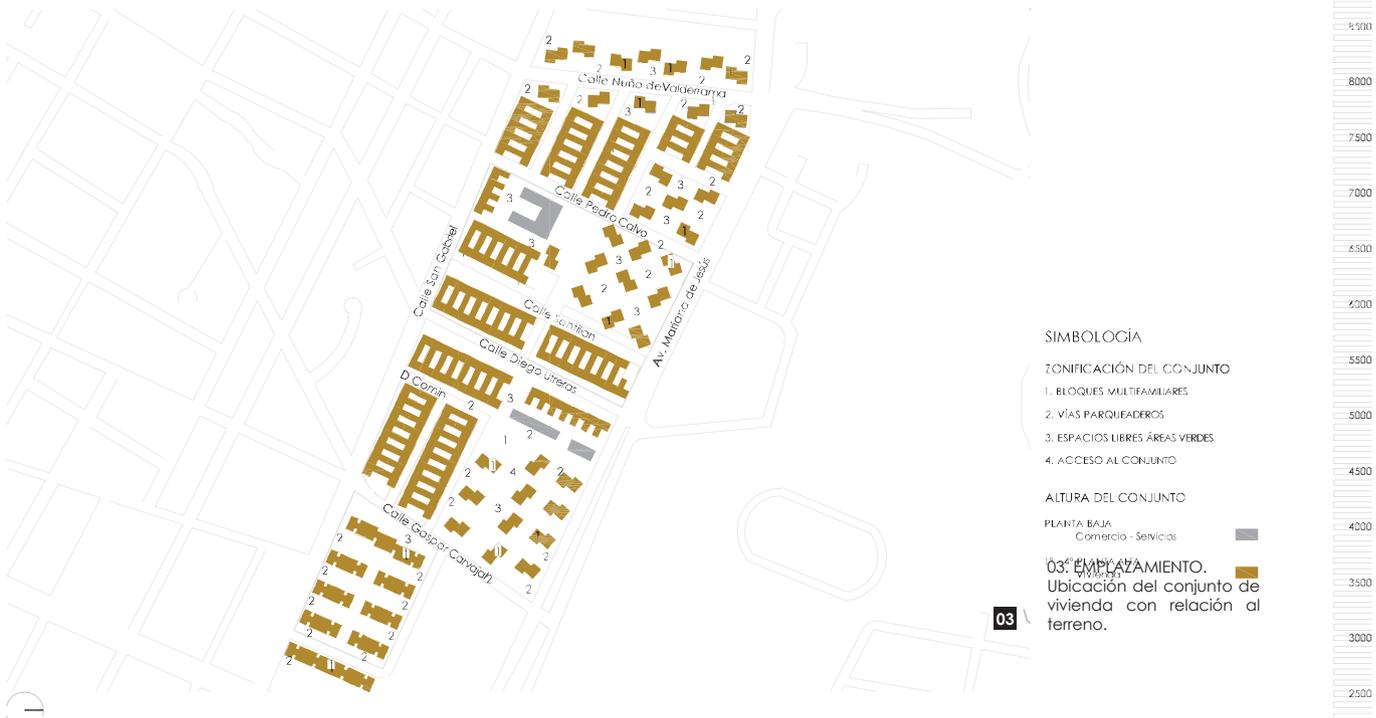
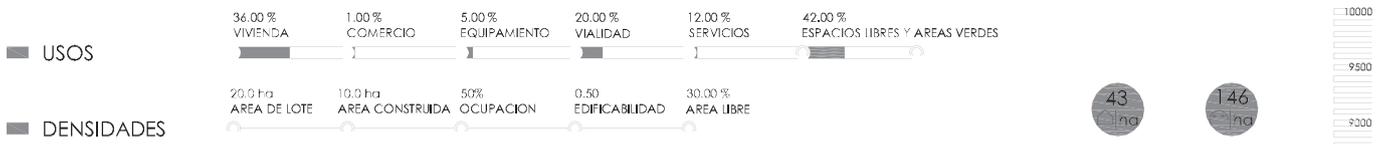
\*\*Memoria Descriptiva 1974.



## 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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------



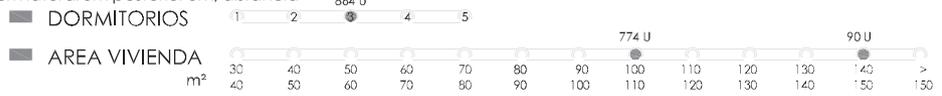
- SIMBOLOGÍA**
- ZONIFICACIÓN DEL CONJUNTO**
- 1. BLOQUES MULTIFAMILIARES
  - 2. VÍAS PARQUEADEROS
  - 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
  - 4. ACCESO AL CONJUNTO
- ALTURA DEL CONJUNTO**
- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 03<sup>a</sup> EMPLAZAMIENTO.**  
Ubicación del conjunto de vivienda con relación al terreno.



**OCUPACIÓN DEL SUELO**

La ocupación de suelo del proyecto corresponde a un 50% de áreas verdes y circulación y el otro 50% a área construida. El nuevo plan de ordenamiento con ordenanza de zonificación 031 determina: uso residencial, multiple y de equipamiento con tipología aislada(A) y pareada(B), con características; A19: altura de 6 a 18 pisos, retiros frontal 5m lateral 5m posterior 5m, distancia

entre bloques 6m ,Cos 50%, Cus 300% lote minimo 600 m2 frente minimo 15m. B13: altura de 5 a 15 pisos, retiros frontal 5m lateral 5m posterior 5m, distancia entre bloques 6m ,Cos 50%, Cus 250% lote minimo 300 m2 frente minimo 10m.



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
---------------------	----------	-----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	------------------------

USOS



DENSIDADES



SIMBOLOGÍA

PLANTA BAJA CONJUNTO

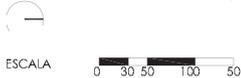
- 1. VIVIENDA
- 2. COMERCIO Y SERVICIOS
- 3. ESPACIOS LIBRES ÁREAS VERDES
- 4. VÍAS Y PARQUEO

ALTURA DEL CONJUNTO

- PLANTA BAJA  
Comercio - Servicios
- 1ª - 4ª PLANTA ALTA  
Vivienda

04. ZONIFICACIÓN EN PLANTA BAJA. Usos

DENSIDAD



ALTURA

DECADA



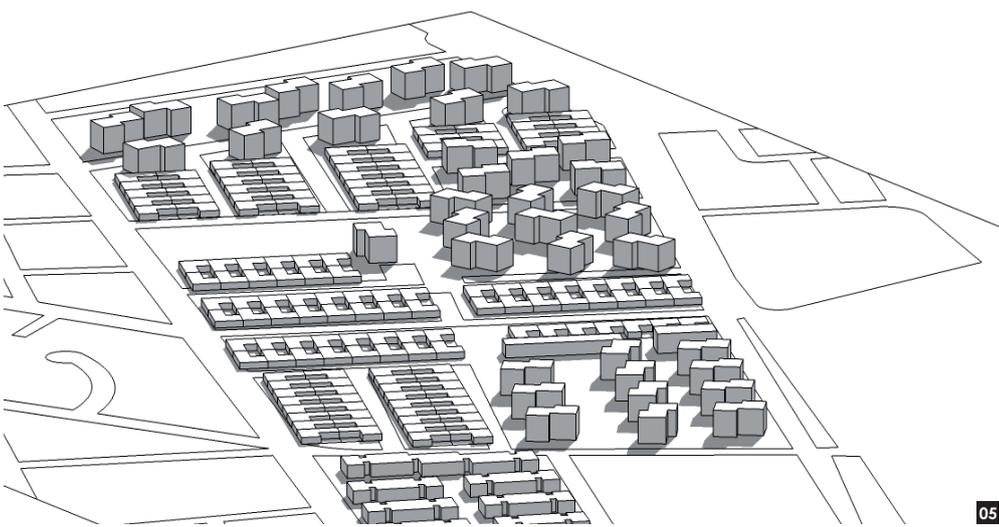
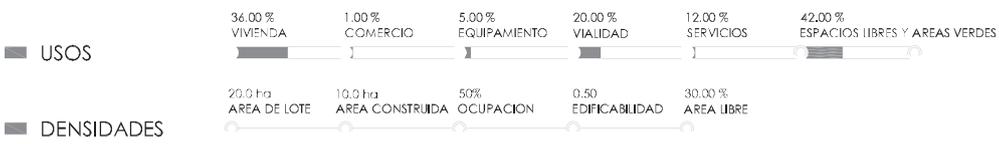
Se encuentra ubicado al norte de la ciudad, ocupa una extensión de 20 hectáreas.

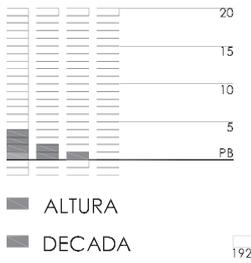
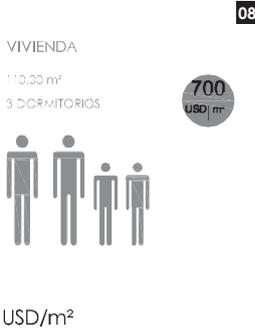
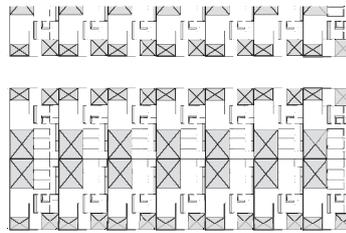
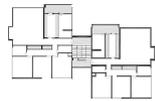
Se proyectaron 304 departamentos en bloques de cuatro plantas, 405 viviendas individuales y 106 departamentos en edificios de dos pisos.

Este conjunto habitacional, con una densidad de

43 viviendas por habitante y 145 habitantes por hectárea, alberga a 3456 habitantes, con una composición familiar promedio de 4 miembros por vivienda. En la actual Ordenanza se plantea en el sector una densidad bruta de 250 hab/ha, densidad neta 400 hab/ha.







**COSTOS Y TIPOS DE VIVIENDA USD/m<sup>2</sup>**

- INDIVIDUAL ECONOMICA EN PLANTA BAJA
- INDIVIDUAL ECONOMICA DUPLEX
- INDIVIDUAL MEDIANA
- INDIVIDUAL Suntuaria
- COLECTIVA ECON. BAJA SIN/INFRAESTRUCTURA
- COLECTIVA ECON. BAJA CON/INFRAESTRUCTURA
- COLEC. ECON. O MEDIA 4 PLANTAS SIN ASCENSOR SIN/INFRA.
- COLECTIVA ECON. O MEDIA 4 PLANTAS S/ASC. CON/INFRA.

- COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX SIN/INFRAESTRUCTURA
  - COLECTIVA ECON. O MEDIA DUPLEX CON/INFRAESTRUCTURA
  - TORRE ECONOMICA CON ASCENSOR
  - TORRE MEDIANA CON ASCENSOR
  - TORRE Suntuaria CON ASCENSOR Y CALEFACCION
- Los valores incluyen: remuneraciones, depreciación, beneficios, gastos generales IVA y leyes sociales. No incluye: valor terreno, honorarios profesionales, costo de permisos, comisiones inmobiliarias.

**SIMBOLOGÍA**

- ALTURA DEL CONJUNTO**
- PLANTA BAJA Comercio - Servicios
  - 1ª - 4ª PLANTA ALTA Vivienda

**6. TIPO DEPARTAMENTO.** Planta departamento tipo del bloque de cuatro plantas, modelo 3D.

**7. TIPO DEPARTAMENTO.** Planta departamento tipo del bloque de dos plantas, modelo 3D.

**8. TIPO CASA** Planta tipo, una sola planta, modelo 3D.