

00142

24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DIVISION DE ESTUDUOS DE POSGRADO

ESPECIALIZACION EN DISEÑO, FINANCIAMIENTO Y GESTION DE PROGRAMAS DE  
VIVIENDA

TESINA : CONCEPCIONES EN TORNO AL DISEÑO URBANO Y LA VIVIENDA DE INTERES  
SOCIAL

DIRECTOR : MIGUEL RUBIO CARRILLO

ALUMNO : HECTOR GUEVARA VERGARA

*armando*

266978

MEXICO SEPTIEMBRE 10 DE 1998



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**PROYECTO DE ESTUDIO : FRACCIONAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "EL  
COUNTRY"  
Municipio de Turbaco, Cartagena de Indias, Colombia.**

- Prefacio
- Antecedentes
- Objetivos
- Valoración del proyecto
- Análisis del sitio

**INTRODUCCION**

**INDICE**

**I. PARTE I**

**I-1. Análisis preliminar**

- 1.1.1. Análisis programático
- 1.1.2. Marco general

**I.2. Determinantes del proyecto**

## **2. PARTE II**

### **2.1. PROCESO DE DISEÑO URBANO**

#### **2.2. OBJETIVOS**

2.2.1. Desarrollo Urbano

2.2.2. Diseño Urbano

2.2.3. Desarrollo inmobiliario

### **2.3 ANALISIS DE ACTIVIDADES URBANAS**

2.3.1. Condicionantes específicas del terreno

2.3.2. Componentes de la estructura urbana

### **2.4. DISTRIBUCION DE ACTIVIDADES EN EL ESPACIO**

2.4.1. Modelo de localización residencial

2.4.2. Modelo de localización de servicios

2.4.3. Flujos entre actividades

2.4.3.1. Vialidad vehicular

2.4.3.2. Vialidad peatonal

### **2.5. IMAGEN URBANA**

2.5.1. Criterios básicos de imagen

2.5.2. Algunos criterios de diseño

2.5.3. Análisis del clima

2.5.4. Trazado urbano

2.5.6. Criterios particulares de diseño

## 2.6 ANALISIS DEL SITIO

2.6.1. Criterios generales de diseño

2.6.2. Suelo, vegetación, paisaje.

2.6.3. Valores del suelo

2.6.4. Restricciones, leyes y reglamentos.

2.6.5. Tipo de suelo y subsuelo, valoración del clima, asoleamiento, vientos, lluvias, humedad, etc.

2.6.6. Visual y paisaje, elementos visuales.

## 2.7. CONCEPTOS DE ESQUEMAS Y CONFIGURACIONES URBANAS

## 2.8. ANTEPROYECTO DISEÑO URBANO

2.8.1. Alternativas

2.8.1.1. Esquemas de actividades

2.8.1.2. Esquemas de circulaciones

2.8.1.3. Esquema formal

2.8.1.4. Sembrado de viviendas y alternativa seleccionada

PARTE III.

3.1. PROCESO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

3.1.1. Que se entiende actualmente por vivienda urbana ?

3.1.2. Esquemas arquitectónicos

CONCLUSION

## CONCEPCIONES EN TORNO AL DISEÑO URBANO Y LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

### PREFACIO

Las condiciones de urbanización en nuestros países están deteriorando los procesos de crecimiento y su bienestar social, de manera alarmante.

Este problema se acentúa aun mas por la visión de desarrollo que tienen nuestros sistemas políticos y económicos que son inestables y sus implicaciones directas, son el aumento de la pobreza que se reflejan inmediatamente en la necesidad de vivienda de una población creciente, que cuenta en la vez con menores posibilidades para pagar por ellas. El problema se complica por los procedimientos de desarrollo urbano, donde se desperdicia el suelo y servicios en grandes porcentajes que no representan soluciones positivas para nadie.

En final, como alternativa es ofrecer viviendas completamente acabadas al sector mas amplio de la población, en este aspecto, el gobierno debe cambiar su visión de apoyo con estos recursos limitados, utilizando mejores criterios de urbanización, materiales baratos y contextuales; del gobierno depende la infraestructura y de nosotros la guía para la construcción y urbanización de viviendas agradables a los usuarios.

## OBJETIVO

Los conceptos que se demuestran en este proyecto, hace ver que si es posible hacer desarrollos urbanos y de vivienda con mejores niveles de vida para este tipo de población, que en este caso, es de un nivel de ingreso mínimo.

Para ello, se exploró y analizó el proyecto existente, teniendo en cuenta: el sector, su cultura, historia y todos esos valores que se han ido perdiendo, solo por conseguir mayores ganancias, sin tener en cuenta que también es posible conseguirlos con un buen proyecto.

Estas reflexiones, parten de un proyecto existente, al cual se le realizaron correcciones que terminan siendo el resultado de este documento, demostrando que es posible mejores alternativas de urbanización y diseño arquitectónico.

La primera parte de este trabajo está dirigida al problema de la urbanización, específicamente a la subdivisión del suelo urbano y la segunda parte es la composición de un mejor espacio urbano para los sectores bajos de la población, con criterios que resumen costos y aumentan la calidad y el número de vivienda.



## **CONTENIDO**

el trabajo está sostenido en dos secciones que son complementarias, pero cada una con sus temas específicos y conceptualizando de tal forma que el producto se anteponga al proceso.

## **VALORACION DEL PROYECTO**

las referencias abarcan proyecto, sitio y diseño, además ejemplos ilustrativos de los diferentes aspectos, situaciones y condiciones del sitio.

## **ANALISIS DEL SITIO**

Se proporciona referencia para la evaluación y planificación del sitio, condicionantes físicas y ambientales, servicios y equipamiento, atributos del lugar que definen la viabilidad física y económica del desarrollo y las determinantes que definen la limitación de la planificación del sitio.

## INTRODUCCION

Existen una serie de situaciones, componentes e intereses que obstaculizan el buen desarrollo urbano y la vivienda de interés social en nuestros países, muy a pesar de los recursos que tenemos.

Este documento aporta conceptos que pueden servir como marco de referencia para el desarrollo de proyectos de urbanización.

El proyecto que se toma como estudio está situado en el municipio de Turbaco a 20 minutos de la ciudad de Cartagena de Indias, en la costa norte de Colombia. La estructura tradicional del municipio ha cambiado de una población rural a una población urbana, por ello, la característica del proyecto es promover el desarrollo del municipio para disminuir la tasa de crecimiento urbano que tiene Cartagena en niveles de asentamientos irregulares y sus múltiples problemas urbanos.

Con este documento se pretende dejar abierta la posibilidad de un mejor proceso de producción de vivienda de interés social, sin que afecte los intereses económicos, permitiendo dejar a la práctica otras estrategias que permitan dilucidar a través de nuevos programas y proyectos para que sean aplicados.

## PARTE I

### ANALISIS PRELIMINAR

#### ANALISIS PROGRAMATICO

**MARCO GENERAL:** de acuerdo al plan maestro departamental relacionado con la política municipal, de darle crecimiento y desarrollo urbanístico al municipio por su ubicación estratégica que lo comunican con la vía industrial de mamonal y por el otro extremo con la carretera troncal de occidente que va hacia el interior del país.

#### DETERMINANTES DEL PROYECTO

El estudio de mercado arrojó los siguientes resultados:

Históricamente el municipio se fue poblando por las personas que llegaban del medio rural a trabajar en las haciendas vecinas y en cartagena, que no estaban acostumbrados al ritmo de vida de una ciudad urbana. La segregaciones siguientes se fueron radicando en la ciudad de cartagena, en zonas con infra-estructura decadente e ineficiente y hoy estos descendientes desean volver al municipio y no lo hacen por que no se ofrecen demandas de vivienda requerida.

El nivel social familiar, se continúa vivienda en el núcleo principal conformado por 6 miembros por familia y los gastos se dividen entre los que trabajan en la familia, solo abandona la casa cuando se casan y crecen con sus hijos pero siempre cerca del núcleo primario.

La interacción social es densa y fuerte, por ello hay que conservar este concepto para que gradualmente se vayan tejiendo las redes sociales, fortaleciendo el sentido de pertenencia del proyecto.

El sector de la población estudiada es de clase media baja con ingresos mensuales de 200 dolores aproximadamente y una conformación de 6 habitantes por vivienda.

#### PARTE ANALITICA DEL PROYECTO EXISTENTE

¿Que existe y que se a planeado?

el proyecto original que se planea proyectar demuestra un nivel de desarrollo mal planeado, situación que es tradicional en este tipo de fraccionamientos, demostrando consigo una mezcla caótica de actividades urbanas, conflictos entre habitantes, se demuestra prioridad al automóvil. Todo estos problemas solo demuestran la ineficacia en la adaptación e identificación al lugar.

Esta organización no contribuye a la interacción de los usuarios, modos d transporte, flujos de circulación, espacios necesarios para recreación, los espacios urbanos están mal ubicados, la Lotificación no representa una organización formal y funcional, la vialidad principal divide al proyecto en dos sectores y en general existen espacios desagradables, indefinidos y sin pertenencia.

#### CONCEPCIONES

Se plantea un rescate del proyecto de acuerdo a una propuesta nueva que se plantea en este documento.

## DESARROLLO URBANO :

### OBJETIVOS

Regeneración de la estructura urbana, vial y de transporte ,  
interaccionando las distintas áreas de vivienda, comercio,  
recreación, servicios.



**USOS :** reorganización de las manzanas, lotes y vitalidades. Con una mejor conjugación de sus actividades.

**MOVIMIENTO :** Ordenación de las vías circundantes, definiendo en forma eficiente la importancia de la circulación vial y peatonal para control del volumen de tráfico y comodidad peatonal.

**IMAGEN :** Las áreas habitacionales, recreación, comercio se definirán por medio de barreras visuales para evitar la invasión y deterioro del espacio público.

### ESTRATEGIAS.

**USOS :** Respetando los reglamentos de usos del suelo, se plantea lotes de menor tamaño pero mas eficientes, con viviendas para tres niveles y comercio solo en planta baja .

**MOVIMIENTOS :** Transformar el proyecto en un barrio de prioridad peatonal, de convergencia en toda su extensión.

**IMAGEN :** Se busca en el proyecto un respeto por la arquitectura y composición de barrio vernácula .

## DISEÑO URBANO

### OBJETIVO

recuperación de la identidad del lugar de carácter paisajístico para que se conforme un conjunto único que simbolice el elemento contextual natural de la zona.



**USOS** : Revivir los espacios de convergencia social como centro de interés de carácter peatonal.

**MOVIMIENTOS** : Plantear una interacción de actividades ambientales diversas con un ambiente peatonal mixto (seguridad).

**IMAGEN** : La imagen contextual debe reflejar su tradición cultural.

### ESTRATEGIAS

**USOS** : Las circulaciones peatonales rematarán en la plazas públicas.

**MOVIMIENTOS** : Provocar trayectos atractivos de descubrimientos con espacios mixtos de comercio, plaza, parque. Con el enfoque paisajístico.

**IMAGEN** : El uso de materiales contextuales, colores, alturas, etc., dos o tres niveles de vivienda, mobiliario urbano contextual y en colores elegidos por los usuarios para que se apropien.

## DESARROLLO INMOBILIARIO

### OBJETIVOS .

Generar un ahorro con mejor diseño para el inversionista y los futuros habitantes.

**USOS:** Será exclusivo en uso unifamiliar y multifamiliar de 4 niveles. el comercio se desarrollara en la planta baja en sectores determinados pero elegidos por la población



**MOVIMIENTOS:** redefinición de las vías de acceso al fraccionamiento. el flujo Vehicular demandante no será prioridad. vialidad de un sentido en las vías secundarias y de dos solo en la vía principal.

**IMAGEN:** Las viviendas se permitirá el libre diseño de fachadas con colores caribeños. esto promoverá la venta .

### ESTRATEGIAS

**USOS.** Prioridad peatonal. comercio en planta baja en sectores determinados por la población.

**MOVIMIENTOS:** el trazo urbano y Vehicular ofrecerá mejor integración con el peatón. esto lleva a una integración social entre sus habitantes.

**IMAGEN:** Reflejará una imagen contextual de acuerdo con la idiosincrasia y cultura del seco

De acuerdo a los anteriores objetivos , se determina un proyecto de carácter residencial . de transito Vehicular publico solo en la vía principal y secundarias . no se permitirá el ingreso de camiones de transporte publico. la organización espacial será en beneficio de los usuarios en un contexto tradicional.

Las actividades fijas serán vivienda, recreación, comercio e infraestructura. las actividades aleatorias variara de acuerdo a las vías de acceso para respeto de los usuarios. el equipamiento y las actividades publicas se ubicaran en la vía principal.

## ANALISIS DE ACTIVIDADES URBANAS

Los habitantes desarrollaron actividades de vivir , comercio de necesidades básicas.

La proporción de las viviendas será de 1:1 en vías secundarias y de penetración y 1:2 solo en la vía principal.

## COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA

Los espacios libres son prioritarios para la conformación social del grupo , edades , costumbres , el servicio de transporte publico solo se utilizara en la vía principal y secundarias.

## DISTRIBUCIÓN DE ACTIVIDADES EN EL EXTERIOR

El modelo de localización residencial, por su nivel socioeconómico, la vivienda es su prioridad, por ello su entorno ambiental es importante para ellos.

## FLUJOS ENTRE ACTIVIDADES

### ESTRUCTURA DE MODELO

Generación del viaje : vivienda- trabajo  
escuela- vivienda

Distribución : Los equipamientos serán centralizados por zonas

Modelos de ramificación : Vía Principal : transporte publico y privado  
Vía Secundaria : transporte privado  
Vía de penetración : peatonización y autos del sector

## IMAGEN URBANA

No existirá homogeneidad en la tipología de vivienda , en fachadas, colores, texturas, niveles , variación de los espacios de plazas, desarrollando sentido de pertenencia y arraigo de lugar.

**LA PLAZA :** se generaran plazas entre grupos de vivienda , desarrollandose a su rededor entornos libres

**LA CALLE :** Permitira la apreciación de la arquitectura por la proporción de las viviendas y no existirá como amenaza la circulación Vehicular de velocidad.

## CONDICIONES BASICAS DE IMAGEN

Se estudiará el factor climático, vientos, ruidos e imagen visual, espacios paisajísticos diversos para que el usuario se identifique con su preferencia. La orientación en el lugar se ayudará con el sistema de circulaciones y señalamiento con espacios de interés visibles.

## CONDICIONES BASICAS DE DISEÑO

**ESTRUCTURA VISUAL :** No existirá continuidad en el paisaje

**CONTRASTE Y TRANSICION :** variedad de flora en los espacios , descubrimientos visuales

**JERARQUIA :** El paisaje dará relevancia a los espacios , la ubicación de los equipamientos no dará un comienzo o un final.

**CONVERGENCIA :** Los espacios de equipamientos se ubicarán de manera tangencial en la vía principal.

**SECUENCIA VISUAL :** Claridad en las entradas y salidas de los espacios para desplazamientos fáciles

**CONFIGURACION DEL TERRENO :** Las vistas dominantes serán explotadas

**TEXTURAS DE PAVIMENTOS :** Se distinguirán los tipos de vías y plazas

## ANÁLISIS DEL CLIMA

La temperatura promedio la ubicación de los lotes dependerá de los vientos dominantes, para que las edificaciones en su mayoría reciban los vientos francos evitando su exposición al recorrido del sol

Las precipitaciones en promedio son mayores de Julio a diciembre, la humedad relativa se mantiene en un nivel moderado manteniendo el ambiente sin ocasionar malestar de calor excesivo.

## ANÁLISIS DEL SITIO

El potencial del terreno es su ubicación estratégica , por ello se adaptarán al terreno, se construirá sobre la topografía aprovechando la consistencia del suelo que es piedra caliza y por la longitud del terreno el paisaje se verá con espacios visuales extensión

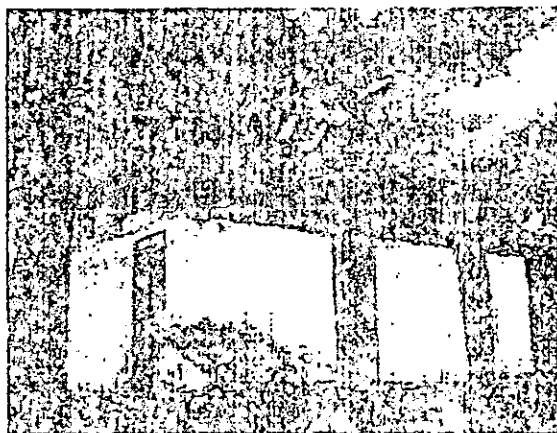


## PARTE II

### PROCESO DE DISEÑO ARQUITECTONICO

¿ Que se entiende actualmente por vivienda urbana ?

Para empezar el termino de vivienda podriamos entenderlo como el lugar intimo, la vivienda de cada quien según su capacidad económica, lugar donde se reproduce la fuerza de trabajo, etc. , pero hoy en día la vivienda es un lema de venta, es en esencia una mercancía no es la definición clara de un concepto



arquitectónico urbano. Ya no se trata, pues, de la comodidad del inquilino. Ahora se ubican en calles de tráfico y no en caminos aislados o zonas para peatones.

Hoy en día la vivienda es considerada desde el punto de vista urbanístico una casa en hilera, parte del vial construido. A causa de las modificaciones introducidas en los métodos aplicados para ampliar la ciudad, se ha seguido un proceso de producción de viviendas en series que se construyen con igual modelo y esta monotonía formal es le mayor peligro , pero creemos poder remediarlo de diversas maneras

Estas formas de vivienda actual tienen su origen en las casas burguesas del siglo XIX y solo se ha conservadora idea principal: la casa individual, la uniformidad de los conceptos constructivos y arquitectónicos y se han convertido en el domicilio deseado de aquellos que quieren vivir en la ciudad . Como resultado de esta demanda no solo se adquiere u espacio reducido , hecho que se intenta enmascarar con toda clase de trucos , convirtiéndose en soluciones multiplicadas que destruyen toda normalidad

A pesar de todas estas consideraciones habría que añadir que la vivienda actual posee cualidades y posibilidades urbanas positivas que hasta ahora no han llegado a explotarse de manera eficiente, por ello a continuación se presentan composiciones arquitectónicas para la vivienda urbana y examinar a ser posible sus variables y mejoras , en este sentido hay que recalcar que nunca será posible encontrar la solución de un concepto que valga para todos, pero si pueden establecerse reglas básicas que deberán tenerse en cuenta

La intención principal es la de presentar esta propuesta como una alternativa contra el alojamiento corriente de viviendas que por otra parte permiten cualquier adaptación

La distribución de niveles alternos , dos o tres niveles , zonas individuales y una percepción óptica de amplitud pueden usarse en espacios menores de hasta 3 50 M2 sin afectar la vivencia en ella

todos estos propósitos se logran teniendo en cuenta la eficacia proyectual de cada vivienda y para ello se penso en tres aspectos

- ☐ ¿Cual es el papel del diseñador d vivienda ?
- ☐ ¿ Como lograr satisfacción para el promotor y el usuario ?
- ☐ ¿ Como hacer para que los recursos rindan ?

esto dio como resultado aumentar el área de la vivienda en altura , dando como resultado u proyecto as eficiente

## CONCEPTOS DE PLANIFICACION Y CONFIGURACION URBANA PARA EL PROYECTO

Comunicaciones espaciales  
y estructurales

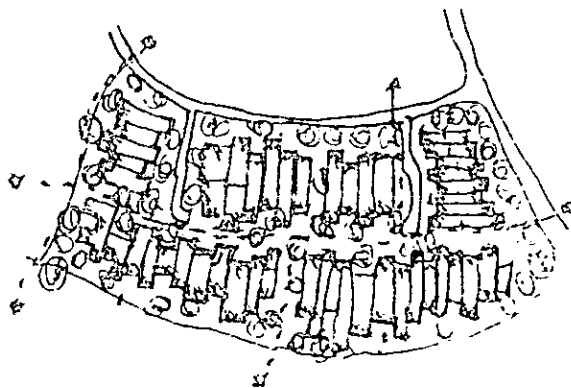
Vías laterales y  
secundarias

Acceso al  
terreno e la  
via principal

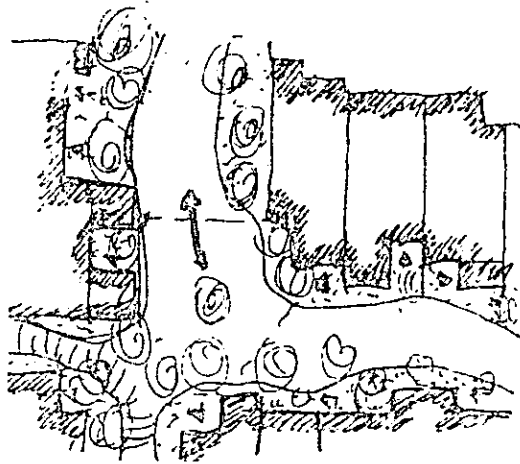
Vistas  
variables

Vías de penetración

- Forma de Lotificación y tipos de vivienda
- Esquemas alternativos
- Dimensión variable de los lotes
- La densidad de las edificaciones se reducen favoreciendo el porcentaje de vegetación



- Estructura y parcelación
- Variedad en el acceso
- Mayor numero de vivienda
- Reducción de costos de infraestructura

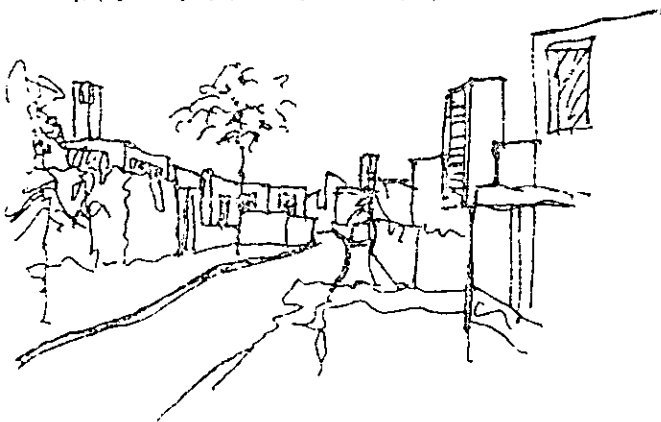


- Configuración favorable de fachadas
- Variables accesos a las viviendas
- Acceso e integración paisajista
- Vialidad peatonal y vehicular
- Tranquilidad al caminar

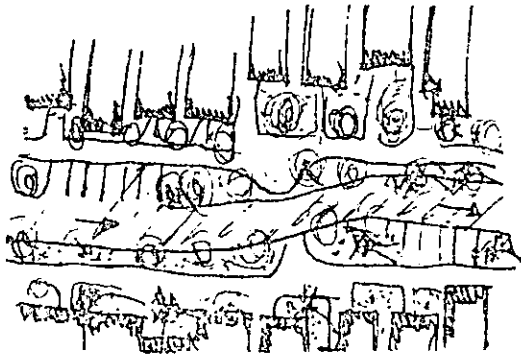
- Secuencias visuales que crean espacios enclaves que reciben y rematan



IMAGEN URBANA DE CERRO A

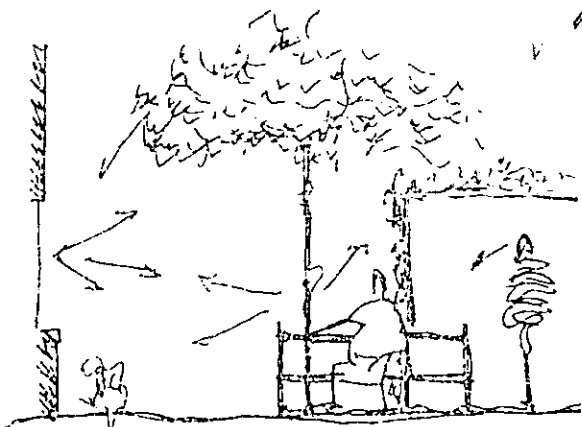
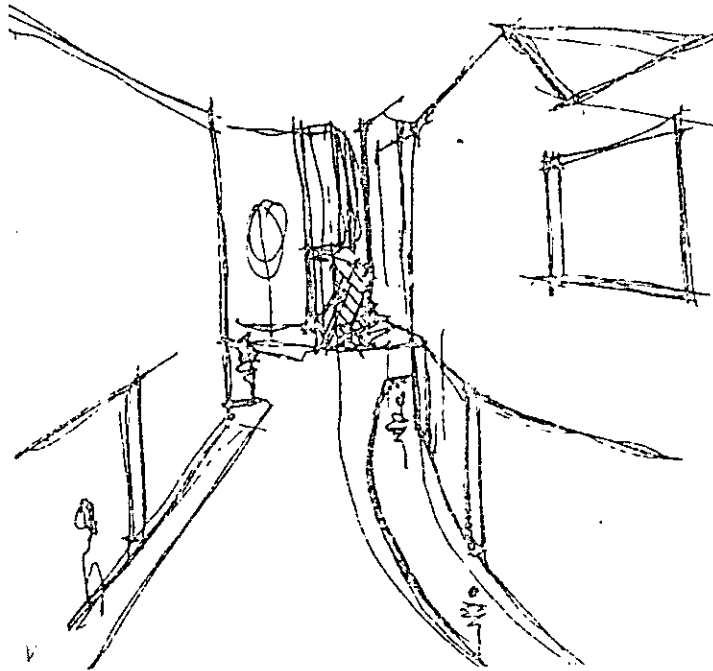


- Formas de los tipos de vivienda variables
- Vistas al exterior
- La densidad edificadora del proyecto se disminuye



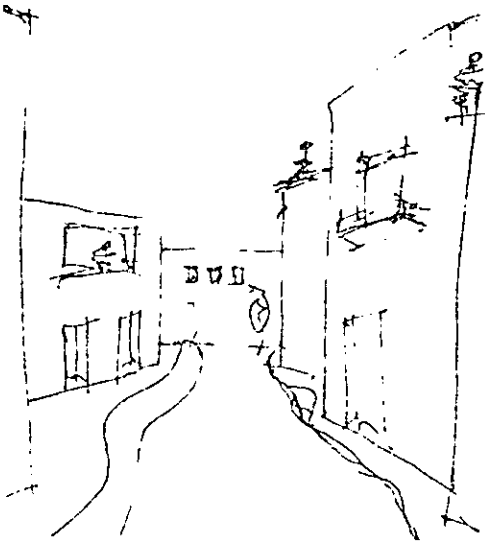
- Curvatura en las vías para disminución de velocidad vehicular
- Dispersión alterna de estacionamientos
- Configuración formal con ordenamientos de árboles y zonas verdes

- Barreras ópticas, para favorecer la seguridad, disminución de velocidad, espacios para funciones alternas



- Predominaron de la visual de acuerdo a los factores socioculturales
- Frecuencia de interrelaciones
- Facilita el juego y el esparcimiento
- Mayor comunicación visual

- Permanencia de relación entre las viviendas y la calle, motivando el proceso de comunicación sociocultural

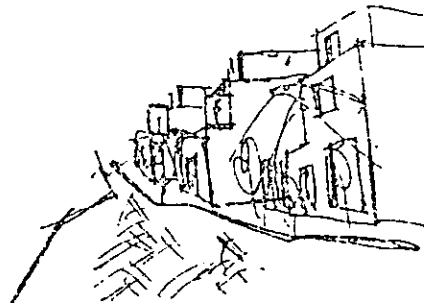
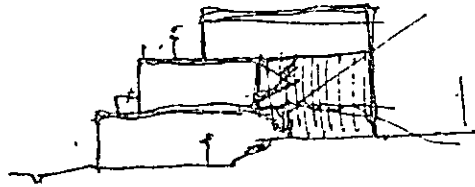


- Los cambios de organización abierta y cerrada dan una imagen variada, evitando la monotonía

-- Las calles abiertas presentan un ambiente paisajístico  
- La arquitectura, la ubicación del acceso determinan la imagen de la calle  
- Los caminos de la calle dan un carácter abierto a la comunicación



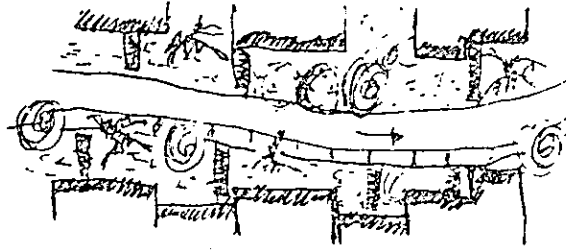
- Las vistas crean espacios si se aprovecha el terreno para el diseño de la vivienda
- Las texturas del pavimento crean integración entre la calle y la vivienda



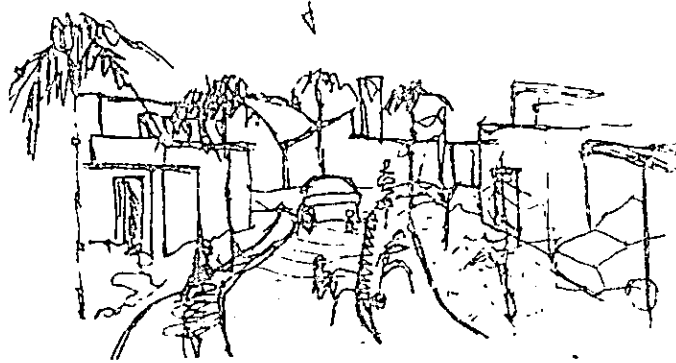
#### Camino residencial de tráfico limitado

- organización abierta y paisajista. identificación por parte del usuario
- Material y color de las fachadas variables

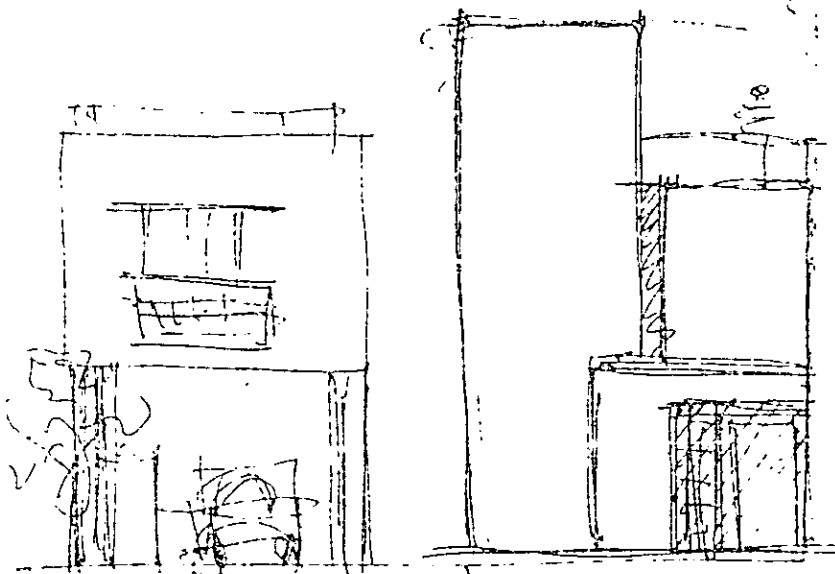


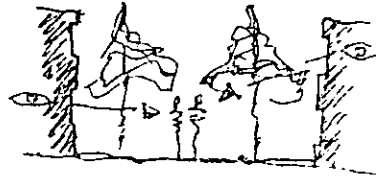


- Jardín delantero abierto. esto amplia el camino a la vivienda y agrada en todas las zonas de transición y son el elemento formal



- El camino de tráfico vehicular es limitado utilizado en las vías de penetración a las viviendas. convirtiéndolas en zonas de esparcimiento

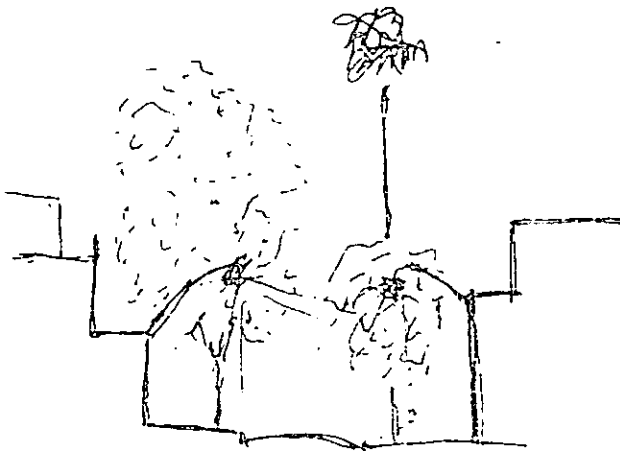
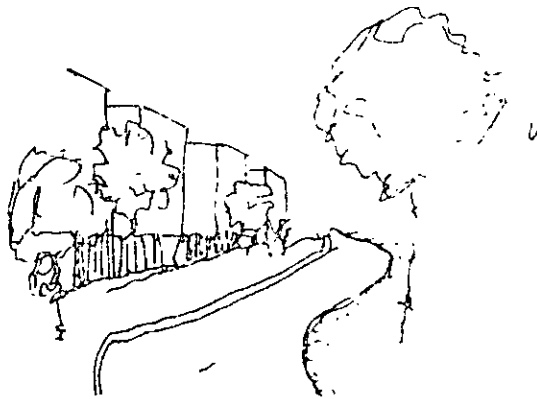




- Separación de los tipos y niveles de organización
- Motivación del control social en todas las vías

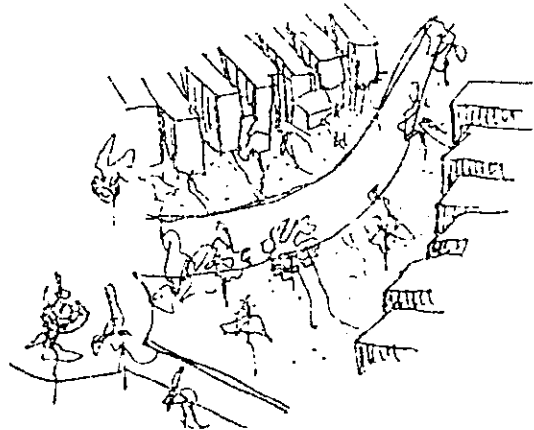
- La posibilidad de caminos alternos vinculan al usuario con la naturaleza y la arquitectura

- ▣ Motivo de reposo y esparcimiento



- Armonía del paisaje e imagen urbana

- Integración del equipamiento en un solo punto para que no afecte la visual ni la circulación



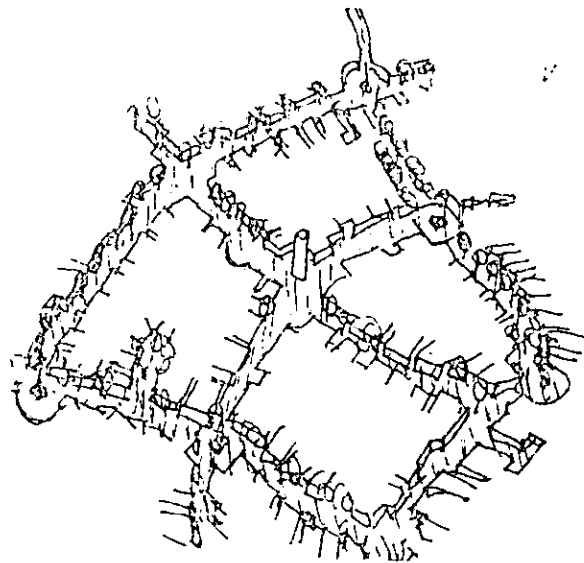


### ESTRUCTURA DE CAMINOS PEATONALES PARA EL BARRIO

- Enlazando distintas funciones
- Células de tránsito peatonal
- Diferenciación de los recorridos peatonales mediante características compuestas formales distintas

### COMBINACION DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

- Calles de tráfico vehicular en un solo sentido.
- Caminos peatonales autónomos
- No se desarrollaran tráfico

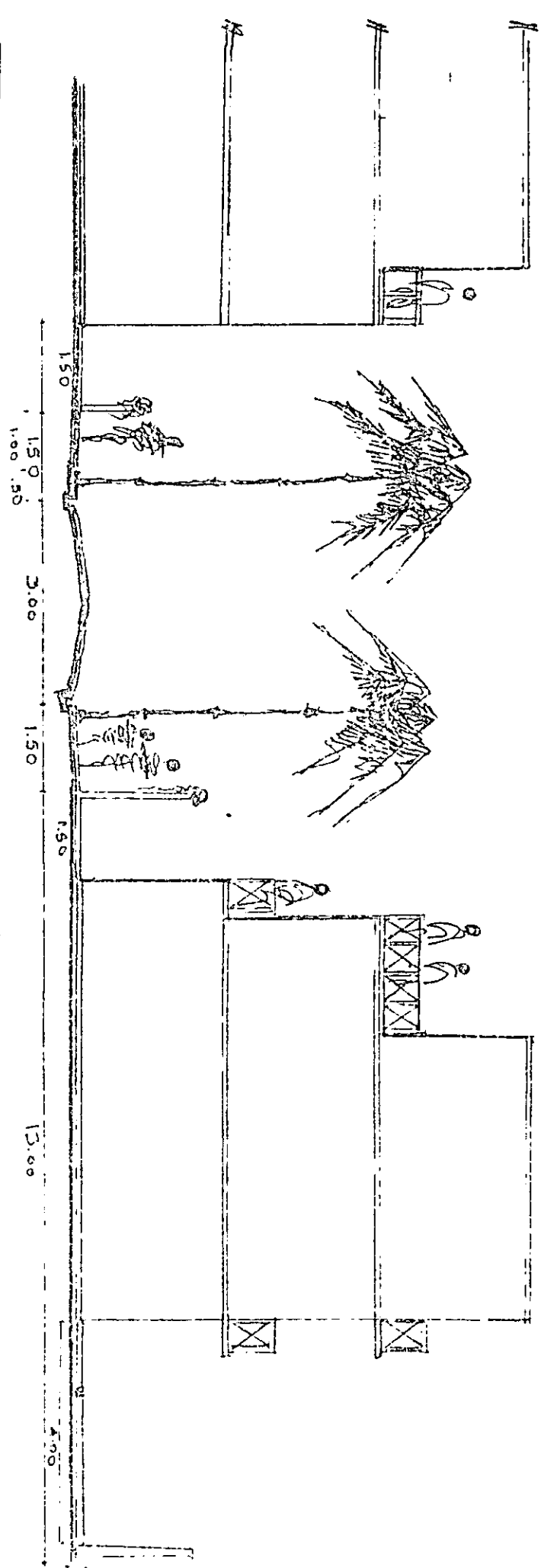


- Caminos peatonales en entornos paisajísticos autónomos
- Limitación de los distintos tipos de circulación
- Condiciones favorables para la circulación peatonal

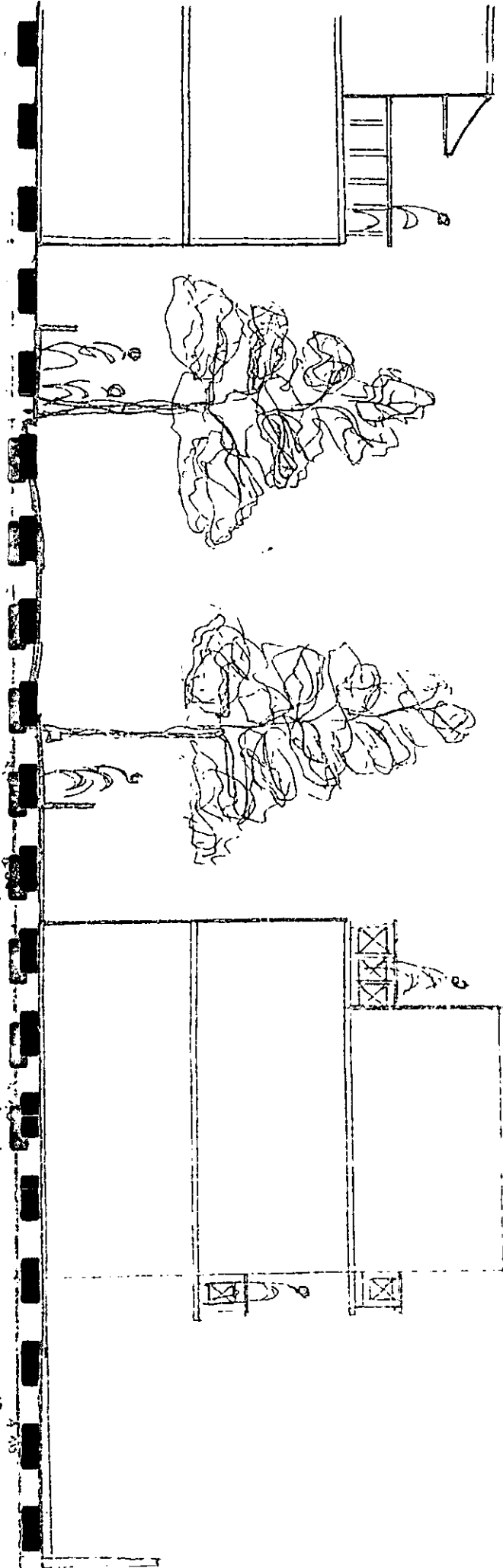
### UTILIZACION PASIVA PARA

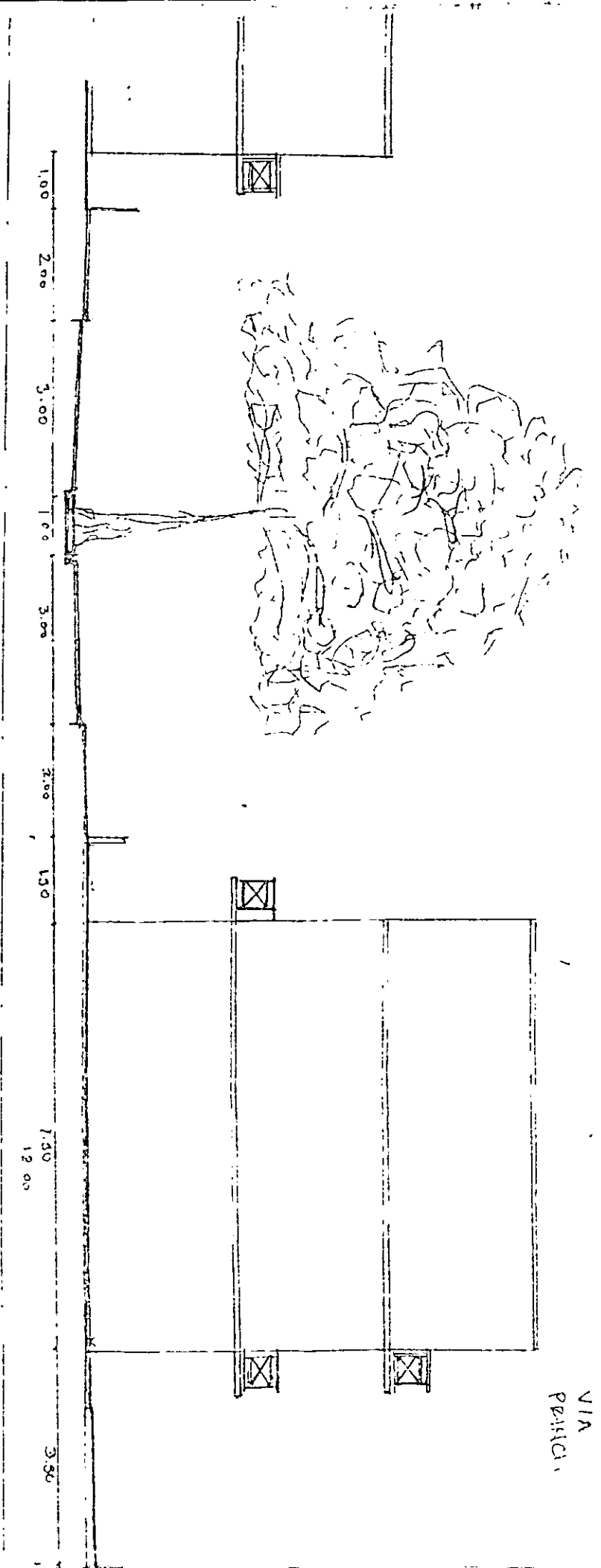
- Ancianos
- Niños
- Bicicletas
- Clima
- Conformación social

VIA DE PENICILIA  
6 ANDADORES

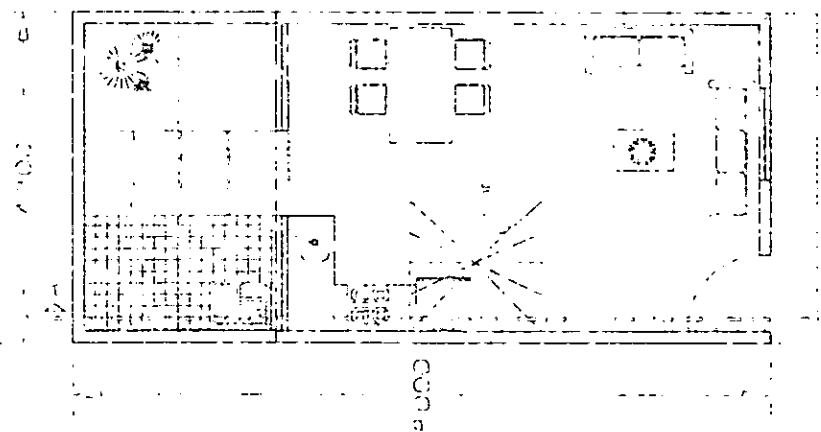


VIA  
DE CUIRUELA

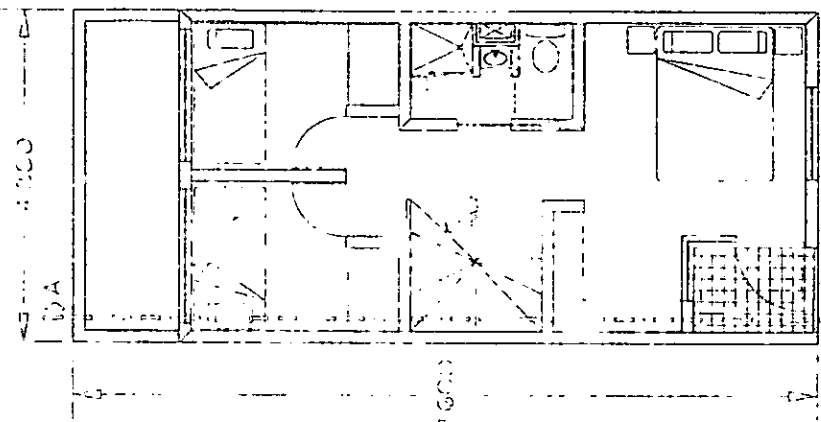




VIA  
PAVIA



PRIMERA PLANTA

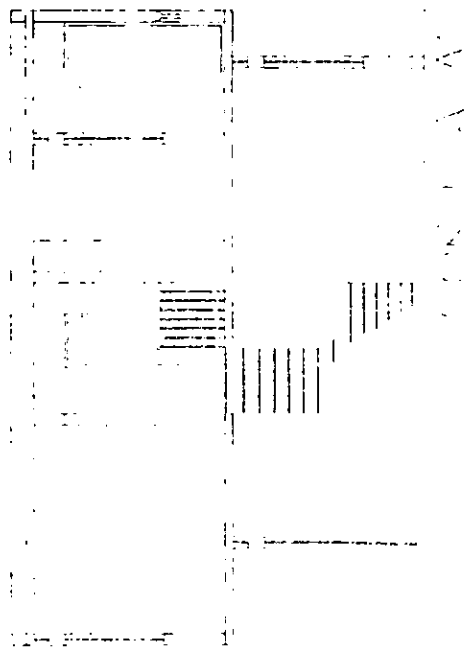


SEGUNDA PLANTA

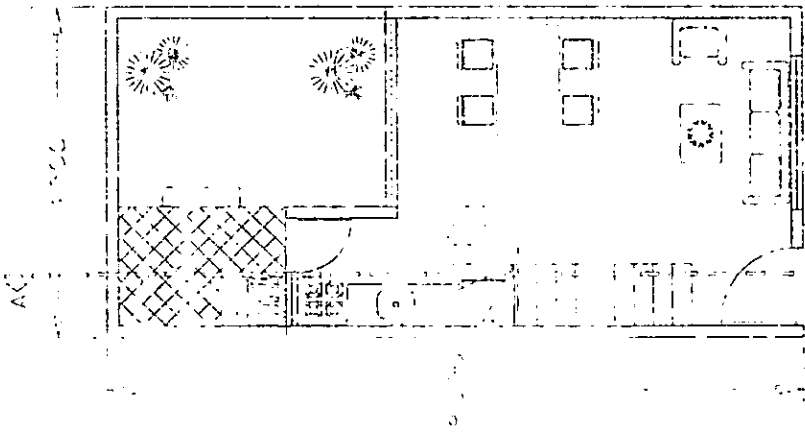
TABLA DE PROYECTO	
AREA TOTAL	400 M <sup>2</sup>
AREA DE TERRENO	133 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	400 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	5800 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	5800 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	5800 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	1174 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	4526 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	1174 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	200 M <sup>2</sup>



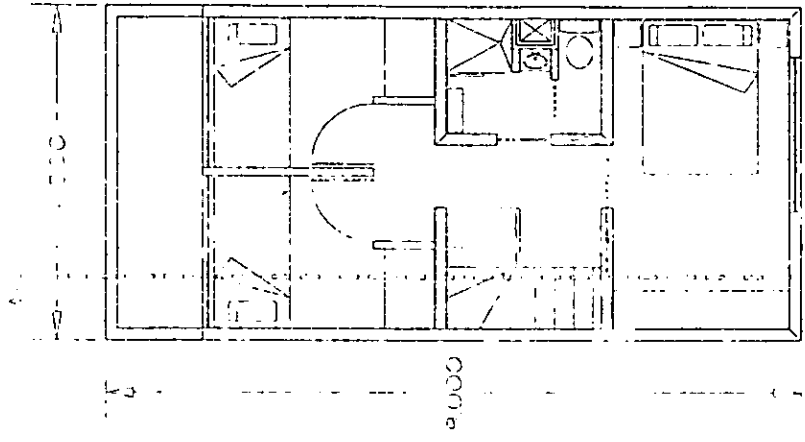
OFICINA DE  
 INGENIERIA Y GESTION  
 DE PROYECTOS DE OBRA  
 MANUEL PEREZ T. LUISA  
 CALLES 100, ZONA 13, GUATEMALA  
 GUATEMALA, GUATEMALA



PRIMERA PLANTA



AC PANTA BAJA



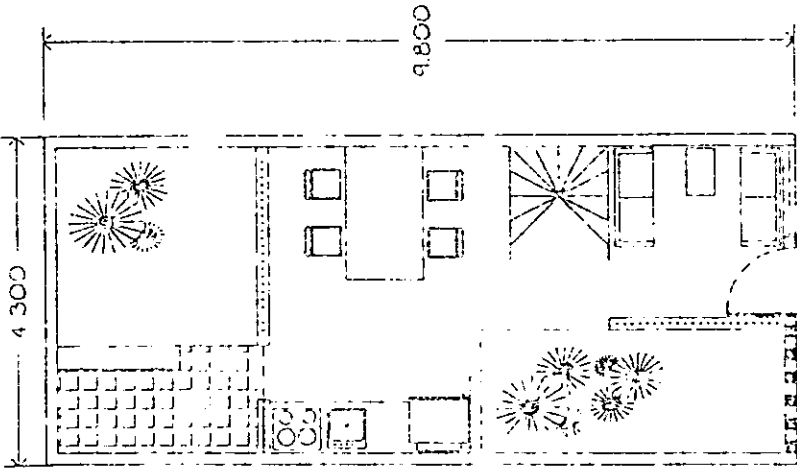
AC PANTA ALTA

PLANTA DE PROYECTO

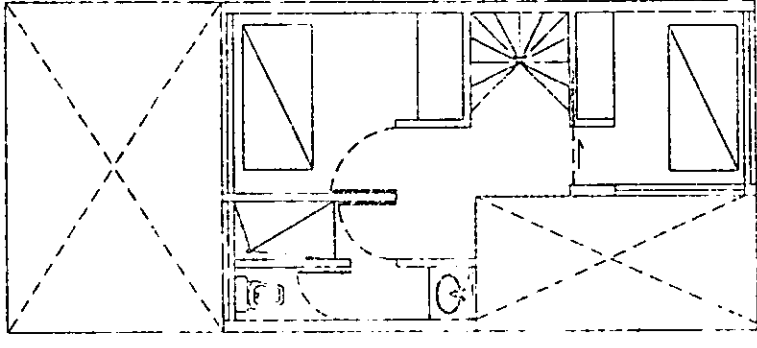
AREA URBANA	100 M <sup>2</sup>
AREA DE CONSTRUCCION	100 M <sup>2</sup>
AREA DE COBERTURA	50.49 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIVIENDA	58.49 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PASAJOS	7.23 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE COBERTURA	104 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIVIENDA	64.42 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PASAJOS	122.77 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE COBERTURA	270.71 M <sup>2</sup>



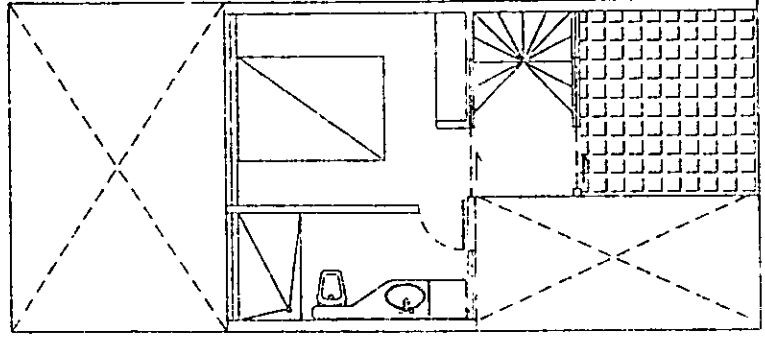
ESTADIA  
 DISEÑO FINANCIAMIENTO Y GESTION  
 DE PROYECTOS DE VIVIENDA  
 MUNICIPIO DE SAN CARLOS  
 ALIADO AL SECTOR CALIFORNIA VERGARA  
 PROYECTO DE PASAJOS Y PASAJOS



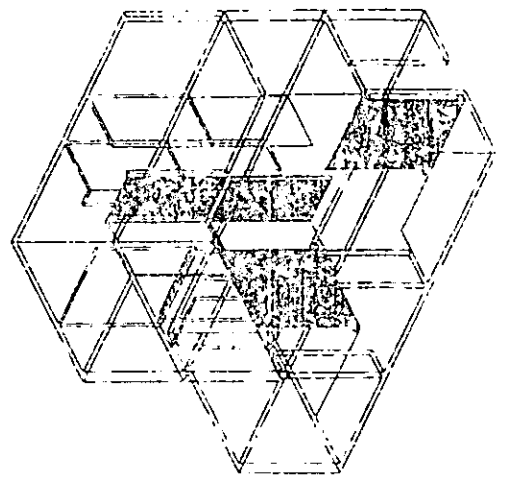
Pianta Baja



1er Nivel

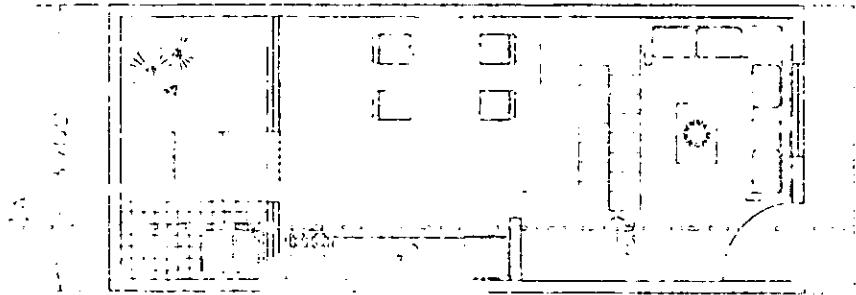


2do Nivel

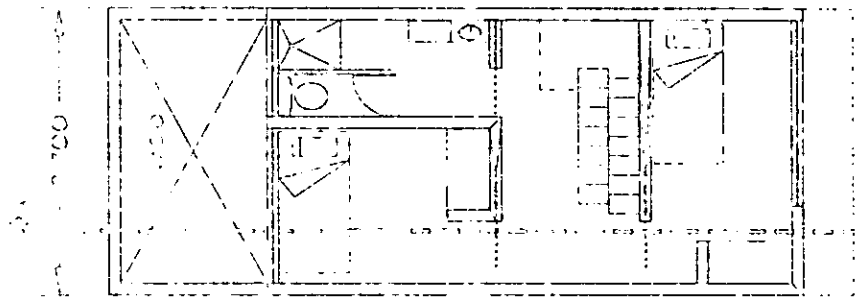


AREA TOTAL	400 M <sup>2</sup>
AREA DE TERRENO	16,40 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	52,50 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIVIENDA	52,50 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PASAJES	5,47 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CIRCULACION	11,00 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CIRCULACION	51,80 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CIRCULACION	141,40 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CIRCULACION	2,22 M <sup>2</sup>

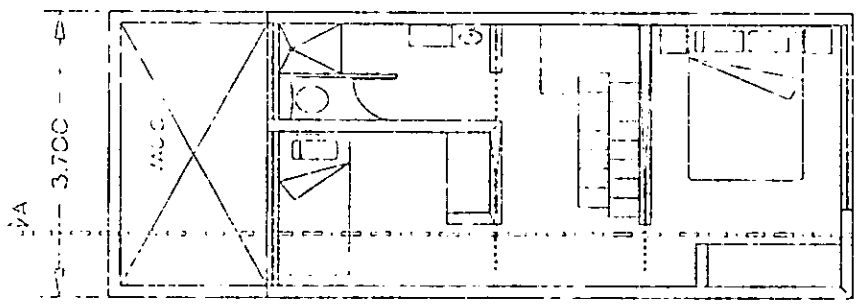
INSTITUCION  
 DISEÑO FINANCIAMIENTO Y CESION  
 DE PROGRAMAS DE VIVIENDA  
 AV. DE LA PAZ Y 11. NO. 1022  
 ALPINO 450 MONTE DEVIDAS VERGARA  
 PROYECTO ANO NUEVE RIBBO SANGRILLO



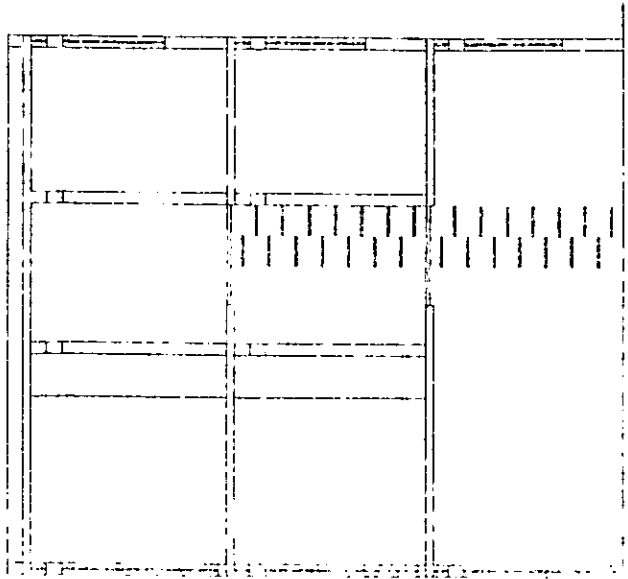
PRIMER NIVEL



SEGUNDO NIVEL



TERCER NIVEL



CORTE A-A

AREA TOTAL	1187 M <sup>2</sup>
AREA DE PAVIMENTO	1187 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	7701 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PAVIMENTO	7701 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PAVIMENTO	836 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	1187 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PAVIMENTO	1187 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PAVIMENTO	1187 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE PAVIMENTO	1187 M <sup>2</sup>



ESPECIALIDAD  
 DISEÑO FINANCIAMIENTO Y GESTION  
 DE PROGRAMAS DE VIVIENDA  
 MAESTRO EN DISEÑO Y TECNOLOGIA  
 ALUMNO: AYO INICIOR CERVASA YERGARA  
 PROFESOR: AYO INICIOR CERVASA YERGARA

**BIBLIOGRAFIA**

El paisaje Urbano : Gordon Cullen

Carlo Aymonino : la Vivienda Racional

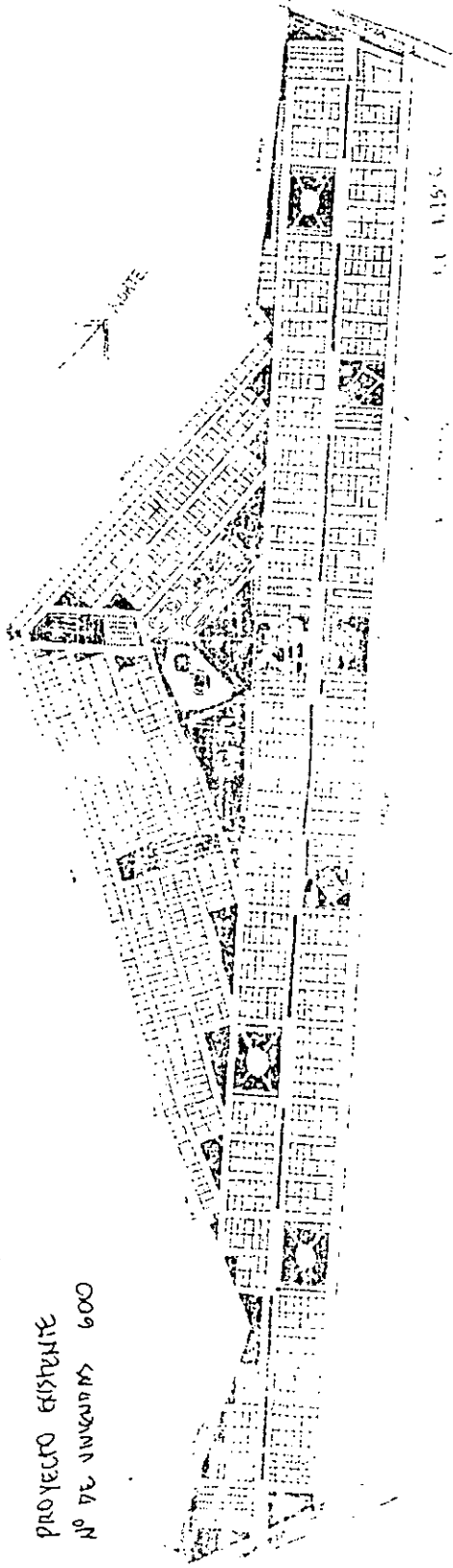
Configuraciones urbanas : Dietter Prinz

La Arquitectura del vacío : Melvin Villarroel



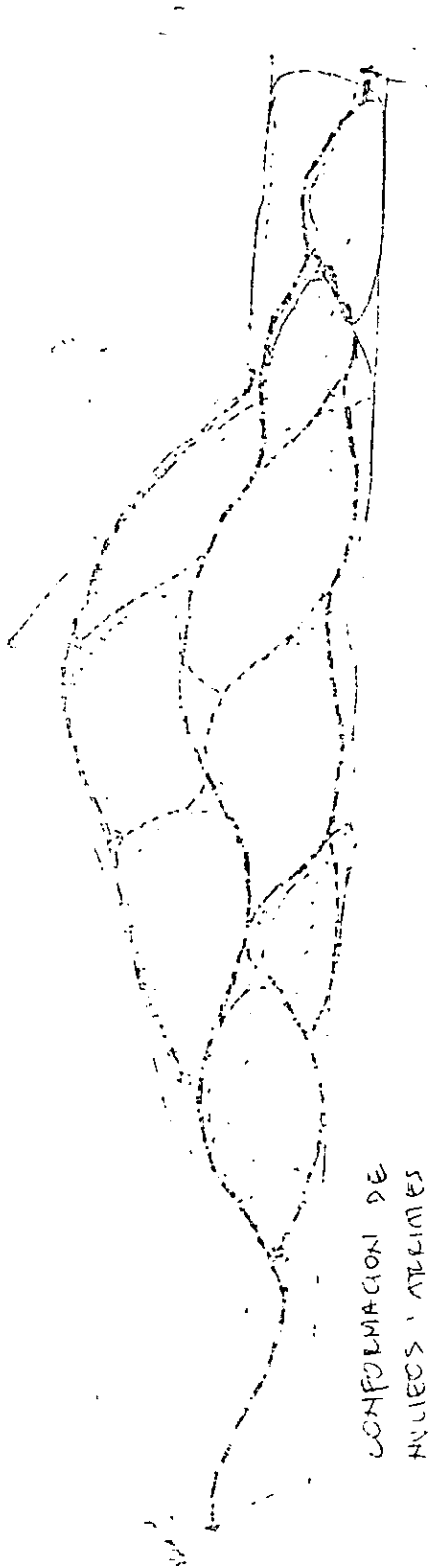
Proyecto de unidades de habitacion  
"El Country"

PROYECTO EXISTENTE  
Nº DE UNIDADES 600



1.15%

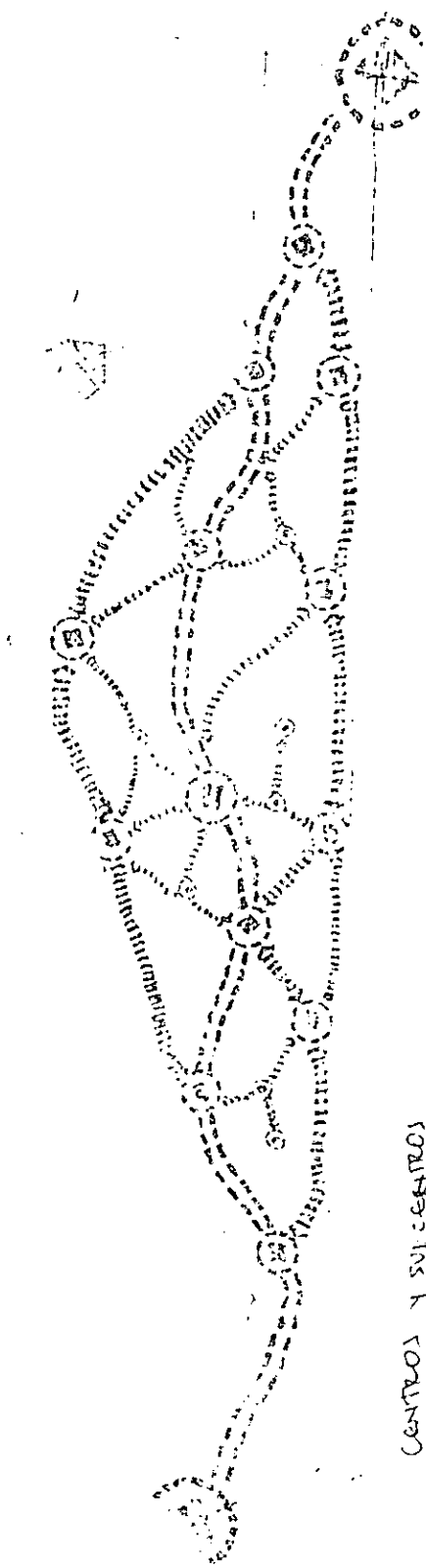
0  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



CONFORMACION DE  
NULIOS / ATERRIMES

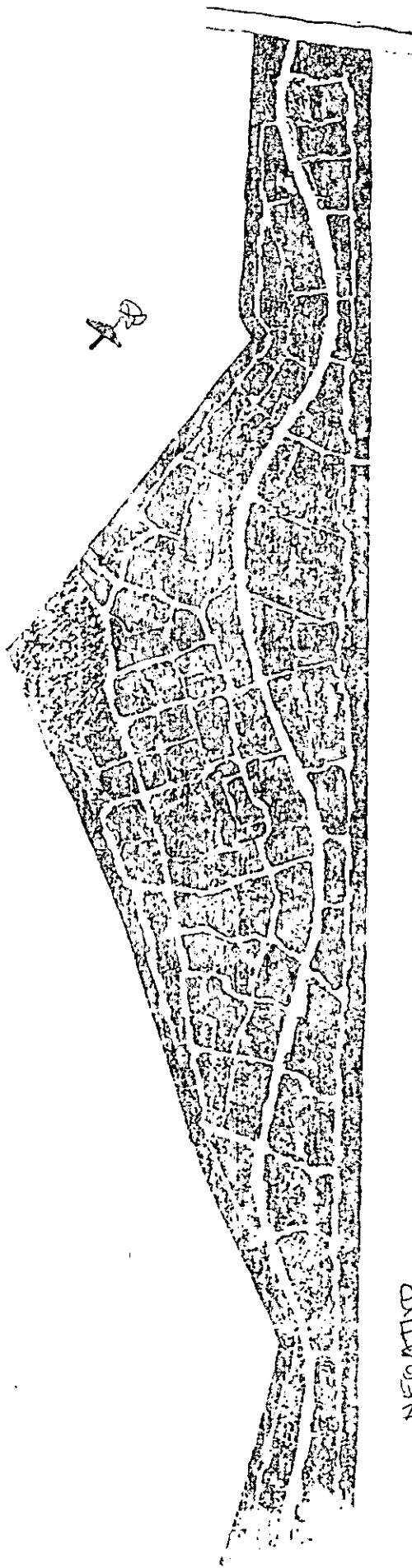
1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50

1  
 2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50

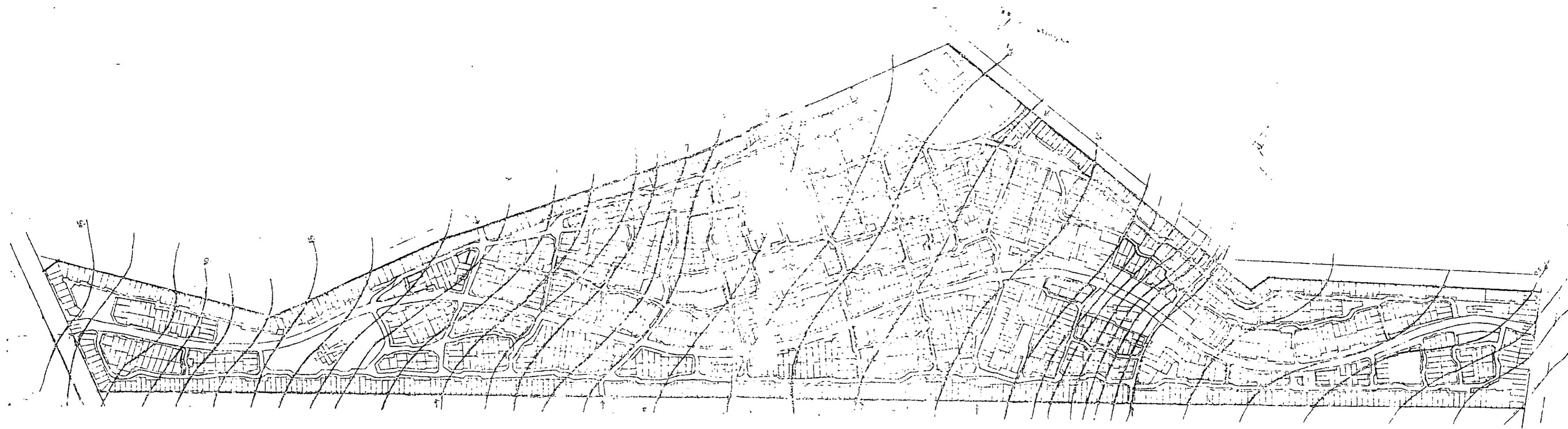


CENTROS Y SUB-CENTROS  
1-E 13 MARZO

100  
99  
98  
97  
96  
95  
94  
93  
92  
91  
90  
89  
88  
87  
86  
85  
84  
83  
82  
81  
80  
79  
78  
77  
76  
75  
74  
73  
72  
71  
70  
69  
68  
67  
66  
65  
64  
63  
62  
61  
60  
59  
58  
57  
56  
55  
54  
53  
52  
51  
50  
49  
48  
47  
46  
45  
44  
43  
42  
41  
40  
39  
38  
37  
36  
35  
34  
33  
32  
31  
30  
29  
28  
27  
26  
25  
24  
23  
22  
21  
20  
19  
18  
17  
16  
15  
14  
13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1



NEGATIVE



RESULTADO DEL ESQUEMA PROPUESTO

□ VIVIENDA MULTIFAMILIAR  
4,312 TOTAL VIVIENDAS.