



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO HENRÍQUEZ UREÑA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
ESCUELA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Proyecto de grado para optar por el título de arquitecto

[HÁBITAT COLECTIVO]

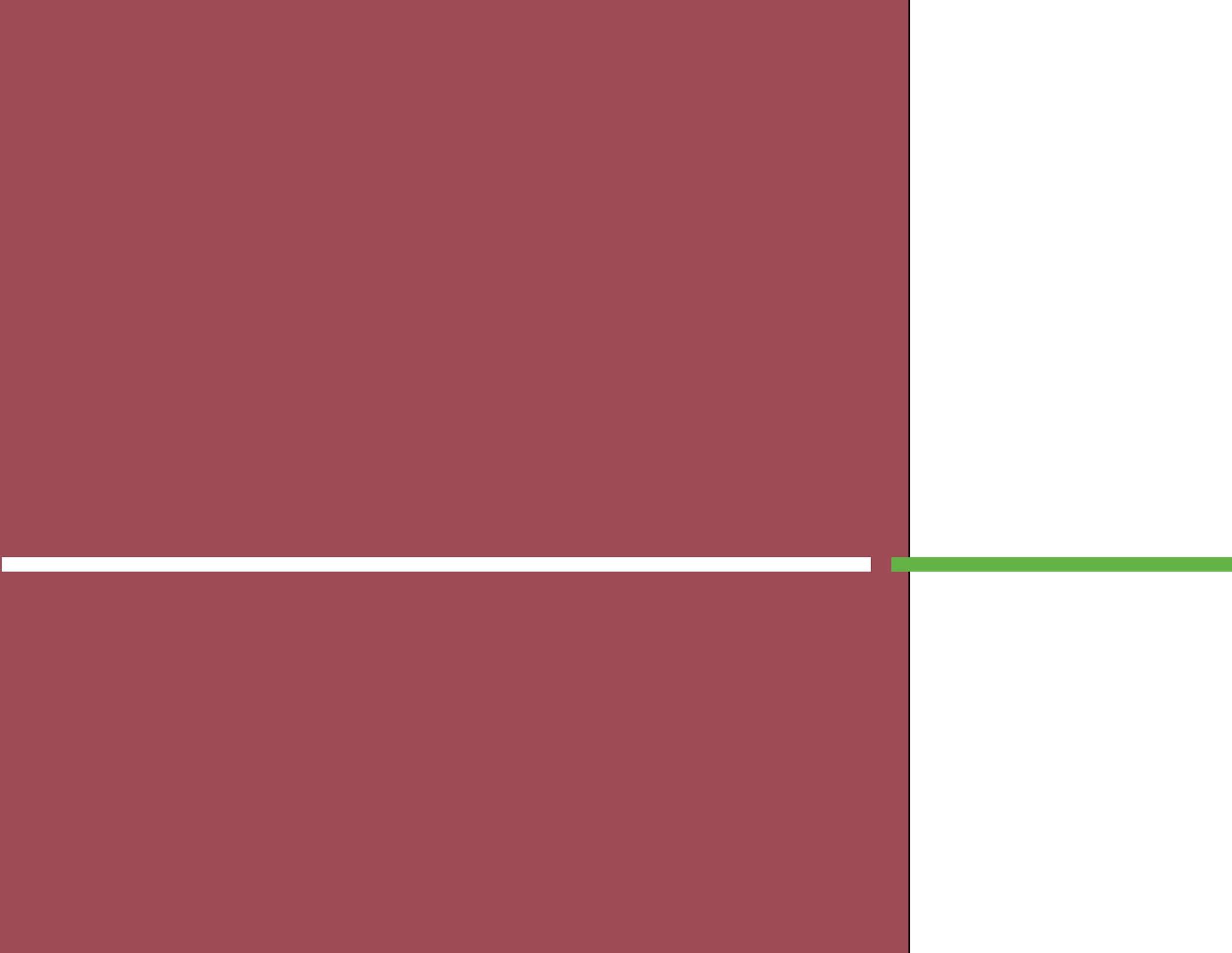
EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO

1950-2000

Sustentante: **Luisa Isabel Henríquez Amparo**
2012-2057

Asesora: **Arq. Mauricia Dominguez**

Septiembre, 2017



DEDICATORIA

A mis abuelas
Francisca Melo y Victoria Amparo,
Quienes partieron en espera de este logro y desde el cielo se alegran por mí.

AGRADECIMIENTOS

Le agradezco a Dios, por siempre ser mi roca, por cada demostración de amor que me ha dado y por abrir todos los caminos para que esta meta sea realidad.

A mis padres, Isabel y Luis, quienes han sido el vehículo de mi vida, la nube de amor que hace flotar, y la cálida brisa de confianza que rodea mi vida. Gracias por tanto apoyo y confianza en mí, gracias por ir conmigo en cada escalón y no dudar nunca de mí, recordándome siempre que la vida es difícil pero amor la hace hermosa. Gracias por amarme, los amo con el todo el corazón.

A mis hermanos, Luisa, Luis, José y Danny, quienes siempre estuvieron para lo que sea que necesité durante mi carrera, por hacerme la vida más fácil, por hacerme ver que nunca estaré sola.

A la familia Ceballos en especial a mi tío Miguel Ceballos, quien me hace sentir más que su sobrina una hija más, por confiar en mi como persona y como profesional mucho antes de que incluso yo pudiera comenzar a ver mi propio potencial, me siento agradecida por contar con usted cada día de mi vida.

A tío Carlos Amparo, quien ha llegado y ha sabido estar siempre no solo para mí, si para mis padres, le agradezco cada apoyo y cada esfuerzo que ha hecho por mí y por mi familia. Gracias de todo corazón.

Agradezco con el alma a mi asesora, la Arq. Mauricia Domínguez, que siempre supo cómo guiarme durante este camino de la investigación y darme los mejores consejos en los todos los momentos, por tener paciencia, por entenderme con poca palabras y sobre todo, por siempre saber brindarme una sonrisa aunque las cosas estuvieran difíciles.

A la familia Tsai, por acoger de mí como una hija más, poniendo todo su amor, ayuda, cariño y comprensión a mis pies sin dudar un segundo, sobre todo a su hija Nien En Tsai, que supo volverse una hermana, amiga, confidente, bastón de apoyo desde el primer día que la conocí, mi guía.

A Jean Carlos de la Rosa, mi mejor amigo, justos desde el preescolar, incansable amigo, quien me deja claro que si hay que algo nunca pasará es que nunca el no estará para mi, que supo comprender todo mi proceso, y supo darme espacio sin descuidar nuestra hermandad. !! follow you!

A Pamela Massiel Báez, mi otro pedazo, quien siempre supo que decir, el espejo de mis verdades, quien ponía todo y dejaba todo siempre que la necesité, con quien cada meta alcanzada es un logro a quien dedicar.

A Ramón Rivera, que supo convertirse en la máquina proveedora de confianza, fortaleza y amor durante este proceso, quien conoce bache de la gran carretera que fue este proyecto de grado, y quien nunca, flaqueó en confiar en mí, en apostar en mí, y entregarme su tiempo como si fuera mío.

A mis todos mis maestros durante el desarrollo de mi carrera, quienes no solo tuvieron que soportar mis ocurrencias, ideas, chistes hasta a mis gatos, sino también que supieron guiarme en este proceso, quienes siempre mantenían las puertas abiertas a cualquier día, cualquier hora por alguna inquietud mía, por saber darme oportunidades, por saber corregirme, y por saber ser humanos sobre cualquier proceso.

A mis compañeros de la universidad que me hicieron sentir feliz desde que los conocí, y de quienes nunca me faltó el apoyo, en especial a Miguel Morales, Antonio Briggenti, Melvin Martínez, María Peignand, Camila Yaryura, Mayte Mañón, Giada Tascherio, Mariarosa Oviedo, Carolina Dominguez, Vianny Martínez, Vianny Suarez, Elaine Sánchez, Vanessa Ramos, Ramón Tabar, Nathaly Navarro, Franchesca Alvarez, Anyamar de los Santos, Carlos Valdez, Victor Chelin, Wendy Laura, María Magdalena, Manuel Rivera, Dariel Correa, Ángel Báez y Máximo de quienes nunca me faltó su inmenso apoyo incondicional durante la carrera, el proceso de este trabajo de grado y en mi vida.

La familia Paradas, sobre todo a Clara Paradas, que es sin duda una madre que me ha regalado la vida, y así la quiero, y así la adoro y así la querré siempre.

La familia Oviedo, la primera familia que dijo, LUISA ERES NUESTRA, a pesar de todo, los llevo en el corazón, y estaré agradecida la vida entera por ustedes.

La Familia Peignan y Yaryura, quienes hoy son una sola familia bajo la unión de hermandad que han desarrollado sus hijas, y mis amigas incondicionales, porque ellos supieron apostar a mí, supieron apoyarme y supieron hacerme sentir segura y en un ambiente de amor y confianza.

A los Arq. Domingo Rojas y Víctor Báez, quienes conocí durante mis inicios laborales, y de quienes no me ha faltado apoyo, por creer en mí, y por estar pendiente.

A la familia Hernández y Henriquez, por formar parte de mi toda mi vida, y nunca negarme su amor y apoyo. Gracias por estar siempre a mi lado.

A mi Gente MB (Martínez Burgos) los mejores compañeros y amigos del mundo, sobre todo al Arq. José Ramon Martínez, quien supo ser paciente, comprensivo y un apoyo en los momentos más difíciles de este proceso, al igual que al Arq. Wilfri Suriel, quien más que un compañero se volvió un amigo incondicional y a Ruth Vanessa Feliz, quien toma papel de madre en esa oficina por todo nosotros, sobre todo conmigo, me cuida y se preocupa sin descasar.

Agradezco a todos aquellos que supieron regalarme lo más valioso, su tiempo, como al Ing. Félix Ortiz del OISOE, quien tuvo una paciencia increíble cada vez que debía visitarlo a buscar información, a la Familia Morales, residentes del Proyecto Honduras del Este, la cual conocí en este proceso, y siempre tuvieron sus puertas abiertas para brindarme información, anécdotas y libros sobre mi tema de investigación, al personal de la Biblioteca UNPHU, que fueron muy amables siempre, comprensivos y me buscaban libros por recomendación de ellos, a las instituciones INVI, Archico General de la Nación, Biblioteca Nacional Pedro Mir por las facilidades que dispusieron para el desarrollo de este tema de investigación.

Y de forma muy especial, a seres divinos que me fue enviando el Señor para que nunca me sintiera sola en esta ciudad, mis hermosas gatas Camila, Diego, Michi y Stela, sus hijos y nietos.

00

00. MARCO GENERAL

0.1_Motivación	_08
0.2_Justificación	_09
0.3_Objetivos	_10
0.3.1_Objetivo General	
0.3.2_Objetivos Específicos	
0.4_Alcances	_10
0.5_Marco Metodológico	_11

01

01. HABITÁT COLECTIVO

1.1_Rasgo común: El Hábitat	_12
1.2_Definidores del hábitat	_13
1.3_Componentes del hábitat	_14
1.3.1_Componente UNO: Vivienda	_16
1.3.2_Componente DOS: Comercio	_17
1.3.3_Componente TRES: Recreación	_18
1.3.4_Componente CUATRO: Servicios	_19

02

02. CIUDAD

2.1_Hecho mutable: La Ciudad	_22
2.2 Factores y actores de la ciudad	_23
2.3_Ciudad Compacta	_24
2.4_Ciudad dentro de los hábitats colectivos	_26
2.5_Urbanismo del Siglo XX	_27
2.5.1_El gran documento del urbanismo del Siglo XX: La carta de Atenas	_29
2.5.2_Proyectos habitacionales y ciudad: segunda mitad del Siglo XX	_30
2.5.2.1_La ciudad vertical: Unité d'habitation (1947-1952)	_32
2.5.2.2_SuperQuadras: La vivienda dentro del Plan Urbanístico de Brasilia	_34

ÍNDICE

03

03.SANTO DOMINGO	_36
3.1_Localización y ubicación	_37
3.2_Santo Domingo Urbano	_38
3.2.1_Proceso de División Territorial	_39
3.2.2_Crecimiento poblacional de la ciudad de Santo Domingo	_40
3.2.3_Evolución de la ciudad de Santo Domingo	_41
3.2.4_Mancha histórica de la ciudad de Santo Domingo.	_43
3.2.5_Distrito Nacional Composición	_58
3.3_Política Gubernamental del fomento de la vivienda en Santo Domingo.	_66
3.3.1_ 50's: Gobierno de Rafael Leónidas Trujillo	_67
3.* Análisis de planta de antecedentes: Edificios Colectivos Aislados	_69
3.3.2_ 60's-70's-80's-90's Gobierno del Dr. Joaquín Balaguer (1960-1962) (1966-1978) (1986-1996) / Gobierno de Antonio Guzmán Fernández (1987-1982 / Gobierno de Salvador Jorge Blanco (1982-1986)	_74
3.2.3_Gobierno de Leonel Fernández(1982-1986)	_77
3.4_ Instituciones del fomento y construcción de la vivienda en el suelo Dominicano	_78
3.4.1_ INAVI	
3.4.2_ INVI	
3.4.3_ BNV	
3.4.4_ OISOE	

04

04. HÁBITAT COLECTIVO EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO 1950-2000	_80
4.1_Patrón de selección y clasificación de los proyectos habitacionales	_82
4.2_Panorámica habitacional de la ciudad de Santo Domingo 1950-2000 [50 proyectos]	_86
Conclusiones A	
4.3 Análisis micro de proyectos habitacionales [12 proyectos]	_102
Conclusiones B	
4.2.1_Década de los 60's	_104
4.2.2_Década de los 70's	_166
4.2.3_Década de los 80's	_218
4.2.4_Década de los 90's	_258
4.4_Hábitat colectivo y su emplazamiento en la ciudad de Santo Domingo	_304
4.4_Conclusiones C	_320
4.5 Fototeca histórica-actual de los proyectos habitacionales 1950-200	_322
5.1_Anexos	_345
5.1.1_Carta de Atenas	
5.1.2_Tabla Análítica de los proyectos habitacionales 1950-200	
5.2_Bibliografía, trabajos de grados, leyes, periódicos y revistas e internetgrafía	_350

05

La vivienda, durante su evolución, ha pasado de lo unifamiliar a lo colectivo y de lo horizontal a lo vertical, ambas denotando un incremento de la densidad dentro de un lugar determinado. Además de haber adoptado un sin número de familias o personas para desarrollarse dentro de un espacio, ha venido adaptándose a las necesidades que estas tienen tanto como unidad y como colectividad. Esto ha sumado y ha reflejado necesidades importantísimas de cada ser humano, como interacción social, recreación, ocio, crecimiento laboral, entre otros.

0.1 MOTIVACIÓN

Estas necesidades sociales vienen dadas debido a que "***el hombre es un ser social***

por naturaleza" (Aristóteles), que necesita convivir con los demás sin alejarse de su propio ser, esto incluye, por otro lado, factores de necesidad y dependencia. Necesidad de obtener cercanía con cosas que necesita (comida, medicamentos, objetos...) y el hecho de necesitar un lugar en dónde desarrollarse como persona, un trabajo y/o dónde conseguir aquello que necesita.

¿Cómo convive el hábitat, con el factor recreación y comercio dentro? En otras palabras, ¿cómo el hábitat colectivo es el conformador de la ciudad? Esta pregunta motiva la investigación, ya que el hábitat colectivo, es tan complejo, que dentro de una porción de tierra limitada, denota historia urbana.

0.2 JUSTIFICACIÓN

La mayoría de los proyectos habitacionales se desarrollan con el interés de complementar sus servicios en áreas recreativas y comerciales debido a que son dos de las necesidades primordiales del hombre. En la ciudad vemos estos tres factores formando lo que se podría plasmar como una definición de ciudad: espacio donde convergen actividades de hábitat, recreativas y comerciales, bajo un conjunto de leyes, reglas, normas y regulaciones.

Mientras más crece la ciudad aumentan las oportunidades, haciendo que la población crezca en oleadas migratorias debido a la búsqueda de mejores condiciones de trabajo y nivel de vida, haciendo que las necesidades de vivienda aumenten, y por lo que incrementa dentro de la ciudad las necesidades de disponer de espacios recreativos; en fin, la ciudad es un factor, que, en su esencia, se ve desarrollado de forma micro en los proyectos del hábitat colectivo.

0.3 OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Analizar los proyectos habitacionales de tipo social de la ciudad de Santo Domingo del 1950 al 2000.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

_Recopilar los proyectos habitacionales desarrollados en la ciudad de Santo Domingo, D.N.

_Analizar de forma espacial, física y social los proyectos encontrados.

_Realizar conclusiones derivadas de comparación en diferentes aspectos de los análisis a realizar.

_Aportar a la historiografía dominicana en el ámbito del desarrollo de la Vivienda Social.

ALCANCES^{0.3}

_Investigación desarrollada en base a la recopilación de información sobre Santo Domingo desde el aspecto urbano, el compendio de los proyectos de vivienda social desarrollados por los gobiernos entre 1950-2000. Así, desde un marco de análisis general de los 101 proyectos de viviendas sociales realizados por el gobierno en este periodo, se realiza un análisis tabulado general del 50% de estos proyectos en aspectos, y de los mismos se extrae el 19% de estos para realizar un análisis según su ubicación, análisis vial, interno y externo, conjunto urbano, uso de suelo, proporción de edificabilidad y vegetación por residente, altimetría, aspectos formales de la planta arquitectónica, análisis tipológico en planta, composición interna, área de construcción, climatología y sus modificaciones en el tiempo. De esta forma desarrollar conclusiones que nos permitan una panorámica y una evaluación de la vivienda social construida por el Estado Dominicano durante el siglo pasado.

0.4 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

01

_El primer paso a desarrollar es la revisión bibliográfica. Investigación de los conceptos que involucra la investigación y de lo que existe sobre el tema.

02

_Recopilación de los datos de lugar para guiar esta investigación.

03

_Análisis de la ciudad de Santo Domingo para la recopilación de los proyectos de hábitats colectivos desarrollados entre 1950-2000.

04

_Descripción de los proyectos encontrados y clasificación tipológica de su morfología en planta.

05

_Desarrollo de patrones de análisis para seleccionar una muestra de proyectos para analizar de forma profunda.

06

_Sacar conclusiones de los análisis.

01

HABITÁT COLECTIVO

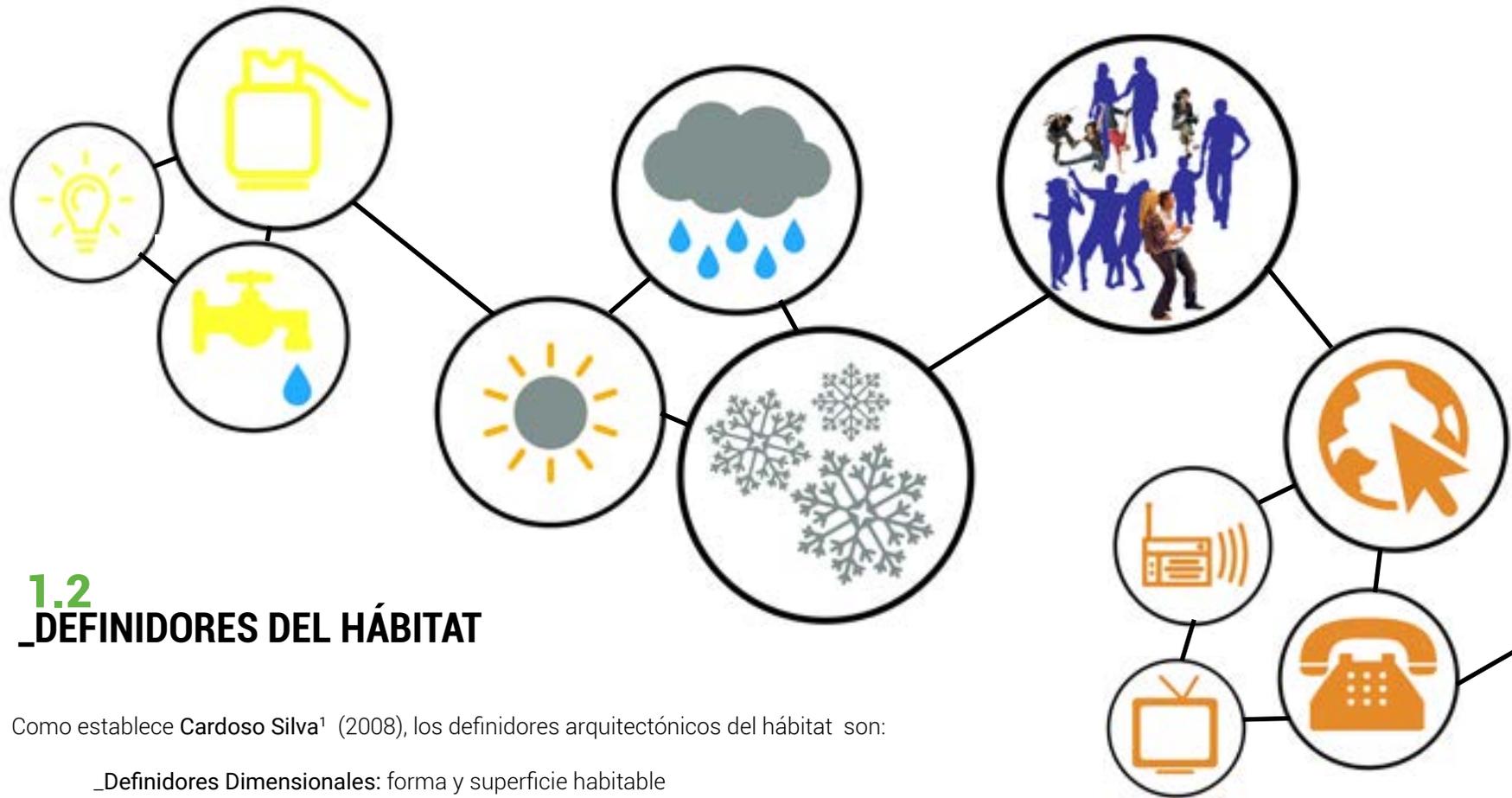
1.1 RASGO COMÚN: EL HÁBITAT

Todo hábitat, en un aspecto ecológico, debe representar las condiciones para el desarrollo del espacio para que una determinada especie pueda residir y reproducirse. Al referirse al hábitat humano nos referimos a aquel ambiente organizado y acondicionado para la vida, es decir que, el hábitat le brinda al ser humano un espacio en el cual crecer y desarrollarse.

Un hábitat no solo abarca una forma y materiales, un hábitat adopta rasgos culturales y tradiciones de un grupo en común, es por esto que arquitectónicamente hablando, el hábitat se vuelve vivienda, dónde no solo se es importante el diseño que la desarrolle, sino que influyen un sin número de características, relaciones e información, en base a esto se determinó que para el estudio de hábitat se debían clasificar sus definidores de la vivienda, los cuales establecen múltiples parámetros, pero que en una masa todos definen, orientan y caracterizan lo que es un hábitat.



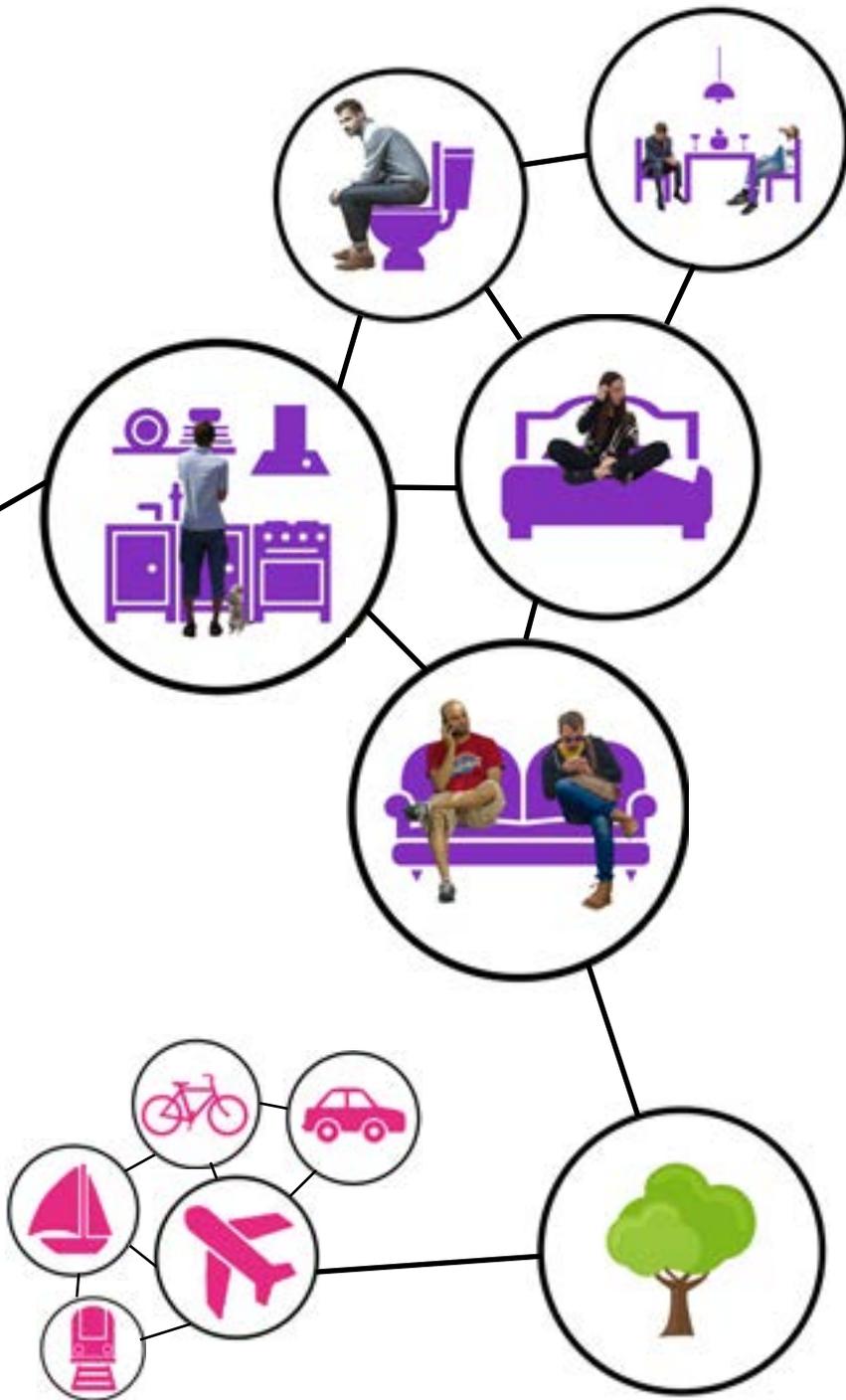
"Hábitat de Todos". Collage de auditoria propia.



1.2 _DEFINIDORES DEL HÁBITAT

Como establece Cardoso Silva¹ (2008), los definidores arquitectónicos del hábitat son:

- _Definidores Dimensionales: forma y superficie habitable
- _Programáticos y Tipológicos: elementos de la vivienda
- _Definidores de la relación con el entorno: ocupación del suelo, la piel y la relación entre el interior y el exterior de la vivienda.
- _Definidores energéticos: calor, iluminación y sonido.
- _Definidores de servicios: agua, electricidad, gas y humo.
- _Definidores de información y Comunicación: transporte y comunicaciones urbanas, medios de comunicación y comunicación entre núcleos habitacionales.
- _Definidores de Seguridad: seguridad medioambiental y la vigilancia.
- _Definidores Sociales: relación entre núcleos habitacionales y gestión del espacio público.
- _Definidores de Preservación: va desde la vida útil de la vivienda hasta su rehabilitación y preservación.



"Composición del Hábitat". Collage de auditoria propia.

El hábitat dentro de su composición presenta una forma la cual ha de ser dimensionable, y dentro de estas, poseer las mínimas para el buen desarrollo del hombre dentro de esta forma. Al componer el hábitat entran dos factores básicos que son factores programáticos y técnicos. Dentro de los factores programáticos caben los elementos espaciales con los que contará la vivienda, dígase habitaciones, baños, cocina, sala, entre otros, sin alejarse de la composición de los mismos dentro de la forma. Los factores técnicos, incluyen todos aquellos que son sumatorios para el desarrollo del hombre dentro del hábitat como la electricidad, el agua, clima, gas, entre otros.

El entorno del hábitat está cargado de los factores externos del mismo y asocia a su vez aspectos tangibles e intangibles, dentro de los tangibles encontramos el medio ambiente, el transporte, medios de comunicación, vida útil del hábitat. Entre los intangibles está el medio social, la interacción entre personas, el factor seguridad.



1.3 _COMPONENTES DEL HÁBITAT

Al entender el concepto de hábitat, nos damos cuenta que este no sólo es una unidad habitacional, ni un elemento divorciado de su entorno. El hábitat se ve relacionado a diferentes componentes que lo consolidan, estos componentes abarcan aspectos físicos y sociales, demostrando que el hábitat es sensible a los cambios, pues este se ve modificado en base a la alteración o falta de estos componentes. Estudiar los componentes del hábitat ayudará a comprender lo que éste es y todo lo que implica.

Los cuatro componentes: **VIVIENDA** | **COMERCIO** | **RECREACION** | **SERVICIOS**, conforman de manera general los principales componentes del hábitat, pues dentro de ellos abarcan los sistemas que lo desarrollan.

"Viviendo los componente del hábitat": Collage de auditoria propia.

1.3.1 _Componente UNO VIVIENDA

La vivienda representa el refugio o abrigo de una persona o una familia, a través de un elemento, ya sea natural o artificial, esta debe cumplir las necesidades básicas del hombre, bajo estándares mínimos de confort y funcionalidad, dentro de estas necesidades, cabe destacar, la Teoría sobre la Necesidad de Maslow² que las clasifica en: fisiológicas, de seguridad, sociales, de autoestima y autorrealización. Claro está, que en cierta forma las dos primeras son las más físicas reflejadas en una vivienda.



Interpretación de la Jerarquía de la Teoría de la Necesidad de Maslow, por el Grupo TRIANGULUM, inspirado en el esquema de Maslow's Hierarchy of Needs.

VIVIENDA COLECTIVA

*"Está destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia. La vivienda colectiva puede ocupar sólo parcialmente un edificio o, más frecuentemente, la totalidad del mismo."*³

Las características físicas principales que estas arrojan es que suelen ser un modelo repetitivo desarrollado dentro de un espacio limitado, las cuales adoptan un crecimiento vertical y/o horizontal, organizadas con múltiples formas y volúmenes con el fin de aumentar la edificabilidad, la densidad y la rentabilidad del uso del suelo.

Están compuestas de múltiples unidades, mayormente designadas como apartamentos, contenidos en uno o varios bloques, donde comúnmente cada unidad comparte el acceso común, núcleos verticales, y áreas de usos comunes.

² Abraham Maslow, psicólogo estadounidense conocido como uno de los fundadores y principales exponentes de la psicología humanista. Creador de la Teoría de la necesidad explicada en lo que él llamó Jerarquía de Necesidades.

³Definición extraída de las definiciones censales básicas. Ver fuente: <http://www.ine.es/censo2001/6.pdf>

1.3.2

_Componente DOS

COMERCIO

El comercio consiste en comercializar un producto, es decir, realizar una venta, en donde, en base a diferentes intereses. Los truques, en donde intercambias algún producto sin el dinero de intermediario, caben dentro de comercio, esto nos indica, que el crecimiento del comercio viene, en teoría, desde tiempos remotos.

En el desarrollo, de las actividades dentro del seno de un comercio urbano, comercio en la ciudad, en su pasado este se daba de manera constante en las ferias y mercados, los cuales los ubicaban en los cruces de calles (intersecciones), puertos o en las entradas de las ciudades, por lo que a sus inicios el comercio urbano, poseía una relación directa con la ciudad ⁴.

En el siglo XVII Y XIX, en Europa, comienzan a encerrar el comercio en los llamados edificios-mercados, en dicha edificación se abastecían los ciudadanos diariamente de alimentos, lo que hizo, que los comercios que se desarrollaban fuera de estas edificaciones, comenzaran a expandirse, surgiendo actividades comerciales, que iniciaron a desarrollarse en las primeras plantas de los edificios de las viviendas colectivas, así comienza la vinculación entre los dos usos de suelo de mayor peso en la vida urbana, vivienda y comercio, dónde se agregan ciudad y espacio público.

Esta relación surge en que ya, en la ciudad, un edificio de vivienda, se planifica para brindar un uso comercial, lo que genera el desarrollo de actividades sociales, producido así espacios de interacción social, estos se vuelven espacios públicos, en donde esta actividad comercial, promueve intercambios culturales, turísticos, laborales, entre otros aspectos sociales.

Todos estos elementos que crea una actividad comercial, vuelven los comercios, patrones elementales para el urbanismo o la planificación urbana⁵.

1.3.3

_Componente TRES

RECREACIÓN

“Una ciudad sin plazas, ni parques, ni espacios para el encuentro casual, no solo sería pobre ambientalmente sino también en los aspectos socio urbanísticos⁶”.

La principal característica que define el espacio público, es que es un espacio para todos, es decir, donde cualquiera tiene derecho a estar de forma libre. El espacio público surge para alojar el diario convivir de una vida colectiva.

Es el espacio que le da identidad y carácter a una ciudad, el que permite recordarla y vivirla. Es el sitio que conserva la memoria de sus habitantes en sus espacios naturales, culturales, patrimoniales⁷”.

El virus que más amenaza al espacio público es el crecimiento acelerado y desordenado, pues hace que el mismo no sea capaz de abastecer la necesidad de espacio público para el que fue diseñado.

Sin embargo, a pesar de esto, no dejan de brindarse como el espacio para las interrelaciones humanas, para enriquecimiento de prácticas urbanas y de levantar el interés de las personas en su vida comunitaria.

⁴Las formas de comercio urbano. Un mirada intensa y Local. De Solà-Morales Serra, Pau. Sardà Ferran, Jordi, Solé Gras, Josep Maria Carbassa y Pilar Torres. 2015

⁵Allende, José. "El nuevo urbanismo y el modelo de comercio."

⁶Las formas de comercio urbano. Las ciudades y su espacio público. Raquel Perahia. 2007

⁷IDEM

⁸IDEM

ESPACIO PÚBLICO URBANO

El espacio público dentro de la ciudad, siempre ha estado designado a los espacios verdes, pero su concepto de espacio público ha venido, con el pasar de los años, envolviendo otros enfoques que le han ampliado su concepto⁸.

Al principio, los espacios verdes, en su función de espacios públicos, estaban destinados, **a través de adecuados índices de habitabilidad, a la absorción del agua de lluvia, generación de clorofila; condiciones de iluminación, ventilación y asoleamiento**, lo cual evidenciaba su desarrollo para enfocarse a la mejora de la salud de las personas.

Los enfoques que ampliaron el concepto, fueron, tras análisis sociales, necesidades de la persona que lo utilizaba, es decir ya no es solo utilizarlo para mejorar las condiciones de vida en un aspecto salubre, sino para dar frente a las necesidades individuales y colectivas de un grupo de personas, es por eso que se vuelven espacios verdes predominantes en zonas como plazas y parques, aire libre, el peatón, vías de tránsito peatonal, recreación, deporte, descanso, paseo, en fin, espacios de entretenimiento, ocio y recreación.

Estos aspectos no dejan que estos espacios, en su enfoque "verde" intenten no alejarse de lo que sería convertirse en pulmones o mini-pulmones para la ciudad, tratándose en formas de masa y de ramificación por ejemplo, esas trayectorias que vemos de estos espacios concentrados en parques, y luego verlos esparcidos en las calles, aceras, bulevares. Buscan enfrentar aspectos estéticos, aspectos de confort físico y visual, y sobre todo aspectos ambientales.

Los espacios libres y verdes, poseen 3 funciones, las cuales no dejan de adaptarse al hábitat:

- _Función social
- _Función urbanística y paisajística
- _Función ecológica.

En fin, espacios de entretenimiento, ocio y recreación.

Estos aspectos no dejan que estos espacios, en su enfoque "verde" intenten no alejarse de lo que sería convertirse en pulmones o mini-pulmones para la ciudad, tratándose en formas de masa y de ramificación por ejemplo, esas trayectorias que vemos de estos espacios concentrados en parques, y luego verlos esparcidos en las calles, aceras, bulevares. Buscan enfrentar aspectos estéticos, aspectos de confort físico y visual, y sobre todo aspectos ambientales.

Los espacios libres y verdes, poseen 3 funciones, las cuales no dejan de adaptarse al hábitat:

- _Función social
- _Función urbanística y paisajística
- _Función ecológica.

En fin, espacios de entretenimiento, ocio y recreación.

Dentro del hábitat, la **función social** pasa de una función a una necesidad, pues ofrece espacios destinados al desarrollo de relaciones interpersonales, al paseo, a juegos, a la relajación, al contacto con la naturaleza.

En una **función urbanística y paisajística** ayuda a equilibrar la relación entre lo edificado y lo natural, ayudando a la oxigenación e incluso a determinar un lenguaje para la organización comprensión de la ciudad, aspectos que se ven agregados al momento del desarrollo de un proyecto de hábitat colectivo.

Su **función ecológica** de desarrolla en brindar flora y fauna, en generar micro climas agradables, en reducir la contaminación, en limpiar el aire.

En conclusión, los espacios públicos, son espacios de excelencia social y natural, en donde el hombre desarrolla relaciones personales, donde la ciudad se embellece y se ordena y en donde ambos, tanto el hombre como la ciudad, crecen en armonía desarrollando así el hábitat.

_Componente CUATRO

SERVICIOS

El servicio público es una actividad desarrollada por el Estado, en la que abastece a la población de los servicios básicos, velando por la calidad y el acceso fiable y universal. Existen dos tipos de bienes, los físicos (agua potable, desechos sólidos, mercancías) y los bienes producidos por la actividad del servicio (atención ciudadana, asistencia social, recreación).

El servicio Público Urbano, vinculados al desarrollo de las ciudades, para dar, por medio de servicios prestado, una mejor calidad de vida a un grupo de personas sin distinguir medio rural o metropolitano, aunque, esto lo condicione, debido a la localización y distribución espacial, tanto de los puntos de distribución como del beneficiario.

Existen dos corrientes económicas que contemplan la posición del Estado en la prestación de servicios públicos :

_La Individualista: la cual sólo reconoce como necesaria la intervención del Estado en lo referente a los servicios de seguridad interior y exterior de la nación, la administración de justicia y el mantenimiento del orden dentro del estado.

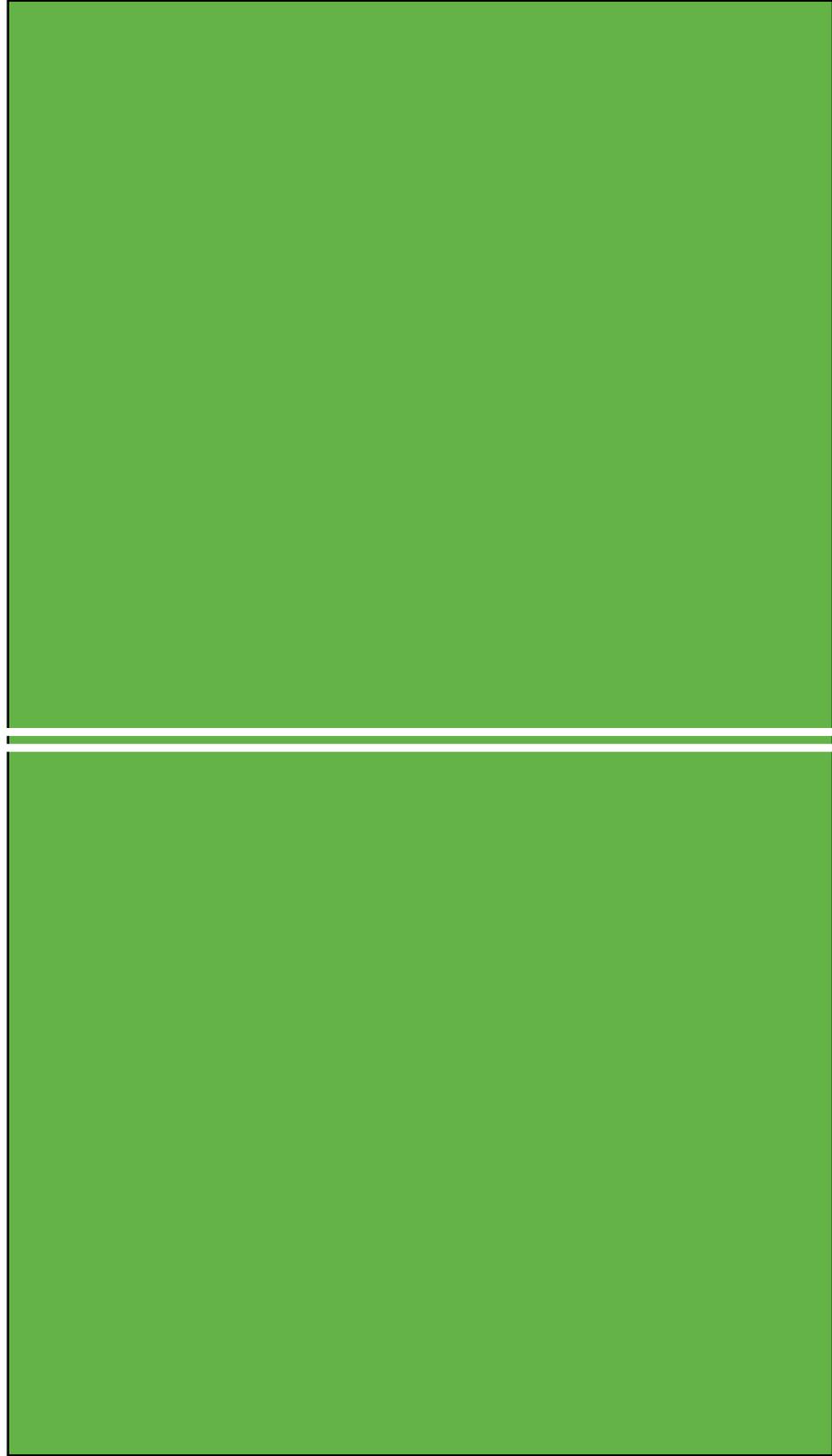
_La Estatista: que sugiere que los particulares no deben intervenir en la prestación de los servicios públicos pues se desvían del fin social y se utilizan con fin de lucro.

Entre los diferentes tipos de servicios públicos, tanto los individualistas como los estatistas, encontramos:

1. Suministro de agua
2. Alcantarillado
3. Electricidad
4. Gas
5. Servicios telefónicos, fijos y móviles.
6. Recolección de basura
7. Viviendas públicas.
8. Transporte público
9. Salud
10. Educación
11. Seguridad Policiaca

Todos estos servicios, son básicos y necesarios, es decir que cada proyecto habitacional debería de contar, aunque sea en sus proximidades, con todos estos servicios para su desarrollo y mantenimiento.

02
CIUDAD



2.1

HECHO MUTABLE: LA CIUDAD

Una ciudad se destaca por su densidad, ya que esta la separa dentro de su clasificación de las demás, en números se considera ciudad a aquella que reúne más de 5,000 habitantes en donde menos del 25% se dedica a la agricultura, además de poseer dentro de ellas concentraciones de núcleos comerciales, núcleos de hábitats y núcleos recreativos. Estos núcleos se vuelven sus principales aliados y enemigos, ya que desde su densidad, en aspectos positivos esta apuesta al crecimiento vertical, colectivo, y un tramado físico formal de infraestructura y comunicaciones, empleos, oportunidades de estudios; en sus aspectos negativos provoca el aumento de vehículos lo que equivale a aumento de polución, de transeúntes, crecimiento sin planificación, pocos espacios verdes.

La ciudad está compuesta por tres elementos fundamentales que son la trama, el tejido y los monumentos. (Rossi, 1982)

La trama posee la fuerza de determinar la ciudad, presenta permanencia y es por esto que su clasificación, pueden llegar a dar pautar para a lectura de su historia evolutiva.

El tejido, está desarrollado por la existencia de tipologías residenciales, las cuales pueden caracterizar y definir las áreas pero el tipo predominante, pues su aglomeración, ya sea de forma formal o informal, describe un uso urbano desde el análisis de ese tejido predominante.

Los monumentos mantiene vivos la historia y la memoria colectiva tanto de los habitantes de la ciudad, como quien la visita, aquí se plasman edificios que logran sintetizar la imagen de cada época, en cada uno de los mismo, sus formas, sus técnicas y sus materiales marcaron el tiempo en historia que simbolizaron los ideales concretos de una formación social.

La ciudad siempre será un hecho mutable, el primer actor que provoca cambios en la ciudad es el hombre, esta debe irse adaptando a sus necesidades, pues si se crea una ciudad inmutable, solo e quedará el pasado, pues la misma de crecer y arropar las necesidades de su hombre contemporáneo.

2.2 FACTORES Y ACTORES DE LA CIUDAD

La ciudad es un área diseñada para que la sociedad se desarrolle, en el cual se establecen un grupo de personas y esta a su vez se caracteriza por tres etapas. Dentro de las cuales contamos con la expansión: la ciudad se desarrolla ocasionando que la zona rural se convierta en parte de una metrópolis. Le sigue la consolidación: en el cual se habita una porción de la tierra, se crean vías de acceso, se construyen domicilios. Finalmente la última etapa la densificación: en este proceso los espacios consolidados empiezan a desarrollarse de forma vertical. Estos procesos coexisten a la vez en la ciudad; por consiguientes son etapas que van sucediendo de forma aleatoria en un territorio.

La ciudad está conformada por espacio público y espacio privado. Mediante esta configuración se establece que el espacio público representa una estructura abierta que crea un vínculo con el territorio que arroja a la ciudad; comunicando diferentes zonas, facilitando el acceso y redes de carácter vital a cada espacio privado. Estos espacios crean una identidad característica de cada lugar. Lo cual da lugar a una trama urbana, es decir el sistema de conexiones que se crean en estos espacios el cual está estrechamente relacionado con los progresos y tecnologías aplicados en la zona. La misma se va transformando al pasar el tiempo debido a que las ciudades se mantienen en un cambio constante acorde a las necesidades de las personas en ese tiempo y espacio determinado.

En cuanto al espacio privado este está constituido por un componente vital que traza los límites que conforman el espacio público, conocido como manzana las cuales pueden ser: cuadradas, rectangulares, curvilíneas, triangulares entre otros. Esta se habita mediante un proceso conocido como parcela la cual es una porción de tierra en la que se ejecutan construcciones y se divide cada manzana.

Además es frecuente la repetición de formas constructivas de viviendas y comercios elaborados en un mismo momento y espacio. A estos patrones se les conoce como tipos edificatorios los cuales son edificios que guardan ciertas similitudes en las formas y colocación de las parcelas. Estos se clasifican en edificio entre medianera, aquel que comparte sus muros laterales, vemos esto en un sentido formal en la Ciudad Colonial e informal en los barrios marginales cuya desorganización hace que crezcan de esta manera; edificio de perímetro libre, aquellos retirados de la línea de parecerlas y se alejan de construir en medianeras, como el desarrollo del sector Gazcue y algunos residenciales de la ciudad; y edificio de perímetro semilibre, aquellos que solo se retiran de un solo lado.

La ciudad es un ente compuesto por actores que provocan que esta sea considerada como tal, estos componentes urbanos se pueden apreciar en el transcurrir de las épocas y a la vez apreciar su evolución. Por lo tanto estos se encargan de aportar un valor cultura y riqueza propia a cada ciudad. Por lo que se puede definir los actores como todos los elementos que facilitan la creación de la ciudad los cuales se clasifican en:

Los actores sociales: Son aquellos entes que actúan como individuos o colectivos en el desarrollo de la ciudad, incidiendo en la realidad de su zona e influenciados por condiciones culturales, territoriales y políticas. Este actor representado por los gremios, sindicatos, organizaciones sociales entre otros.

Los actores económicos: Son las personas físicas y jurídicas que multiplican sus ingresos auxiliándose del ámbito del territorio como comerciantes, productores, financieras, industrias, empresarios, entre otros. Aportando a la ciudad bienes y servicios; convirtiéndose de esta manera en productores de la ciudad ya que tienen la decisión de localizarse en un área específica de la localidad basando en las ganancias que se puedan obtener en función del lugar. Además de que se mantiene una economía dinámica y social; siendo estos motores de la ciudad e incidiendo con sus decisiones en la misma.

Los actores políticos: Son aquellos que mediante un sistema de gobierno establecido se encargan de representar la ciudad. En el caso de República Dominicana se cuenta con el poder ejecutivo, legislativo y judicial. Los cuales se encargan con la creación de un sistema de gobierno, políticas públicas y aplicación de la ley dirigir y desarrollar la ciudad de una manera equilibrada.

Además estos son actores típicos de las ciudades:

Los parques: Espacios urbanos compuestos por una amplia vegetación los cuales pueden variar en forma y tamaño. Con beneficios de carácter ecológico que a su vez facilita encuentros de carácter social, actividades físicas y la manifestación artística.

Las iglesias: Son edificaciones focalizadas a culto religiosos de carácter público.

Las Bibliotecas: Instituciones creadas con el objetivo principal de edificar e informar los usuarios con necesidad de información en las distintas ramas del saber.

Comercio: Esta comprendido por el conjunto de personas o establecimientos dedicados a la venta y compra de bienes o servicios.

Las Vías: Obras de carácter civil realizadas con el fin de facilitar la movilización de transeúntes o vehículos a otro punto de la ciudad.

Las Viviendas: Son estructuras creadas con el fin de reguardar a las personas de las incidencias climáticas y a la vez brindar alojamiento a las mismas. Las viviendas pueden variar dependiendo de las culturas, ubicación, gustos del que la habitara, técnicas de construcción, entre otros.

Los Hospitales: Centros dedicados a la atención y asistencia de pacientes por medio de expertos en el área de la medicina durante las 24 horas del día.

Las Escuelas: Son edificaciones dedicadas a la enseñanza con el fin de habilitar a las personas en variadas ramas del saber.

Los Ciudadanos: Son todas las personas que forman parte del Estado, estando estas en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos.

Dentro de la ciudad se encuentra una estructura encargada de ejercer el poder político lo cual se conoce como Estado y sus respectivas divisiones; por lo que la ciudad es una sociedad con un fuerte vínculo con el territorio. Por lo que se conoce como actores de la ciudad a los individuos que su comportamiento influye en los procesos de su zona. Además materializando dichos procesos con la utilización de factores de gran impacto al momento de las tomas de decisiones ya que estarán inclinados según los intereses particulares y son estos los que deciden sobre la ciudad enfocándose en un marco global de la realidad. Dentro de los cuales se encuentran los siguientes factores:

Factores políticos: Son todos aquellos que representan un puesto de poder en la sociedad, en sus diferentes niveles, además con consecuencias económicas. Enfocado fuertemente a las ideologías y partidos políticos ya que dependiendo del candidato varían los enfoques y prioridades.

Factores sociales: Estos hacen referencia a los aspectos y modelos culturales, creencias, valores, actitudes, entre otros. Los cuales aportara característica única a las ciudades ya que estos factores se enfocan directamente en los usuarios de las zonas.

2.3 _CIUDAD COMPACTA

Factores económicos: Estos factores están comprendidos por un conjunto de actividades que facilitan la activación o disminución de la economía y que a la vez las ciudades se benefician, ya que de existir una buena economía las zonas comenzaran a mutar producto a los ingresos percibidos de las personas beneficiadas y las inversiones realizadas por parte de inversionistas. Por lo que dentro de los factores económicos contamos con:

Producción: Son un conjunto de labores enfocadas a crear nuevos bienes y servicios en cada proceso productivo.

Circulación: Son un conglomerado de etapas económicas que facilitan la ejecución de los intercambios de bienes y servicios mediante los mercados con la ayuda de los productores hacia los consumidores.

Distribución: Son las labores económicas mediante la cual se salda cada factor productivo.

Consumo: Fase final del proceso es la etapa final del proceso económico, especialmente del productivo, definida como el momento en que un bien o servicio produce alguna utilidad al sujeto consumidor. En este sentido hay bienes y servicios que directamente se destruyen en el acto del consumo, mientras que con otros lo que sucede es que su consumo consiste en su transformación en otro tipo de bienes o servicios diferentes.

Política Fiscal: Esto implica que dependiendo de lo permisivo o restrictivo que sean los impuestos, aumentarán o disminuirán los ingresos de las personas físicas y jurídicas para invertir o gastar.

Inflación: Es el aumento que sufren los bienes y servicios a través del tiempo.

Los propósitos que definen una ciudad compacta están vinculados a los pensamientos teóricos del Team X, ya que buscaban, a través de la densidad y un mejor reparto de servicios, ciudades eficientes y auto suficiente. Para Almeida (2015):

“...una ciudad compacta es densa, con mezcla de usos que promueven la actividad económica e incentivan recorridos cortos para el desarrollo de las labores cotidianas de los ciudadanos y con una alta dependencia del transporte público”¹².

Esta atiende las necesidades del territorio, enfocándose en su uso de suelo, es decir, en sus porcentajes de edificaciones, de áreas verdes, de distribución espacial, determinando las cercanías de estos usos y de sus funciones en la ciudad.

Un modelo de ciudad compacta marca pautas para el desarrollo de la ciudad con el fin de desarrollar una integración urbana de forma eficiente sin alejarse del medio natural, por lo que estas pautas se basan en “la ocupación del suelo, espacio público, y la habitabilidad, y el modelo de movilidad y servicio.”¹³

García Reyes, en su artículo “La Ciudad Comprometida” , expone: La tipología edificatoria por excelencia sería la colectiva, para poder reunir en un mismo espacio una masa suficiente de personas, lo que además mejora el acceso a servicios y una movilidad sostenible.¹⁴

Las cinco (5) pautas para articular una ciudad compacta¹⁵ son:

1. **Densidad alta** con preferencia al paisaje urbano alineado a lo ecológico.

2. **Contención de espacio urbanizable y edificable**, con distinción clara entre lo urbano, lo rural y lo natural.

3. **Uso mixto:** proximidad entre vivienda, trabajo, ocio y comercio.

4. **Cohesión social:** Viviendas para diferentes clases y estratos.

5. **Infraestructura de movilidad:** alcanzar la función y la rentabilidad del transporte público.

¹²CORREDOR, transición entre lo público y lo privado de la vivienda, Cecilia Almeida y Agustín Pintos. (2015)

¹³ABRIL 14, 2016 JUAN CARLOS GARCÍA DE LOS REYES. “La Ciudad Comprometida”. <http://granadablogs.com/gr-arquitectos/2016/04/14/que-es-una-ciudad-compacta/>

¹⁴ABRIL 14, 2016 JUAN CARLOS GARCÍA DE LOS REYES. “La Ciudad Comprometida”. <http://granadablogs.com/gr-arquitectos/2016/04/14/que-es-una-ciudad-compacta/>

¹⁵Amenós Álamo, Joan. El mito legal de la ciudad compacta. Barcelona, ES: Universitat Autònoma de Barcelona, 2015. ProQuest ebrary. Web. 18 February 2017.

2.4 CIUDAD DENTRO DEL HÁBITAT COLECTIVO

Un hábitat colectivo no solo incluye viviendas, incluso la vivienda es algo que no camina de forma solitaria.

Una vivienda dentro de ella desarrolla lo particular y lo colectivo, incluso, se puede apreciar desde un punto de vista, lo privado y lo público. Lo particular y lo colectivo: la habitación y la sala; el baño y el baño de visita. Lo privado y lo público: tu frente y la acera; tu acceso vehicular y la calle; tu galería y su vista a la calle. Es decir, que vivienda viene acompañada de espacios públicos, espacios privados y espacios anexos.

Un hábitat colectivo, o un proyecto de viviendas multifamiliares, se ven expuesto a necesidades de mayor envergadura, es la relación entre edificios de vivienda, edificios recreativos y edificios complementarios, en otras palabras, 3 factores: vivienda, recreación y comercio; actividades que son desarrolladas en parcelas compartidas en donde "la vida familiar, el ocio, la mayor parte de nuestras relaciones sociales y buena parte de las propias actividades laborales"¹⁶ se germinan en estos proyectos.

"Una buena ciudad es más importante que una buena casa".
Claus, 2006.¹⁷

La posición de López de Lucio ante esta frase, como explica en su libro es que la calidad de una casa, barrio y ciudad son términos que se deben pensar y exigirse a la vez.

En la teoría del tema, de que la ciudad se encentra dentro de los proyectos de hábitats colectivos, la posición ante esta frase es: un buen diseño de la vivienda en un proyecto unifamiliar se empobrece o se minimiza sino va de la mano con buenos parámetros recreativos dentro del proyecto al igual que abastecer a sus residentes los servicios básicos que los mismos necesitan.

López de Lucio expone en su libro las 5 funciones genéricas de los espacios públicos, ya que como él explica, estos reúnen funciones que lo convierten, según su densidad y su densidad y variedad, en lugares de significado y utilización muy diferentes.

A continuación, se exponen esas 5 funciones genéricas de forma textual como él las explica (A), acompañada de una extrapolación de su análisis a el campo de un proyecto habitacional (B).

1. ACCESO

a. La función más elemental y genérica es la de servir de acceso a las distintas parcelas y edificios que se alinean al borde de las calles. Sin embargo, la densidad y relativa cercanía o, a la inversa, la escasez de tales accesos origina espacios públicos diversos.

b. Dentro de un proyecto multifamiliar el cómo se accede a cada bloque va configurando espacios públicos dentro del proyecto. Como el esclarece, las parcelas y edificaciones se alinean al borde de la calle para el acceso, pero incluso la escasez de estos sigue originando espacios públicos, diversos, lo que nos hace preguntarnos: ¿cómo es el acceso calle-edificio y calle-parcela? ¿Qué pasa en su ausencia? ¿cómo los residentes podrían apropiarse de estos espacios?

¹⁶Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010, Ramón López de Lucio.

¹⁷Frase dicha por Felix Claus, 2006. Y expuesta en el libro Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. Evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010, Ramón López de Lucio, Pág. 14.

2.ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y ASOLEAMIENTO

a.La segunda función genérica de los espacios públicos es facilitar la iluminación, ventilación y soleamiento de los edificios y sus diferentes dependencias: la generosidad o cicatería con que se dimensionen influirá sin duda en el confort de los usos que a ellos se asoman.

b.El espacio entre edificio y edificio, el espacio interior del edificio, o sea, en un proyecto multifamiliar el juego de esparcimiento del espacio público nos brinda ventilación, iluminación y soleamiento por lo que hace el hincapié en su dimensionamiento. ¿Cuáles son esas dimensiones? ¿existen o se toman en cuenta los espacios públicos dentro del proyecto para beneficio de la luz, el viento y la sombra?

3.ESTACIONAMIENTO

a.La tercera, asimismo bastante generalizada, es servir de soporte al aparcamiento de vehículos, al tránsito rodado y, en su caso, al transporte público.

b.La importancia del estacionamiento está reflejada en que para el desarrollo de un proyecto es más beneficioso tener más parques que áreas verdes debido a la demanda que poseen estos y que estacionamientos adicionales en un proyecto son negociables para los residentes que poseen 2 o más vehículos. Al igual que la importancia de sistemas de transportes públicos cercanos es un punto importante para una movilidad principal, para aquellos que no poseen vehículos, y secundaria para aquellos que si los poseen.

4.CALLES

a.Una cuarta función de las calles, cada vez más extraña en los nuevos barrios periféricos, es servir de acceso a usos complementarios generalmente instalados en las plantas bajas: comercio de proximidad, pequeños servicios o equipamientos urbanos.

b.Vía de circulación interna, el cómo tu accedes a cada tipo de edificación propuesta en el proyecto, por lo general se le brinda prioridad más a los accesos vehiculares que a los accesos peatonales. Se debe brindar acceso peatonal y vehicular por igual a cada establecimiento propuesto, sin distinguir su uso, es decir ya sea, residencial, comercial, entre otros, debe poseer ambos tipos de accesos.

5.CONFIGURACION DE ESPACIOS SOCIALES

a.Por fin la quinta y última función, la más compleja, atrayente a la vez que problemática, es configurar el espacio de las relaciones sociales de proximidad, de la sociabilidad a nivel local o distrital

b.Cómo se configuran en los proyectos emplazados en la ciudad, a qué distancia de los centros de convergencia social o instituciones de cierto grado de interés a los que una persona pudiera estar interesado, y más aún, ¿serán tomados estos puntos de convergencia y de interés al momento del diseño de un proyecto habitacional?

Un proyecto de hábitat colectivo “debe ser consciente de que el sistema de calles y espacios públicos es mucho más que el residuo espacial de la simple o caprichosa acumulación de edificios. De su forma, dimensiones, calidad paisajística, complejidad funcional, dependen buena parte de la propia calidad, carácter y seguridad”¹⁸ dentro del proyecto.

2.5 _URBANISMO DEL SIGLO XX

El urbanismo del siglo XX, buscó planear la ciudad comenzando a pautarse límites teóricos, estos límites teóricos fueron modelos para el desarrollo de grandes ciudades, en donde buscaban el equilibrio de los usos de suelo que poseía la ciudad. La vivienda comenzó a ser un punto importantísimo y clave dentro de estos planteamientos. Algunos de estos sirvieron de patrón en aquel entonces, y hoy siguen repercutiendo, volviéndose las bases de las ciudades del hoy, pues los grandes urbanistas reconocen que las ciudades con el tiempo cambian, y surgen nuevas necesidades y otras se vuelven más importantes debido a las circunstancias.

2.5.1

_El gran documento del urbanismo del siglo XX: La Carta de Atenas

La Carta de Atenas ¹⁹:

Está contemplada como "El Gran Documento de Urbanismo del Siglo XX". Surge durante el primer Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (C.I.A.M.) ²⁰ donde Le Corbusier ²¹ fue un exponente y referente para el desarrollo de los congresos. En esta se explican los 4 factores para el desarrollo de una ciudad que funcione, los cuales se basaban en:

- 1.La ciudad debe ser habitable, es decir, buen diseño de sus viviendas.
- 2.La ciudad debe ser un lugar de trabajo. Hay que ubicar a las 3 clases sociales económicas existentes.
- 3.La ciudad debe ser un lugar de recreo, ciudad del ocio con servicios.
- 4.La ciudad deber ser una ciudad fácil y de rápida circulación.

Es decir, que la ciudad debía mezclar los factores **HÁBITAT, LABORAL, RECREACIÓN O DESCANSO Y CIRCULACIÓN**, además de esto, cabe resaltar que la Carta de Atenas, se concretiza el concepto de zonificación, hecho que hace que esta carta cambie la forma de planificación de la ciudad, pues a partir de este, los arquitectos y urbanistas se enfocaron en el desarrollo de ciudades a través de esta carta, por lo que cada uno de ellos se plantea ésta como modelo, tomando en cuenta la zonificación del suelo. Por lo que en los planes urbanísticos se comienza a pensar no solo en vivienda y espacios verdes, sino que comienzan a contemplarse la ubicación de las zonas industriales, las viviendas, zonas recreativas y verdes, e incluso las clasificaciones de diferentes vías en base a la velocidad, al peatón y a las bicicletas.

Le Corbusier entendía que: cada barrio debe tener su parque, cada ciudad su parque metropolitano y cada región su parque natural,²² por lo que la Carta de Atenas también establece que los puntos comerciales deben ser radio céntricos, así estos llaman la atención de las personas y serán puntos de conversión, mientras que el sector agrícola debe mantenerse al margen de la ciudad.

2.5.2

_Proyectos Habitacionales relacionados a la ciudad de la segunda mitad del Siglo XX.

Los proyectos de la mitad del siglo XX, estuvieron enfocados primero a dar respuestas a las pérdidas de la Segunda Guerra Mundial, por lo muchos de ellos los ubican y caracterizan como Arquitectura de Postguerra. Antes de esto, la vivienda se pensaba y se inclinaba a mega proyectos de largas extensiones de tierras, urbanizaciones, planes urbanísticos en dónde muchas veces no incluía otro uso de suelo que no sea habitacional.



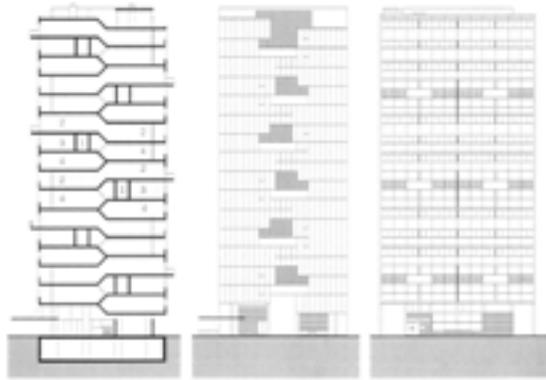
Hansaviertel Tower de J. H. van den Broek y J. B Bakema.
Fotografía: William Veerbeek, 2014

¹⁹Redactada con motivo del IV Congreso de Arquitectura Moderna [CIAM] celebrado a bordo del Patris II en 1933 en la ruta Marsella-Atenas-Marsella. Fue publicada en 1942 por Le Corbusier y José Luis [Josep Lluís] Sert.

²⁰ Congreso Internacional de Arquitectura Moderna: fundado en 1928 en Francia y concluye en 1959 con el CIAM XI en Holanda. Fueron 11 conferencias tratando temas distintos de la arquitectura moderna, pero enfocadas a buscar caminos y soluciones a los problemas planteados.

²¹Charles-Édouard Jeanneret-Gris mejor conocido como Le Corbusier. Arquitecto, teórico, urbanista, interiorista, pintor, escultor suizo. Es uno de los arquitectos más influyentes del siglo XX y uno de los mayores exponentes del Modernismo.

²² Enrique VALDEARCOS, "Arquitectura y urbanismo en los ss. XIX y XX", Clio 33 (2007). <http://clio.rediris.es> ISSN:1139-6237

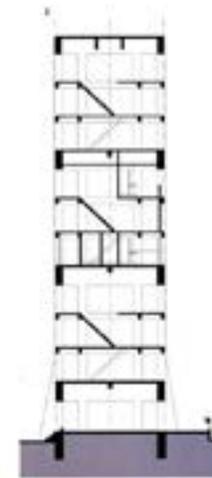


Hansaviertel Tower de J. H. van den Broek y J. B Bakema.
Ilustración @Brendom en Pinterest.



Harumi Flats por Kunio Maekawa
Fotografía: @Brendom en Pinterest.

La Carta de Atenas, vino a inicios del siglo a pautar como deben ser las ciudades, pero la inquietud no se quedó ahí. El mismo Le Corbusier reconoce, que la ciudad y el desarrollo viene marcado a necesidades que con el tiempo van surgiendo, una de las más preocupantes el crecimiento horizontal de las ciudad, aquí es en donde se comienzan a plantear las primeras ciudades verticales, tomando como patrón el proyecto **Unité d'habitation** de donde dos grandes ejemplos de esto son **Hansaviertel Tower** de J. H. van den Broek y J. B Bakema y **Harumi Flats** por Kunio Maekawa. Sin embargo, esto demuestra que la vivienda la enfocan en unidades, mas no se alejan de planificaciones urbanas. Una buena planificación urbana se enfoca en las necesidades de la ciudad, pero desde el punto de vista de la vivienda, la planificación se enfoca en el hombre, es así como el diseño de la vivienda se comienzan ver enfocado en múltiples aspecto, que conllevaron a que arquitectos, enfocados en vivienda, tuvieras propuestas diferentes, en base a una necesidad



Sección

Harumi Flats.
Ilustración por @Brendom en Pinterest.

2.5.2.1

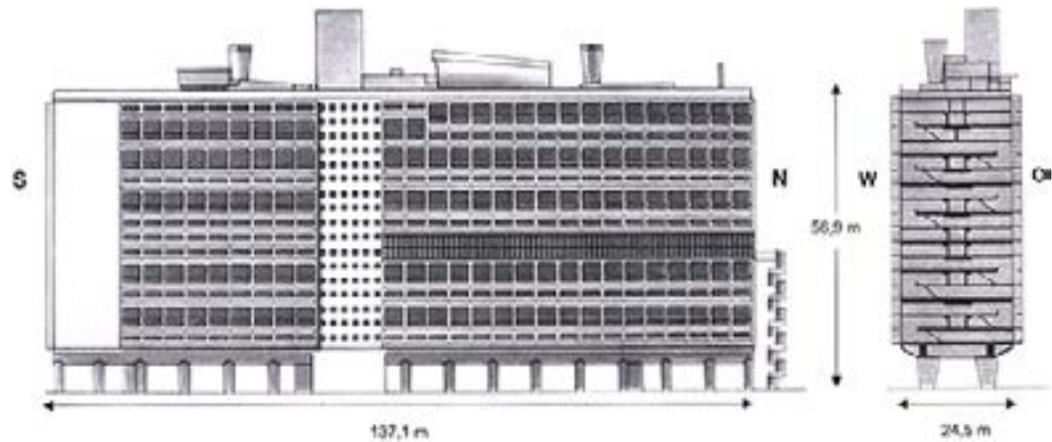
La ciudad vertical: Unité d'habitation

Le Corbusier. 1947-1957

En la búsqueda del nuevo modelo de ciudad, luego de la segunda guerra mundial²³ (1945-1946), Le Corbusier plantea un modelo de ciudad vertical, esta fue ejecutada en 1951, en la cual se apostaba al crecimiento vertical y no al horizontal, ajardinado que se proponían a principios del siglo en Londres, por medio de un edificio a gigantescas proporciones de unidades habitacionales, levantados sobre pilotes, proporcionando así el primer nivel para jardines y espacios de recreación dónde en su último piso cuenta con una terraza ambientada con jardines y sobre todo habitable, todo en hormigón armado con vidrio. Esta propuesta no solo fue un modelo de ciudad, sino que marcó la historia para dar paso a lo que hoy conocemos como vivienda actual. La motivación de Le Corbusier fue su inquietud por el espacio y la alta densidad que estaba presentando la ciudad.²⁴



Unité d'habitation de Le Corbusier
Fotografía: Paul kozlowski 1997



Unité d'habitation Elevación y Sección

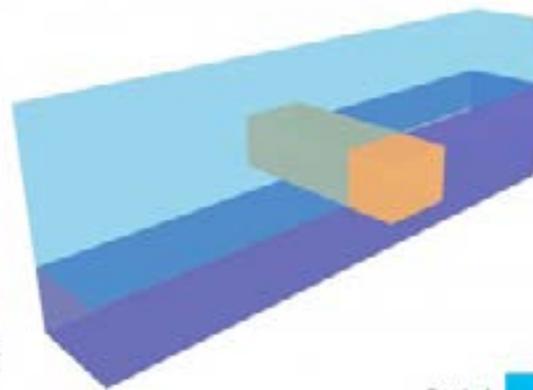
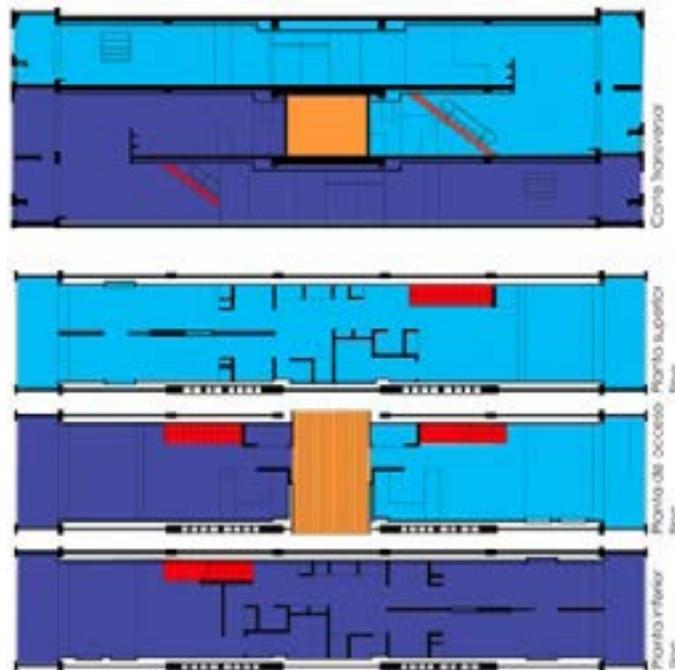
Fuente: http://www.lehrer.uni-karlsruhe.de/~za1397/kunst/abitur/abi-aufgaben/2005/mass_und_proportion/2005_mup_01-02.gif

²³ Segunda Guerra Mundial: conflicto militar global desarrollado entre 1939 y 1945. Fue el mayor enfrentamiento bélico de la historia.

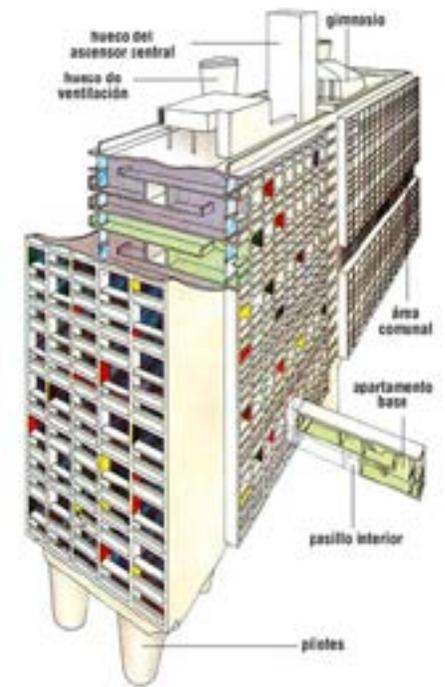
²⁴ UERTA LÓPEZ-CÓZAR, ANTONIO. Las Ciudades del Siglo XX. Publicado en: Informe España 2003, FUNDACIÓN ENCUENTRO, Madrid (ISBN: 84-89019-16-9)

La unidad vivienda está compuesta por un apartamento base, al cual se accede desde una nueva mecánica de circulación, en donde Le Corbusier buscaba organizar las unidades en base a un sistema de relaciones integradas lográndolo a través de los núcleos de circulación vertical que conectan a un pasillo central cada tres niveles que conectaba a ambos extremos del pasillo a las unidades, a los que se le designan como cales al aire, pero esto solo pasaba en los niveles donde se encontraban las habitaciones y los servicios generales. Los demás niveles están conectados por las escaleras.

El edificio alberga 1600 personas, y sus dimensiones con 140m de largo, 24m de ancho y 56m de altura con 26 servicios independientes. Cada nivel de este proyecto posee 58 unidades habitacionales dúplex, algunos ocupando la planta del corredor y la inferior, otros ocupando la del corredor y la superior. Aproximadamente entre los 20m y 30m de altura se encuentra ubicada una zona comercial de dos plantas en todo lo largo de la edificación, que cuenta además con hotel, lavanderías, salones de actos, restaurante y otros servicios de suministro.



- Depto 1 ■
- Depto 2 ■
- Circulación vertical ■
- Circulación Horizontal ■



Configuración de las Plantas
<http://www.arqred.mx/blog/2009/10/12/programa-united%E2%80%99habitation/>

Isometrica conjunto mosntrado al composición y una de las undiades habitacionales
http://wiki.ead.pucv.cl/index.php/Conjunto_habitacional_de_marsella,_Le_Corbusier

2.5.2.2

_SuperQuadras : Las viviendas del Plan Urbanístico de Brasilia.

Lucio Costa y Oscar Niemeyer . 1957

El Plan urbanístico de Brasilia, fue diseñado en 1957 y construido dos años después. La propuesta formó parte de un concursó, en donde, Lucio Costa participó con la propuesta y se convirtió en el arquitecto encargado del desarrollo de este plan, se rigió en los principios del urbanismo racionalista, lo que hizo que este plan se colocara como un mito de la planificación urbana.²⁵ Al inicio, este plan fue víctima de polémicas políticas, pues su diseño no era representativo de una identidad, sino de una identidad universal, por lo que se alegaba que este proyecto podrá ser emplazado en cual parque del mundo.²⁶

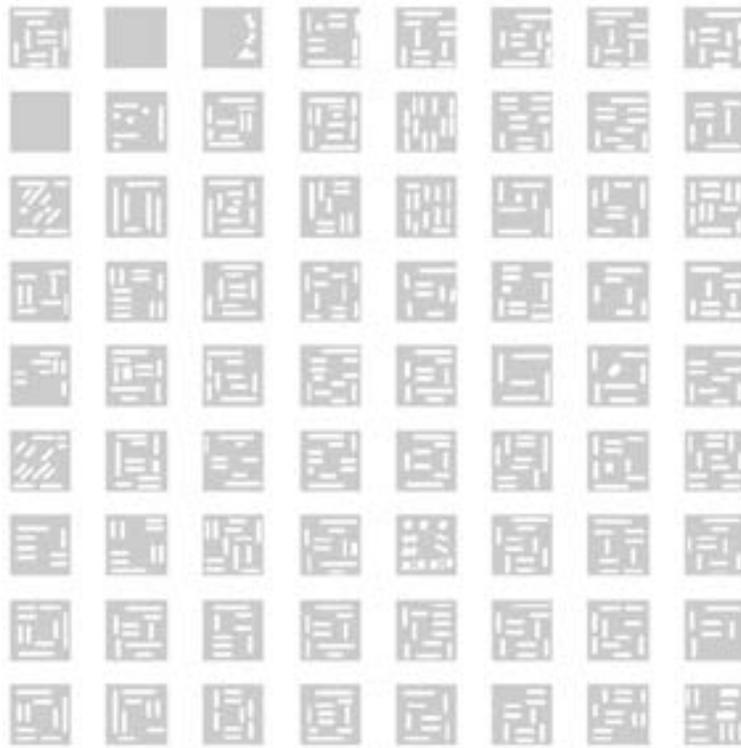
Se concibe la ciudad a partir de dos ejes perpendiculares en los que el mayor es curvo. El eje menor está concebido con un criterio espacial absolutamente helenístico y que recuerda a los grandes trazados de avenidas del Plan Haussman²⁷ en París. Este es el eje monumental del Palacio Presidencial y de la Plaza de los Tres Poderes, edificios concebidos como esculturas en cuanto que se han diseñado para producir una imagen externa, como las esculturas de una plaza de una gran avenida. El eje mayor es una aplicación de la ciudad lineal en cuanto a su axialidad. Es la zona residencial y los edificios se agrupan en sectores por manzanas cuadradas.²⁸



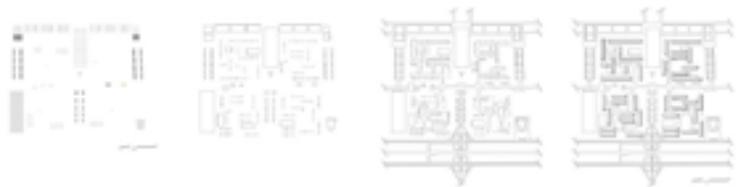
Esquema del Plan Urbanístico de Brasilia extraído de la Biblioteca FAPyD.



Bloques habitacionales de Brasilia.
Foto extraída del artículo "BRASILIA: UNA UTOPIA MODERNA" por Oscar Chaparro



Muestra de los resultados de la combinación para el diseño de las superquadras.
Foto extraída del artículo "Brasília: nueva ciudad, nuevo concepto. SuperQuadras" de la revista digital habitatgecollectiu.wordpress.com



equipamientos – planta baja- planta baja + circulaciones + planta cubierta
Foto extraída del artículo "Brasília: nueva ciudad, nuevo concepto. SuperQuadras" de la revista digital habitatgecollectiu.wordpress.com

La vivienda dentro de este plan se desarrolla de eje lineal. Dentro de este eje lineal, que son las alas centrales de este diseño, por lo que de norte a sur se ubican las residencias en lo que se llama SUPERQUADRAS equipadas también con los servicios que la misma necesita para ser autosuficiente.

El termino Superquadras fue un término portugués empleado para referirse a las super manzanas diseñadas por Lucio Costa para este proyecto, las cuales tenían 90,000 m² en base a parámetros de diseños que se deben de cumplir. Entre estos parámetros está que los bloques lineales deben ser de 6 niveles sobre pilotes, alrededor de cada superquadra deben hacer un cinturón verde de 20 metros, la designación de una sola entrada para vehículos y una huella mínima de asfalto y que la mayor parte de esta supercuadra debe ser orientada al peatón y a las áreas. En base a esto, existen 72 cuadras, lo que hace que este plan posea un diseño en planta variado.

Estas cuadras estaban equipadas con un bloque tipo con dos variaciones, una con dimensión de 12,5 m x 85 m y la otra dos bloques de estos, llevando las medidas a 12 m x 170 m. Ambas fusiones con dos fachadas.

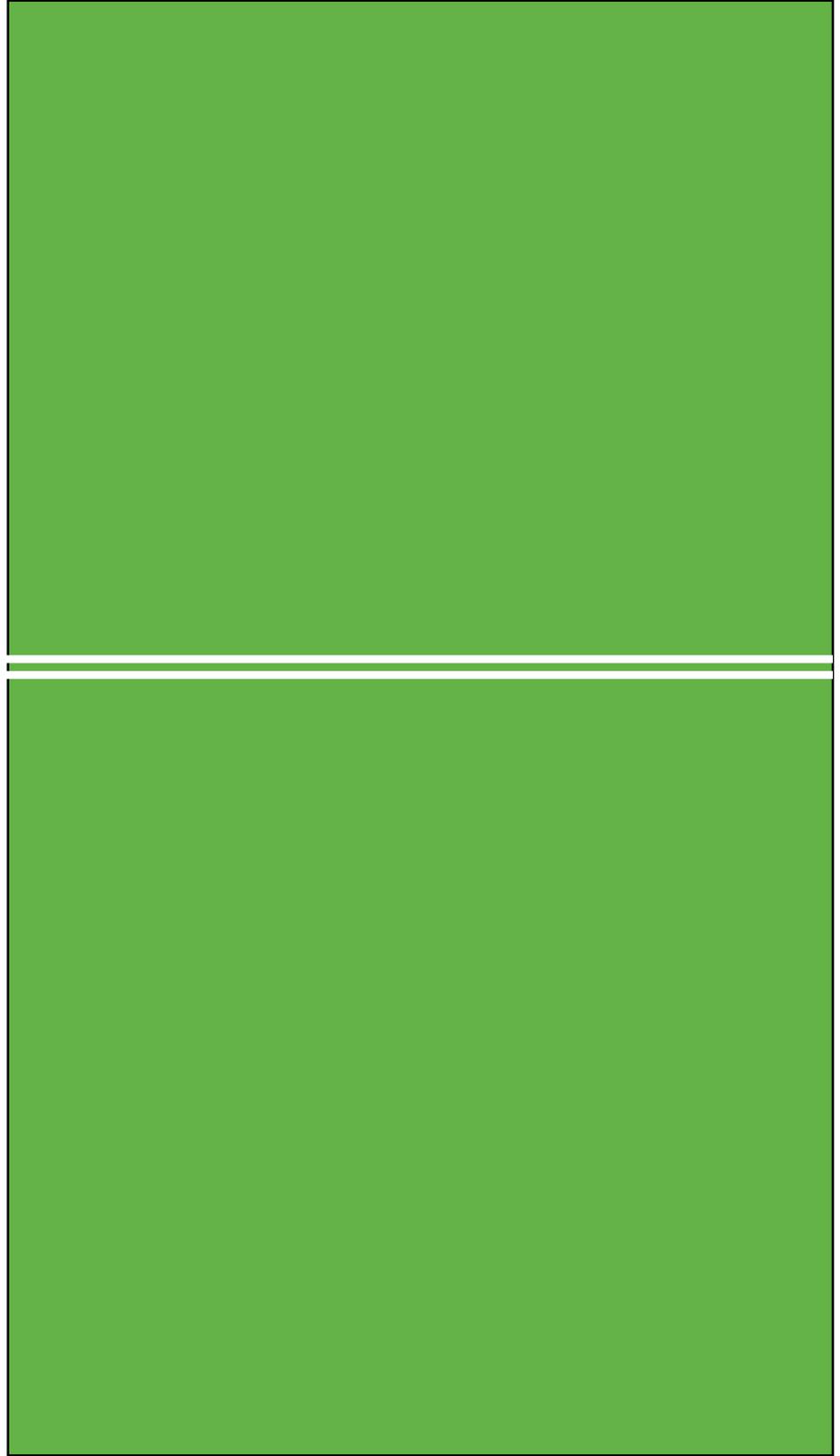
El módulo posee un núcleo de escaleras y ascensores que sirven para dos apartamentos, estos apartamentos poseen dos entradas, una para el servicio y otra que da directamente a la sala.

²⁷ El Plan Haussman fue un proyecto que tenía como finalidad la ampliación de la ciudad histórica (París) entre los años comprendidos entre 1853-1870, que restructuro la red vial, contando con innovadores sistemas técnicos y equipamientos. Además de se le dio importancia al saneamiento, control y seguridad, ofreciendo al panorama urbano uniformidad arquitectónica.

²⁸ Enrique VALDEARCOS, "Arquitectura y urbanismo en los ss. XIX y XX", Clio 33 (2007). <http://clio.rediris.es> ISSN:1139-6237

03

SANTO DOMINGO



3.1

LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN



3.2

_SANTO DOMINGO URBANO

La ciudad de Santo Domingo al transcurrir de los años se ha visto expuesta a grandes cambios urbanos generados por la migración del campo a la ciudad, además de las decisiones políticas de los gobiernos de turno. Uno de los mayores cambios a la que sigue expuesta es el aumento de su población. A finales del siglo XX la ciudad tenía más de 2.5 millones de habitantes, este crecimiento fue de forma paulatina a través del tiempo, pero en el siglo XXI la población ha aumentado a más de 3 millones de habitantes, representando más del 50% de 100 años de crecimiento en tan solo 17 años.

Durante el siglo XX el incremento poblacional provoca que los gobiernos a partir de la mitad de siglo se preocuparan por la zonificación y priorizaran la vivienda como necesidad primordial

Otro cambio político que ha enfrentado la ciudad de Santo Domingo en su urbanismo fue el cambio en la división territorial, pero esto no impidió el proceso de expansión de la ciudad.

3.2.1

_Proceso territorial de la ciudad de Santo Domingo

La ciudad de Santo Domingo pertenece desde 1984 a las 5 primeras divisiones territoriales en provincias, establecidas en la Ley No. 3455 y 3456 del 21 de Diciembre de 1952, donde establece que los límites de la ciudad capital eran, según el Artículo 1 de la Ley No. 3456:

“Art. 1.- Constituye el Distrito de Santo Domingo el territorio comprendido dentro de los límites siguientes: Partiendo de la desembocadura del río Haina en el mar Caribe, todo el curso del dicho río, aguas arriba, hasta llegar al punto en que lo cruza la carretera que desde la Duarte conduce a la represa, en el río Isabelita, del acueducto de Ciudad Trujillo...”. (Ver Anexo No. X)

En el año 2001, mediante la Ley 163-01 se separa del Distrito Nacional de la provincia de Santo Domingo, modificando así los artículos 1 y 2 de la Ley 5220 sobre la división territorial de la fecha 21 de Septiembre de 1959. Por lo que los límites de Santo Domingo son, citando el Artículo 2 y 3 de dicha ley:

Art. 2. El Distrito Nacional estará constituido, por la parte de la ciudad de Santo Domingo que tiene por límites al Norte el río Isabela, al Sur el mar Caribe, al Este el río Ozama y al Oeste una línea que se inicia en el mar Caribe y que sigue hacia el Norte por el límite Oeste de la urbanización Costa Verde, hasta la prolongación de la Avenida Independencia, y toma ésta en dirección Oeste-Este hasta la Avenida Luperón. Toma por esta vía de Sur a Norte hasta la Autopista Duarte. Sigue dicha autopista en dirección Sur-Norte hasta el paraje de Pantoja, de la actual sección de Los Alcarrizos, la cual bordea por sus límites Sur y Este y continúa por los límites occidentales del paraje La Isabela de dicha sección hacia el Norte, hasta encontrar el río Isabela.

Art. 3. La Provincia de Santo Domingo estará constituida por todo el territorio del actual Distrito Nacional, que quedan fuera de los nuevos límites, indicados en el artículo 2 de esta Ley. La misma

estará integrada por los municipios de Santo Domingo Este, Santo Domingo Oeste, Santo Domingo Norte y Boca Chica. Párrafo.- Los límites de la Provincia Santo Domingo serán: al Norte, la Provincia de Monte Plata; al Sur, el río Isabela; al Este, la provincia de San Pedro de Macorís; y al Oeste, el río Ozama y la provincia de San Cristóbal.



División actual territorial de la ciudad de Santo Domingo según Ley 163-01 de Octubre del 2011. Auditoría propia.

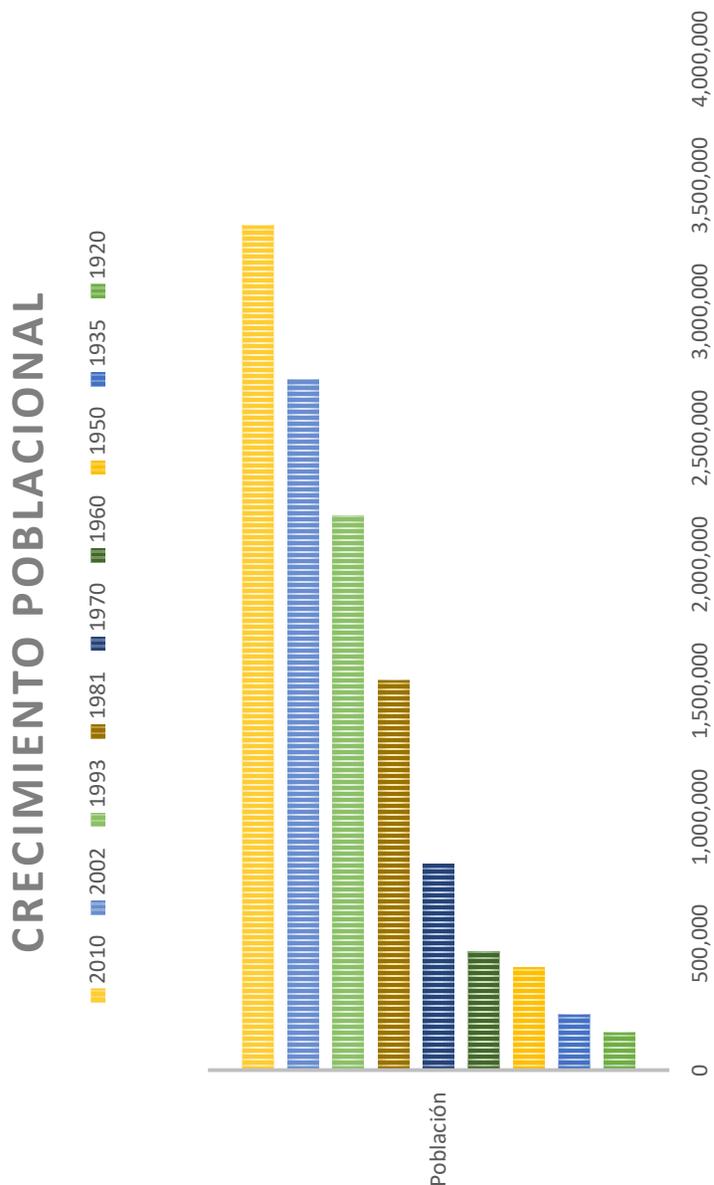
3.2.2 _Crecimiento poblacional de la Ciudad de Santo Domingo

La ciudad de Santo Domingo entre 1920 y 1930 poseía una población que pasó de los 146,652 habitantes a 217,319 habitantes, es decir un aproximado de 70,000 habitantes de diferencia, para la década de 1950, Santo Domingo duplica su población, elevando a 404,138 habitantes, esto en tan solo dos décadas.

A partir de aquí comienza la explosión urbanística y la expansión de la zona moderna. En 1960, la población era de 466,830 habitantes aumenta en 1970 a 813,420, nuevamente duplicando su población en este caso en tan solo 10 años; para 1981, registró un aumento de más de 300,000 habitantes, llegando a tener 1,540,786.

Doce años después, en 1993, la población aumenta un 70%, siendo este el aumento más significativo desde el 1920 hasta la actualidad, alcanzando los 2,193,046 habitantes.

A inicios del nuevo milenio, la ciudad de Santo Domingo mantenía el ritmo de aumento en un 70%, pues para el 2002 la población sobrepasaba los 2,731,000 habitantes. Ocho años después la ciudad sobrepasaba los tres millones de habitantes, llegando a tener, 3,339,410 habitantes. Lo que en base a que el 15 de septiembre del 2015, a las 1:28 p.m., la ONE emite que la República Dominicana alcanzó los 10 millones de habitantes, por lo que la ciudad de Santo Domingo, representa en base a su último censo, el 30.39% de la población total el país.



3.2.3 EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO

Según evolucionaba la población y la construcción en la Ciudad Intramuros de Santo Domingo a finales del siglo XIX en el 1898; además de que el país políticamente se encontraba en gran calma en un lapso de 44 años comprendido entre 1844 al 1888, reflejando esto que la muralla sea innecesaria por lo que se iniciaron paulatinas demoliciones de tramos de la muralla con anchura igual a la de la calle de intramuros la cual impedía que la misma se prolongue al exterior.

"Como ejemplos, la brecha de Santo Tomas se abrió en el tramo de la muralla que cerraba la calle Santo Tomas (Arz. Nouel) en el tramo comprendido entre la calle Pina y Palo Hincado, y la brecha de San Lázaro en la calle San tome alta, entre Juan Isidro Pérez y Avenida Mella, las cuales junto a otras llegaron a tomarse como punto de referencia (Báez José Ramón, pág. 117)."

"En la parte Norte-Oeste, específicamente en la cuadra delimitada por las calles Palo Hincado, Juan Isidro Pérez, Polvorín y Mercedes, tampoco existía en 1882 ninguna edificación perimetral, solamente existía El Polvorín en toda el área. En la parte Norte, los barrios San Lázaro, San Migue y San Antón surgieron de manera diferente, ya que no fueron trazados o urbanizados; se formaron por generación espontánea o libre muchos años después. Precisamente esa forma de hacerse, de surgir es lo que permite la aparición de Jobo Bonito, El embudo, Sal Si Puedes, María la O, El Callejón de la Laguna, La Noria, El Naranjito, La Negreta y Bacafar; conjunto de callejones irregulares y pintorescos cuya traza se debió conservar intacta (Báez José Ramón, Pág. 119)".

Para el 1909 se empieza la construcción de la avenida Independencia la cual se termina en el 1911 su primera etapa, la misma era conocida como el camino de Guibia o de San Jerónimo, siendo. Además el desarrollo de la ciudad en las zonas sur y oeste en territorio llano se debió a las alineaciones de vías. En el 1924 se finaliza la carretera Duarte y posteriormente se ejecutan dos infraestructuras viales más como son la carretera Sánchez hacia al oeste y la Mella hacia el este. En ese mismo año comienzan a trasladarse de forma masiva parte de la población ocasionando esto la creación de barrios periféricos de escasos recursos.

Con el fin de controlar que se edificaran viviendas de escasos recursos alrededor de las avenidas el gobierno de Trujillo implemento como medida la creación de urbanizaciones alrededor de esas vías como es el caso del Barrio Mejoramiento Social, ubicado al norte de la ciudad en la avenida Braulio Álvarez. Por igual con la ejecución del Puente Duarte y la avenida las Américas se agilizo el paso de los vehículos por el Ozama y a la vez se dio inicio al Ensanche Ozama, en el cual se realizaron cientos de edificaciones colectivas que se venderían a plazos para familias de medianos a bajos recursos.

A la vez fue creado por Pablo Mella en Obras Publicas Urbanas y el señor Horacio Ortiz Álvarez el sistema de arrabales dirigidos el cual consistía en la alineación de las calles formadas por casas desplazadas de familias de bajos recursos, el sistema fue aplicado al proyecto diseñado en Los Minas.

Con el crecimiento de la población aumentaba de igual manera el comercio, teniendo este su mayor desarrollo en la avenida Mella y luego la Duarte. Lo cual es más que evidente ya que contaba con la mayor densidad poblacional de la ciudad de Santo Domingo y a la vez las condiciones en este caso eran ideales por su amplitud nunca antes vista, calles de diez y seis y veinte metros de ancho respectivamente.

Con el paso del ciclón San Zenón en el 1930 el cual tuvo fuertes consecuencias tanto en vidas como en muebles e inmuebles, sobre todo en las familias de menos recursos ya que en la mayoría de los casos realizaban sus casas con maderas y techos de zinc y en otros de concreto con techos también de zinc. El ciclón ocasionó que los techos de concretos se hicieran predominantes ya que estos o no sufrieron danos o fueron levemente afectados.

“El senador Mario Fermín Cabral, uno de los principales colaboradores del dictador Trujillo Molina, es un mitin celebrado en la ciudad de Santiago de los Caballeros el 12 de julio de 1935, pidió que rindiera a Trujillo un homenaje nacional, consistente en el cambio de nombre de Santo Domingo por el de Ciudad Trujillo. Resalto que la ley fue aprobada como “una demostración de gratitud al gobernantes que había transformado, y que conducía victoriosamente al país por la vía de la prosperidad”. El legislador tenía el criterio de que el pueblo de Santo Domingo, primero, y la Nación entera después, deseaban que a la vieja ciudad se le diera el nombre de su reconstructor insigne (Extraído: Trazos en el Mar, homenaje a Guillermo González) ”.

“Los caminos antiguos formaron la estructura fundamental para el desarrollo de la Ciudad Intramuros y otras áreas, ayudando a la aparición de importantes avenidas como la Bolívar e Independencia y Colombina. Hasta 1950, la extensión de la ciudad de Santo Domingo en la parte sur y oeste llegaba apenas a la avenida Fabrè Geffrard, hoy Abraham Lincoln. Para el 1955, fue inaugurada en la dictadura de Trujillo la Feria de la Paz y Confraternidad del Mundo Libre, un conjunto de obras monumentales erigidas en la parte suroeste de la capital. Entre ellas el Palacio del Consejo Administrativo, Teatro Agua Luz Angelita, Edificio Internacional, Avenida de la Paz y los hoteles El Embajador, Paz y Generalísimo, con una inversión de US\$50 millones (Matos Juan, 2013)”.

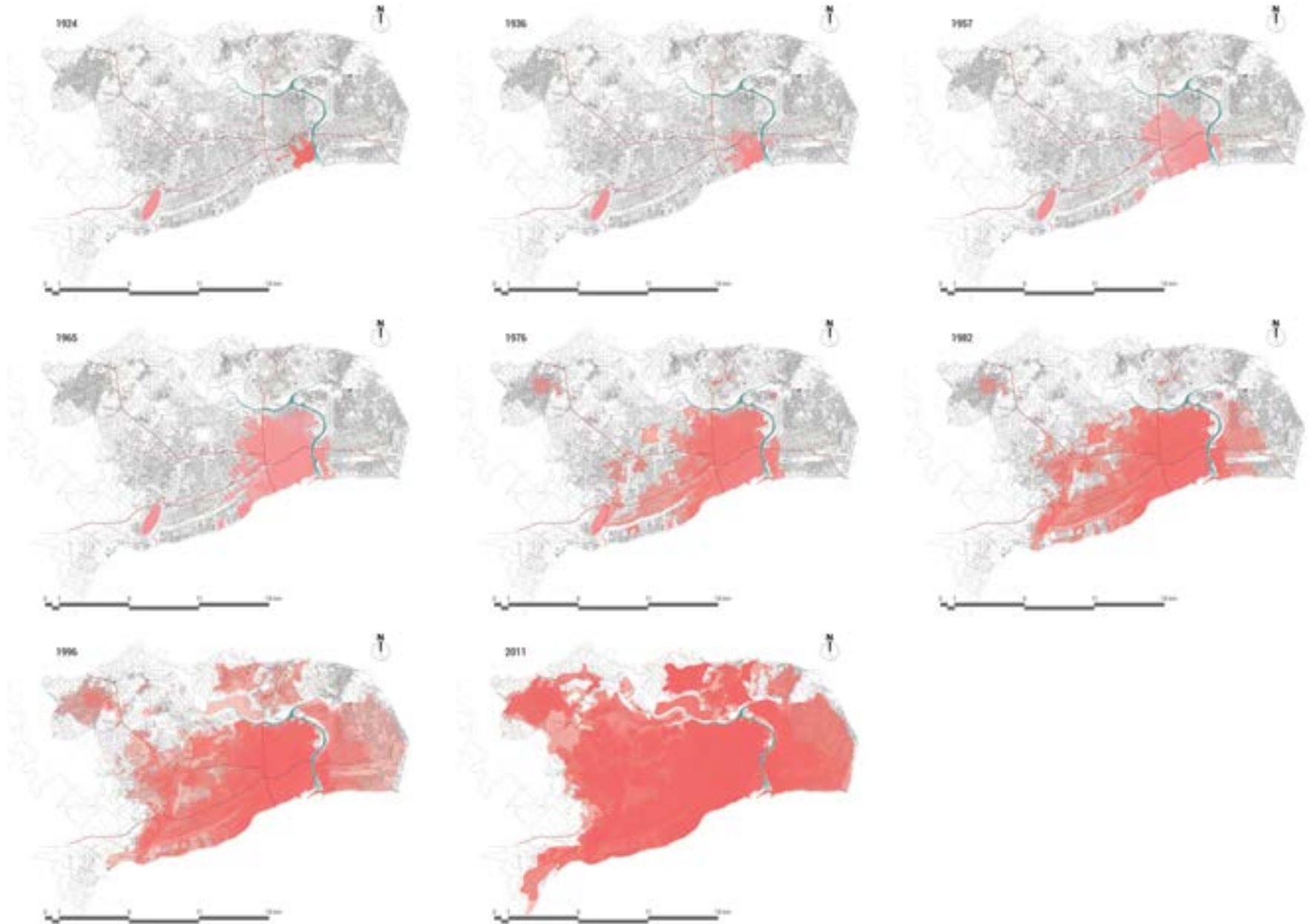
En 1965 el crecimiento de Santo Domingo se limita a la ejecución de barrios marginales hacia el oeste como Los Prados, Ensanche Paraíso, Urbanización Las Villas, entre otros. A la vez nacieron barrios improvisados como Ensanche Isabelita, la prolongación Alma Rosa, Maquiteria, Vietnan y Katanga.

“Ya para el 1966 Joaquín Balaguer es electo y toma posesión del cargo el primero de julio de ese mismo año tras la celebración de unas elecciones libres, supervisadas por la OEA y por las Naciones Unidas. La ciudad sufre una transformación al finalizar los 12 años ya que se inicia un periodo en el cual se inaugurarían obras sin importar las circunstancias (Geron Candido, 2008)”.

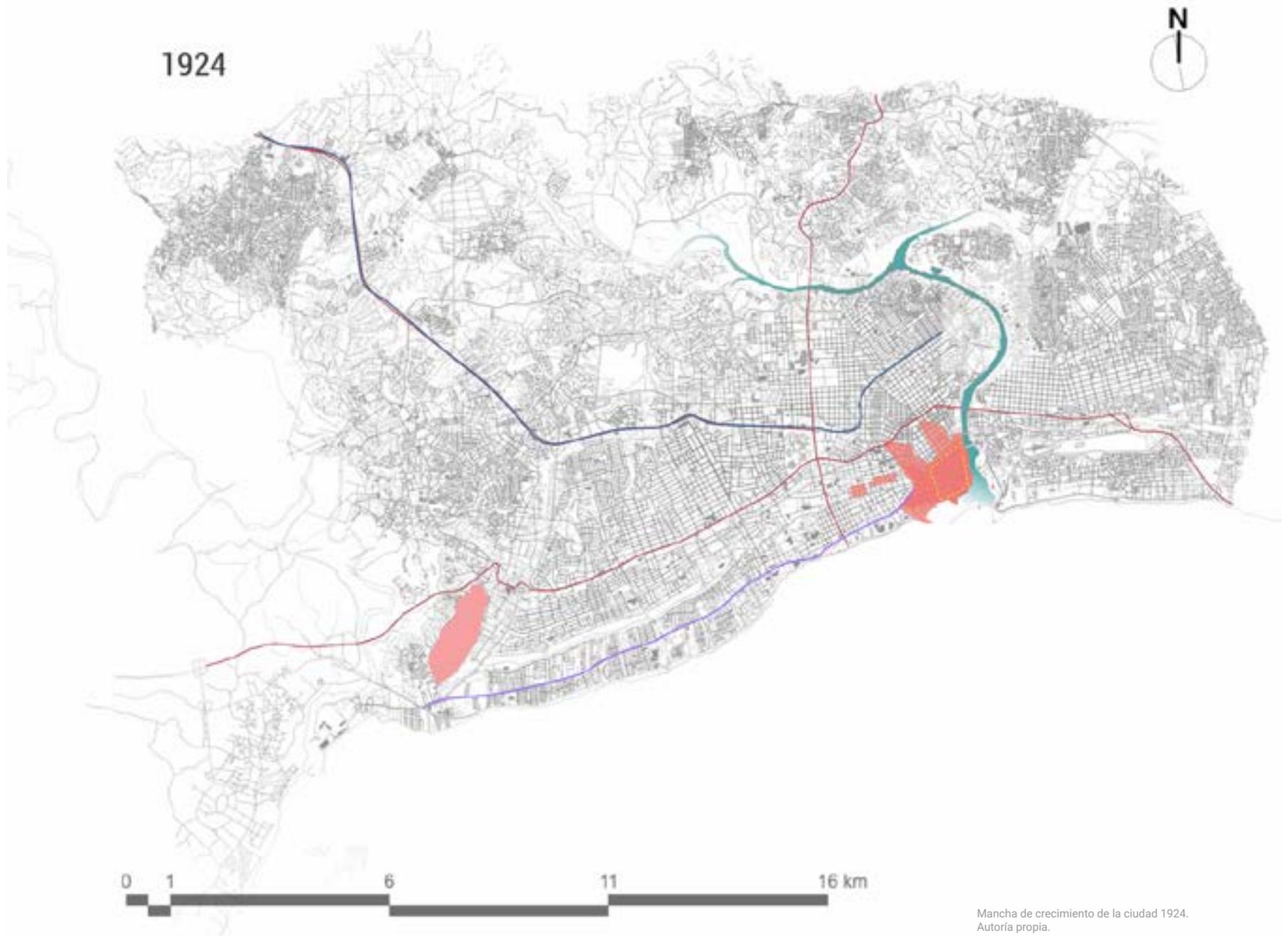
A partir de los 90 la ciudad empieza un gran crecimiento vertical, en el cual se ejecutan exclusivas áreas de torres y otras edificaciones, más sin embargo predominando en las periferias familias escasos recursos que residen en casuchas y en algunos casos a orillas de ríos.

3.2.4

Mancha Histórica de la Ciudad de Santo Domingo Enfoque D.N. (1924-2011)



-  **1924**
 - Ciudad intramuros
- 
 - 1909-1919 inicia la construcción de la Av. Independencia conocida anteriormente como Camino de Güibia o San Jerónimo.
- 
 - 1924 finaliza la construcción de la carretera Duarte.

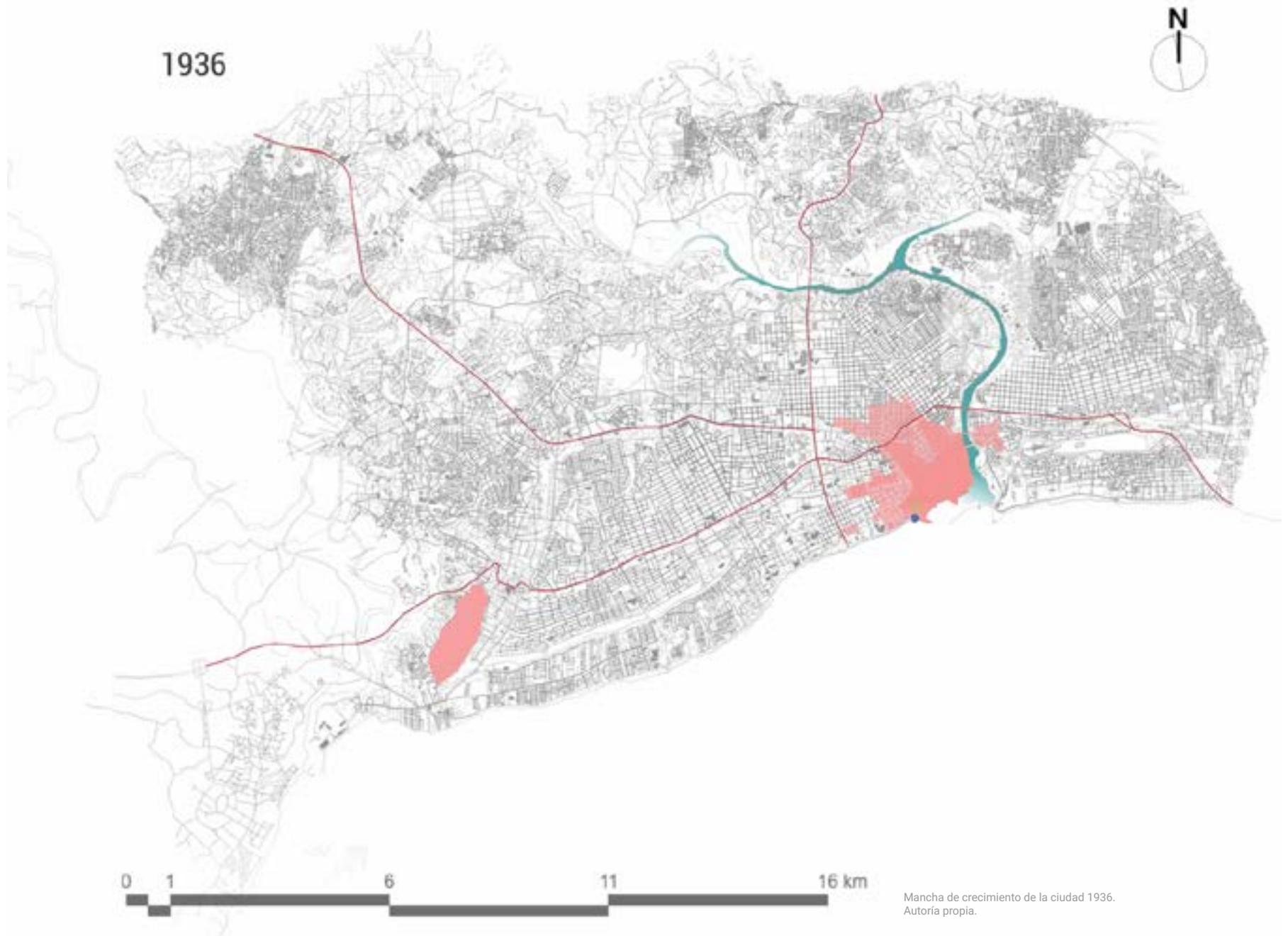


Mancha de crecimiento de la ciudad 1924.
Autoría propia.

1936

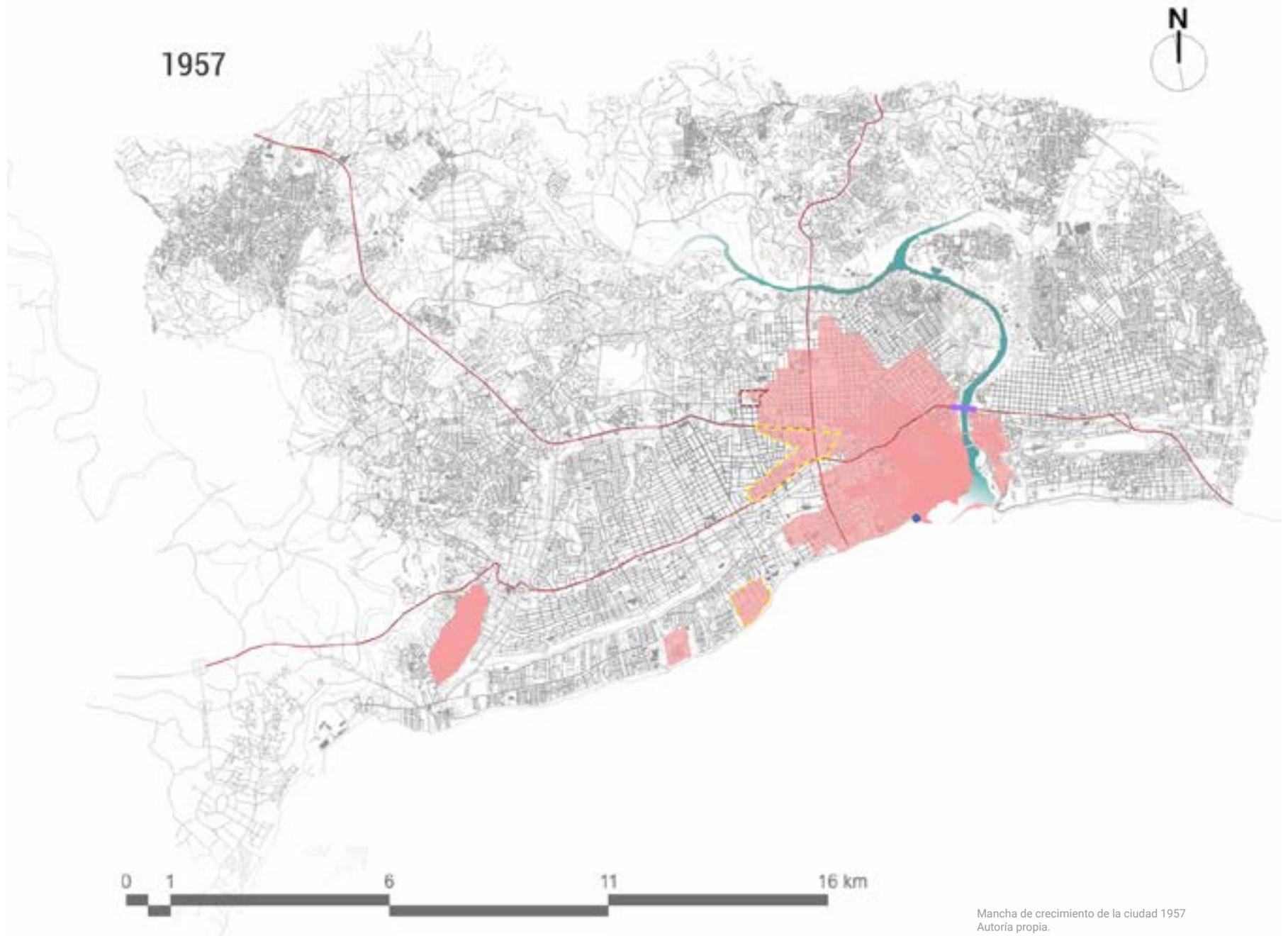
- 1930 pasa por la ciudad el ciclón San Zenón, destruyendo a la ciudad de Santo Domingo debido a su sistema de construcción en madera y zinc, popularizando así el block.
- 12 de Julio de 1935 de cambia el nombre de la ciudad de Santo Domingo a Ciudad Trujillo.
- 1937 inauguración del Obelisco de Santo Domingo, popularmente conocido como el "Obelisco Macho".
- 1937 construcción del Parque Eugenio de Hostos.

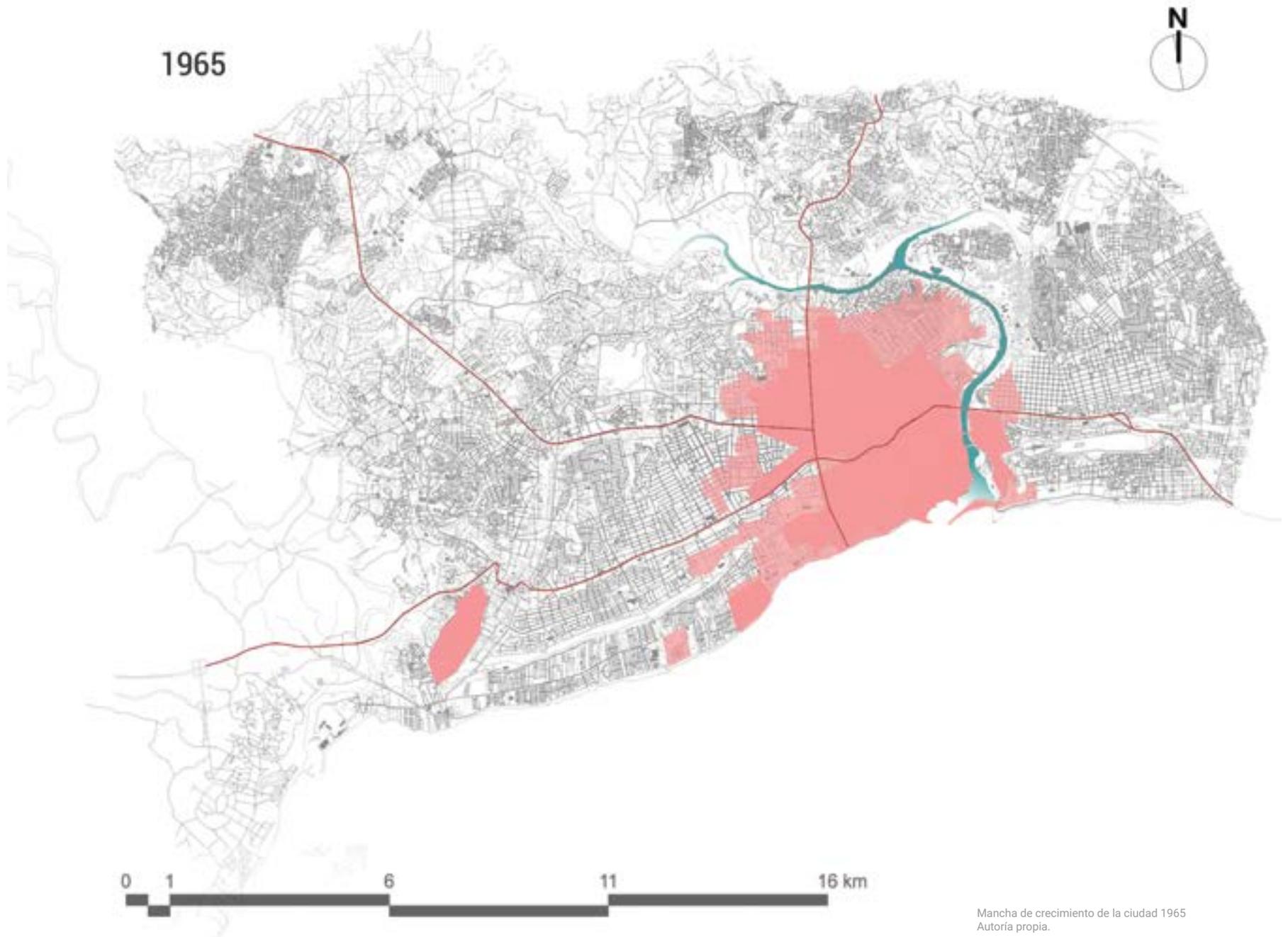




1957

- 22 de Febrero de 1944 se inaugura el Aeropuerto General Andrews.
- 1944 Construcción del Monumento a la Independencia Financiera, popularmente conocida como el "Obelisco Hembra".
- 1950 la ciudad se limitaba hasta la calle Fabr  Geffrard hoy la Av. Abraham Lincoln
- 1955 se inaugura la Feria de la Paz y Confraternidad del Nuevo Mundo.
- 1953-1955 construcci3n del puente Duarte.
- 1953-1955 construcci3n del Estadio Trujillo, hoy estadio Quisqueya Juan Marichal construido por los Ingenieros Bienvenido Martínez Brea y Alejandro Martínez y 1957 inauguraci3n de la Feria Ganadera.



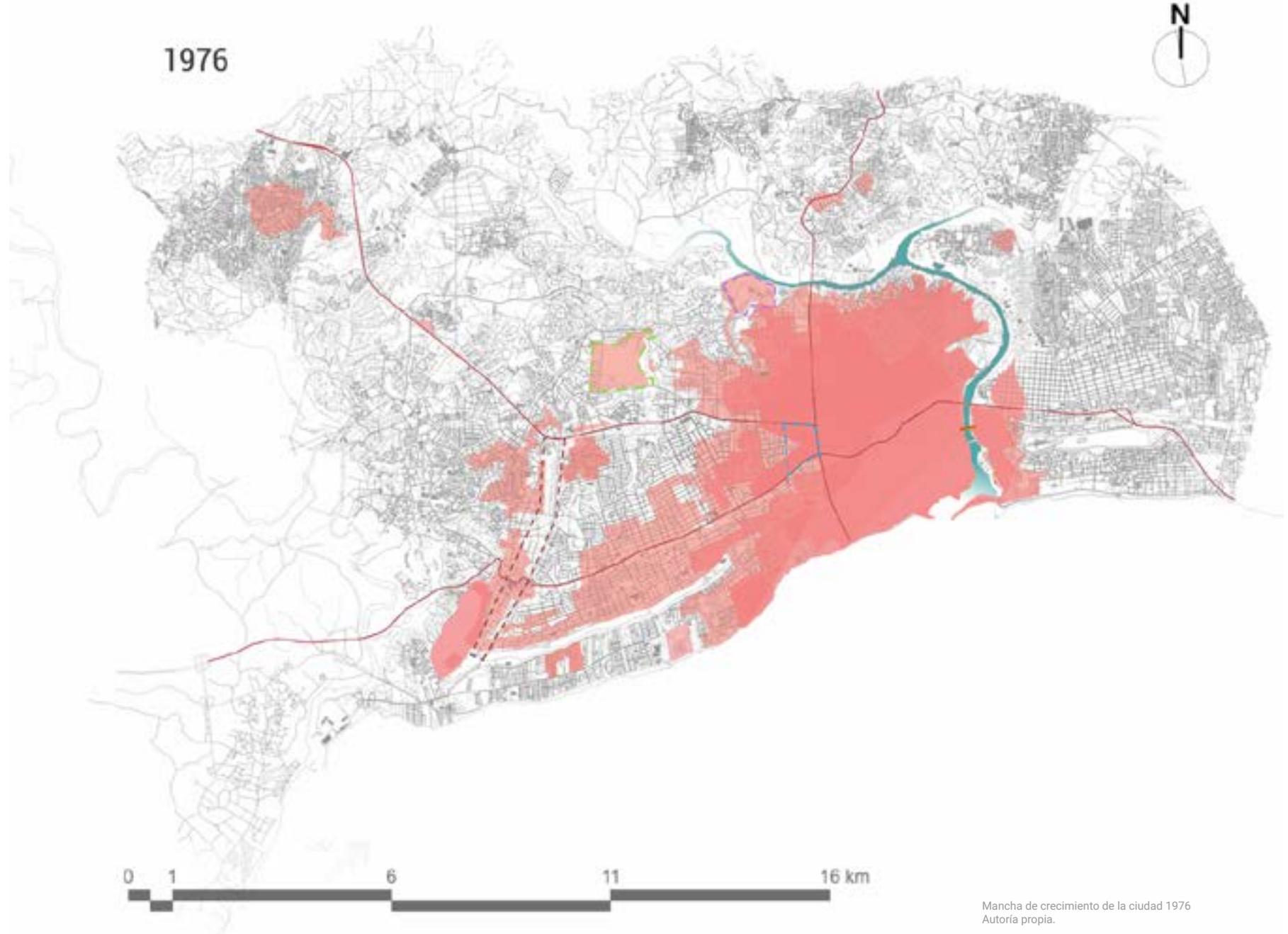


1965

- 1965 se crean los barrios de los Prados y Ensanche Paraíso.
- 1966-1974 Construcción del Centro Olímpico Juan Pablo Duarte
- 1971 creación de la Zona Industrial de Herrera.
- 1972-1975 Construcción del Zoológico Nacional diseñado por Valverde Podesta y Eugenio Pérez Montás.
- 1972 inauguración del Puente Matías Ramón Mella. Popularmente conocido como el Puente de la Bicicleta.
- 1974 inauguración del Puente Francisco Del Rosario Sánchez.

1976

- 1976 inauguración del Jardín Botánico Dr. Rafael María Moscoso.

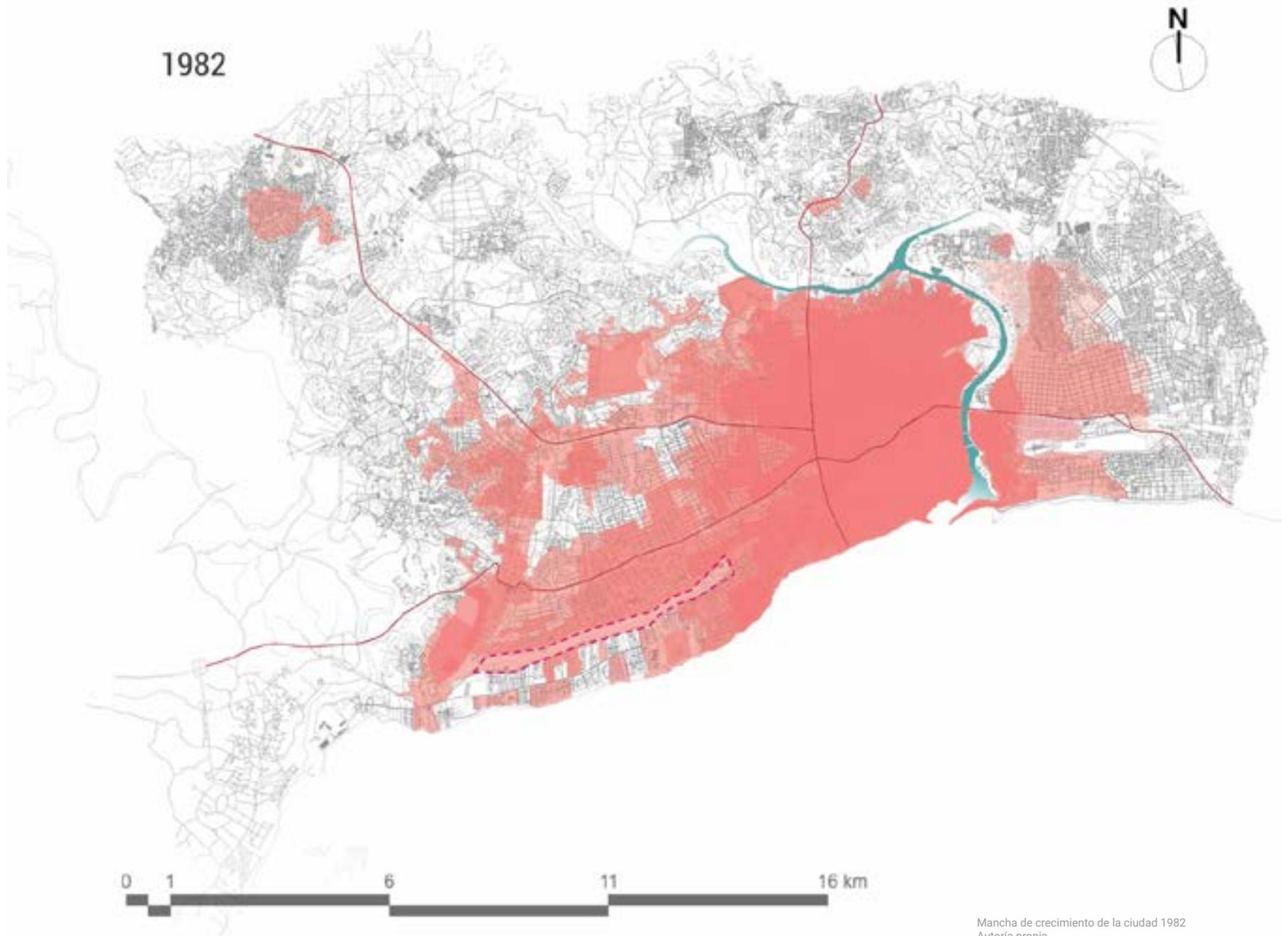


1976

- 25 de Diciembre se inaugura el Parque Mirador Sur junto a la Av. Mirador Sur.

1980

- En la década de 1980 la calle El Conde se vuelve peatonal.
- A principio de los años 90's se construye el puente gemelo del Puente Matías Ramón Mella.
- 1986-1992 Construcción del Faro a Colón



1980

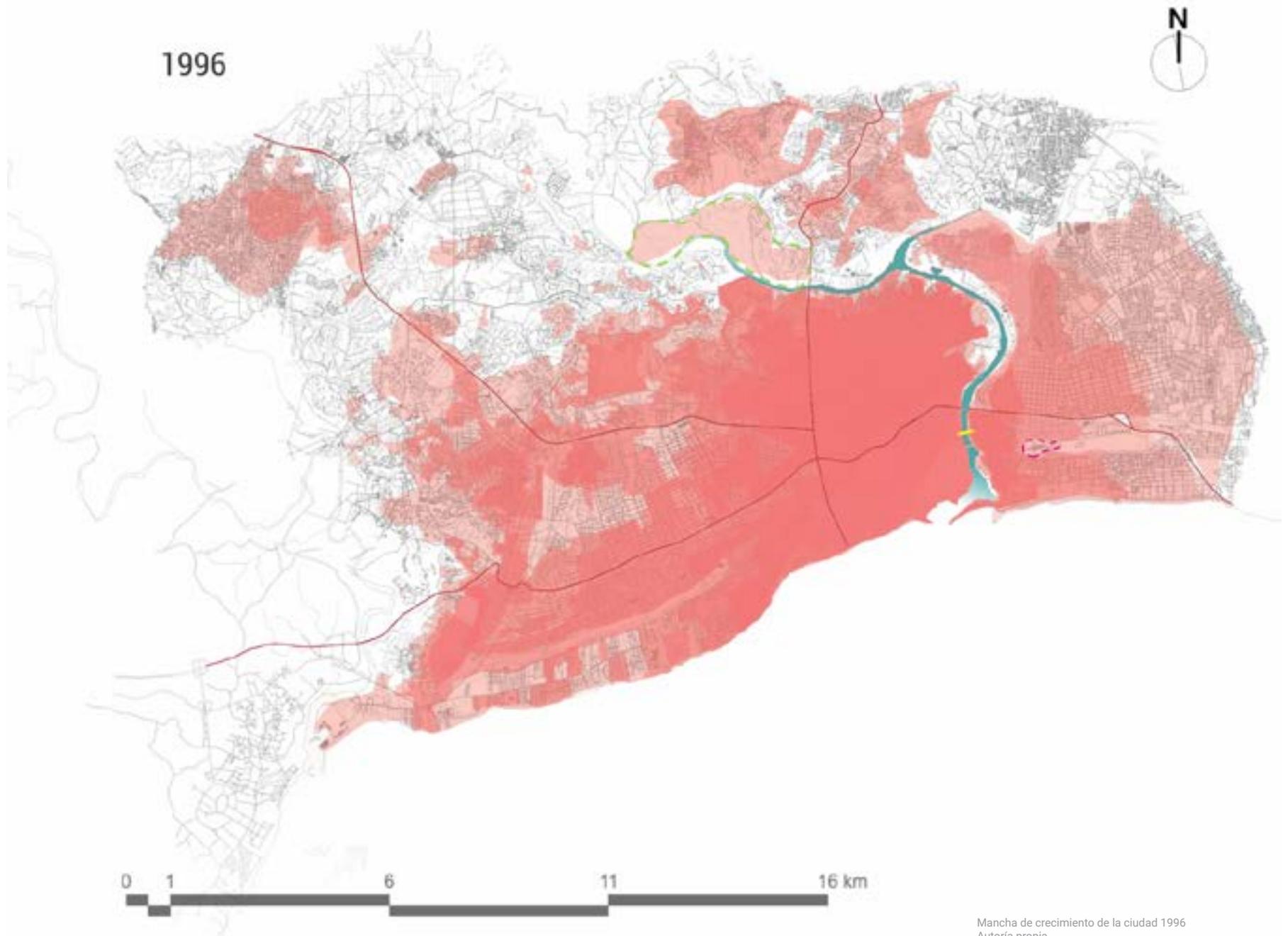


- A principio de los años 90's se construye el puente gemelo del Puente Matías Ramón Mella.
- 1986-1992 Construcción del Faro a Colón

1996



- 11 de julio 1996 inauguración del parque Mirador Del Norte
- 1998 Inicio de la construcción del Puente Juan Bosch, finalizando la construcción en el año 2001.



Mancha de crecimiento de la ciudad 1996
Autoría propia.

3.2.5

_Distrito Nacional: Composición

El Distrito Nacional es una subdivisión de la provincia de Santo Domingo, en él se encuentra la sede del gobierno Dominicano y funciona como un municipio y provincia a la vez aunque no es considerado como ninguna de esta.

Actualmente el Distrito Nacional posee 91km² subdividido en tres circunscripciones, Circunscripción 1, Circunscripción 2 y Circunscripción 3.



Circunscripción I

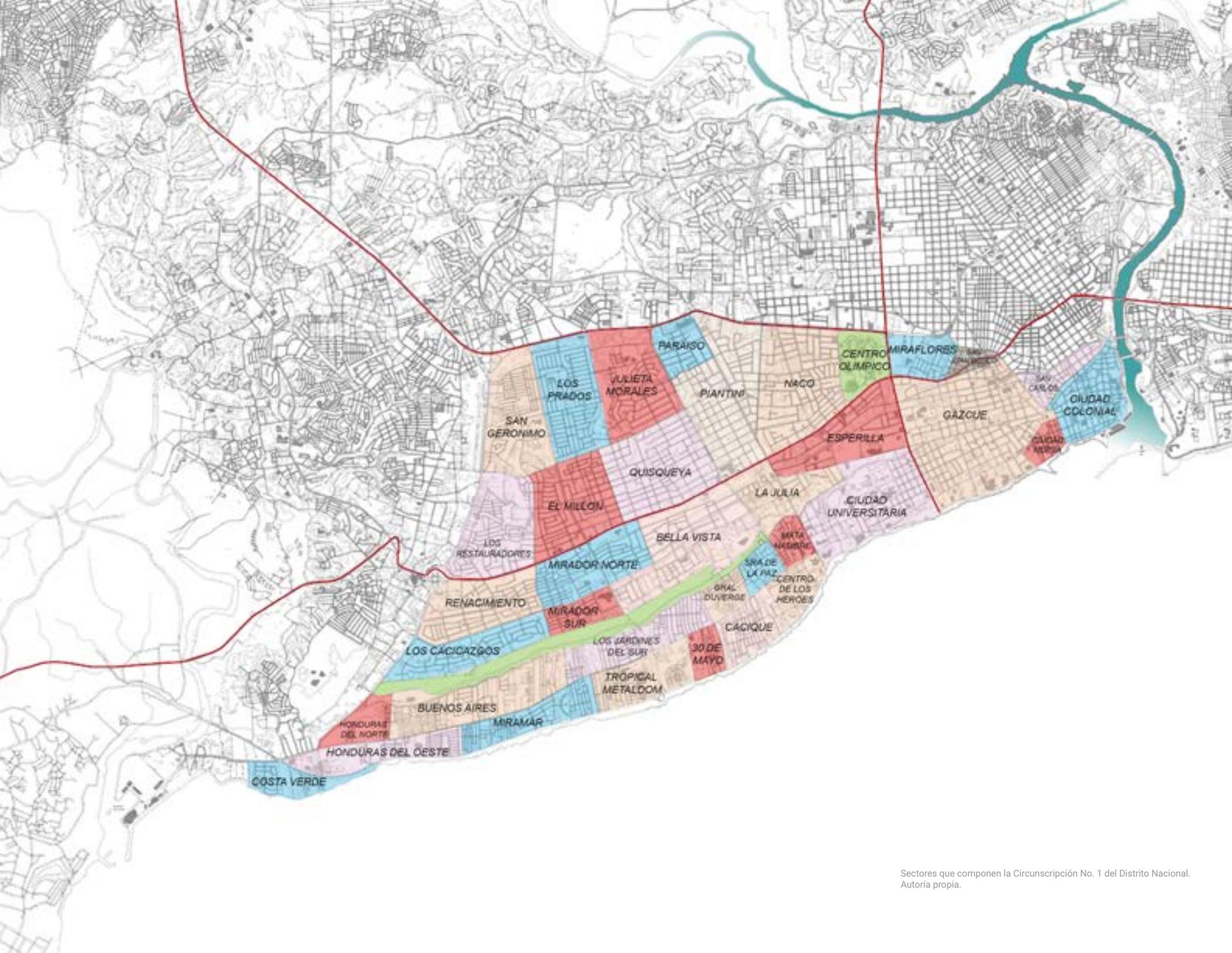
Los límites territoriales de esta circunscripción están definidos de la siguiente manera:

- _Al Norte: Av. John F. Kennedy y Av. San Martí, incluyendo el Ens. Kennedy.
- _Al Sur: Mar Caribe
- _Al Este: Av. Francisco Alberto Caamaño, desde el Puente Mella hasta la calle Arzobispo Meriño.
- _Al Oeste: Av. Luperón, desde la John F. Kennedy hasta la prolongación Av. Independencia hasta Costa

Azul.

La Circunscripción No. 1, tiene una población aproximada de 316,755 habitantes, 98,952 viviendas y 90,498 hogares sobre los 41 km² de superficie distribuidos en barrios, calles, manzanas y viviendas. Se considera como la Circunscripción que mayor número de espacios urbanos comprende. De particulares características y gran peso a nivel metropolitano, ya que abarca espacios pertenecientes a la memoria urbana de la ciudad y de impacto a gran escala, ejemplo de ello son: El Centro de Los Héroes, Parque Mirador Sur, Parque Litoral Sur, Ciudad Colonial, entre otros de gran importancia.²⁹





Sectores que componen la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional.
Autoría propia.

Circunscripción 2

Los límites territoriales de esta Circunscripción están definidos de la siguiente manera:

—Al Norte: Margen del Río Isabela desde La carretera del Higüero hasta el Puente Presidente Peynado (Máximo Gómez)

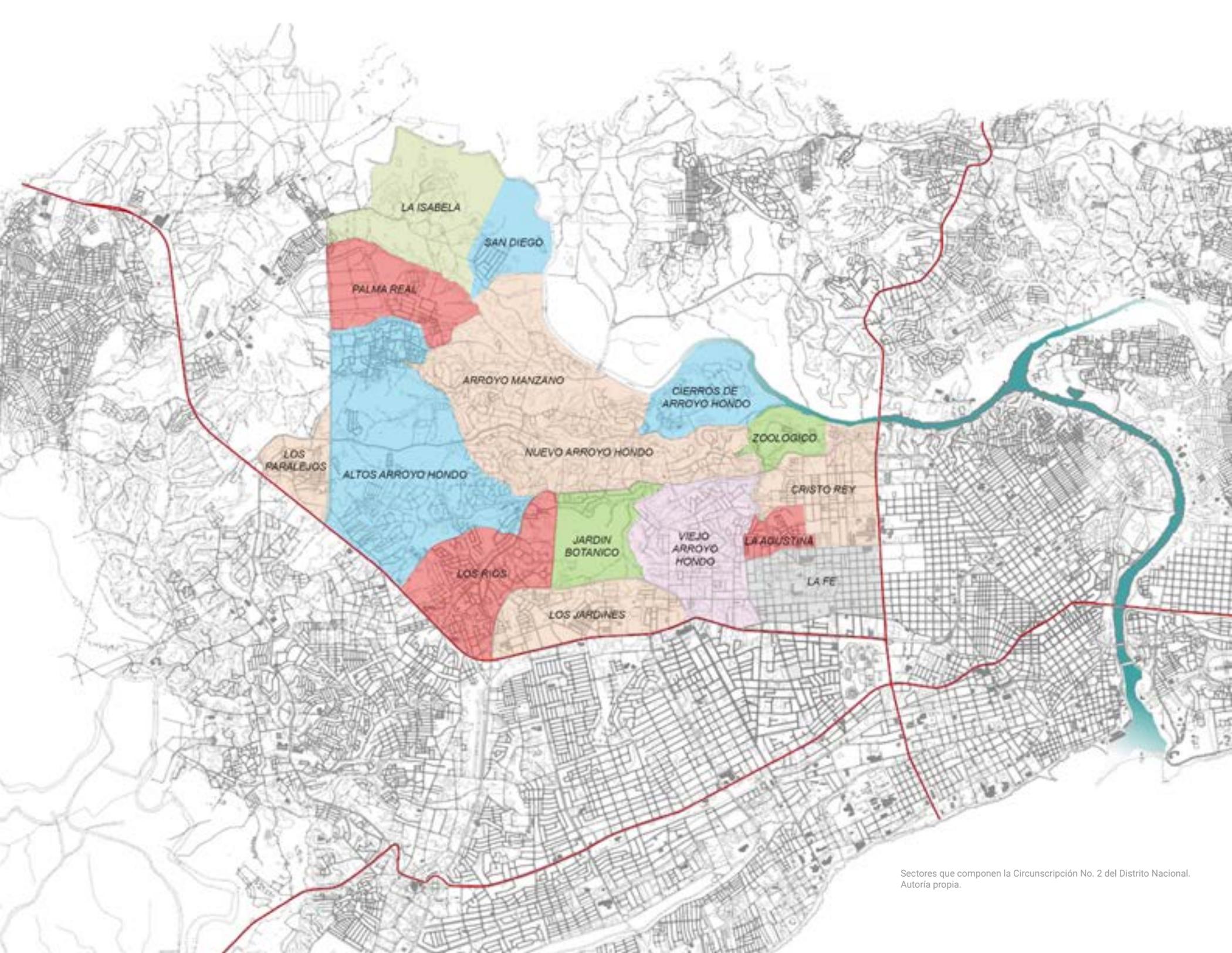
—Al Sur: Av. John F. Kennedy – Autopista Duarte, desde la Av. Principal hasta el Expreso V Centenario.

—Al Este: Av. Máximo Gómez, desde la John F. Kennedy hasta el Puente Presidente Peynado.

—Al Oeste: Autopista Duarte con Ave. Luperón siguiendo hasta la carretera de la Isabela y continuando hasta el Río Isabela.

La Circunscripción No. 2, tiene una población aproximada de 241,687 habitantes, está compuesta por 14 barrios, 65,442 viviendas y 61,691 hogares sobre los 40 km² de superficie. De particulares características topográficas que permiten el desarrollo de diversos ecosistemas naturales. A gran escala su importancia en términos de espacios libres recaen en la presencia de los parques Jardín Botánico Nacional y Zoológico Nacional, representando, junto con el Parque Mirador Sur, los pulmones y balances ecológicos para sus respectivas circunscripciones como para el Distrito Nacional.





Sectores que componen la Circunscripción No. 2 del Distrito Nacional.
Autoría propia.

Circunscripción 3

Los límites territoriales de esta circunscripción están definidos de la siguiente manera:

—Al Norte: Margen del río Isabela desde el Puente Presidente Peynado hasta el Puente Francisco del Rosario Sánchez.

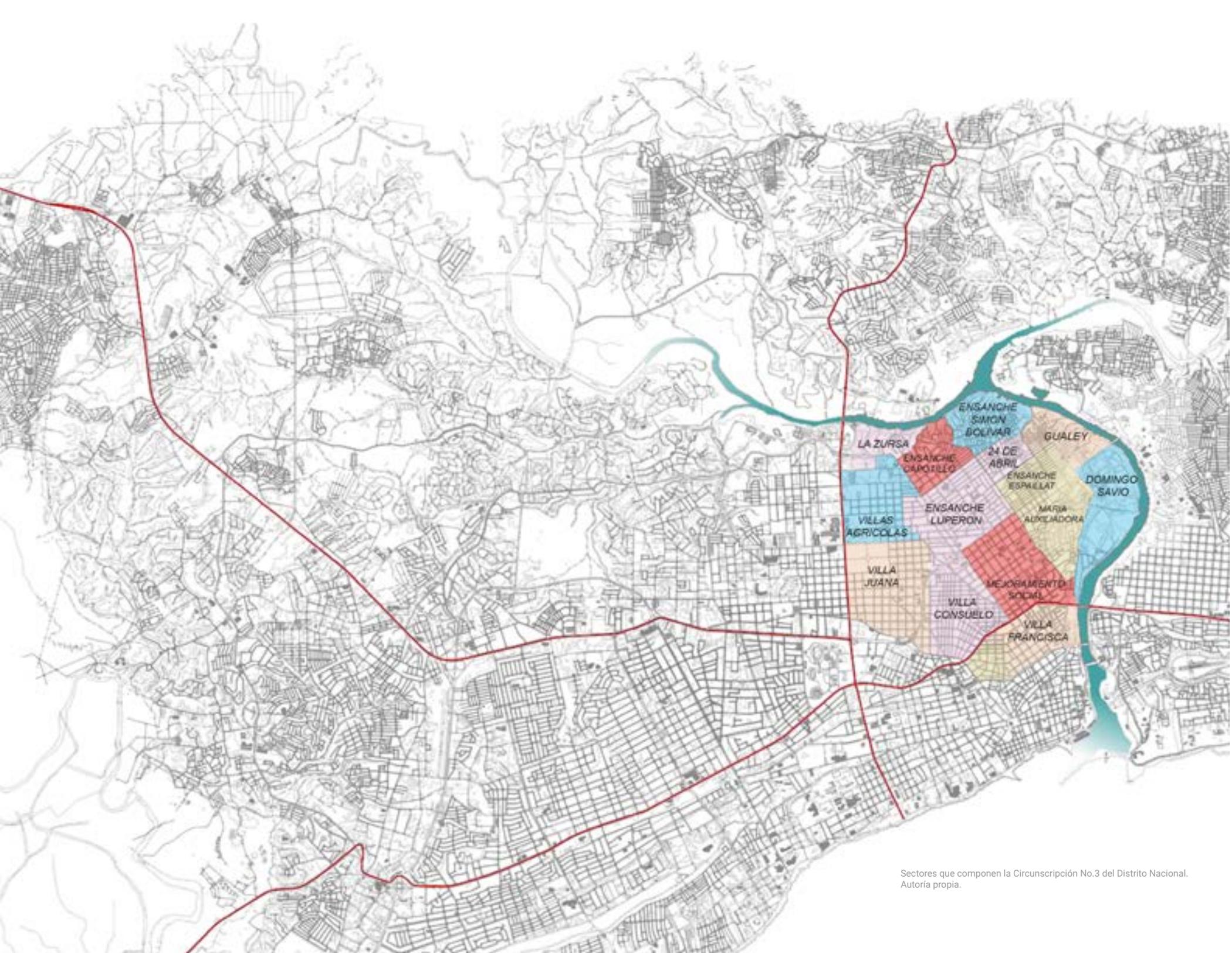
—Al Sur: Ave. 27 de Febrero – Calle Teniente Amado García, siguiendo por la Ave. Máximo Gómez, hasta el Puente de Villa Mella.

—Al Este: Margen del Río Isabela - Ozama, desde el Puente Francisco del Rosario Sánchez hasta el Puente Mella.

—Al Oeste: Ave. Máximo Gómez siguiendo por John F. Kennedy hasta el Puente Presidente Peynado.

La Circunscripción No. 3, tiene una población aproximada de 358,068 habitantes sobre los 13 km² de superficie. Es en ésta circunscripción donde convergen ambos ríos (Isabela – Ozama) dotándola de un gran potencial paisajístico, de igual manera presenta un cuadro socio–económico muy particular ya que aquí es donde se concentran los niveles de pobreza urbana más altos del Distrito Nacional. Esta Circunscripción posee una densidad demográfica de 30,507 habitantes/km², distribuidos en 14 barrios, con 102,228 viviendas y 97,036 hogares.



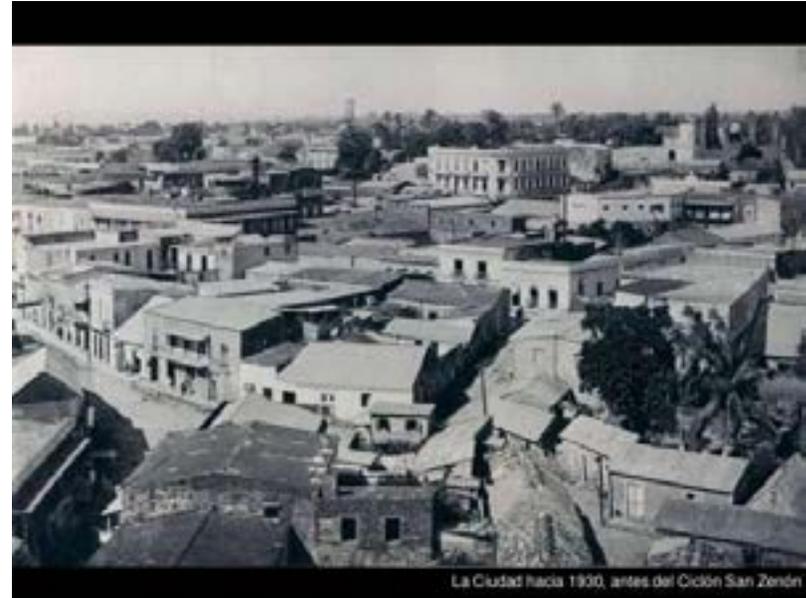


Sectores que componen la Circunscripción No.3 del Distrito Nacional.
Autoría propia.

3.3, _LA POLÍTICA GUBERNAMENTAL DE FOMENTO DE LA VIVIENDA.

El gobierno dominicano comienza a interesarse en el desarrollo de viviendas colectivas en la época de Trujillo, luego el ciclón San Zenón en 1930, que deja la tarea al exmandatario Rafael Leónidas Trujillo Molina de reconstruir la ciudad. Aquí el cambio de la madera y el zinc, al hormigón en la ciudad de Santo Domingo.

Las primeras políticas de vivienda se basaron en el desarrollo de urbanizaciones como Mejoramiento Social y Ensanche Ozama cuya tipología era la vivienda unifamiliar. Después del 1962 es que se crean instituciones que velaron por el desarrollo de proyectos multifamiliares, en base a diferentes órdenes presidenciales o siguiendo los pasos de los planes de viviendas.



La ciudad hacia de Santo Domingo, 1930. Antes del ciclón San Zenón.
Fuente: <https://manueldelmonte.wordpress.com/author/medelmonteu/page/21/>



La ciudad de Santo Domingo. Después del ciclón San Zenón
Fuente: <https://manueldelmonte.wordpress.com/author/medelmonteu/page/21/>

3.3.1

_50'S: Gobierno de Rafael L. Trujillo

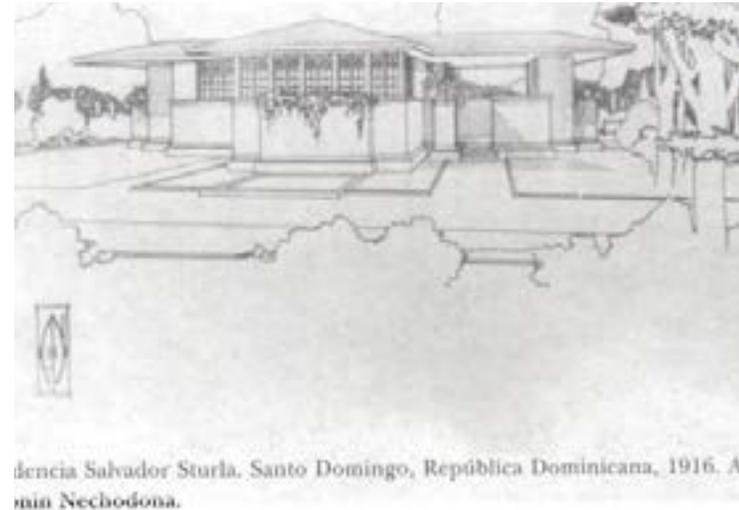
Es con el sistema de gobierno de Rafael Leónidas Trujillo que se da inicio a los proyectos habitacionales en Santo Domingo, ya que producto del paso del ciclón San Zenón nació la necesidad de realizar una reformatión urbana en la ciudad; por lo que se comienza a sustituirse la madera por el block de hormigón.

Dentro de los primeros proyectos habitacionales formales de parte del Estado se encuentran: Ensanche Mejoramiento Social en el 1940, Barrio Obrero en 1944, Barrio María Auxiliadora en 1945, Villa Juana y el Ensanche Independencia.

Para responder a lo que hoy día es una necesidad económica, urbana y social, aparecen en la década de 1950 importantes edificios de apartamentos por los arquitectos de la llamada Segunda Generación, quienes aportaron a la arquitectura Dominicana una forma diferente de hacer viviendas familiares.

El país a finales siglo XIX comenzó a implementar materiales como estructuras de maderas, conocidas como **balloon frame**, estructuras de acero, y chapas de láminas metálicas. Estas entraron al mercado de la construcción dominicana por la necesidad de crear nuevas vías para el ferrocarril que conectaban Puerto Plata, Montecristi, Sánchez Ramírez, San Pedro de Macorís, La Romana y Barahona.

Hasta el siglo XX, cuando entra el hormigón armado por la provincia de San Pedro de Macorís. Gracias a este material el movimiento moderno toma fuerza en el territorio nacional, producto de este, las casas ya no llegaban hasta el borde del terreno, esto permitió que la casa tuviera más patio por todos sus laterales.



Residencia Salvador Sturla. Santo Domingo. 1916.

Arq. Antonin Nechodoma

Fuente: Arquitectura antillana del siglo XX. Roberto Segre

La gestión estadounidense crea en República Dominicana las bases institucionales para el nuevo diseño³⁰, estos se aplicaron en los edificios gubernamentales y a la vez en obras cívicas como algunos tipos de viviendas, entre estas vivienda podemos mencionar, la Vivienda Sturla, ubicada en la Av. Independencia, de 1916, por el Arq. Antonin Nechodoma.

Surgen arquitectos como Octavio Pérez, Mario Lluberes y Alfredo González, entre otros, y la Primera Generación³¹ del movimiento moderno, Guillermo González, Humberto Ruiz Castillo, José Antonio Caro Álvarez, Juan Bautista del Toro, y los Hnos. Pou Ricart.

³⁰ Historias para la construcción de la Arquitectura Dominicana. Gustavo Luis Moré. Pág. 227

³¹ Primera Generación: se reconoce así a jóvenes dominicanos que trabajaron como dibujantes en la Oficina de Ingenieros. Estos se vuelven pioneros en la introducción de las nuevas formas del Movimiento Moderno.

El arquitecto William Reid y otros de su generación incorporan al movimiento moderno nuevas ideas de diseño como los bloques calados en hormigón, grandes aleros y esa sensación de intimidad que se maneja a través de la escala y la luz. Pero el principal logro fue el integrar arquitectura y naturaleza.

No obstante a esto, el gobierno de Trujillo, época, que en lo referente a la arquitectura, popularmente se le llama LA ARQUITECTURA DE PODER, debido a que este gobierno se enfocó en el desarrollo de estructuras destinadas al servicio del gobierno o para el dictador.

A pesar de esto, es en la década de 1950 a 1960, que un grupo de arquitectos dominicanos, comienzan a incursionarse en el desarrollo de viviendas de apartamentos, estos sirvieron como pautas para el desarrollo de grandes proyectos habitacionales que se inician a partir del 1960. Entre estos proyectos cabe destacar el Edificio González, de 1950, por el Arq. Guillermo González Sánchez, y el Edificio Ricart por el Arq. Fernando Ricart también en 1950.

Para 1951, Reid se asocia a Nani Reyes, y mientras duró la sociedad lograron realizar sin número de proyectos, entre ellos varios conjuntos de apartamentos como el edificio El Yaquito en el Ensanche Lugo 1951 donde se incorpora el jardín y los bloques calados, y el Edificio Jaar (1955-1956) y el Edificio CHM (1960), ambos ubicados en la calle El Conde.



Edificio RICART. 1950. Arq. William Reid y Nani Reyes
Fotografía de auditoria propia.



Edificio CHM. 1960. Arq. William Reid y Nani Reyes
Fotografía de auditoria propia.

3.* _ANTECEDENTES: EDIFICIOS COLECTIVOS AISLADOS

Este acápite trata de mostrar las similitudes en las que podemos sustentar decir que los proyectos habitacionales, ya tenían patrones para generar estos grandes proyectos en relación a la distribución espacial, es decir, que arquitectos dentro del sector privado, comenzaron a desarrollar edificios colectivos aislados.³²

En esta parte se analizarán la composición en planta de 4 edificios colectivos aislados de la década del 50 para fines de comparación con los edificios que conforman los proyectos compuestos.

Claro está que el apartamento para la época, no era un agente desconocido, pues para finales de la segunda década del siglo XX e inicio de la tercera, entre 1919 y 1922, se construye el primer edificio de apartamento en la Ciudad Colonial, propiedad del Sr. Balbuido Fernández, de tres niveles en la intersección de la calle Arzobispo Meriño con Emiliano Tejeda. Luego en 1928 se construye el Edificio Baquero, por el Ing. Benigno Trueba.

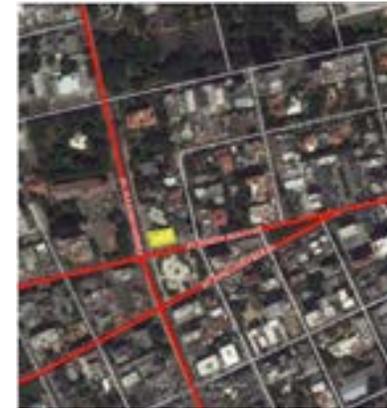
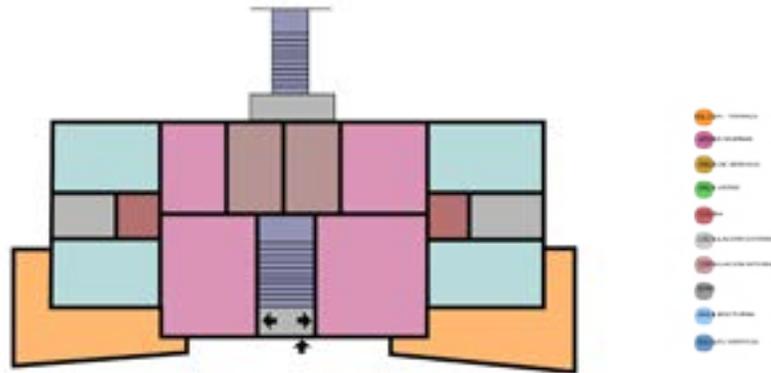
Pero es en la década del 60 donde los proyectos habitacionales colectivos compuestos³³ toman fuerza y la vivienda unifamiliar pasa a un segundo plano, pero no al olvido.

³² Edificios colectivos aislados: nos referimos con este término a los edificios de apartamentos que no pertenecen a ningún proyecto general.

³³ Edificios colectivos compuestos: son aquellos proyectos habitacionales compuestos por un conjunto de edificios colectivos aislados

_CASO UNO:

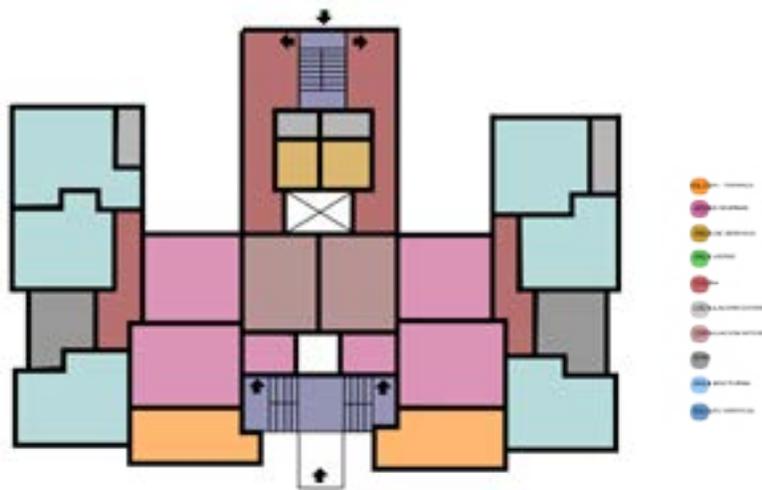
Edificio de la Flia. Baquero (1952)*



El edificio es propiedad de la Familia Baquero ubicado en la Av. Simón Bolívar esquina Avenida Máximo Gómez. Su diseño estuvo a cargo del Arq. Amable Frometa y su construcción por el Ing. Pérez Bernal. El edificio está compuesto por un bloque central de los apartamentos y un bloque secundario para el área de lavado, que se accede por la escalera posterior. Cada núcleo de apartamento está compuesto por 2 habitaciones, 1 baño, sala, comedor, cocina y balcón en 131m². Dos apartamentos por piso, en 3 niveles, con un total de 6 unidades de apartamentos.

DATOS COMPARATIVOS

El caso de análisis uno: EDIFICIO FAMILIA BAQUERO es similar a las tipologías (A), (B) y (M) del análisis general, corresponde a la escalera central, dos unidades a los laterales, y balcones a los laterales.

_CASO DOS:**Edificio de la Flia. Bonetti (1953)***

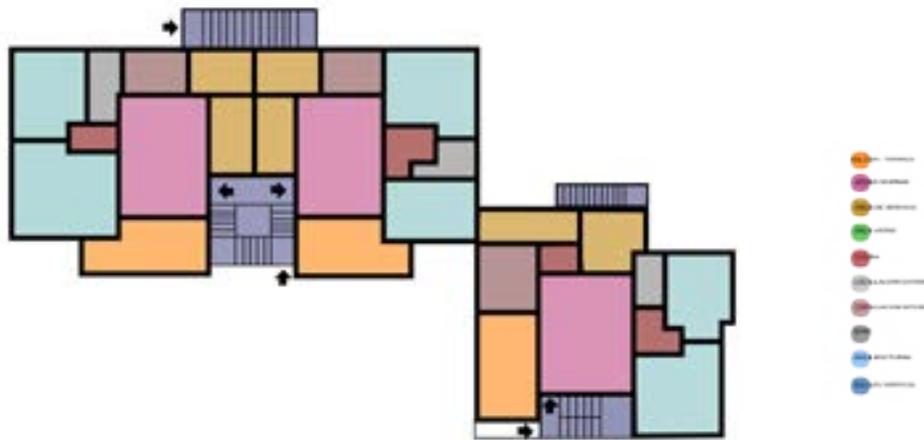
El edificio es propiedad de la Familia Boneti Burgos ubicado en la Av. Simón Bolívar casi esquina Calle Socorro Sánchez. Su diseño estuvo a cargo del Arq. Amable Frometa y su construcción por el Ing. Pérez Bernal. El edificio está compuesto por un bloque central de los apartamentos con un bloque posterior para el área de servicios, que se accede por la escalera posterior y que a través de las áreas diurnas conecta con el núcleo de apartamento está compuesto por 3 habitaciones, 2 baño, sala, comedor, cocina, balcón, cuarto de servicio con su baño conectado a través de un patio de servicio al área de lavado en 167m². Dos apartamentos por piso, en 3 niveles, con un total de 6 unidades de apartamentos.

DATOS COMPARATIVOS

Lo resaltante en este ejemplo es la marcada separación de las áreas nocturnas con las áreas de servicio. En el CASO UNO vemos que las áreas de servicio están fuera del apartamento, pero en este caso que está integrada al apartamento, vemos la importancia de la separación de estas áreas, tomando las áreas diurnas como el elemento de enlace.

*Resumen elaborado en base al trabajo de grado "Estudio tipológico de los apartamentos construidos en Ciudad Trujillo" en 1982 por Lisa Caamaño Piña, bajo la asesoría del Arq. Gustavo Luis Moré. UNPHU.

_CASO TRES: Edificio del Ing. Pool (1954)*

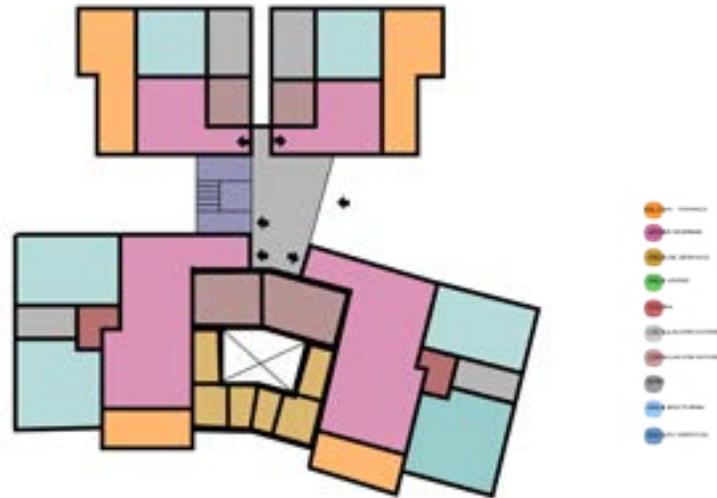


El edificio es propiedad del Ing. Luis Pool, ubicado en la Av. Simón Bolívar casi esquina Calle J. J. Pérez. Su diseño estuvo a cargo del Arq. Amable Frometa y su construcción por su propietario el Ing. Pérez Bernal. El edificio posee una forma en L, compuesto por 3 unidades de apartamentos. Dos de estas unidades se encuentran conectadas a través de una escalera central y la otra unidad posee una escalera independiente. Cada apartamento está compuesto por 2 habitaciones, 1 baño, sala-comedor, cocina, balcón, cuarto de servicio con su baño y área de lavado. Aunque los tres apartamentos poseen la misma cantidad de áreas estos poseen 85m², 86m² y 92m².

DATOS COMPARATIVOS

En este edificio se ve reflejada la tipología L del análisis con la diferencia de que posee una escalera común para las 3 unidades de apartamentos y en esta son 2 escaleras. Observamos como comienzan a disminuir los m² de las áreas al igual de la integración de sala-comedor como un mismo ambiente al igual que la composición interior integra de manera compacta el área de servicio con el área de cocina.

_CASO CUATRO: Edificio de la Flia. Rumeno (1957)*



El edificio es propiedad del Sr, Pedro Rumenos, ubicado en Av. Bolívar esquina Calle Amada Nivar Pitaluga. Su diseño estuvo a cargo de los Arqs. Edgardo Vega y Manuel Baquero y su construcción por la Firma Baquero y Vega. El edificio posee una forma en H distorsionada por así decir, compuesto por 4 unidades de apartamentos por piso, conectadas a través de una escalera central entre dos y dos unidades habitacionales. Cada extremo de la H está constituido por dos tipos de unidades habitacionales. La tipo A está compuesta de 2 habitaciones, 1 baño, sala-comedor, cocina, balcón, área de lavado y cuarto de servicio con su baño, en 103m². El tipo B está compuesto por 1 habitación, 1 baño, sala-comedor, cocina y balcón en 72.50m². Este fue diseñado con 3 niveles, pero hoy en día posee 4 niveles.

DATOS COMPARATIVOS

Este edificio refleja la tipología (H) encontrada en el análisis, la cual se basa en un edificio con la forma "H" en cualquiera de sus variaciones cuyo acceso vertical se encuentra en el medio y conecta 4 unidades habitacionales.

Aquí podemos ver una conjugación del CASO TRES, tanto en forma, como en espacios. Aquí vemos los tipos A, con un área de 103m² con integración de las áreas diurnas, nocturnas y de servicio. Y los tipos B desarrollados en 72.50m², con una disminución de áreas, donde se recortaron las áreas de servicios y cuenta con 1 habitación.

3.3.2

_ -60'S - 70'S - 80'S

3.3.2.1

Gobierno de Joaquín Balaguer | Gobierno de Antonio Guzmán | Gobierno de Salvador Jorge Blanco

Con la creación de Banco Nacional de la Vivienda en 1962 y las Asociaciones de Ahorros y Préstamos propiciaron la apertura al crédito de viviendas y éste, a su vez, ocasionó la movilización de la actividad inmobiliaria.

Con la caída de Trujillo se ejecutaron proyectos habitacionales privados en Santo Domingo entre 1961 y 1965 como son: Los Prados y el Ensanche Paraíso. En este mismo lapso de tiempo surgieron a la vez en la zona oriental de Santo Domingo barrios como el Ensanche Isabelita, la prolongación del Alma Rosa, El Faro, Katanga, Vietnam y Maquiteria, entre otros.

COMIENCE EL AÑO EN SU NUEVO HOGAR
No pierda Ud. esta gran oportunidad, la única, de respirar el aire más puro que se respira en Santo Domingo.
Casas completas con todo el confort que puede ofrecerse la ventaja de vivir en este paraíso.
Bello de ed y alegría a solo un paso de la Ciudad.
Construidas con todas las especificaciones de la ingeniería moderna. Bajo estricta inspección del Departamento de Hipotecas Aseguradas del Banco Nacional de la Vivienda y Otras Públicas Administradas por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y Construidas por la Compañía de Inversiones y Fomento C. por A.

LOS PRADOS

**CONFORTABLES CASAS DE 2 y 3
DORMITORIOS DESDE \$8,500
7 MODELOS A ESCOGER**

- PARQUES
- ESCUELAS
- IGLESIA
- CENTRO COMERCIAL
- ANEA DE DEPORTES
- FARMACIAS
- COLMADOS
- EN CONSTRUCCION

CASAS CON MENSUALIDADES DESDE \$80.
Costos de Clave

COMPAÑIA DE INVERSIONES Y FOMENTO C. por A.
TELÉFONO 5-1305

Anuncio de venta de las csas del proyecto los Prados en década de los años 60.
Fuente: Externa

Ya para el 1966 el doctor Joaquín Balaguer asume la presidencia en lo que se conocería como el periodo de los 12 años; asumiendo este el sector construcción de carácter vital para el desarrollo del país. Dentro de las metas trazadas por el presidente Balaguer en sus primeros años de gobiernos se encontraba la modernización de diferentes sectores de Santo Domingo expresado con sus palabras de la siguiente manera; "los inmundos tugurios: Guachupita, Gualey, La Fuente, Los Guandulitos y otros barrios miserables serán sustituidos por ensanches modernos". Todo esto contemplado en el Plan de Renovación Urbana; los proyectos eran entregados a los contratistas mediante el sistema grado a grado. Básicamente el objetivo era realizar traslados masivos de personas para mejorar la calidad de vida de estas.

Entre la política del Plan de Renovación Urbana, el 33% de la mano de obra estaba designado a los trabajadores y obreros que desarrollaban el proyecto. Con este Plan, se combatía el déficit habitacional, en aspectos urbanísticos la ciudad se desarrollaba. De igual modo, a través de este se recuperaban zonas degradadas por ocupaciones informales e ilegales.³⁴

Para la década del 70' comienzan los proyectos de mayores riesgos, como el Conjunto Naco de 8 torres multifamiliares distribuidas paralelamente en sentido este-oeste, construidas secuencialmente a partir del 1975. Este se concibió como un conjunto urbano que contaba con servicios como colegios (San Judas Tadeo), hospital Militar de las Fuerzas Armadas, Club Naco, entre otros. Su integración al tejido vial fue el mayor logro del conjunto.

³⁴ Joaquín Balaguer: El estadista de la construcción y el urbanismo.

3.3.2.2 Gobiernos de 1978-1986

Antes de Balaguer retomar el poder en el 1986 se produce una disminución en el sector construcción en el periodo comprendido entre 1978 y 1986, ya que el gobierno del partido Revolucionario Dominicano implemento un sistema de gobierno enfocado principalmente a la actividad agropecuaria. Sin embargo se da inicio a unos de mas grandes proyectos habitacionales de la ciudad, Invivienda.



Proyecto Invivienda en Santo Domingo Este, 2013
Fuente: Imégen tomada desde Google Earth



Vista aérea del proyecto Invivienda en Santo Domingo Este, 2013
Fuente: Externa



Manzanas del Proyecto Invivienda en Santo Domingo Este, 2013
Fuente: Imégen tomada desde Google Earth

Proyectos habitacionales Invivienda Santo Domingo y Santiago:

Su ejecución empezó a partir de Febrero del año 1983, el Instituto Nacional de la Vivienda acumuló más de RD\$ 15,000,000.00 pesos, a manera de inicial de los dominicanos interesados en adquirir un apartamento. Aunque en abril de 1984 en el gobierno de Salvador George Blanco se detiene el proceso constructivo mediante decreto presidencial y recomendación del Fondo Monetario Internacional, por lo que las labores son retomadas en marzo de 1987 en el gobierno de Balaguer el cual expreso vía discurso: "Se retoman los proyectos habitacionales Invivienda Santo Domingo y Santiago, y se destinan 180 millones de pesos para el reinicio y luego 45 millones cada 3 meses hasta su terminación, para así repartir los daños causados con su paralización a miles de familias dominicanas de escasos recursos".

Aunque para marzo de 1990 el proyecto se detiene debido a que el gobierno dejo de pagar, representando que un grupo de familias este a la espera de la entrega de su vivienda. Ya para el 3 de noviembre del 2016 el director del INVI, Mayobanex Escoto se compromete a empezar los trabajos para finalizar los apartamentos a partir de enero de 2017.

Con el paso del huracán David y la tormenta Federico en el 1979, la cual desbastó valiosas estructuras urbanas como el malecón de Santo Domingo. Para los años 70; surge Galerías Comerciales en 1976 y Plaza Naco en 1973 considerada como los primeros edificios multiusos de la ciudad.

Con el retorno al poder del doctor Balaguer en el 1986 se retoma el sector construcción como objetivo principal en su forma de gobierno enfocado en Santo Domingo, debido a que se celebraría el 1992 el V Centenario del Descubrimiento de América. Desde el 1986 hasta el 1991 la ciudad experimento un crecimiento de 20 kilómetros cuadrados

Sin embargo para el 1990 el Estado estuvo obligado en reducir en un 50% su programa de construcción ya que una crisis económica provocada por el aumento de los precios del petróleo producto de la Guerra del Golfo.

3.3.2.3

_90'S

GOBIERNO DE LEONEL FERNÁNDEZ

Ya para el 1996 el gobierno en manos del doctor Leonel Fernández, inicia un amplio programa de obras urbanas enfocadas en la regulación vial en todo el país, ejecución de edificaciones de salud, educación y deporte.

En el 1998 embiste al país el huracán Georges el cual con sus vientos y lluvias arrasó una alta cantidad de estructuras privadas y públicas, dentro de las cuales 120 puentes, al igual que viviendas de bajos recursos, parques y arboledas.

El área de fomento de la vivienda no fue el punto fuerte de la política del presidente Fernández en estos primeros 4 años de mandato.

3.4 _INSTITUCIONES DEL FOMENTO Y CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL SUELO DOMINICANO

3.4.1 INAVI - Instituto Nacional de Auxilio y Vivienda³⁵



E I

Instituto de Auxilios y Viviendas, es un organismo público descentralizado de carácter autónomo, creado mediante la Ley No. 5574, en el año 1961, con la finalidad de realizar obras y servicios de mejoramiento social en la República Dominicana. Provee a los empleados del sector público seguro de vida, cesantía e invalidez.

Art. 4.- El instituto tendrá por objetivo:

_Prestar todas clase de auxilios a las personas y familias de modestos recursos económicos, conforme a los sistemas modernos de cooperación social.

_Facilitar el financiamiento para la construcción de viviendas higiénicas y económicas en todo el territorio nacional. Así como la construcción de las mismas con el propósito de que estas puedan ser adquiridas por personas de modestos recursos económicos.

_Realizar cualquier otra actividad que sea compatible con los propósitos de mejoramiento social y fines de altos interés que se persiguen con la creación del Instituto.

3.4.2 INVI - Instituto Nacional de la Vivienda³⁶



El Instituto Nacional de la Vivienda es la Institución rectora y reguladora del sector vivienda del Estado Dominicano, creado mediante la Ley No. 5892 por el Consejo de Estado el 10 mayo de 1962, con carácter autónomo, sujeto a las prescripciones de esta Ley y a las de los reglamentos que dicta el Poder Ejecutivo como un medio de contribuir a la solución del déficit habitacional existente en el país a través de la construcción de viviendas de interés social.

Ley 5892, el INVI, tiene a su cargo:

Formular el plan general de vivienda, en sus aspectos urbano y rural, ejecutar dicho plan dentro del marco de sus actividades, promover la contribución privada del desarrollo del plan, dar a través de sus diversas Gerencias y Departamentos, especialmente relacionados con los programas sociales, la orientación, asesoramiento y ayuda técnica, a toda persona o grupo que así lo soliciten, principalmente constituida en cooperativas de hecho o de derecho; promover el desarrollo de Programas de Viviendas Urbanas y Rurales mediante la colaboración de los futuros ocupantes de las viviendas, siguiendo los principios de esfuerzo propio y ayuda mutua, señalar al Poder Ejecutivo, los casos en los cuales deberá proceder a la expropiación por causa de declaratoria de utilidad pública necesarias para la ejecución de los programas de viviendas, en conformidad con las Leyes sobre expropiación, coordinar las demás actividades relacionadas con esos fines.

³⁵ Información extraída de la página Oficial del INAVI <http://www.inavi.gob.do>

³⁶ Información extraída de la página Oficial del INVI. <http://invi.gob.do>

3.4.3

BNV _ Banco Nacional de la Vivienda³⁷



El Banco Nacional de la Vivienda es un banco que se creó en 1962 bajo la Ley Orgánica No. 5894 crea el 12 de mayo de 1962 el Banco Nacional de la Vivienda (BNV) con el objetivo fundamental de estimular el crecimiento y regular el funcionamiento de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. En el año 2004, y en parte motivado por los efectos de la crisis financiera, la Ley No. 6-04 transforma el BNV en Banco Nacional de Fomento a la Vivienda y la Producción, con los objetivos de promover el desarrollar urbanístico y desarrollar programas de financiamiento para fortalecer a los sectores productivos que contribuyan al desarrollo nacional.

El 17 de julio de 2015, se promulga la Ley No. 126-15 por la que el Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV) queda transformado en el Banco Nacional de las Exportaciones (BANDEX), como entidad de intermediación financiera pública de fomento, de carácter accionario y capital mixto, con personalidad jurídica y administración autónoma, que contará con la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado dominicano.

Entre sus objetivos encontramos: reducir el déficit habitacional, así como mejorar las condiciones de las viviendas de la población de la República Dominicana y promover el desarrollo urbanístico e incrementar los ingresos de divisas, el empleo y el valor agregado nacional, por medio de programas de financiamientos a los sectores productivos y otros que contribuyan al desarrollo nacional.

³⁷ Información extraída de la página Oficial del BANDEX <http://www.bandex.gob.do/>

³⁸ Información extraída de la página Oficial del OISOE. <http://www.oisoe.gob.do>

3.4.4

OISOE- Oficina de Ingenieros Supervisores del Estado³⁵

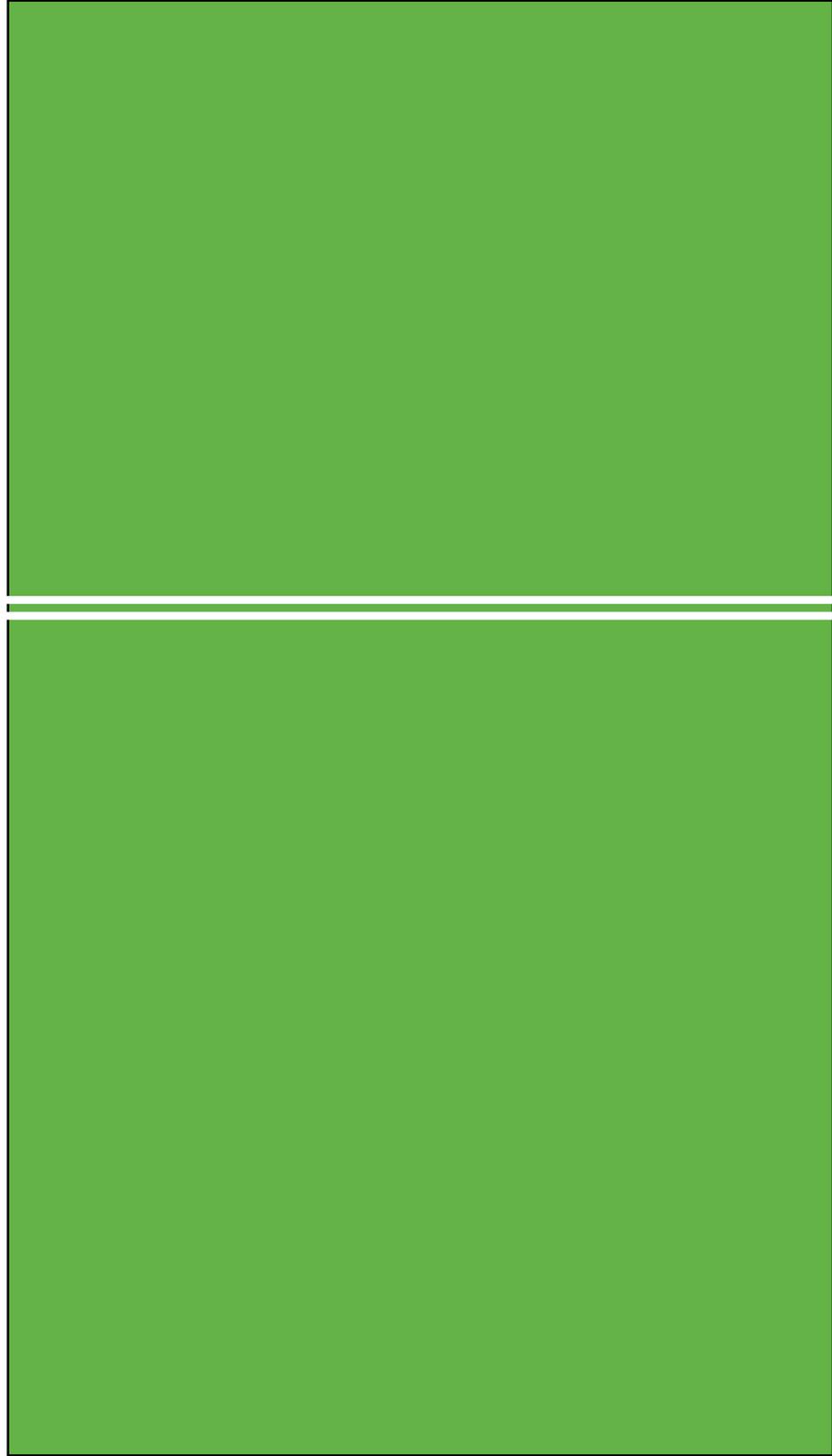


El auxiliar del Primer mandatario de la Nación para el logro de los objetivos definidos en la Estrategia Nacional de Desarrollo y el Plan de Gobierno, mediante la ejecución de acciones y proyectos priorizados por el Presidente y la coordinación con los distintos estamentos del Estado en la implementación de las políticas públicas con transparencia, eficacia y eficiencia, como fundamento del Estado Social y Democrático de Derecho.

Se crea con el decreto No. 590-87 del 25 de noviembre de 1987, crea la Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado, adscrita al Poder Ejecutivo, con la finalidad de supervisar la construcción de proyectos de infraestructura para beneficio de las comunidades, tales como: construcción, remodelación, reparación y cubicaciones de pagos de obras realizadas por el Estado. Finalmente, a través del Decreto No. 446-00 del 16 de agosto del año 2000, se dispuso que todas las responsabilidades y bienes asignados a la Oficina Coordinadora y Fiscalizadora de Obras del Estado, quedaran a cargo de la Oficina de Ingenieros Supervisores de Obras del Estado, adscrita al Poder Ejecutivo.

Entre sus funciones se encuentran: ostentar, coordinar y controlar las actividades de los organismos o entidades que la Ley coloca bajo la dependencia del Poder Ejecutivo, velar porque toda persona, comisión, oficina o institución encargada de alguna misión por el Presidente de la República, no colocada bajo la dependencia de otro Ministerio de Estado, llene su cometido; supervisar el fiel cumplimiento de las instrucciones impartidas por el Presidente de la República a los diversos organismos de la Administración Pública, informar al Presidente de la República de todo cuanto juzgue necesario o conveniente para el buen ejercicio de las funciones de la Administración Pública, las instituciones autónomas y las demás entidades descentralizadas del Estado.

04
ANÁLISIS
PROYECTOS
HABITACIONALES



4.1

PROYECTOS HABITACIONALES - ESTUDIO

Entre los años 1950-2000 el gobierno realizó 101 proyectos de vivienda social en el territorio de Santo Domingo. En donde, en la subdivisión del mismo, el 3% se realizó en Santo Domingo Norte (SDN), el 44% en Santo Domingo Este (SDE), el 6% en Santo Domingo Oeste (SDO) y el 47% en el Distrito Nacional (DN) para un total invertido de 1,107,422,940.65 millones de pesos dominicanos en un total de 34,778 unidades habitacionales.

Las grandes concentraciones se hicieron en el DN y en SDE y de igual forma la mayor inversión económica designada a estos fines.

Del universo realizado, se extrajeron 50 proyectos para realizar un análisis general de estos proyectos, de donde la mayoría, el 35.70% están ubicados en el Distrito Nacional, 11.22% en Santo Domingo Este y 4.8% en Santo Domingo Oeste, estudiando así el 49% de los proyectos desarrollados de los cuales el 2.5% se estudió detalladamente. De los mismos el 6,2% de se realizaron en la década del 60, el 21,42% en la década del 70, el 15,30% en la década del 80 y el 8,6 % en la década de los años 90.

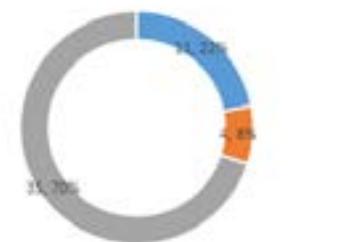
UNIDAD HABITACIONAL 1960-2000



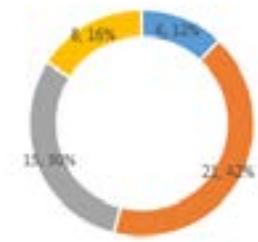
INVERSION POR SUBDIVISION



PROYECTOS SELECCIONADOS



PROYECTOS POR DECADAS



PATRON DE SELECCION Y CLASIFICACION DE LOS PROYECTOS

USO DE SUELO

En esta categoría se evalúa si el proyecto en su plan de ejecución tenía integrado diferentes usos como residencial, comercial, institucional, salud, religioso y recreación.

•**RESIDENCIAL:** El uso residencial se divide en dos tipologías: Vivienda Colectiva y Vivienda Unifamiliar. Dentro de vivienda Colectiva se encuentran: Edificios de apartamentos, viviendas dúplex, apartamentos en viviendas de dos niveles y acceso exterior.

Dentro de esta tipología solo se tomarán en cuenta las viviendas colectivas de edificios de apartamentos para el análisis.

•**COMERCIAL:** sin distinguir entre edificios de uso mixto o edificios destinados al comercio, se tomarán en cuenta ambos casos siempre y cuando fueran parte del proyecto piloto.

•**INSTITUCIONAL:** Dentro de estas tipologías entran instituciones educacionales.

•**SALUD:** hospitales, botitas, farmacias, dispensarios, etc.

•**RELIGIOSO:** Centros comunales para la práctica de cualquier religión, siempre y cuando haya sido parte del plan piloto.

•**RECREACIÓN:** dentro de esta categoría entran parques, zonas infantiles, amplias zonas verdes, puntos deportivos, plazas y plazoletas.

INTEGRACION URBANA

En esta existen dos subdivisiones: ABIERTA o CERRADA en relación a la ciudad.

•**ABIERTA:** es aquel proyecto habitacional que no se cierra a la ciudad, usando como parte de sí las calles de la ciudad.

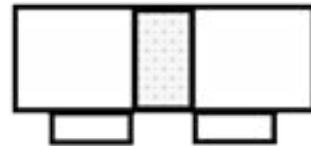
•**CERRADA:** es aquel proyecto habitacional que se cierra a la ciudad a través de un límite físico como, muro o verja perimetral.

TIPOLOGIA

Esta clasificación solo aplica a los edificios de apartamentos, están divididas en base a su forma en planta, y subdividas en base a la ubicación de su módulo vertical.

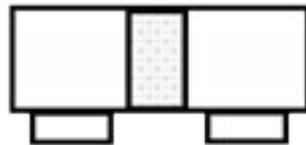
•Tipología en A

A1: Es aquella que posee su escalera en el centro y su forma se genera al unir los puntos en planta del balcón-centro escalera-balcón y trazando la diagonal de extremo a extremo de la edificación.



•Tipología en B

B1: Es aquella que posee su escalera en el centro y su forma se genera al colocar los balcones a pocos metros de separación de las esquinas a ambos laterales de la fachada, lo que forma que en su lado posterior en planta sea plana y su lado frontal en planta forme el 3 de la B al unir los puntos de los balcones que sobresalen e la fachada y la escalera.



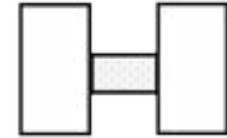
•Tipología en Forma de C

C: La tipología en C de desarrolla siguiendo esa forma, conectando dos o más unidades de vivienda con sus núcleos verticales distribuidos entre cada dos unidades habitacionales.

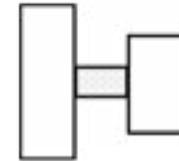


•Tipología en H

H1: Es aquella que posee su escalera en el centro conectando varias unidades habitacionales, y cuyos lados paralelos son dimensiones iguales.



H2: Es aquella que posee su escalera en el centro conectando varias unidades habitacionales, y cuyos lados paralelos sus dimensiones son desiguales.



H3: Es la compresión de la longitud de las extremidades de H1 Y H2.

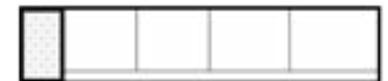


•Tipología I

I1 Caracterizada por tener un comportamiento lineal, compuesto de o más unidades de viviendas por nivel, cuyos núcleos verticales se modulan entre cada dos apartamentos para crear su acceso.



I2 Caracterizada por tener un comportamiento lineal, compuesto de dos o más unidades de viviendas por nivel, cuyos núcleos verticales se encuentra en uno de los laterales.



I3 Caracterizada por tener un comportamiento lineal, compuesto de dos unidades de viviendas por nivel, cuyo núcleo vertical se encuentra ubicado de manera céntrica entre dos o más unidades de vivienda.



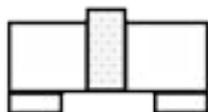
•**Tipología en Forma de L**

La tipología en L de desarrolla siguiendo esa forma, conectando a un pasillo que comunica dos o más unidades de vivienda desde su núcleo vertical central.

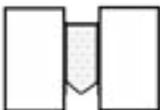


•**Tipología en M**

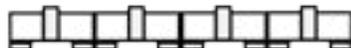
M1: Es aquella que posee una forma similar a la M cuando se conectan los puntos balcones-escaleras-balcones con su escalera en el centro conectando varias unidades habitacionales a sus laterales



M2: Es aquella que posee una forma idéntica a una M con su escalera en el centro conectando varias unidades habitacionales, y cuyos lados paralelos son dimensiones son desiguales.

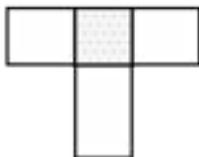


M3: Es una tipología en hilera, conformada por varias M, que en su secuencia se podría parecer a un zigzag y que además de esta morfología en planta en su fachada principal los juegos de sus volúmenes simulan otra M. Esta modula su escalera entre cada dos unidades habitacionales.



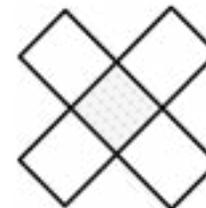
•**Tipología en forma de T**

T2 La tipología en forma de T se desarrolla con un núcleo vertical central que concentra contiene 3 unidades habitacionales, las cuales se distribuyen dos a los laterales y uno al frente.



•**Tipología Cruciforme (X)**

X1: La tipología cruciforme se desarrolla con 4 unidades de viviendas distribuidas en cada una de las coordenadas partiendo del centro donde posee su núcleo vertical.



X2: La tipología cruciforme se desarrolla con 4 unidades de viviendas distribuidas en cada una de las coordenadas partiendo del centro donde posee su núcleo vertical cuyas intersecciones son curvas.



•**Tipología Búmeran**

B1 La tipología bumerán, se caracteriza por tener dos o más unidades de vivienda curvada en ángulo hacia la mitad. Sus accesos de núcleos verticales se modulan entre cada dos apartamentos para crear su acceso.

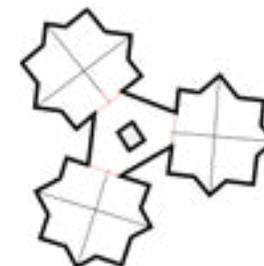


B2 La tipología bumerán, se caracteriza por tener dos o más unidades de vivienda curvada en ángulo hacia la mitad cuya distribución de unidades de viviendas no es simétrica. Sus accesos de núcleos verticales se ubica en el centro del edificio.



•**Tipología Estrella**

E1: Es la tipología que se compone de 3 edificaciones iguales con forma de una estrella, las cuales están conectadas por una escalera común y pasillos que distribuyen a los apartamentos, en planta estos forma una flor de múltiples rosas, haciendo en el conjunto de estos proyectos desarrollados en esta tipología parezcan ser un jardín de hormigón.



•Tipologías Especiales

Mínima: Nos referimos a estas tipologías a todas aquellas unidades habitacionales de 45m² o menos, sin distinguir su configuración o forma en planta.

Única 2: Desarropada en base a la tipología A, pero con la variación en que los balcones forman el juego de fachada debido a sus dimensiones y colocación

Único 3: tipología en hilera alterna, la cual, de modo intercalado posee una cuerpo que rompe con lo lineal.

Escalera: Tipología sección escalera, es decir que una vista trasversal presenta un escalonamiento al igual que una escalera.

Listón: Nos referimos a ella como Tipología Listón debido a que su configuración en planta posee un gran movimiento generando su silueta como un listón.

Tres en Tres: Nos referimos a ella como Tipología TRES EN TRES debido a que son tres unidades habitacionales de 3 niveles que simulan ser una vivienda unifamiliar.

ANALISIS ESPACIAL

Esta clasificación solo aplica a los edificios de apartamentos, están divididas en base a su forma en planta, y subdividas en base a la ubicación de su módulo vertical.

En esta categorial de analizan los espacios internos con los que cuenta el hábitat colectivo, es así como su desarrollo en m².

Durante el análisis espacial se emplearan términos como:

Áreas diurnas: Son aquellas a las que determina como espacios sociales de la vivienda y espacios que son más utilizados durante día como lo son la sala y el comedor.

Áreas nocturnas: término utilizado para referirse a las habitaciones.

Áreas de servicio: determinadas así a las áreas destinadas a dar soporte al desarrollo funcional de la vivienda, como closets, áreas de lavado, dormitorio de servicio y baños de servicio

INVERSION DEL PROYECTO

En esta categorial se investigó la inversión que el gobierno realizó para poder llevar a cabo los proyectos. De esta forma se tiene una idea del costo de la unidad habitacional a través del tiempo.

4.2

Panorámica habitacional de la ciudad de Santo Domingo 1950-2000

Para el 1957, en la ciudad aunque existían proyectos habitacionales colectivos del gobierno, como el caso de María Auxiliadora y Barrio Obrero, los proyectos colectivos multifamiliares, en el sector público eran escasos, pues los proyectos multifamiliares desarrollados por el gobierno se inician en 1961 con la aparición del Instituto Nacional de Auxilios y Vivienda (INAVI), pero es hasta el 1962, por medio del Instituto Nacional de Vivienda (INVI) y el Banco Nacional de la Vivienda (BNV) se comienzan a ejecutar los proyectos de vivienda social colectiva. Con el auge que presentaron los multifamiliares entre las décadas del 70 y del 80, en 1987, se crea la Oficina de Ingenieros Supervisores del Estado (OISOE) con el fin de supervisar y velar por la construcción de los proyectos de vivienda, velando por la calidad y la debida realización de las obras del Estado.

Como resultados del análisis de los proyectos tenemos cuatro marcos analíticos:

- Marco uno: Aspecto urbano de los proyectos habitacionales
- Marco dos: Aspectos físicos y cuantitativos de la vivienda
- Marco tres: desarrollo interno de la unidad habitacional
- Marco cuatro: clases sociales

La panorámica a mostrar a continuación son las conclusiones en base a la tabla analítica de autoría propia de la sustentante que se desarrolló durante la investigación en donde se exponen los datos detallados de cada proyecto analizado del universo. Ver en Anexos.

MARCO UNO

Aspecto urbano de los proyectos habitacionales

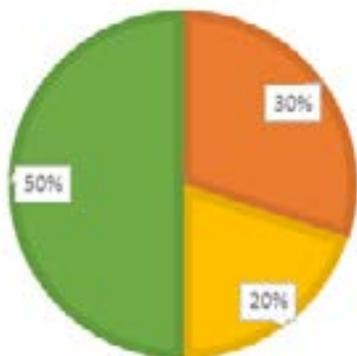
Los proyectos habitacionales en su composición urbana dentro del proyecto, presentan un uso mixto del suelo, los cuales fueron variando con el paso de los años. Dentro del uso de suelo, se dividen a modo general vivienda, recreación y servicio.

Dentro de **vivienda**, en el contexto nacional, predominaron tres tipos, la unifamiliar, la mixta y la colectiva. Dentro de estas la tipología predominante fue la colectiva durante todas las décadas a partir del 60, pues en la época esta tipología abarcaba solo el 50% del uso de suelo, y para la década del 90, abarcaba el 89%.

Luego de esta tipología le sigue la vivienda unifamiliar, pero su mayor empleo, formando parte de los proyectos multifamiliares, fue en la década del 60 ocupando el 30% de la tipología desarrollada en dicha época, la misma se fue reduciendo, llegando a ocupar un 6% en la década de los 80 pero aumentando a un 11% en la década del 90.

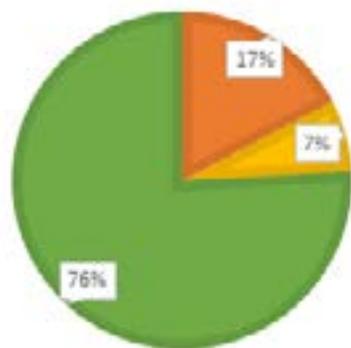
60'S TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

Unifamiliar Duplex Colectiva



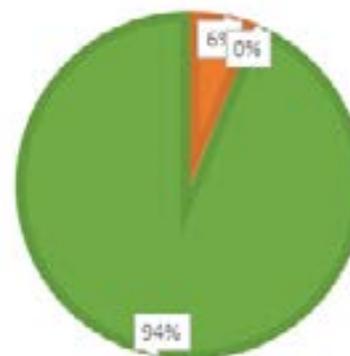
70'S TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

Unifamiliar Duplex Colectiva



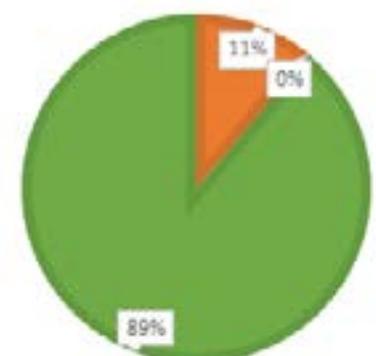
80'S TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Unifamiliar Duplex Colectiva



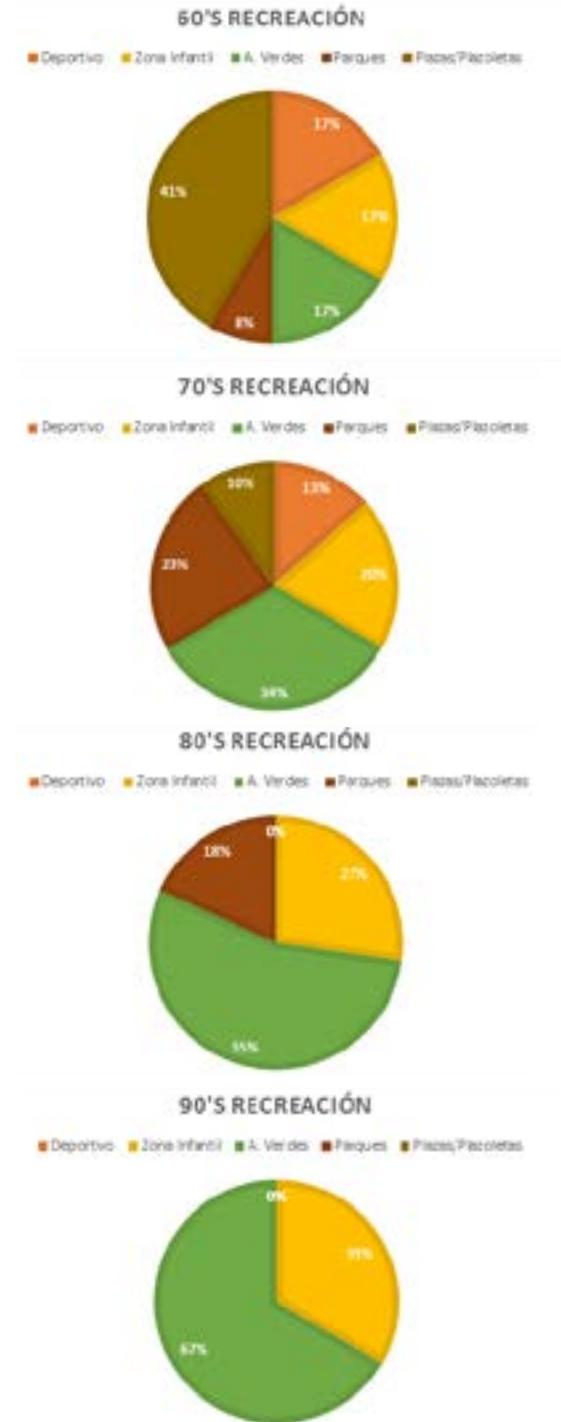
90'S TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Unifamiliar Duplex Colectiva



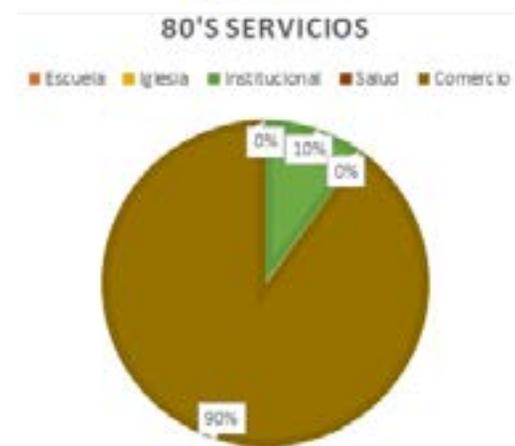
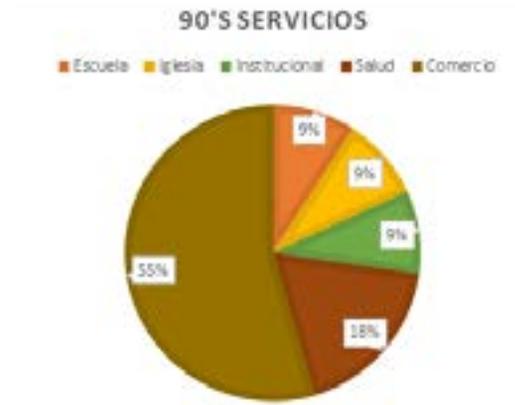
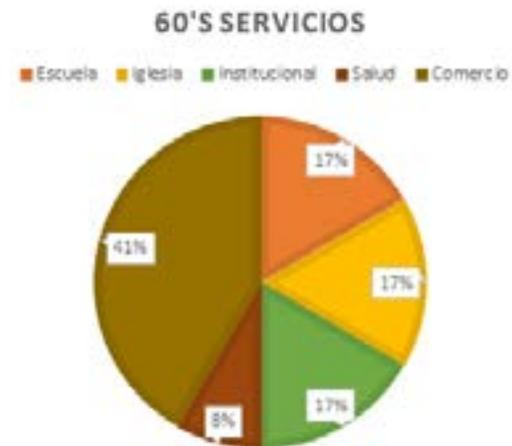
Gráficos de tipologías empleadas por décadas
Autoría propia.

En lo referente al factor **recreación**, es un uso de suelo existente en muchos de los proyectos, enfocados a diferentes áreas o aspectos dependiendo el proyecto. Entre los usos recreacionales implementados en los proyectos a través del tiempo estaban el uso deportivo, áreas infantiles, áreas verdes, parques, plazas y plazoletas. Entre estos el agente vivo en todos los proyectos es el de áreas verdes, ya sea planificada o en espacios residuales entre edificaciones, pero en la década el 60 predominó un uso recreativo referente al desarrollo de plazas; en las décadas del 70, del 80 y del 90 predominaron las áreas verdes, en un segundo plano, en la década del 70 un 23% fue designada al desarrollo de parques y en la década de los 80 las plazas y plazoletas con un 27%; en la década de los 90, predominaron las áreas infantiles, demostrando así un grado de importancia hacia el infante, debido a la falta de espacios recreacionales abiertos que pudieran haberle servido para dicho fin y para este usuario.



Gráficos de uso de suelo recreativo en los proyectos por décadas
Autoría propia.

Al hablar de los **servicios** en dentro del aspecto de uso de suelo, se refiere a los usos de suelos como el comercial, educativo, religioso, institucional, salud, entre otros. Cabe destacar que en todas las épocas, luego del uso habitacional, predominó el uso comercial. La década del 60 fue la década de los proyectos habitacionales desarrollados de mayor uso mixto (desarrollo de la teoría del por qué planteada en párrafo 2 de la página XXX), incluyendo dentro de sí, servicios de salud, religiosos, institucionales e incluso sin olvidarse del recreacional.



Gráficos de uso de suelo de servicios empleados en los proyectos por décadas
Autoría propia.

MARCO DOS

Aspectos físicos y cuantitativos de la vivienda

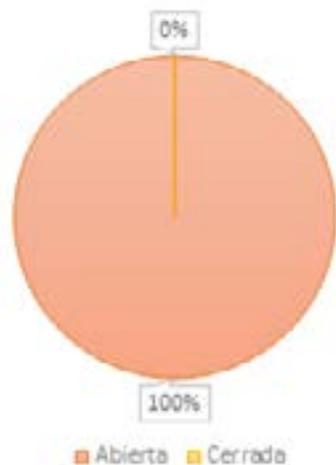
Los proyectos multifamiliares dan una lectura de los aspectos sociales de cada época, por lo que la lectura general de los mismos ayuda a comprender dichos aspectos y como estos fueron reflejados en la vivienda.

Aspecto UNO: Integración Urbana

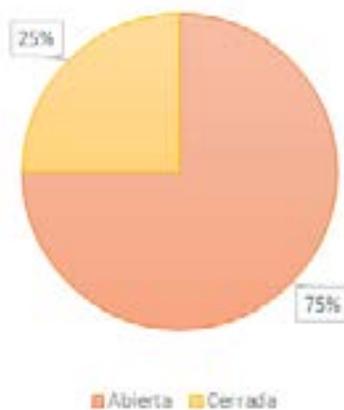
Los proyectos habitacionales desarrollados poseen dos clasificaciones de integración, una integración abierta o una cerrada. Con el termino abierto nos referimos a los proyectos habitacionales integrados a la trama vial de la ciudad, es decir, que a diferencia de los proyectos cerrados no poseen un cierre perimetral.

Al transcurrir las épocas, los proyectos de integración abierta han ido disminuyendo, en cifras, en la década del 60 el 100% de los proyectos ejecutados fueron de integración urbana abierta, en la década del 70 el porcentaje disminuyó a 75%, para la década del 80 sigue bajando el por ciento a un 67% y para la década de los 90 ya el 57% era de integración cerrada, esto debido al factor seguridad y economía, pues la verja perimetral es un símbolo concebido por una persona como protección y es también un gasto económico, porque solo los proyectos de clase media (no todos) y de clase alta (todos) entran en la clasificación de una integración cerrada.

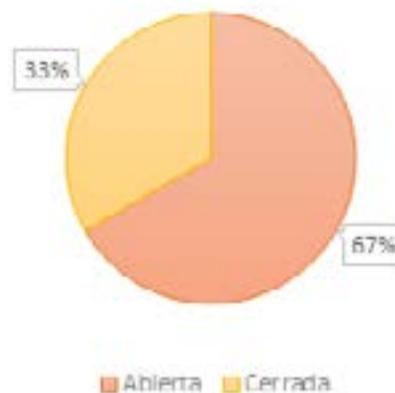
60'S INTEGRACIÓN URBANA



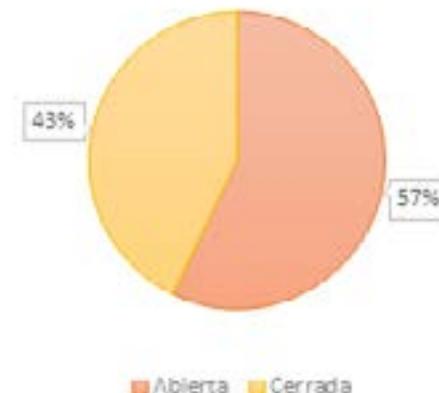
70'S INTEGRACIÓN URBANA



80'S INTEGRACIÓN URBANA



90'S INTEGRACIÓN URBANA

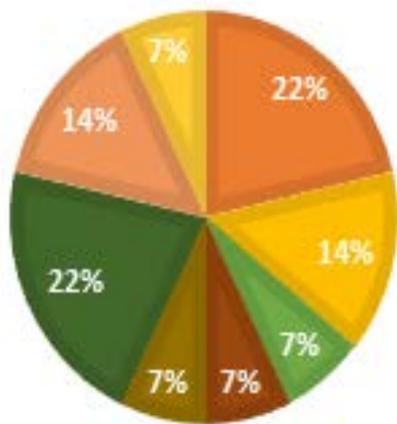


Gráficos de integración urbana en los proyectos por décadas
Autoría propia.

"Los proyectos cerrados no son buenos ya que crean guetos y espacios segregados de la ciudad, todo proyecto debe integrarse a la ciudad ya que los proyectos cerrados no crean ciudad y no generan ciudadanía. Por lo tanto lo ideal es que los proyectos sean abiertos y que estos integren parte del tejido que compone la ciudad." Arq. Omar Rancier

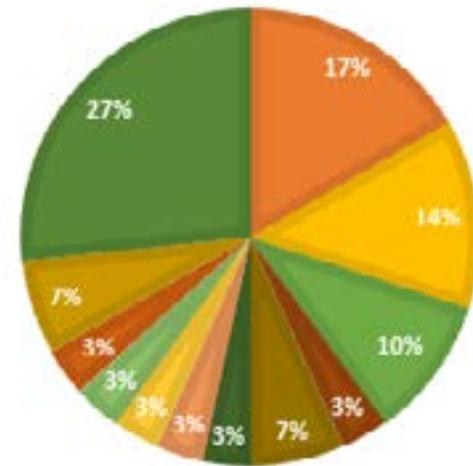
60'S TIPOLOGÍA PREDOMINANTE SEGUN PROYECTO

■ A ■ B ■ H3 ■ L ■ T1 ■ X1 ■ BM1 ■ Otros



70'S TIPOLOGÍA PREDOMINANTE SEGUN PROYECTO

■ A ■ B ■ H1 ■ H2 ■ H3 ■ H4 ■ L ■ M1 ■ M3 ■ T2 ■ DM1 ■ OTROS

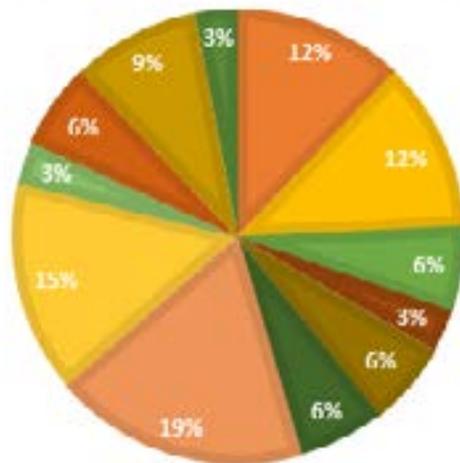


Aspecto DOS: Tipología arquitectónica

La tipología arquitectónica es la sección en donde se muestran todas las tipologías empleadas por el gobierno entre 1960-2000. Se diseñaron 17 tipologías bases desarrollando así 32 tipologías empleadas. Dentro de estas la moda fue la tipología "A" predominado durante las décadas de los años 60 con un 22% junto a la tipología "X1" y en la década de los 90 con un 29% junto a la tipología "B". En la década del 70 predominó la tipología "H" con un 27% seguido de la tipología "A" con un 17%, y en los años de los 80 la tipología "M" en sus módulo "M1" y "M2" predominaron en esta época, la primera con un 27% y la segunda con u 15%. Cabe destacar que la tipología A fue la base de desarrollo de la Tipología "M".

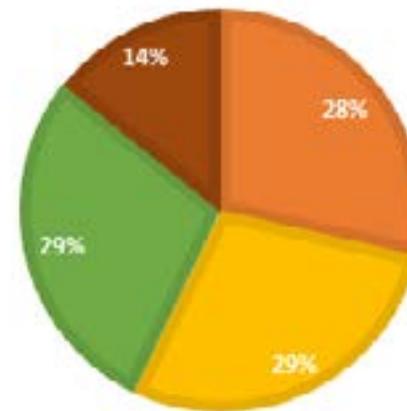
80'S TIPOLOGÍA PREDOMINANTE SEGUN PROYECTO

■ A ■ BM1 ■ H1 ■ H2 ■ H3 ■ I1 ■ M1 ■ M2 ■ X1 ■ X2 ■ BM1 ■ OTR



90'S TIPOLOGÍA PREDOMINANTE SEGUN PROYECTO

■ A ■ B ■ I3 ■ I4



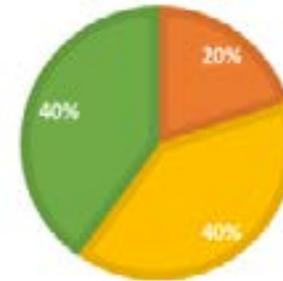
Gráficos de tipologías habitacionales implementadas en los proyectos por décadas
Autoría propia.

Aspecto TRES: Altimetría

Durante la década del 60 y 70 la moda altimétrica eran las edificaciones de 3 niveles, aumentando a 4 niveles en la década de los 80 con un 40% y aumentando a un 46% en la década de los 90. A partir de la década del 70 comienzan apostar a una mayor altura, es aquí que comienzan a aparecer las torres de 6, 8 y 10 niveles.

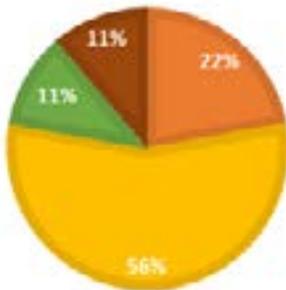
60'S ALTIMETRÍA

■ 2 NIVELES ■ 3 NIVELES ■ 4 NIVELES



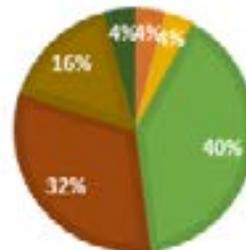
90'S ALTIMETRÍA

■ 3 NIVELES ■ 4 NIVELES ■ 5 NIVELES ■ 8 NIVELES



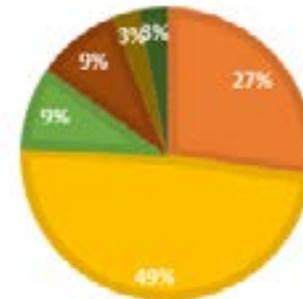
80'S ALTIMETRÍA

■ 2 NIVELES ■ 3 NIVELES ■ 4 NIVELES
■ 5 NIVELES ■ 6 NIVELES ■



70'S ALTIMETRÍA

■ 2 NIVELES ■ 3 NIVELES ■ 4 NIVELES
■ 5 NIVELES ■ 8 NIVELES ■ 10 NIVELES



Gráficos de altimetría en los proyectos por décadas
Autoría propia.

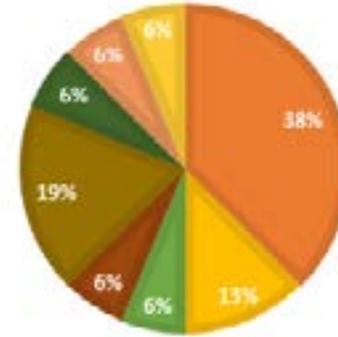
Aspecto CUATRO: Metros cuadrados de construcción

En la década del 60 el 38% de las unidades habitacionales promedio se desarrollaban en un total de 70 m², es decir el 57% de las unidades estaban desarrolladas en esta cantidad de metros cuadrados. En los años 70 y 80 el área aumenta 5 m² más, por lo que el 36% de las unidades habitacionales se desarrollan en 75 m², dicho metraje se reduce nuevamente a 70 m² en la década de los 90, abarcando el 34% de las unidades habitacionales.

Independientemente de la moda de los 70 m², se desarrollan unidades habitacionales mínimas, como eran conocidas aquella viviendas de 36 m² diseñadas en la década del 90. Siendo el área de menor tamaño diseñada por el gobierno y en su contraste 130 m² las más grande diseñada en la década de los 80.

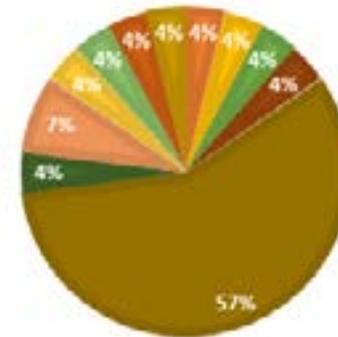
60'S M2 PREDOMINANTE

70 M2 65 M2 82 M2 100 M2 75 M2 66 M2 45 M2 88 M2



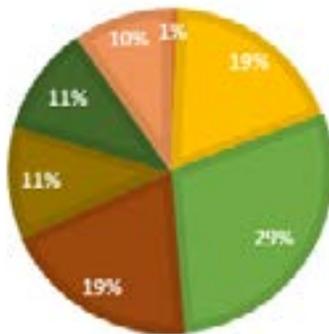
70'S M2 PREDOMINANTE

50 60 65 66 70 72 75 90 110 130 204



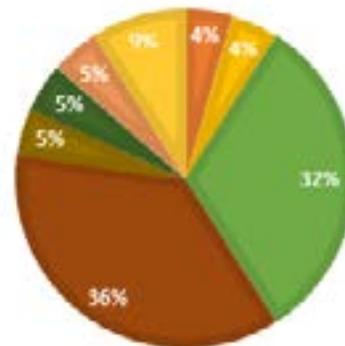
90'S M2 PREDOMINANTE

36 65 70 75 90 95 120



80'S M2 PREDOMINANTE

65 66 70 75 90 95 110 130



Gráficos de áreas constructivas en los proyectos por décadas
Autoría propia.

MARCO TRES

Composición interna de la unidad habitacional

La unidad habitacional internamente, está compuesta de áreas diurnas (sala, comedor) nocturnas (habitacionales), baños, cocina, balcones, áreas de servicio y estacionamientos. Pero no todas contaban con un diseño que abarcara todas las áreas. Por lo que a continuación se muestran en cifras la composición interna de la unidad habitacional.

UNO: Balcones

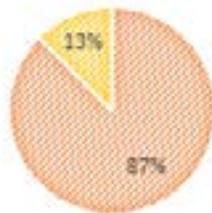
En todas las décadas, predominan las unidades habitacionales con balcones, hasta en un 100% como en las décadas del 70 y del 90. El menor porcentaje de unidades habitacionales desarrolladas con balcones fue de 87% en la década del 60, y es en la década en donde encontramos las tipologías de menores metros cuadrados de construcción, por lo que es de notar que en su diseño fue un espacio que se suprimió para poder diseñar en menos metro cuadrados.

DOS: Habitaciones

Sin lugar a dudas los proyectos habitacionales se desarrollan en su mayoría o totalidad, dependiendo la década, con 3 habitaciones. Esto debido a que se mantuvo el promedio de la familia dominicana en 5.0. fue siempre el promedio mínimo de integrantes de la familia dominicana a excepción de los años 90 reduciéndose a 4.5 integrantes y sin embargo en dicha década en los proyectos continuaron predominando 3 habitaciones por unidad en los proyectos de índole pública.

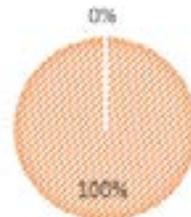
60'S BALCONES

Con Balcones Sin Balcones



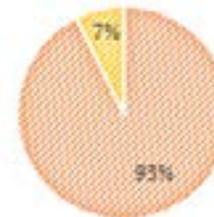
70'S BALCONES

Con Balcones Sin Balcones



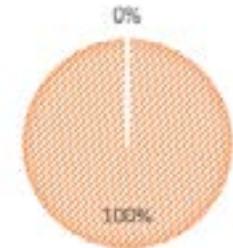
80'S BALCONES

Con Balcones Sin Balcones



90'S BALCONES

Con Balcones Sin Balcones

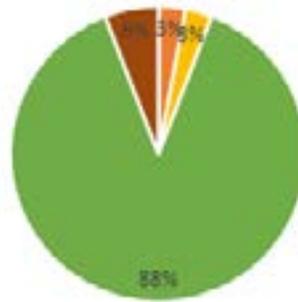


Gráficos de uso de balcón en la unidad habitacional por décadas
Autoría propia.

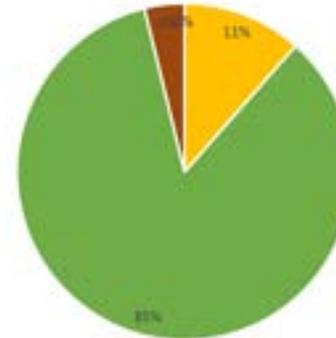
60'S CANTIDAD DE HABITACIONES



70'S CANTIDAD DE HABITACIONES



80'S CANTIDAD DE HABITACIONES



90'S CANTIDAD DE HABITACIONES



Una habitación Dos habitaciones Tres habitaciones

Una habitación Dos habitaciones Tres habitaciones Cuatro

Una habitación Dos habitaciones Tres habitaciones Cuatro

Una habitación Dos habitaciones Tres habitaciones Cuatro

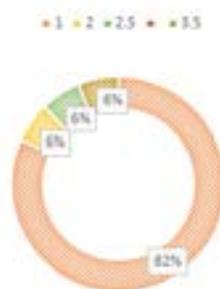
TRES: Baños

El baño es una unidad primordial de la vivienda, en cifras desde la década del 60 al 80, en la unidad habitacional predominó una sola batería de baños, es en la década de los 90 cuando predomina con un 57%, la habilitación de dos baños por unidad habitacional; en la década del 70 comienza el uso del medio baño, por lo que el 6% de las unidades habitacionales de esta década ya figuraba como un aditamento en unidades de clase media alta y alta.

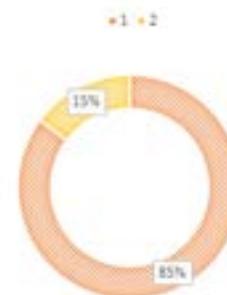
60'S CANTIDAD DE BAÑOS



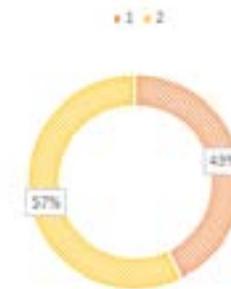
70'S CANTIDAD DE BAÑOS



80'S CANTIDAD DE BAÑOS



90'S CANTIDAD DE BAÑOS



Gráficos de uso cantidad de baños en la unidad habitacional por décadas
Autoría propia.

CUATRO: Área de lavado

El área de lavado es un espacio que en multifamiliares puede ser presentado por unidad habitacional o puede ser común por pisos. En la década de los 60 y 70 el área de lavado privada no era un espacio primordial, sin embargo su uso aumenta en la década de los 80 y se vuelve un espacio presente en todos los proyectos a partir de los años 90.

CINCO: Cuarto de servicio

El cuarto de servicio es un espacio de la vivienda que aun en la década de los 90 no estaba presente en más del 80% en las unidades habitacionales. En la década de los 60 solo un 7% tenía cuarto de servicio. En el 70 un 14%, en los 80 un 20%, alcanzando un 80% en los años 90.

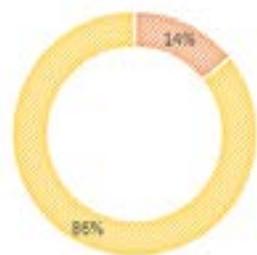
60'S ÁREA DE LAVADO

Con Á. Lavado Sin Á. Lavado



70'S ÁREA DE LAVADO

Con Á. Lavado Sin Á. Lavado



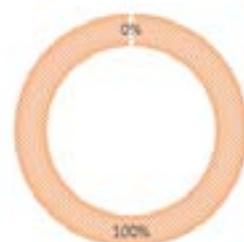
80'S ÁREA DE LAVADO

Con Á. Lavado Sin Á. Lavado



90'S ÁREA DE LAVADO

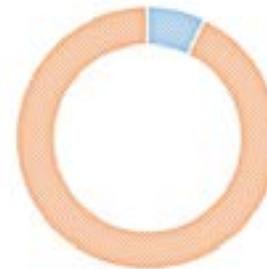
Con Á. Lavado Sin Á. Lavado



Gráficos de uso de área de lavado en la unidad habitacional por décadas
Autoría propia.

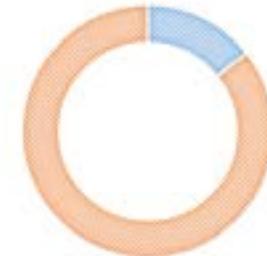
60'S CUARTO DE SERVICIO

Con Cto. Servicio Sin Cto. Servicio



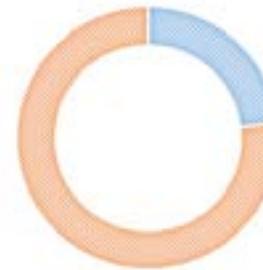
70'S CUARTO DE SERVICIO

Con Cto. Servicio Sin Cto. Servicio



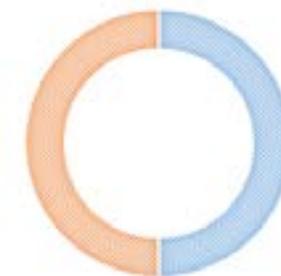
80'S CUARTO DE SERVICIO

Con Cto. Servicio Sin Cto. Servicio



90'S CUARTO DE SERVICIO

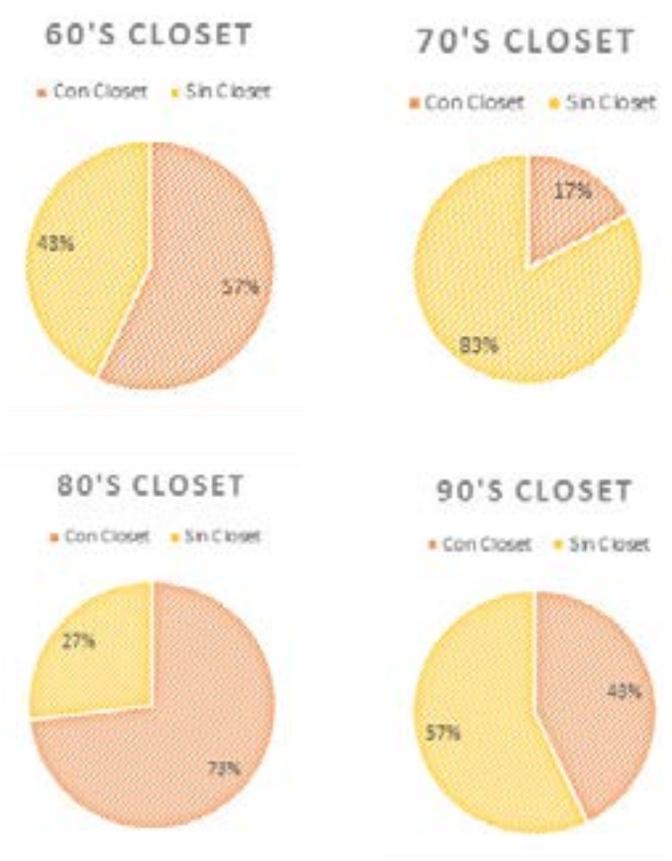
Con Cto. Servicio Sin Cto. Servicio



Gráficos de uso de cuarto de servicio en la unidad habitacional por décadas
Autoría propia.

SEIS: Closet

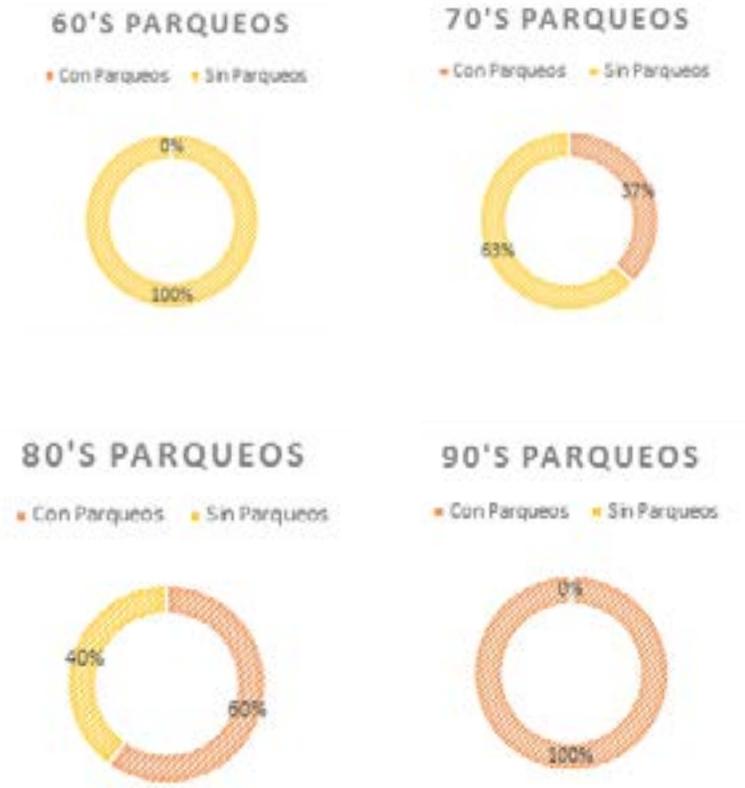
El armario ó closet como herramienta de servicio y/o almacén durante las décadas va en aumento demostrando una importancia básica que el mismo fue asumiendo; es en la década del 90 su mayor empleo con un 57% de proyectos diseñados con la integración de armarios fijos al espacio de la habitación.



Gráficos de uso del closet o armario en la unidad habitacional por décadas
Autoría propia.

SIETE: Parquesos

Vemos cómo va tomando importancia el automóvil, pues durante la década del 60 ningún proyecto fue diseñado con parqueos, porcentaje que va disminuyendo con el paso de las décadas llegando a un 100%. Se consideraba que los agraciados con una vivienda social no disponían de vehículo propio. Solo las unidades unifamiliares contaban en una parte con marquesina para el automóvil. La falta de incorporación de espacios destinados a los vehículos ha causado gran parte de las transformaciones de los proyectos en el tiempo, al adaptarse las áreas verdes generales y las particulares a los edificios para estacionamientos.

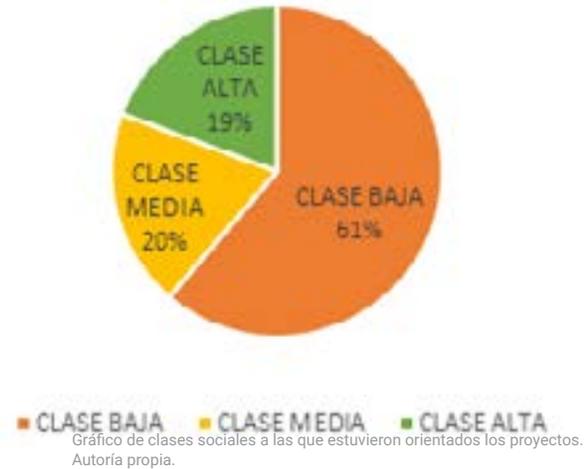


Gráficos de implemento de parquesos en la unidad habitacional por décadas
Autoría propia.

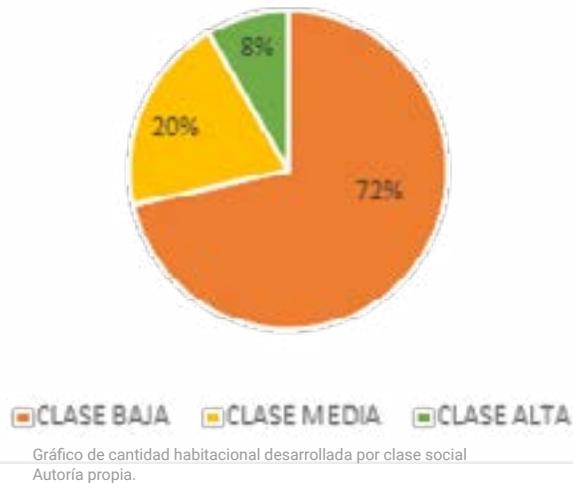
MARCO CUATRO Aspectos sociales

En un primer plano vemos que el 61% de los proyectos construidos por el gobierno fueron enfocados a la clase baja, con una inversión de RD\$313,884,846.33 para un total de 25,3039 unidades habitacionales. En un segundo planos, fueron 2,782 unidades habitacionales de clase alta construidos entre 1960 y 2000, esta cantidad representa menos del 50% de lo construido de la clase baja, sin embargo el monto de inversión de los proyectos de clase alta supera en más de RD\$100,000,000 de pesos. Demostrando así esmero para la clase alta por parte del gobierno aunque fueran la minoría de los proyectos desarrollados.

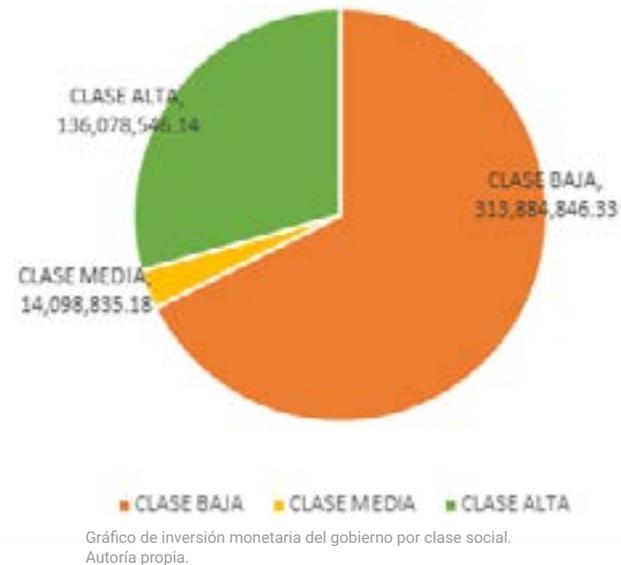
CLASES SOCIALES



CANTIDAD HABITACIONAL



INVERSION 1936-2000 CLASE SOCIAL



4.3 ANÁLISIS PROYECTOS HABITACIONALES

Década 60's

1. Matahambre 1966 – Clase Media – Tipologías (X) (T) (H3) (C) (2)
2. La Fuente 1967 – Clase Baja – Tipologías (A) (B) (BM) (3)
3. Honduras del Este 1968 – Clase Media – Tipologías : (X) (BM) (A) (OTROS) (4)

Década 70's

1. Habitacional San Martín de Porres – 1971 – Clase Baja – Tipologías (A) (H1) (H2) (9)
2. Anacaona III 1976 – Clase Alta – Tipología (Especial) (19)
3. GOYA – 1978 – Clase Media BAJA– Tipologías (A) (B) (27)

Década 80's

1. Residencial César Nicolás Pensón 1986 Clase Alta- Tipología (M2) (31)
2. Habitacional La Fe 1986 – Clase Baja (B) (32)
3. Ortega y Gasset 1989 – Clase Media-Alta (X2) (42)

Década 90's

1. La 40 1993 – Clase Baja – Tipologías (A) (B) (43)
2. Plaza Independencia 1996 – Clase Media – Tipologías (A) (47)
3. Residencial Enriquillo 1999 - Clase Alta - Tipologías (H4) (50)

Cantidad de Proyectos: 12 Proyectos

Selección en base a: Por Tipologías: Tratar de exponer las mayorías de tipologías encontradas durante el estudio. (X1) (BM) (A) (B) (C) (H1) (H2) (H3) (I1) (OTROS) (T) (ESPECIAL 1) (X2) (M2)

Por Clase Social: Alta, Media y Baja.

60's

02

HABITACIONAL MATAHAMBRE

Arq. Rafael Tomás Hernández
356 unidades habitacionales **1966**

El proyecto habitacional la Feria Matahambre contempla 356 unidades habitacionales, de las cuales 296 eran apartamentos y sesenta casas unifamiliares en 4 modelos diferentes, de los apartamentos solo se llevaron a cabo ciento cincuenta y nueve (159) unidades . Este es uno de los primeros proyectos en ejecutarse de la lista del Plan de Renovación Urbana. En el mismo a su vez se contempló escuela, dispensario médico, biblioteca, parque y salones comerciales, desarrollado con una inversión de RD\$ 1,103,690.68 pesos.

El proyecto se encuentra ubicado en el sector de Matahambre, su ubicación le permite tener actividades diarias casi todas la horas del día.

Hoy en sus inmediaciones, el proyecto cuenta con puntos comerciales importantes como la Lotería Nacional, Banco Reservas, La Oficina Central de la CDEE, La Dirección Nacional de Catastro (DNC), la Liga Municipal Dominicana, la estación del Metro Centro de los Héroes y es, junto a la DNC que le dan la apertura a los que es La Feria De La Paz y Confraternidad Del Mundo Libre.



Entrada a la Feria de Paz y Confraternidad del Mundo Libre, a la derecha el proyecto Matahambre, 1969
Fuente anónima

Ubicación

El proyecto se encuentra en el sector Matahambre, limitado al oeste con la Av. Jiménez Moya, al sur con la Av. Independencia, el este con la calle Hnas. Bosch y Gaviño y al norte con la calle Batalla del Memiso.



Análisis Vial Externo e Interno

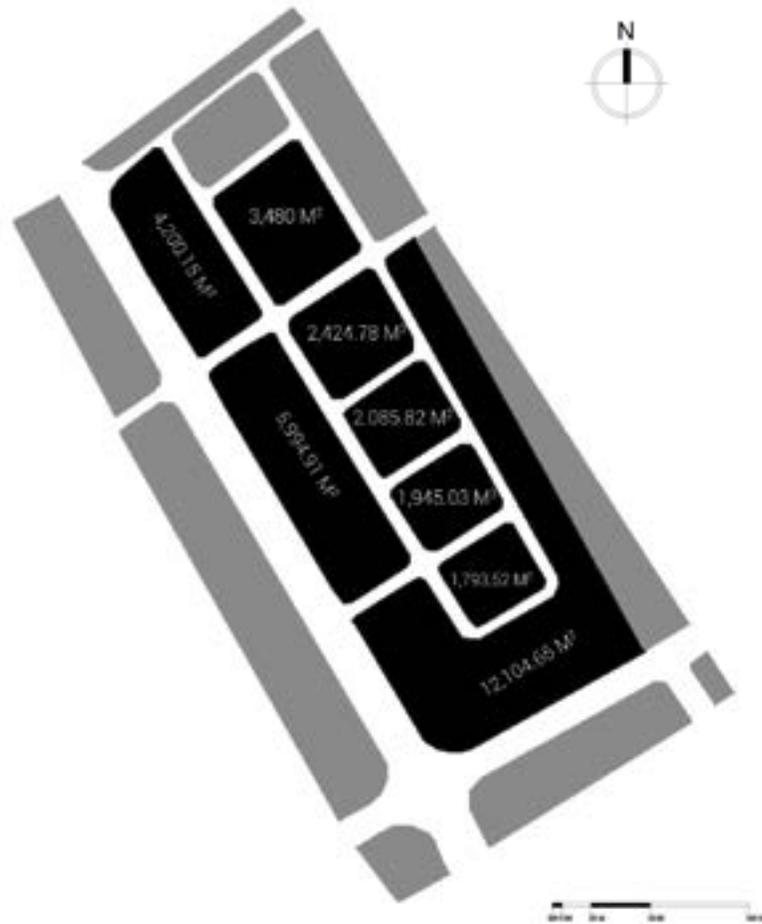
El proyecto se encuentra limitado al oeste con la Av. Jiménez Moya, al sur con la Av. Independencia, el este con la C/ Hnas. Bosch y Gaviño y al norte con la calle Batalla del Memiso. Dentro del mismo en su orientación este-oeste se encuentra la calle A, calle B, calle Interior 3ra, calle D, calle Interior 4ta, calle Interior 5ta y la Av. Correa y Cidrón. De norte-sur la calle Interior A.



● Primaria ● Secundaria ● Terciaria

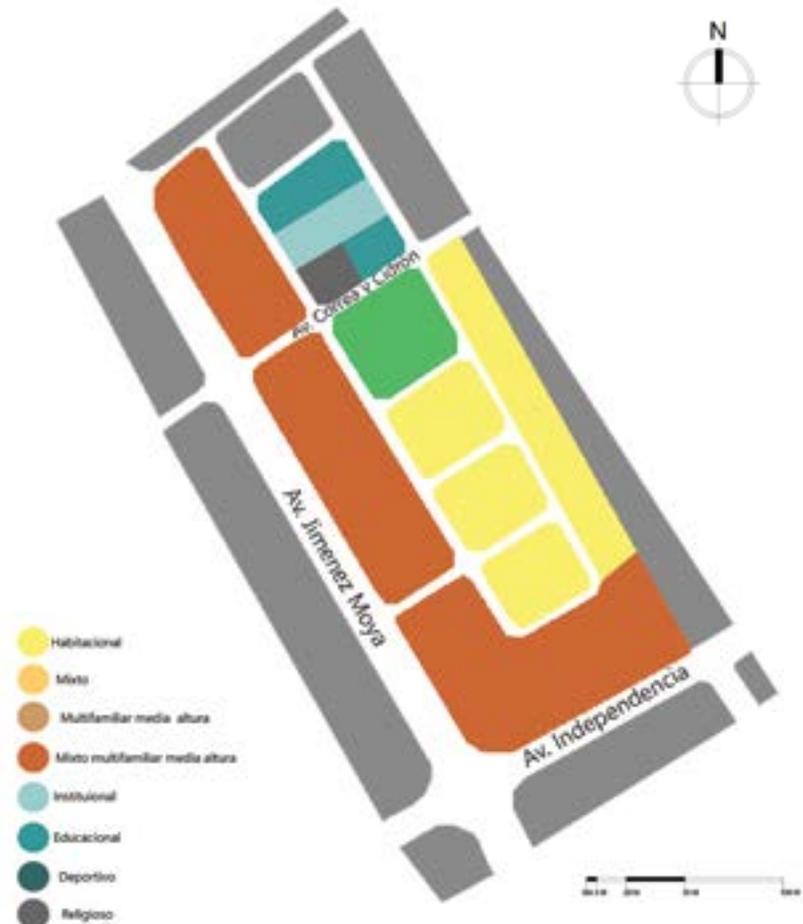
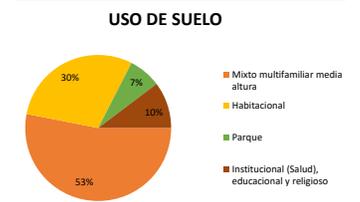
Conjunto urbano:

El proyecto habitacional Matahambre, está clasificado dentro de una integración urbana abierta, por lo que se compone de ocho (8) lotes de trama rectangular en su mayoría entre los que posee un área total de 33,831.20 m².



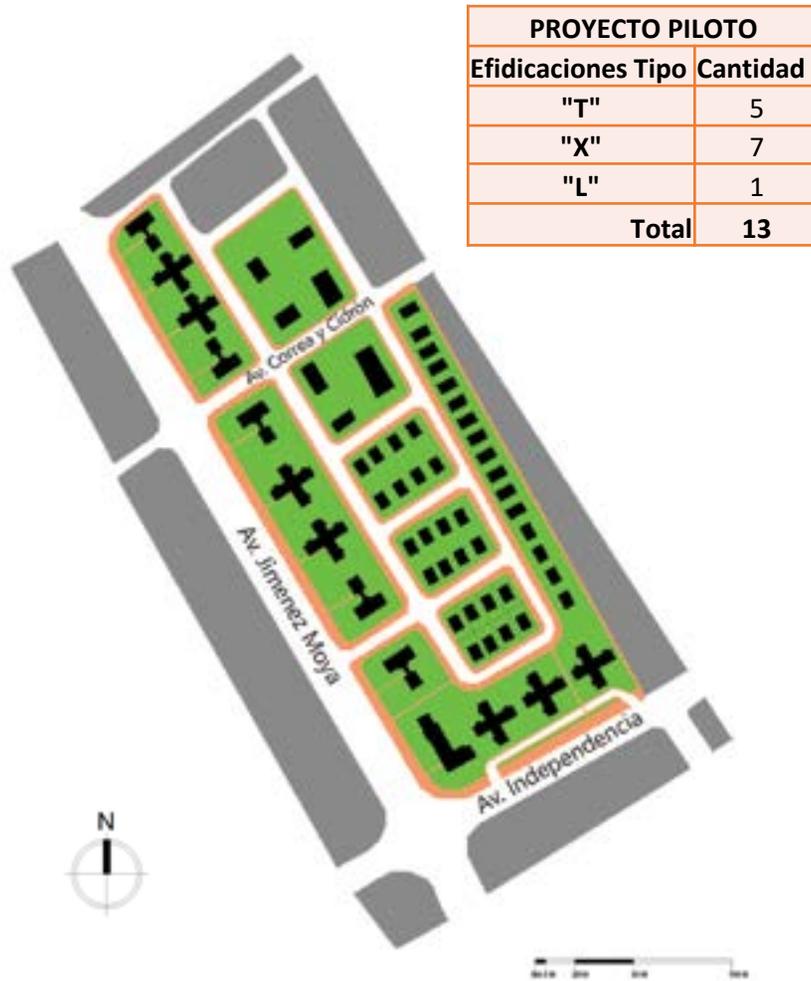
Uso de suelo:

El proyecto posee un variado uso de suelo, entre los que lo componen se encuentran el habitacional, educacional, religioso, salud, recreativo y comercial.



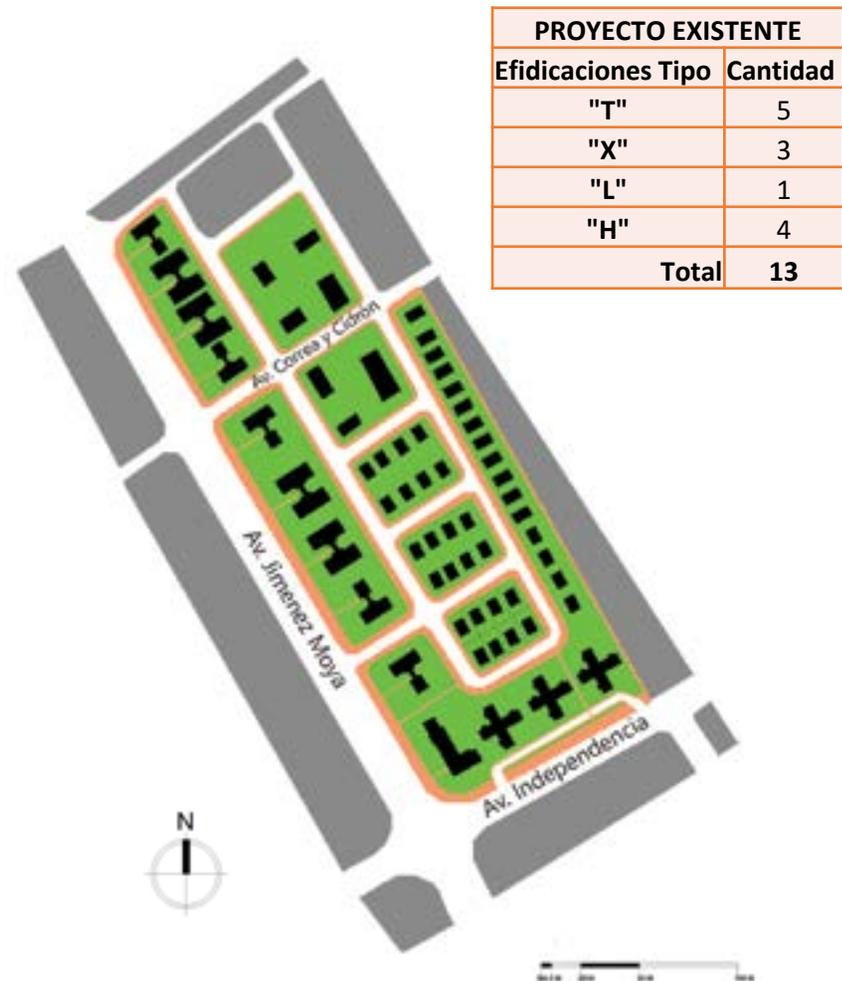
Proyecto piloto:

El proyecto originalmente se diseñó en base a trece (13) edificaciones de las cuales, cinco (5) tipologías en "T", siete (7) tipologías en "X" y una tipología en L.



Proyecto existente:

Sin embargo, el proyecto se desarrolló en base a la misma cantidad de edificaciones multifamiliar, pero en este planteamiento, existen cinco (5) tipologías en "T", tres (3) tipologías en "X", una tipología en L, más cuatro (4) tipologías en "H".





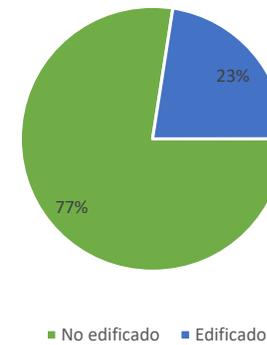
Edificado:

El proyecto se desarrolla en ocho (8) lotes obteniendo un área total de 33,831.20 m² de los cuales 17,958.04 m² están destinados al emplazamiento de los edificios multifamiliares, en donde, entre las huellas de los edificios y caminos peatonales ocupa una superficie de 4,048.80 m².

Área recreativa :

El proyecto posee un total de 13,909.24m² designados a áreas recreativas, designando dentro de estas las áreas verdes y de esparcimiento recreacional, esparcidas en los lotes multifamiliares, por lo que en base al promedio de integrantes de familia promedio de un 5.1 miembros, el proyecto designa un promedio de 9.21 m² de vegetación por residente*. El proyecto fue diseñado sin parqueos, dejando amplias áreas verdes alrededor de todos los edificios.

Edificado



Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 aptos.	Cant. total de aptos.
"X"	3	12	75	36
"T"	5	12	65	60
"L"	1	15	60	15
"H"	4	12	90	48
TOTAL	13			159

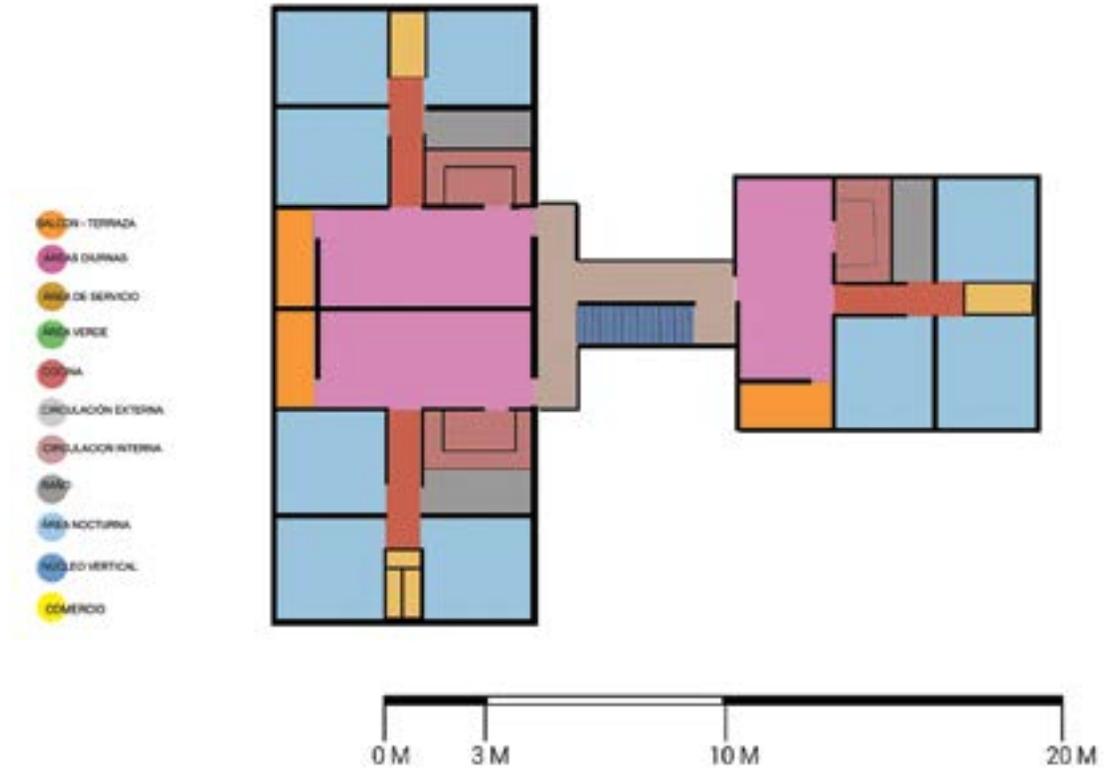
*Esta área puede ser menor o mayor al calcular el total del proyecto completo, por lo que se reitera: los cálculos están basados solo en los lotes que ocupan las edificaciones multifamiliares de mediana altura, sin incluir las áreas de demás tipo de uso de suelo.

Análisis Tipología "T":

La planta base de este proyecto es tipología "T". su estructura básica se basa en un núcleo vertical central que conecta tres (3) unidades habitacionales por nivel.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones y un (1) baño común en 65 m².

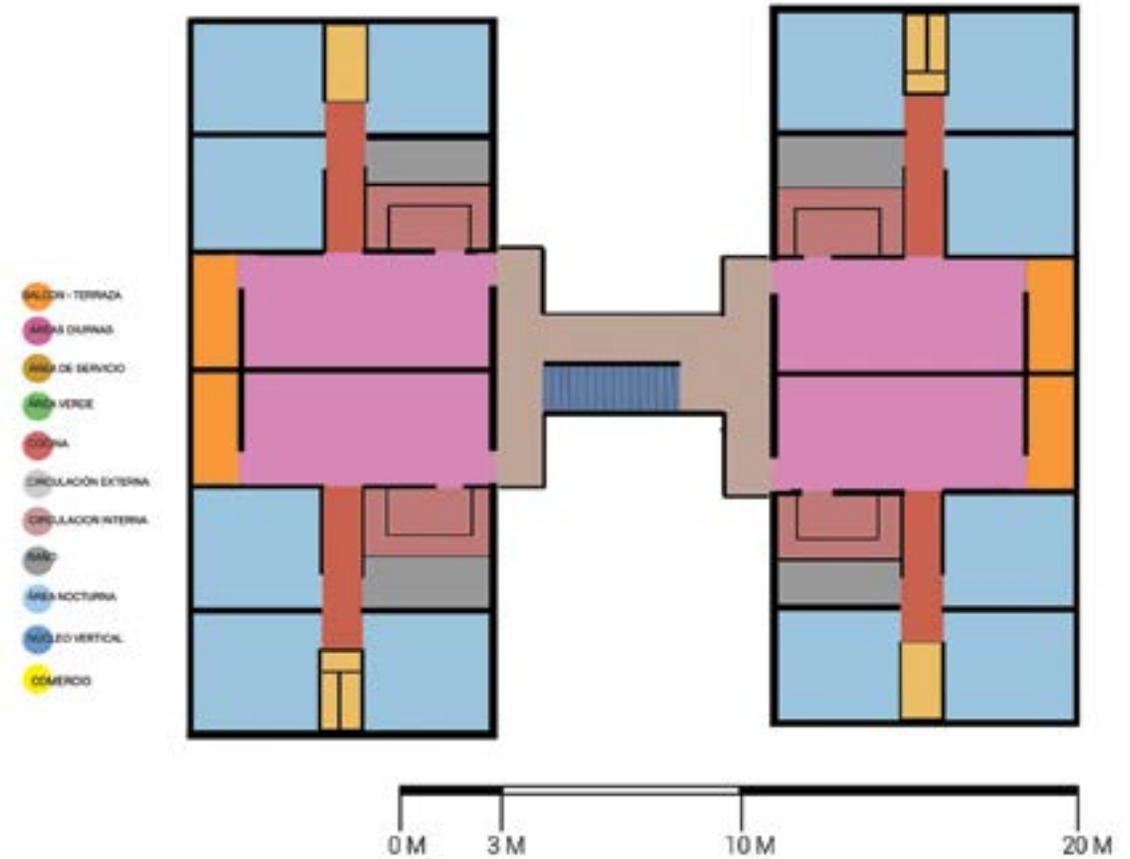
AREAS	M2
Balcón	3.6
Áreas diurnas	18.2
Cocina	6
Baño	4.3
Habitación 1	10.8
Habitación 2	10.7
Habitación 3	9.9
Circulación Interna	1.5



Análisis Tipología "H":

La planta base de este proyecto es tipología "H". Su estructura básica se basa en un núcleo vertical central que conecta cuatro (4) unidades habitacionales por nivel. Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones y un (1) baño común en 90 m².

AREAS	M2
Balcón	5.1
Áreas diurnas	25.7
Cocina	8
Baño	4.8
Habitación 1	15
Habitación 2	14.1
Habitación 3	13.4
Circulación Interna	3.9

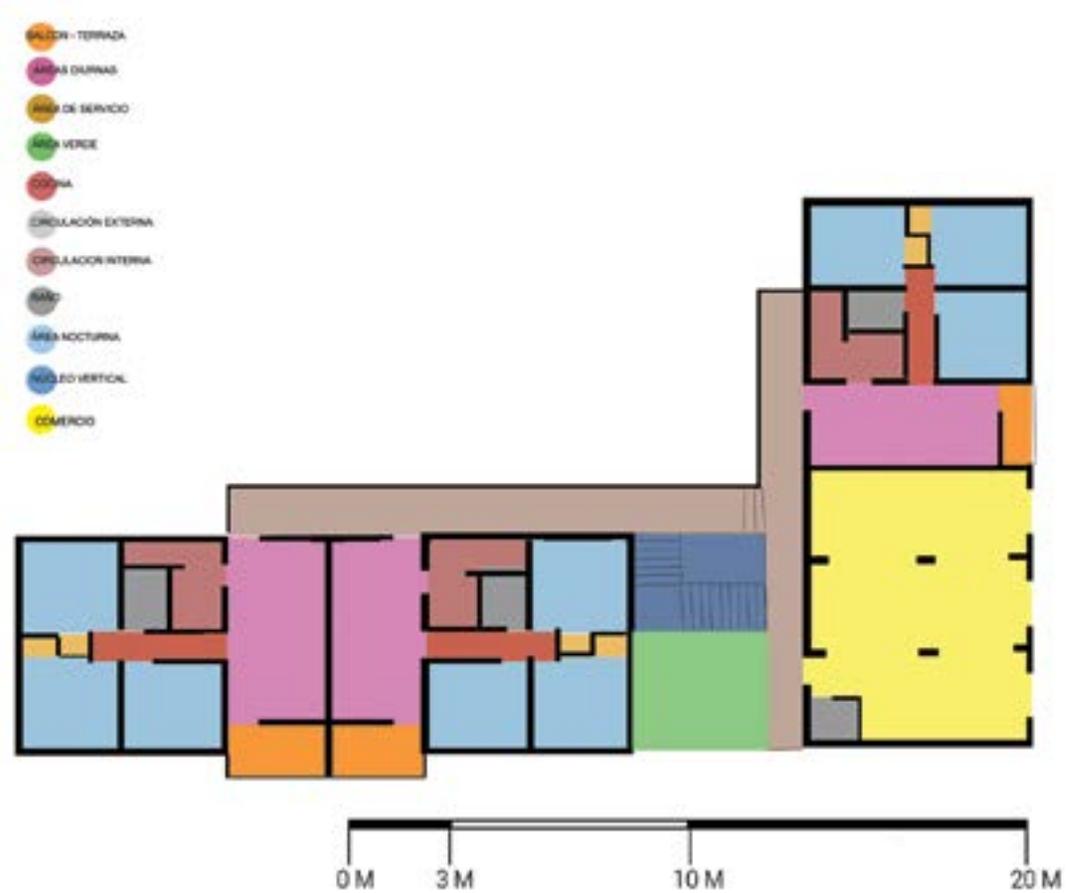


Análisis Tipología "L":

La planta base de este proyecto es tipología "L". su estructura básica se basa en un núcleo vertical central que conecta cada extremo de la forma, conectando así cuatro (4) unidades habitacionales por nivel a excepción del primer nivel, que posee un local comercial.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones y un (1) baño común en 60 m².

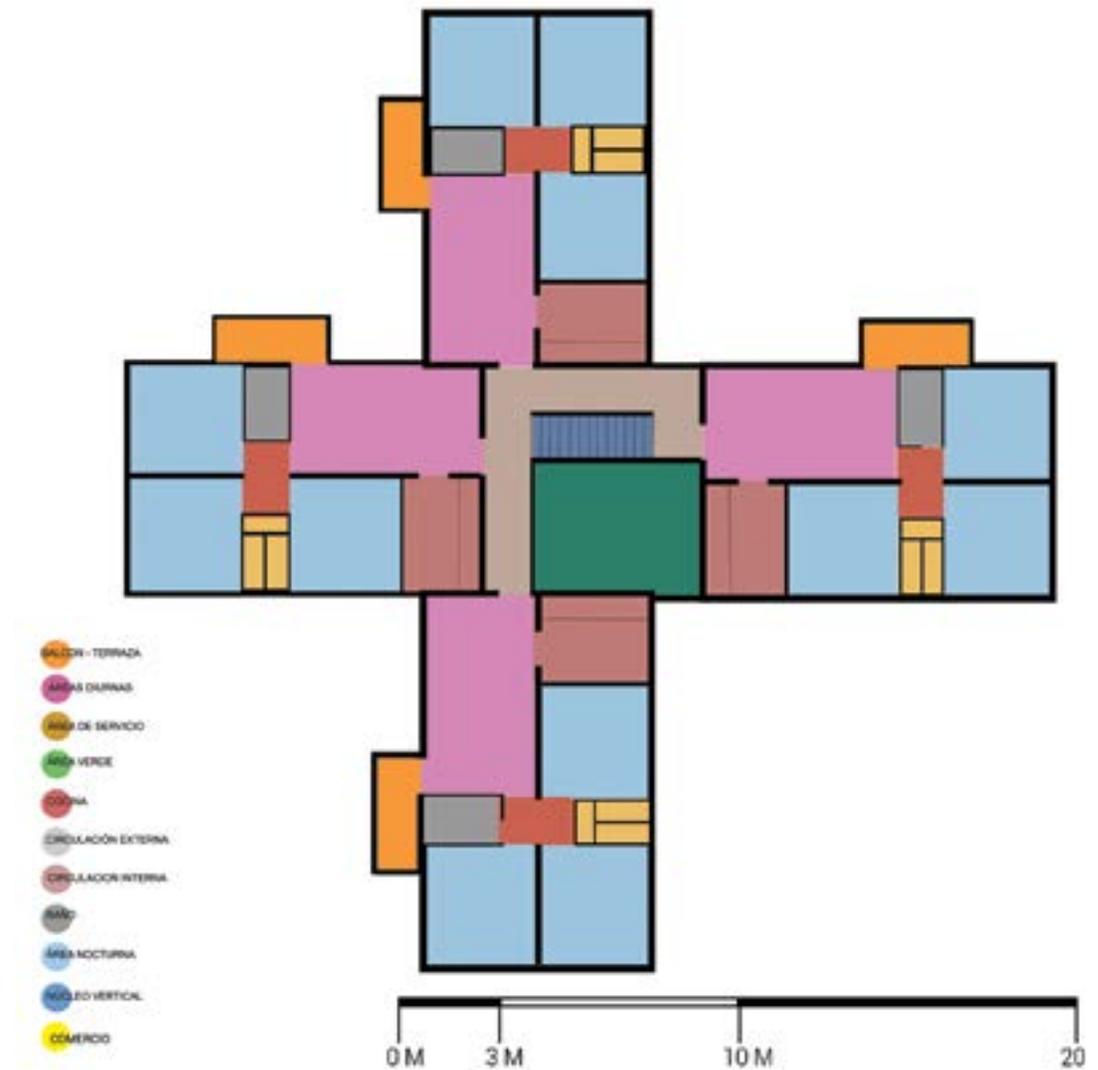
AREAS	M2
Balcón	5
Áreas diurnas	15.8
Cocina	5.3
Baño	2.8
Habitación 1	9.2
Habitación 2	8.7
Habitación 3	8.4
Circulación Interna	4.8
Comercio	60
Área verde interior	13.6

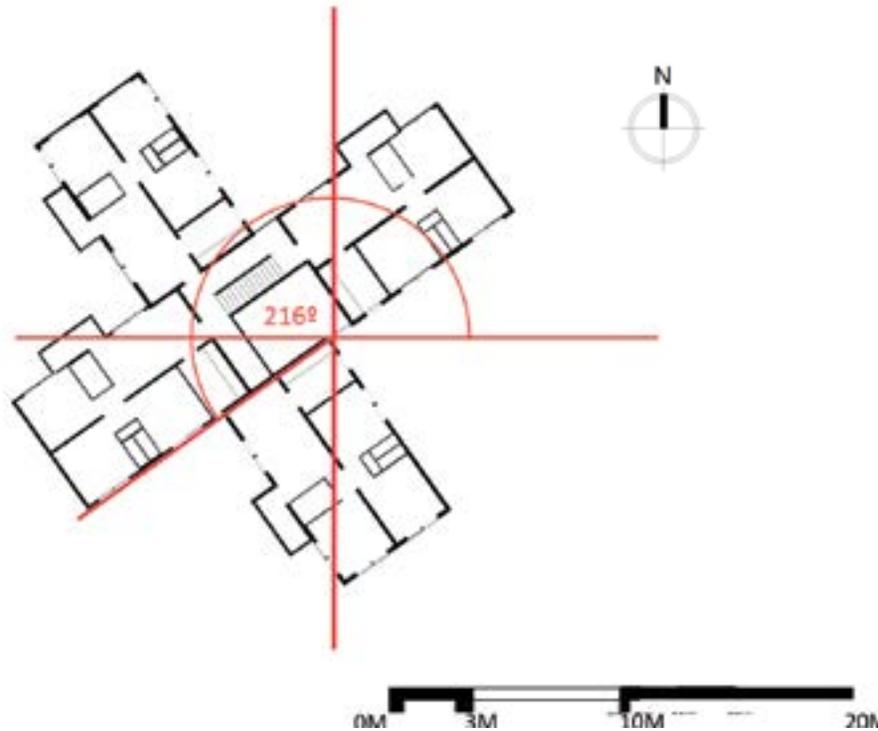


Análisis Tipología "X":

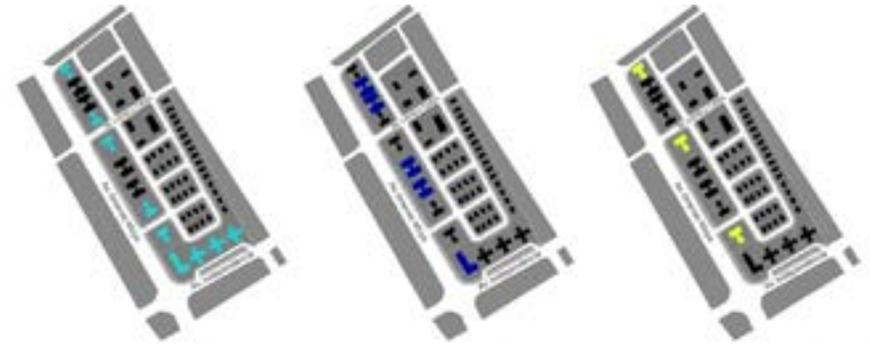
La planta base de este proyecto es tipología "X". Su estructura básica se basa en un núcleo vertical central que conecta cuatro (4) unidades habitacionales por nivel. Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones y un (1) baño común en 75 m².

AREAS	M2
Balcón	4.6
Áreas diurnas	22.9
Cocina	8
Baño	3.1
Habitación 1	12.3
Habitación 2	11.1
Habitación 3	11
Circulación Interna	2
Área verde interior	13.6





CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



**Proyecto Matambre
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 216° N

Buena ventilación diurna

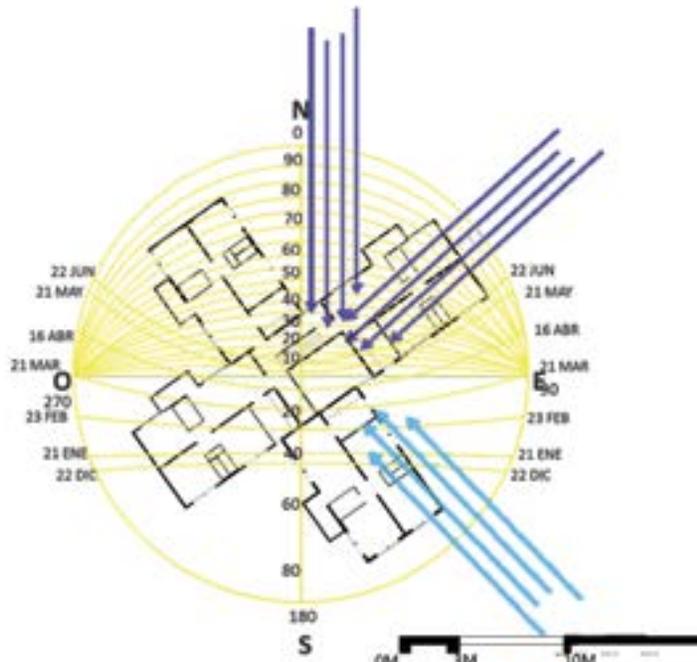
En esta orientación el 75% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada posterior (aquellas que no poseen el balcón) y de la fachada lateral sureste, favoreciendo a la unidad habitacional del noreste. A la cual el flujo de viento es limitado. El jardín interior ayuda a la ventilación del viento en el centro de la edificación por que la unidad posee una forma de ventilación diurna.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% las unidades habitacionales reciben ventilación nocturna de forma directa en la intersección que se genera al norte.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, solo afecta de forma directa las fachadas mas largas de las unidades noreste y sureste, sacrificando las áreas nocturnas, su diseño protege los balcones del sol orientándolos hacia la otra fachada; sin embargo, al caer la tarde, la insolación afecta las unidades noroeste y suroeste, afectando en un primer plano los balcones y las áreas diurnas.



Proyecto Matambre CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 211° N

Mala ventilación diurna

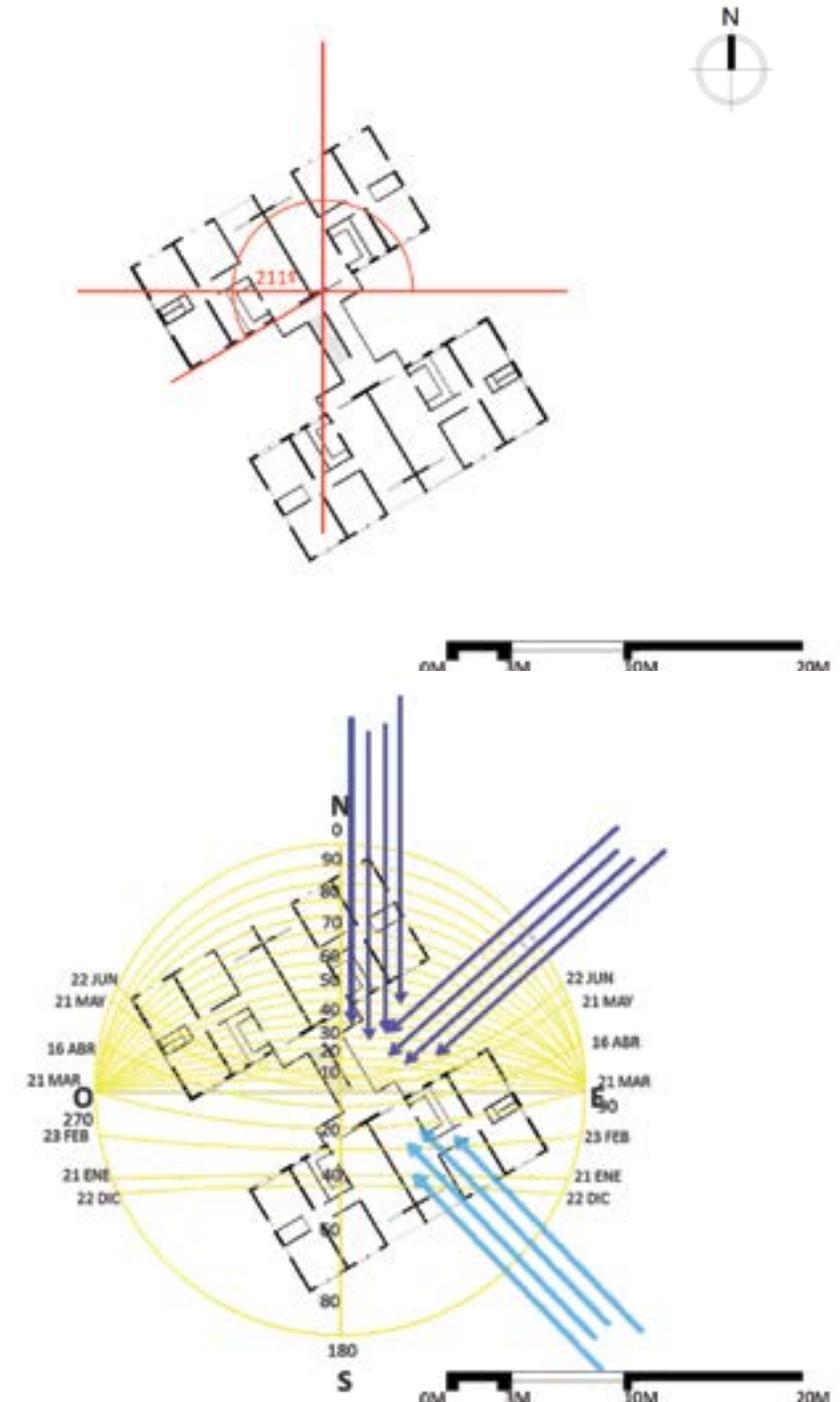
En esta orientación el 50% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada frontal (aquellas que no poseen el balcón favoreciendo estas unidades habitacionales).

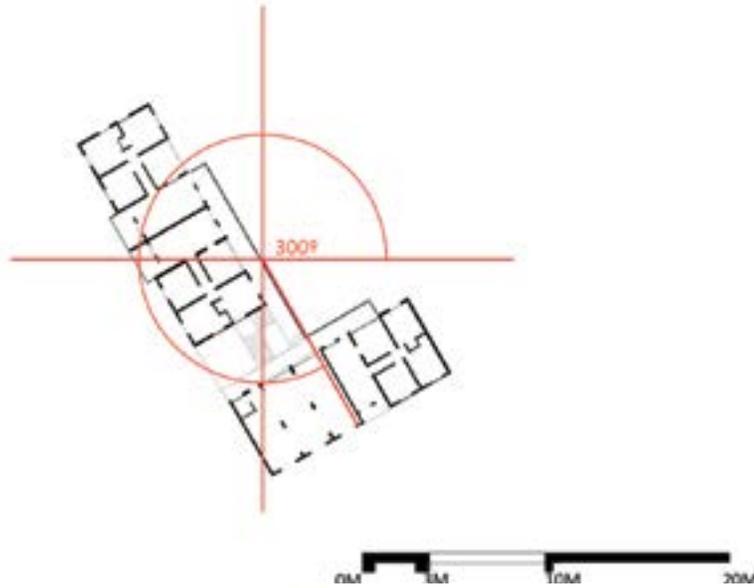
Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 75% las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, las unidades orientadas al norte la reciben en sus fachadas frontales, y gracias a la orientación, la forma es capaz de acaparar el viento entre los dos cuerpos, permitiendo así la entrada del viento.

Buen asoleamiento

El recorrido del sol, solo afecta de forma directa las fachadas más cortas de las unidades sacrificando las áreas nocturnas, su diseño protege los balcones debido a su orientación noroeste y sureste, dentro del módulo, sin sacar los mismos en vuelo.





**Proyecto Matambre
CASO TRES**

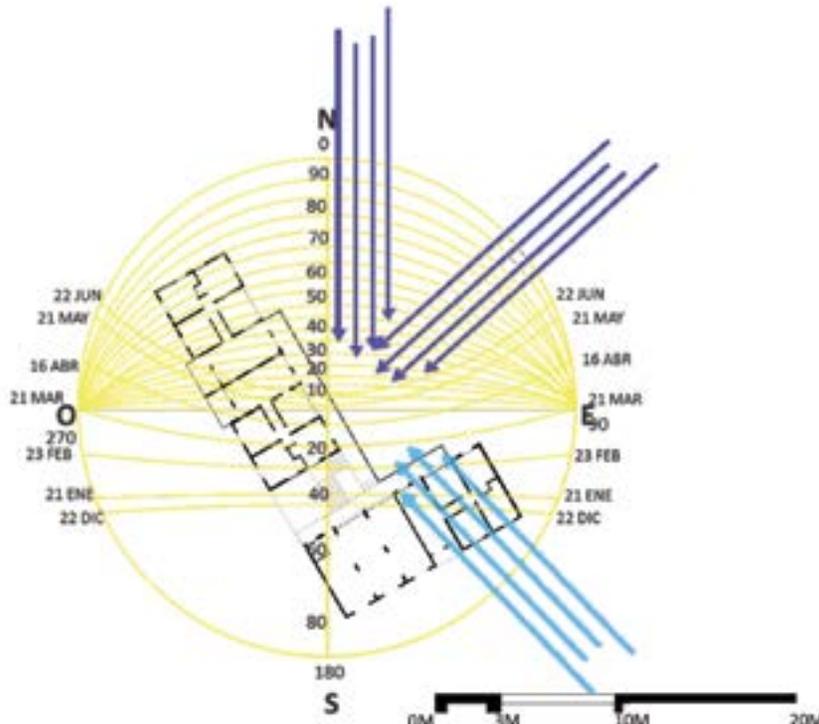
ORIENTACIÓN DE FACHADA: 300° N

Buena ventilación diurna

En esta orientación el 100 de las unidades recibe los vientos diurnos, las unidades del sureste, de forma directa, siendo estos los mas favorecidos. Las unidades orientadas al norte de la escalera, gracias a la separación que genera la escalera, separando la edificación en dos módulos, es lo que permite, que las unidades surestes no bloqueen el flujo por completo.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, pues la forma se abre hacia el norte, permitiendo que todas la unidades ventilen. La unidad que podría ser las mas desfavorecida, la unidad sureste izquierda, debido al módulo vertical ser abierto, no impide el flujo del viento, aquí e crea un camino para al flujo del viento permitiendo la ventilación de esta unidad.



Mal asoleamiento

El recorrido del sol, solo afecta de forma directa el 75% de las unidades durante la mañana, debido a que su forma y orientación exponen las unidades habitacionales, a excepción de la unidad sureste izquierda Después del medio día la insolación afecta el 50% de las unidades habitacionales, sacrificando consigo las balcones

Proyecto Matambre CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 300° N

Buena ventilación diurna

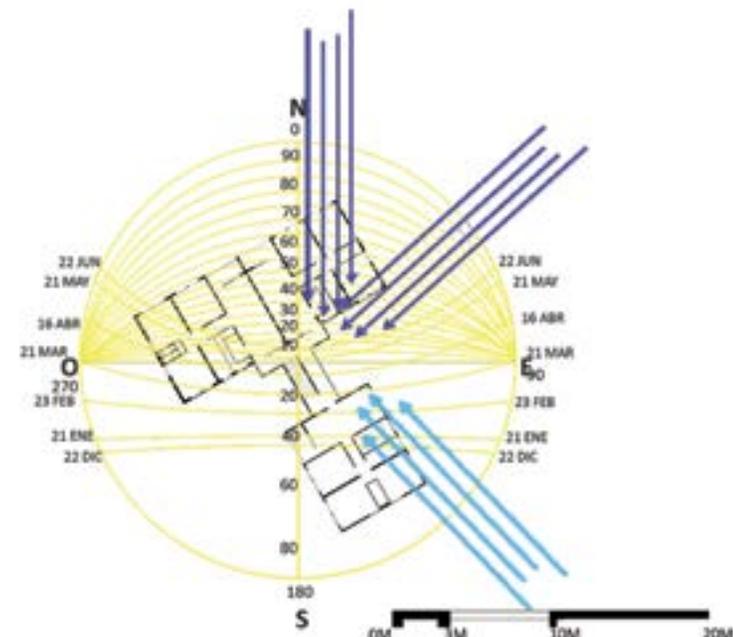
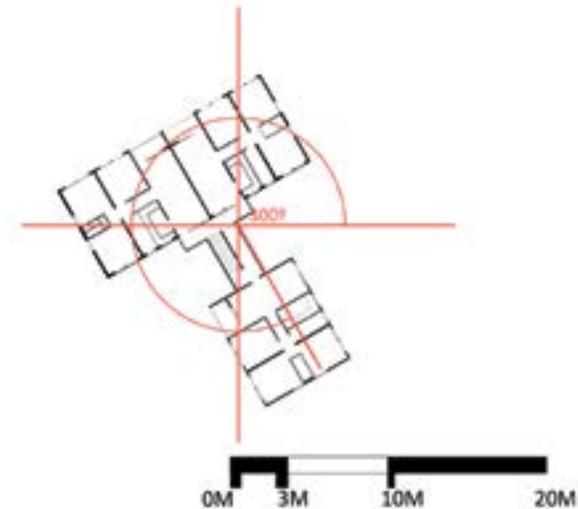
En esta orientación el 100% de las unidades recibe los vientos diurnos de forma directa. Gracias a la forma y su orientación, pues al orientar el este la cuerpo de una sola unidad habitacional, este permite el flujo del viento sin bloquear a entrada para demás unidades.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos. Las unidades orientadas al noreste, por la orientación hace que reciban el viento sin ningún impedimento, dejando así que de igual forma, la unidad sur pueda verse beneficiada. La unidad mas favorecida es la unidad noroeste derecha, pues recibe los vientos de forma directa desde su fachada frontal y lateral derecha.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta la unidad sur al 100% exponiendo sus fachadas mas largas y con ellas sus áreas diurnas y nocturnas. Las unidades orientadas al noroeste, a una fachada que no se ve afectada es la fachada principal, protegiendo así los balcones, pero sacrificando la áreas nocturnas.



MODIFICACIONES

Durante las ultimas décadas, el proyecto ha sufrido algunas modificaciones entre las cuales se encuentran:

- Anexos
- Cierra perimetral del área común
- Eliminación de áreas verdes por apropiación de los propietarios de la primera planta.
- Conversión de áreas verdes en parqueos
- Cambio de usos de suelo: implementación del comercio sobre el uso residencial.
- Intervención en fachadas por medio de colores, toldos y ampliaciones.
- Uso de techo como terraza y área de lavado techada.
- Sustitución de ventanas de celosía por ventanas corredizas de aluminio y cristal.
- Aumento de niveles





Fotografías del Proyecto Habitacional Matahambre.
Autoría propia.

El proyecto Matahambre es un proyecto único, pues es las tipologías empleadas en el mismo fueron diseñadas únicamente para este proyecto, en ese entonces, aunque después algunas de sus tipologías fueron utilizadas para el desarrollo de otros proyectos. Este proyecto no solo contempló viviendas unifamiliares, sino que integró a su master plan viviendas unifamiliares, comercios, servicios de salud e institucionales.

Las tipologías de los multifamiliares son clasificación "H", "L", "X" y "T" Cada una de estas tipologías tenían aspectos en comunes como núcleo vertical central acompañado de un jardín interior en el primer nivel, su disposición en el emplazamiento fue estratégica con base en su entorno urbano, pues las tipología en centradas en las esquinas de los toles, en su forma indican estar en una esquina, como son los casos de la tipología "L" cuya forma sale de la intersección de las Av. Jiménez Moya e Av. Independencia. La tipología en "T" su ubicación en las esquinas connota que hasta aquí llegó la manzana, con la parte corta de la "T", y en esta dirección encontrará más viviendas al centro, con la parte más larga de "T". La "H" crea una conexión visual con lo que pasa de forma interna con el proyecto, y las "X" le dan paso a las actividades realizadas en sus inmediaciones, sin negar alguna fachada al movimiento en todos sus ejes.

Debido a la época la misma no contempló con parqueos, pero si con extensas áreas verdes frontales donde el espacio entre acera y edificación vara entre los seis (6) a los diez (10) metros de distancia. Lamentablemente este es un hecho casi inapreciable pues estos espacios se han utilizado para negocios informales y como parqueos.

60's

03

HABITACIONAL LA FUENTE

INVI-OISOE

508 unidades habitacionales

1967

El proyecto habitacional La Fuente, se encuentra ubicado en el extremo oeste de la Av. Francisco del Rosario Sánchez, desde la Av. Teniente Amado Soler hasta la Calle Domingo Savio, diseñado por el departamento de Arquitectura e Ingeniería del INVI y construido bajo la supervisión del OISOE en 1967.

Con este proyecto el gobierno comienza a sustituir las viviendas unifamiliares de escasos recursos de este sector, con el fin de mejorar el aspecto urbano de la ciudad, como la calidad de vida de las personas.

Desarrollado en 39,639.90 m². Su se basó en un uso de suelo habitacional, comercial y recreativo.

Contempla quinientos ocho (508) unidades habitacionales entre edificios multifamiliares de tres (3) y dos (2) niveles



Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en el sector La Fuente, limitado al este por la Av. Francisco del Rosario Sánchez, al sur, por la Av. Teniente Amado Soler, al norte por la calle Domingo Savio y al oeste por la Av. La Fuente, Calle la Fuente y la Calle Santa Cruz.

Análisis Vial Externo e Interno

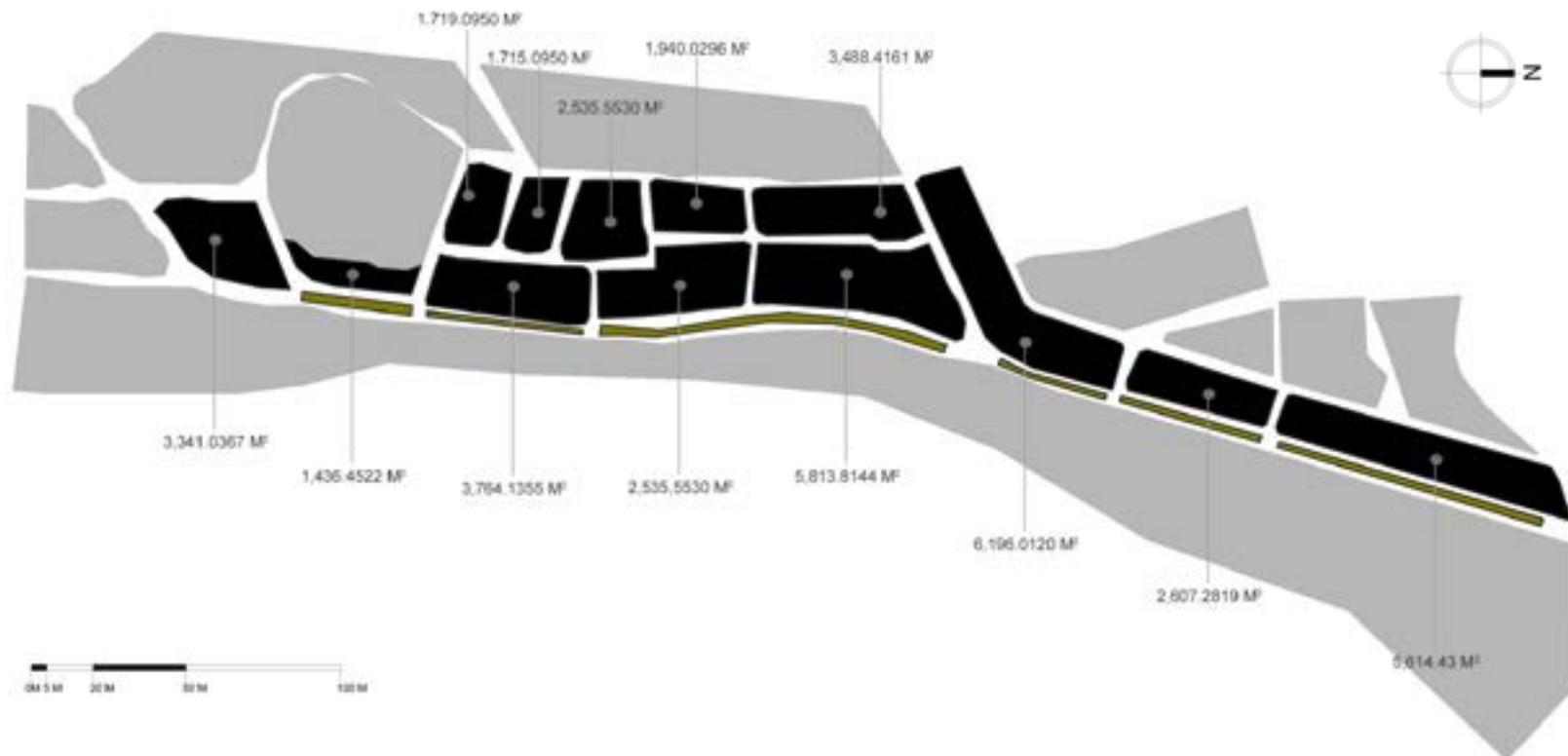
El proyecto se encuentra bordeado al este por la Av. Francisco del Rosario Sánchez en un eje norte-sur, al igual que la Av. La Fuente, Calle la Fuente, calle Frank Díaz, calle Barbarín Mojica y la calle Santa Cruz. En sentido este-oeste, se encuentran la Av. Teniente Amado García al sur del proyecto, la calle A, calle Respaldo Samaná, calle Samaná, calle F y calle Hnas. Mirabal.



Conjunto urbano:

El proyecto habitacional La Fuente, está clasificado dentro de una integración urbana abierta, por lo que se compone de trece (13) lotes con una superficie de 39,639.90 m².

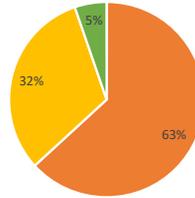
Su trama se desarrolla longitudinalmente a la vía principal Francisco del Rosario Sánchez. Parte superior se desarrolla en una línea de manzanas paralelas a la avenida principal, al igual que la parte inferior del conjunto. Al centro se comporta en dos manzanas paralelas.



Uso de suelo:

La zonificación de su uso de suelo, se basa en enfocar el comercio hacia la Av. Francisco del Rosario Sánchez*. Y al este que sería básicamente el otro extremo del proyecto se enfoca únicamente a multifamiliar habitacional. Y en lo que será en el cuerpo central del proyecto, se ubicó en el centro el uso educacional.

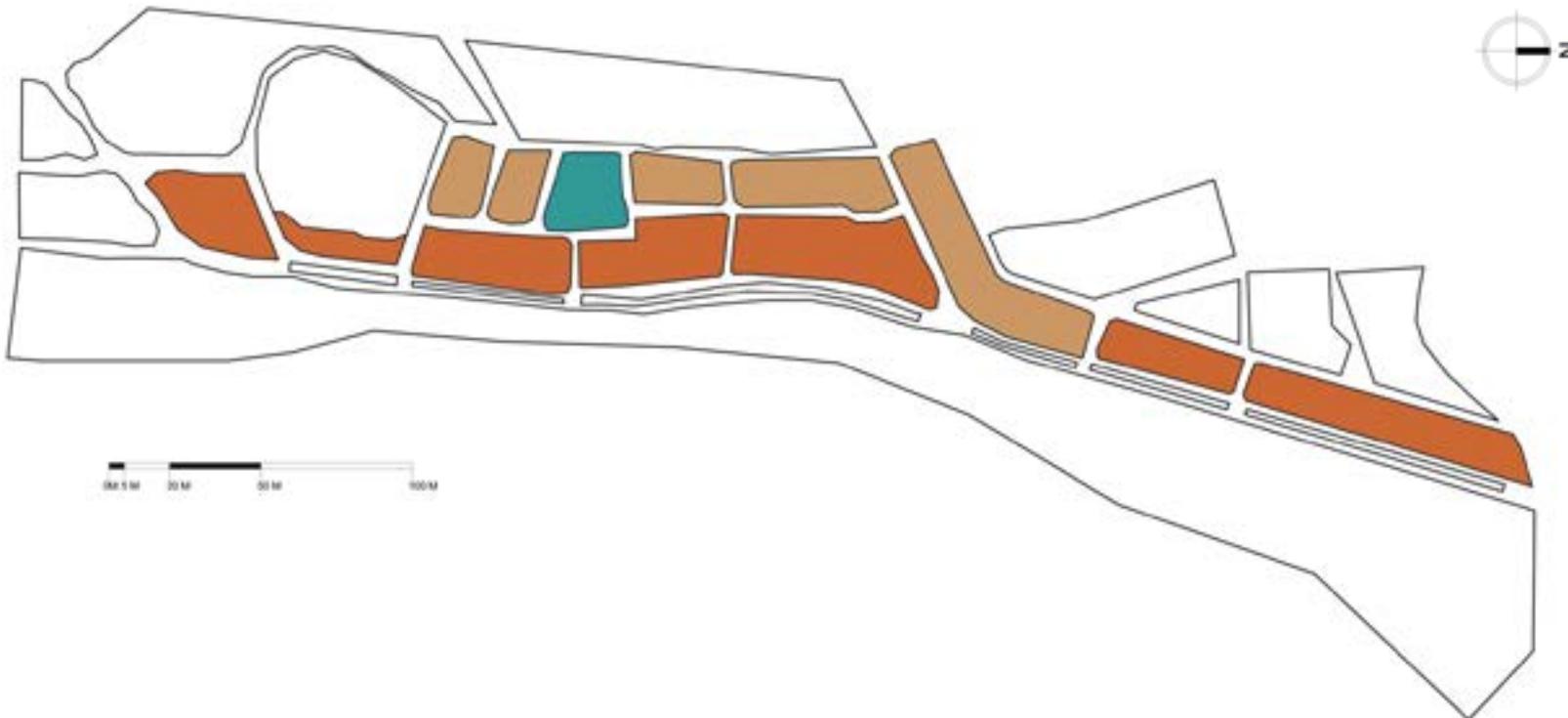
USO DE SUELO



■ Mixto Multifamiliar ■ Multifamiliar ■ Educativo

Uso de suelo:

La zonificación de su uso de suelo, se basa en enfocar el comercio hacia la Av. Francisco del Rosario Sánchez*. Y al este que sería básicamente el otro extremo del proyecto se enfoca únicamente a multifamiliar habitacional. Y en lo que será en el cuerpo central del proyecto, se ubicó en el centro el uso educacional.

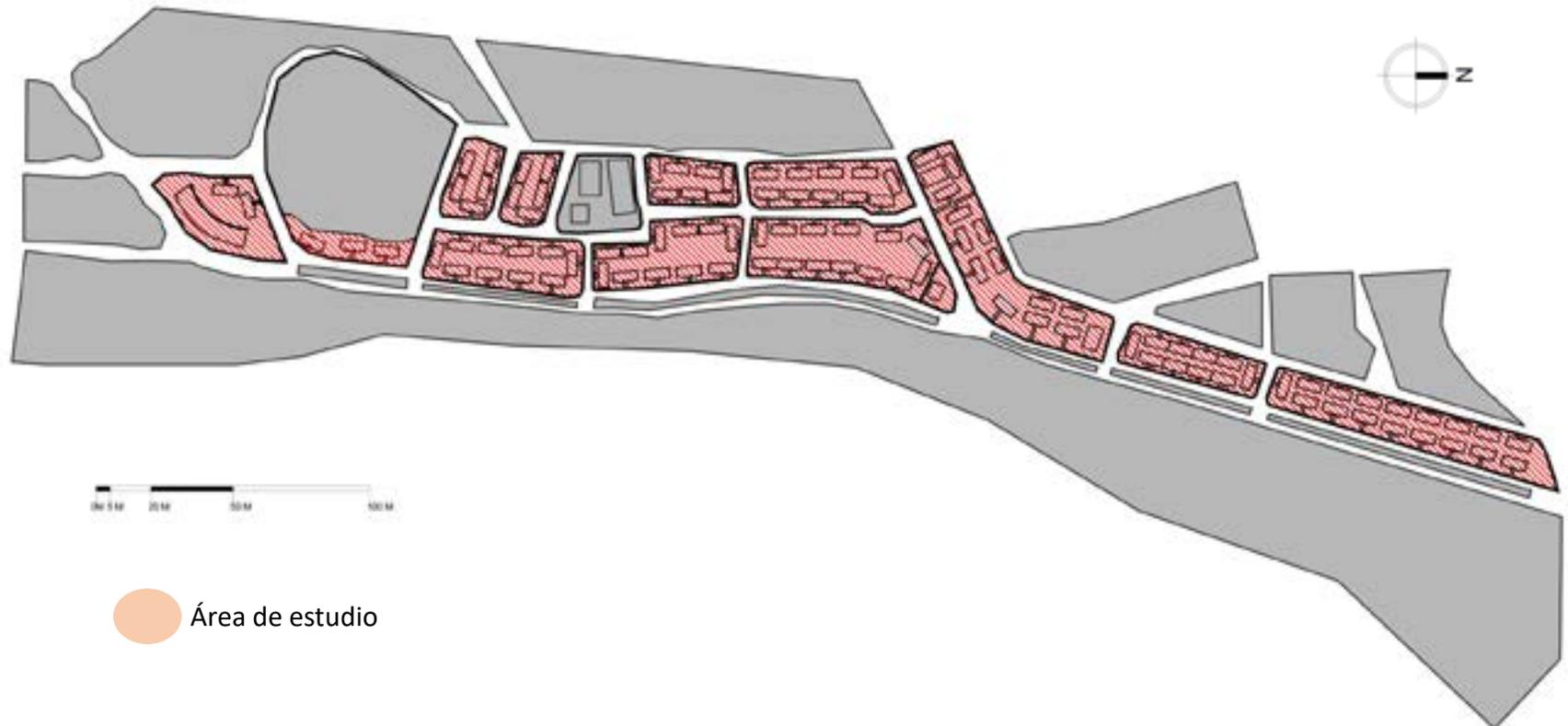


Área de estudio:

La sección del proyecto a estudiar es un conjunto de 95 edificios de uso colectivo. Cada edificio posee 2-3 niveles de dos unidades habitacionales por planta a excepción de dos (2) edificaciones con 8 unidades por piso, para un total de 508 unidades.

El mismo se rige por dos (2) tipologías edificatorias, la tipología "B" la cual posee dos módulos adicionales, el Módulo UNO, cuyo primer nivel es comercial, y el Módulo DOS que es la unificación de cuatro (4) edificaciones para formar la planta de ocho (8) unidades habitacionales: y la tipología curva "BM". En este proyecto la tipología "B" se ve modificada en base a la unión de la misma para cuadruplicar el área.

Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 aptos.	Cant. aptos.
"B"	69	6	66	414
"B" Módulo UNO MIXTO	22	2	66	44
"B" Módulo DOS	2	16	66	32
"BM"	1	18	90	18
TOTAL	93			508



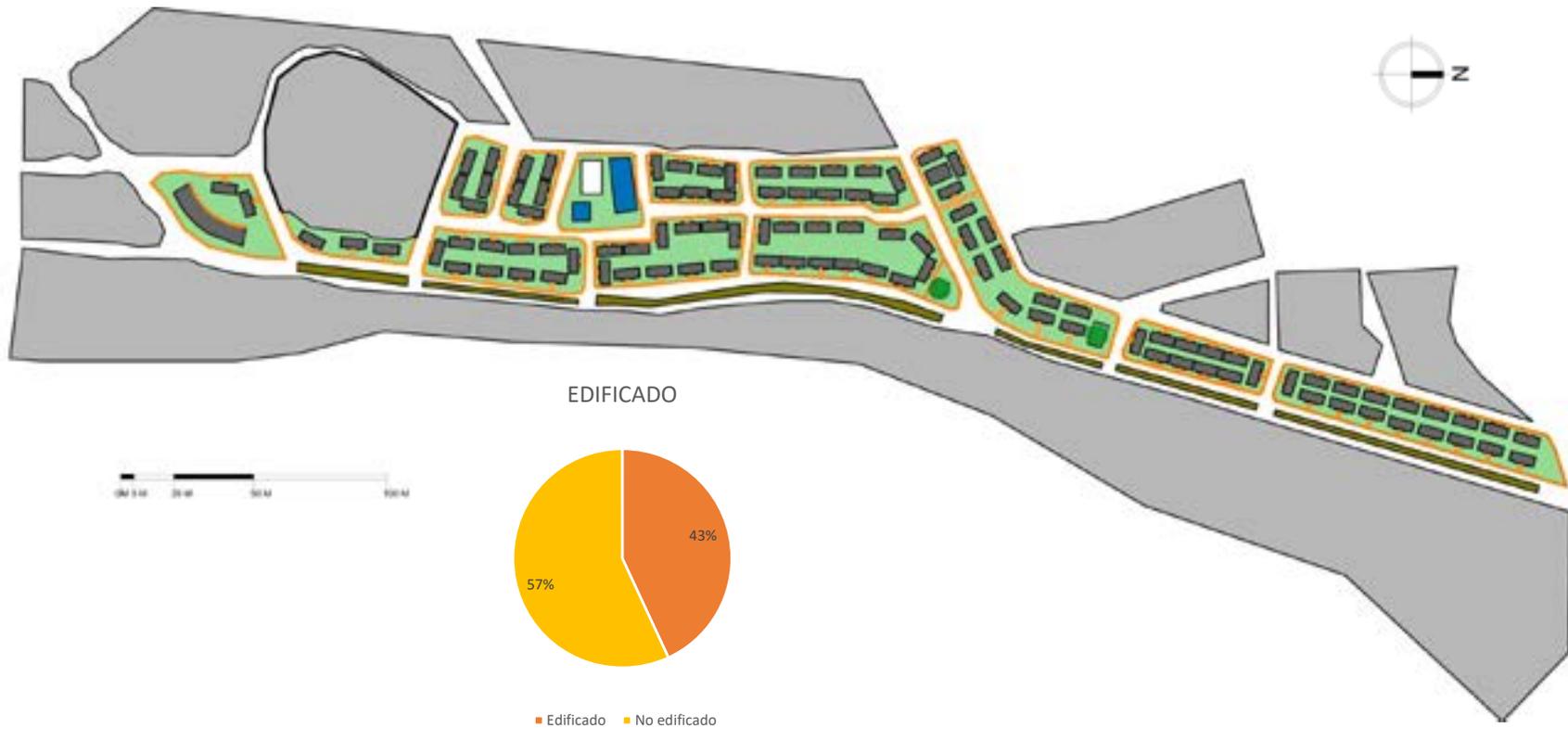
Edificado:

El proyecto se desarrolla en trece (13) lotes, donde solo uno (1) no está dedicado a edificaciones multifamiliares, su uso es educacional.

Obteniendo estas áreas multifamiliares un total de 39,639.90 m² de los cuales 17,079.84 m² está ocupado por la huella de los edificios, caminos peatonales y dos (2) plazas comunitarias. Este proyecto se caracteriza por sus grandes espacios verdes residuales, el mismo no contempló parqueos, generando así, gracias a disposición de los edificios, centros verdes centrales en las manzanas y al igual que amplios frentes.

Área recreativa

El proyecto posee un total de 22,560.06 m² dirigidos a áreas recreativas, designando dentro de estas las áreas verdes y de esparcimiento recreacional, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.1 miembros, el proyecto designa un promedio de 8.71 m² de vegetación por residente de los multifamiliares.



Análisis Tipología "B":

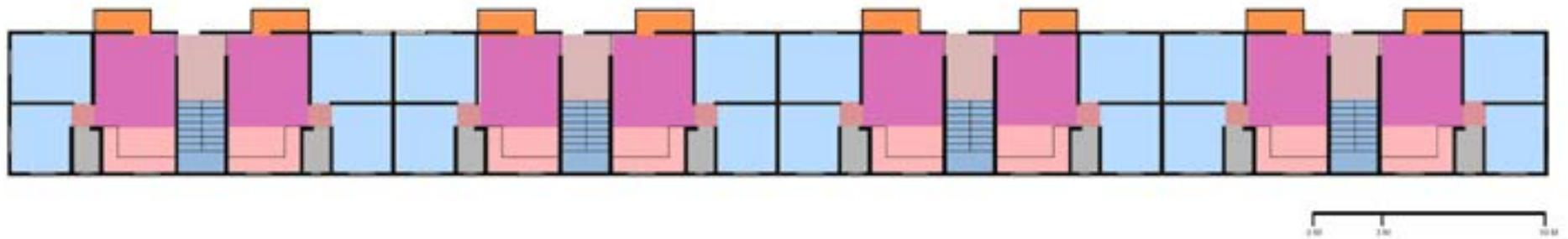
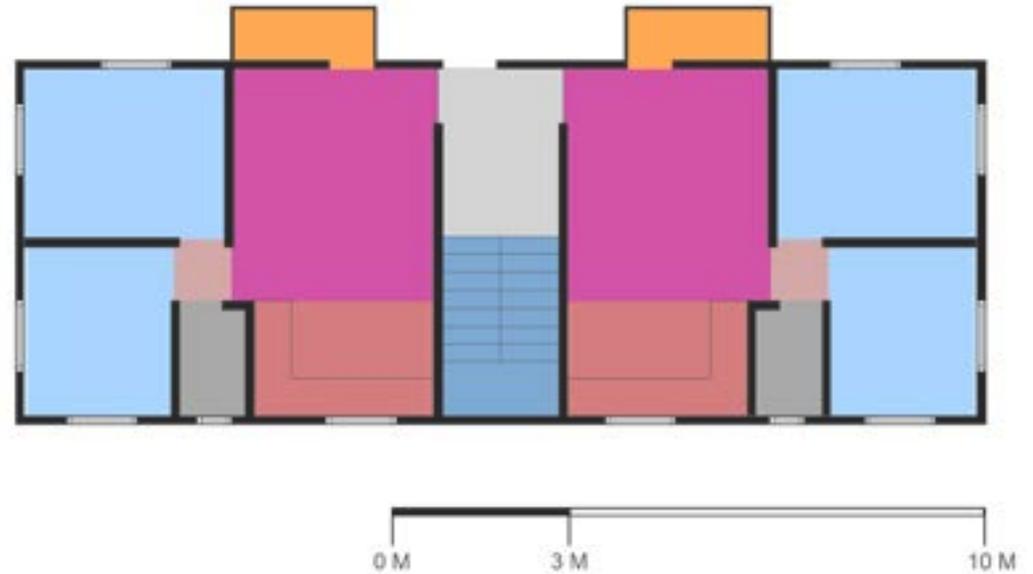
La planta base de este se basa en un núcleo vertical que conecta dos unidades habitacionales.

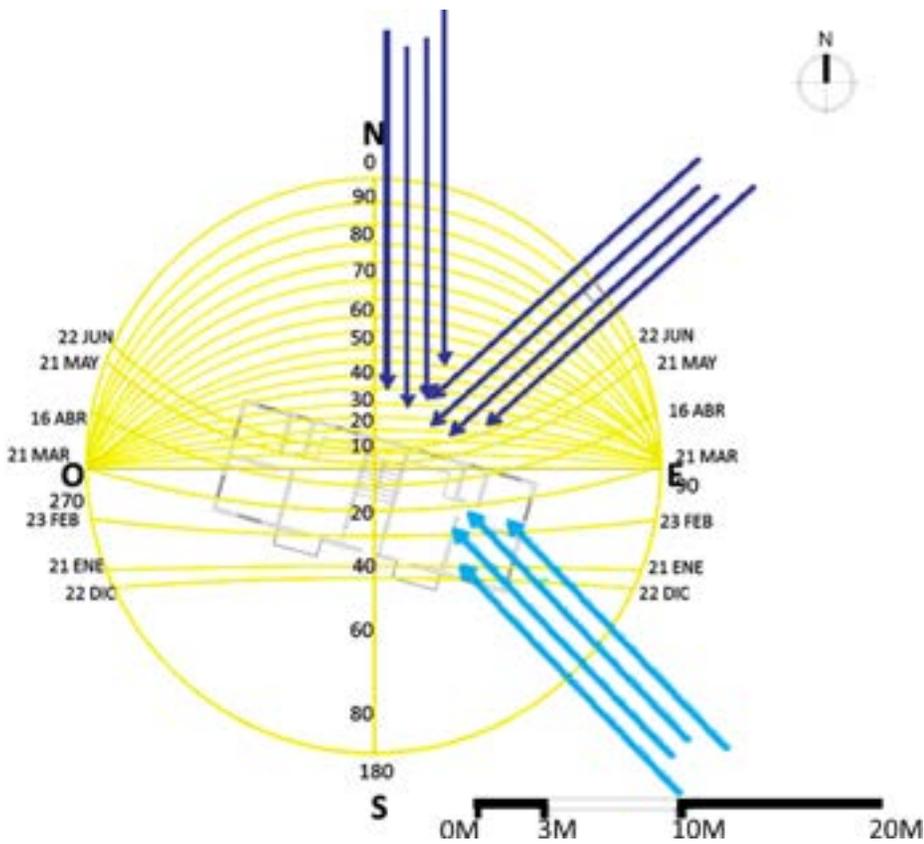
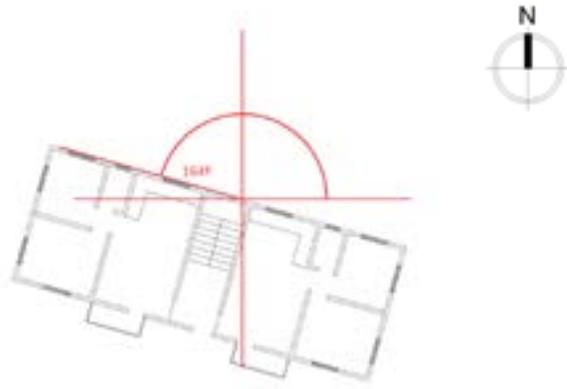
Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, dos (2) habitaciones y un (1) baño común en 50 m².

Esta tipología posee dos modulaciones, el Módulo UNO, cuyo primer nivel es comercial, y el Módulo DOS que es la unificación de cuatro (4) edificaciones para formar la planta de ocho (8) unidades habitacionales que es la unión de 4 edificios de este tipo, generando una planta de ocho (8) unidades habitacionales.

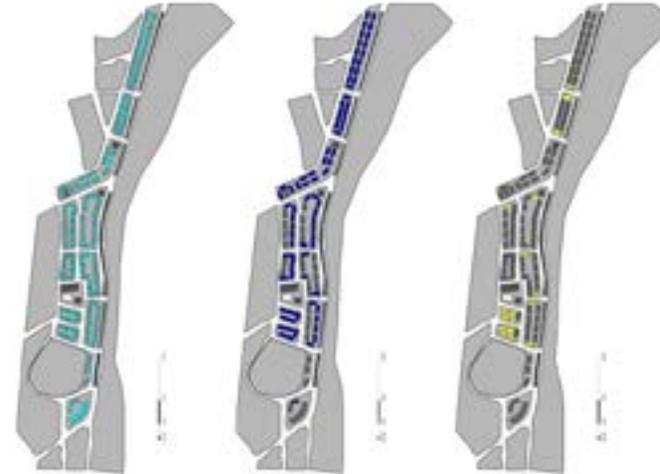
Áreas	M2
Balcón	5.5
Áreas diurnas	14.2
Cocina	6.1
Baño	2.5
Habitación 1	11.7
Habitación 2	9
Circulación Interna	1

- BALCÓN - TERRAZA
- ÁREAS DIURNAS
- ÁREA DE SERVIDO
- ÁREA VERDE
- COCINA
- CIRCULACIÓN EXTERNA
- CIRCULACIÓN INTERNA
- BAÑO
- ÁREA NOCTURNA
- NÚCLEO VERTICAL
- COMERCIO





CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



**Proyecto La Fuente
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 164° N

Buena ventilación diurna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal y lateral en la unidad orientada al este este, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de la fachada posterior recibe ventilación directa por lo que la unidad se encuentra ventilada.

Buen asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas cortas a la insolación del sol, y por su inclinación a horas del día la fachada posterior de la unidad afectando de manera directa las áreas nocturnas debido a su ubicación este y oeste.

Proyecto La Fuente CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 164° N

Buena ventilación diurna

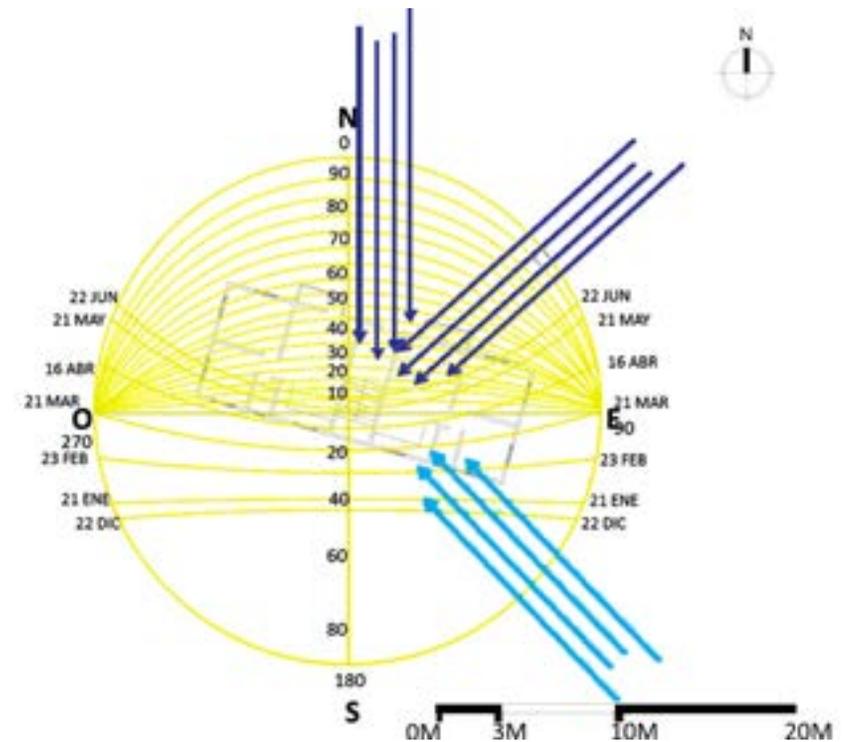
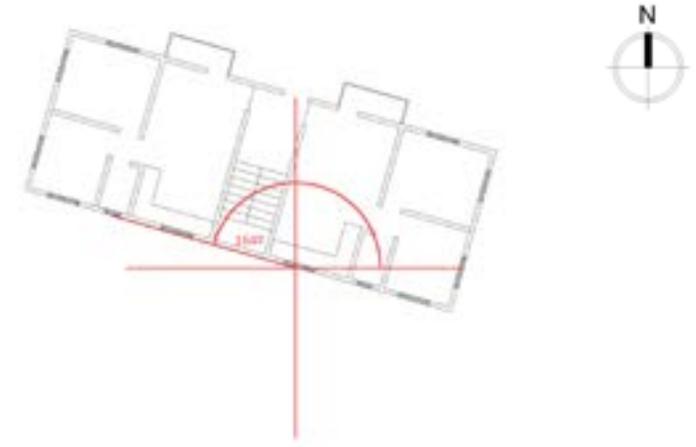
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior y lateral en la unidad orientada al este, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de la fachada frontal recibe ventilación directa por lo que la unidad se encuentra debidamente ventilada.

Buen asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas cortas a la insolación del sol, y por su inclinación a horas del día la fachada posterior de la unidad afectando de manera directa las áreas nocturnas debido a su ubicación este y oeste.



**Proyecto La Fuente
CASO TRES**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 255° N

Buena ventilación diurna

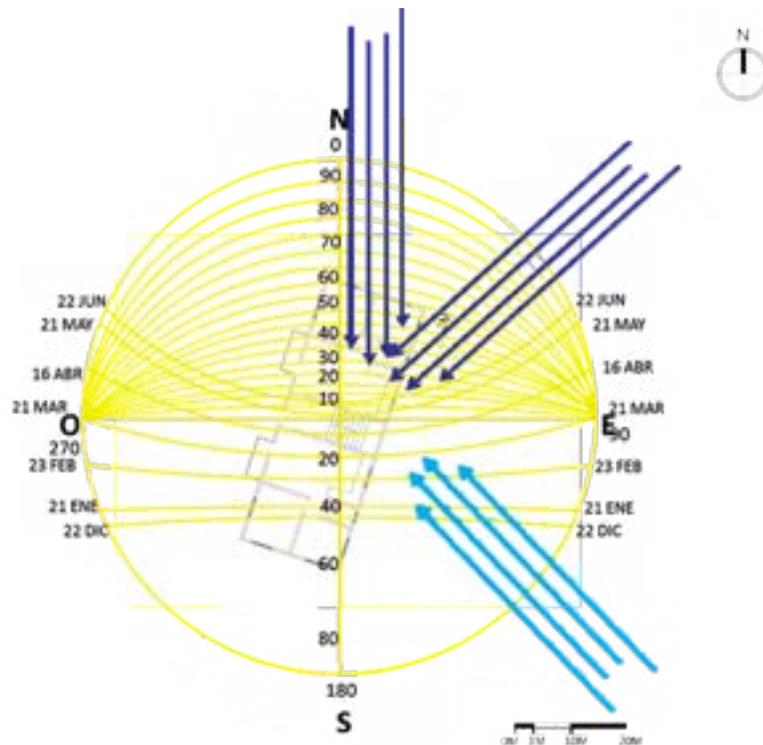
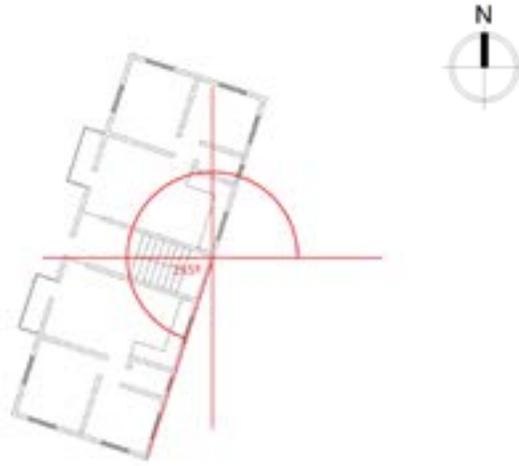
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior gracias al ángulo de orientación, permitiendo la ventilación de las unidades habitacionales.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación la fachada norte recibe los vientos nocturnos, desfavoreciendo la unidad ubicada al sur. Por lo que solo el 50% de la edificación esta ventilada.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas largas a la insolación del sol, y por su inclinación a horas del día la fachada posterior de la unidad afectando de manera directa las áreas nocturnas, sacrificando los balcones en las hora de la tarde.



Proyecto La Fuente

CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 255° N

Buena ventilación diurna

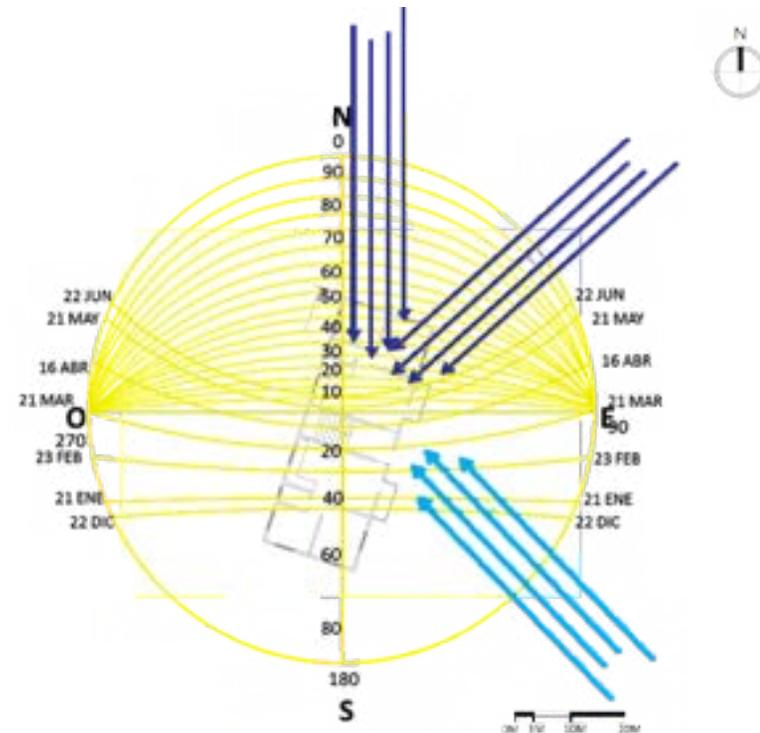
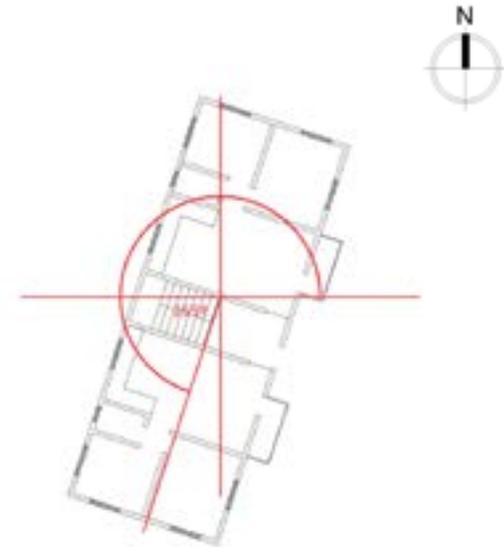
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal gracias al ángulo de orientación, permitiendo la ventilación de las unidades habitacionales.

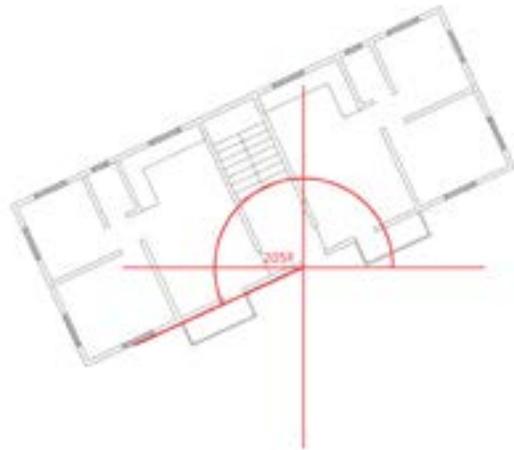
Mala ventilación nocturna

En esta orientación la fachada norte recibe los vientos nocturnos, desfavoreciendo la unidad ubicada al sur. Por lo que solo el 50% de la edificación esta ventilada.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas largas a la insolación del sol, y por su inclinación a horas del día la fachada posterior de la unidad afectando de manera directa las áreas nocturnas, sacrificando los balcones en las hora de la mañana.





**Proyecto La Fuente
CASO CINCO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 205° N

Buena ventilación diurna

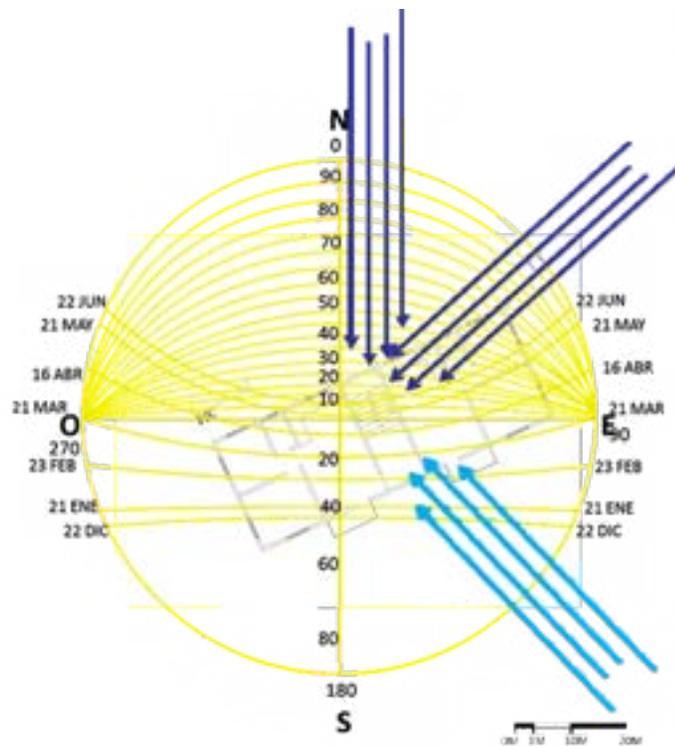
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal gracias al ángulo de orientación, permitiendo la ventilación de las unidades habitacionales.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación la fachada lateral ubicada al norte la fachada posterior recibe los vientos nocturnos, ventilando el 100% de las unidades habitacionales.

Mal Soleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta en todas sus fachadas por lo que edificación recibe la insolación solar de forma directa sin ningún elemento arquitectónico que la proteja.



Proyecto La Fuente CASO SEIS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 205° N

Buena ventilación diurna

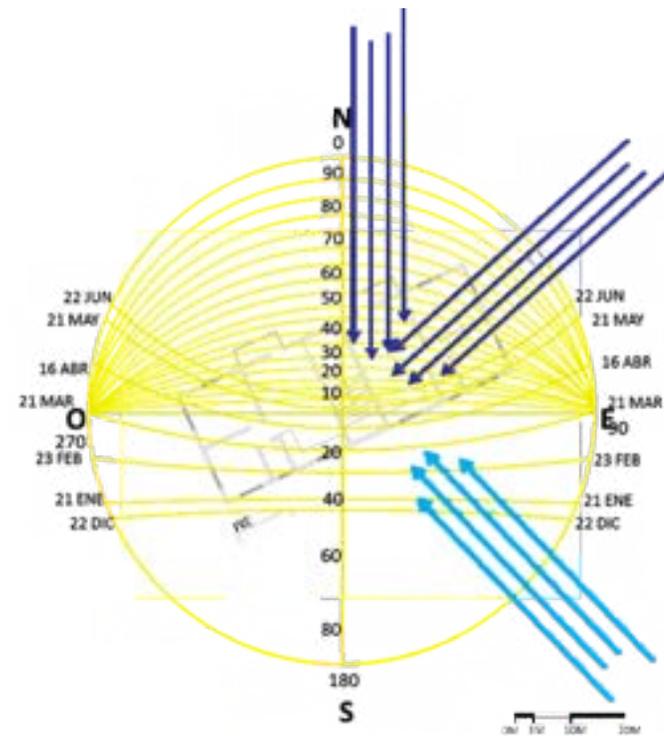
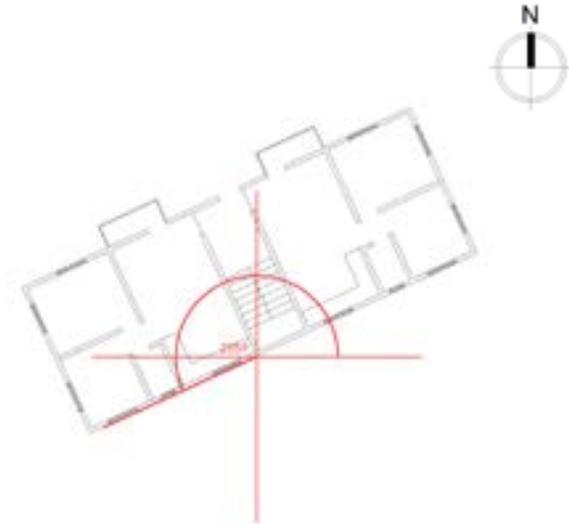
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal gracias al ángulo de orientación, permitiendo la ventilación de las unidades habitacionales.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación la fachada lateral ubicada al norte la fachada posterior recibe los vientos nocturnos, ventilando el 100% de las unidades habitacionales.

Mal Soleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta en todas sus fachadas por lo que edificación recibe la insolación solar de forma directa sin ningún elemento arquitectónico que la proteja.



**Proyecto La Fuente
CASO SIETE**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 179° N

Buena ventilación diurna

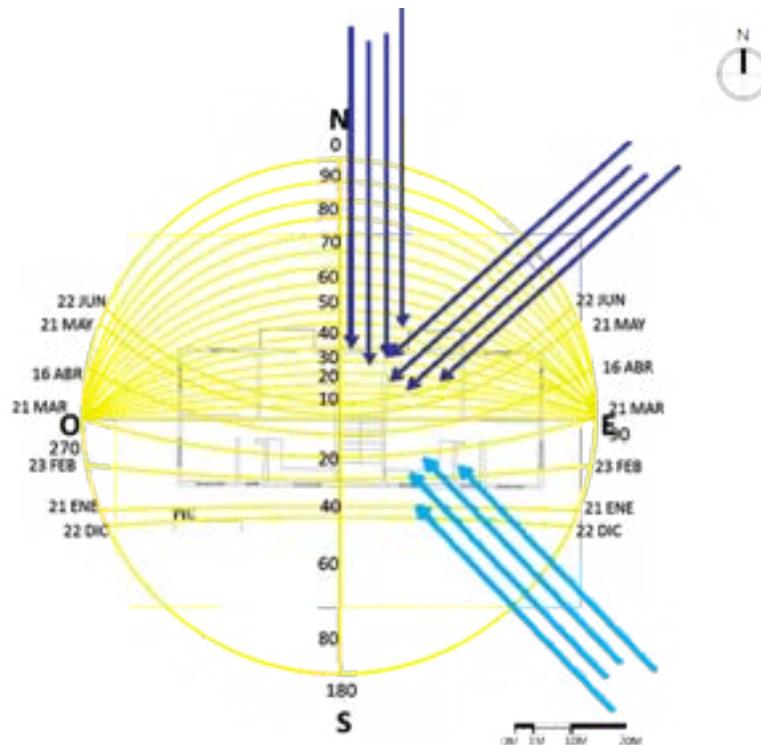
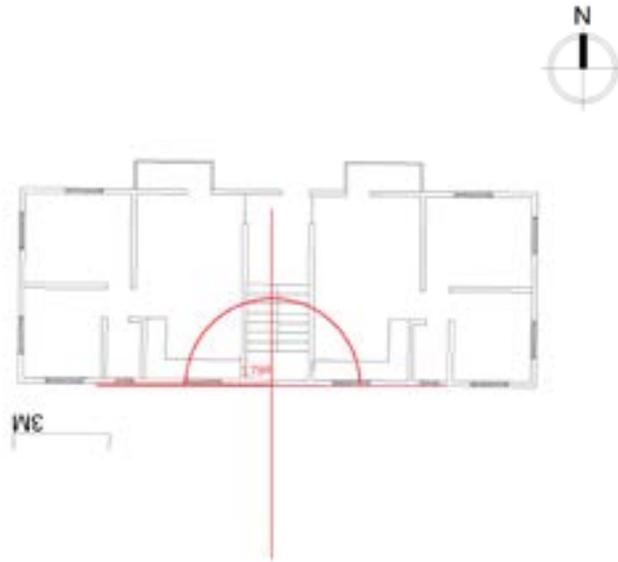
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal gracias al ángulo de orientación, permitiendo la ventilación de las unidades habitacionales.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación la fachada lateral ubicada al norte la fachada posterior recibe los vientos nocturnos, ventilando el 100% de las unidades habitacionales.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta en todas sus fachadas por lo que edificación recibe la insolación solar de forma directa sin ningún elemento arquitectónico que la proteja.



Proyecto La Fuente CASO OCHO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 163° N

Buena ventilación diurna

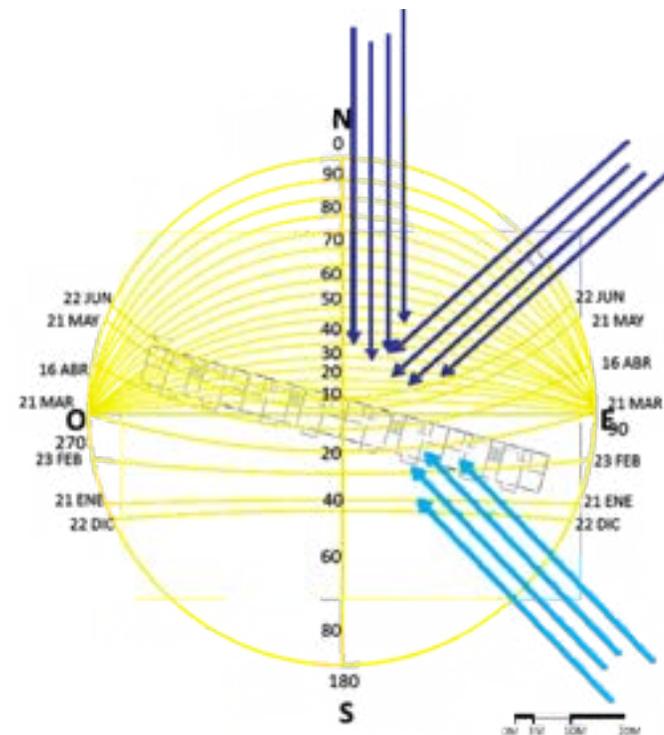
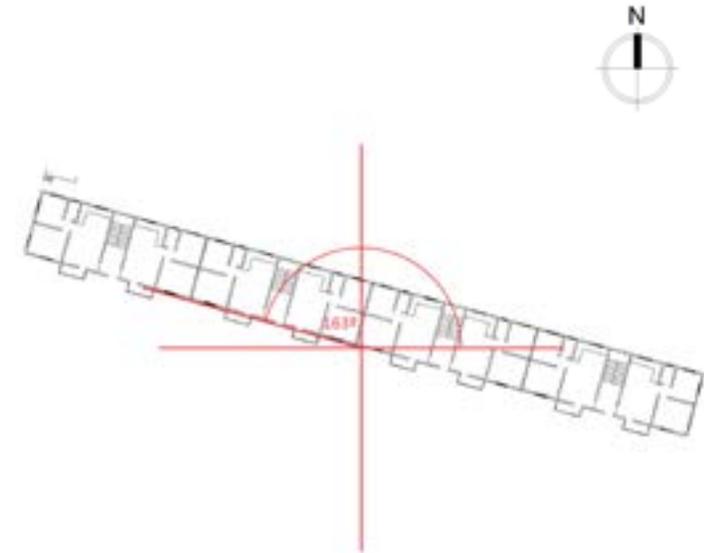
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal debido al ángulo de orientación, permitiendo la ventilación de las unidades habitacionales.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación la fachada posterior recibe los vientos nocturnos, ventilando el 100% de las unidades habitacionales.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas mas cortas, por su orientación este y oeste, a demás en un segundo plano por el ángulo permite la insolación durante el día en el 50% de la fachada posterior y después del medio día en el 50% de la fachada frontal.



Proyecto La Fuente
CASO NUEVE

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 165° N

Buena ventilación diurna

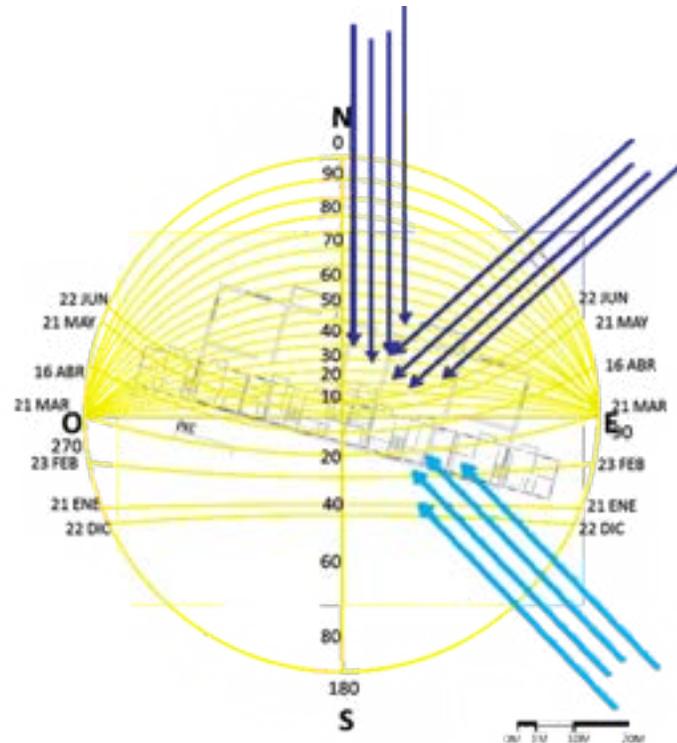
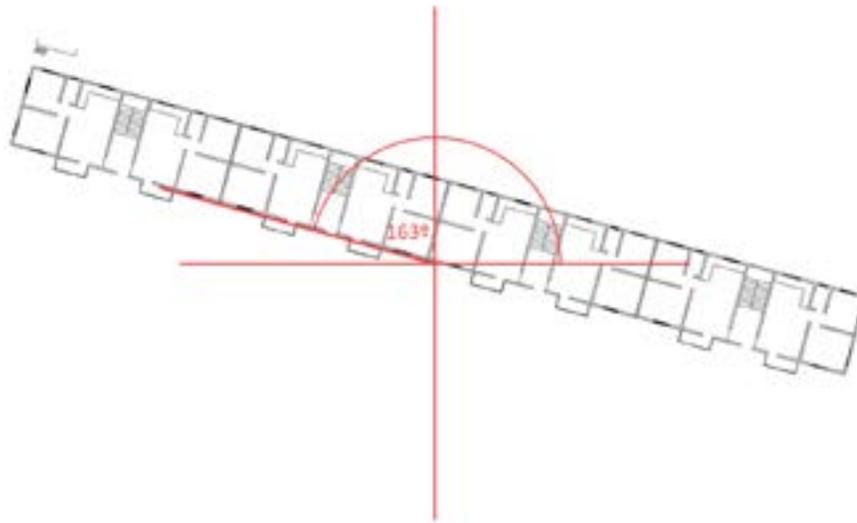
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior debido al ángulo de orientación, permitiendo la ventilación de las unidades habitacionales.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación la fachada frontal recibe los vientos nocturnos, ventilando el 100% de las unidades habitacionales.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas mas cortas, por su orientación este y oeste, a demás en un segundo plano por el ángulo permite la insolación durante el día en el 50% de la fachada frontal y después del medio día en el 50% de la fachada posterior.



MODIFICACIONES

Durante las últimas décadas, el proyecto ha sufrido algunas modificaciones entre las cuales se encuentran:

- Anexos en el primer nivel, alterando el segundo.
- Cierra perimetral del área común.
- Cambio de usos de suelo: implementación del comercio sobre el uso residencial al igual que el cierre total del área común para la implementación de comercios.
- Eliminación de áreas verdes por apropiación de los propietarios de la primera planta.
- Conversión de áreas verdes en parqueos.
- Sustitución de ventanas de celosía por ventanas corredizas de aluminio y cristal.
- Intervención en fachadas por medio de colores y ampliaciones.





Fotografías del Proyecto Habitacional La Fuente.
Autoría propia.

El proyecto habitacional La Fuente, fue un proyecto desarrollado con dos fines, el de embellecer zonas urbanas de la ciudad, como de reubicación de los habitantes de los sectores precarios de sus inmediaciones. En su diseño procuró cuatro usos de suelo, habitacional, comercial, recreativo y educativo. Esta cuenta con dos tipologías, la tipología "B" y un edificio con tipología curva (BM1). La tipología "B" se ve modificada en base a la unión de la misma para cuadruplicar el área.

Este proyecto se desarrolla básicamente siguiendo la silueta de la Av. Francisco del Rosario Sánchez, orientando a la misma un frente de edificaciones mixtas y unifamiliares. Entre las cosas positivas del proyecto es la disposición de las edificaciones separadas entre sí, al igual que orientarlas solo al frente de las calles y no ocupando todo el centro de la manzana, para generar así espacios verdes amplios y generando espacios de recreación y esparcimiento, puntos sociales. Uno de los aspectos más sobresalientes de este proyecto son sus amplias aceras, que varían entre los 4 m a 10 m hecho que hoy es difícil de apreciar en algunos lados por los cierres con verja que han levantado los residentes, al igual que las ampliaciones que han llevado a cabo sobre todo en el primer nivel. Aunque en mucho de los lugares han preservado como áreas verdes los centros de las manzanas, en un aspecto de no construcción, sin embargo los tiene en mal estado.

60's

04

HABITACIONAL HONDURAS DEL ESTE
ARQ. RAFAEL HERNÁNDEZ E ING. JOSÉ MIGUEL MONDESÍ **1968-1969**
1,017 unidades habitacionales

El proyecto habitacional Honduras del Este, se encuentra ubicado en los terrenos de lo que antes era el antiguo Escuadrón de Caballerías de la Policía Nacional, diseñado por Rafael Hernández y José Miguel Mondesí en 1968-1969. El proyecto piloto se planteó en 300,000 m² pero el proyecto se desarrolló en 155,638.77 m². Se basa en un uso de suelo habitacional, recreativo, comercial, educacional, religioso e institucional.

Contempla mil diecisiete (1,017) viviendas divididas entre edificios multifamiliares, algunos de usos mixtos, viviendas dúplex y unifamiliares en varios modelos. Es en este proyecto en donde aparece el primer edificio curvo.

El proyecto contempló una inversión por parte del gobierno de RD\$ 3,895,124.50 .



Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado al sur del Parque Mirador Sur, limitado al norte con la Av. Cayetano Germosen, al sur con la Av. Independencia, al este con la Av. Italia y al Oeste por las calles República del Ecuador y la calle Tulio H. Aravelo.



Análisis Vial Externo e Interno

Dentro de este perímetro cuenta en dirección norte-sur con la calle República del Ecuador, calle Tulio H las calles 9, calle 7, calle 11, calle 15 y calle Diagonal 2. De este-oeste con la Av. Cayetano Germosen, Av. Independencia, la calle 4, la calle 6, la calle 10, la calle 12, la calle 15 y la calle 17.



Conjunto urbano:

El proyecto habitacional Honduras del Este, está clasificado dentro de una integración urbana abierta, por lo que se compone de veinticuatro (24) lotes.

Organizados a partir de un eje central norte-sur con la calle José Cecilio Del Valle y este-oeste con la Av. Correa y Cidrón, que divide el proyecto en cuatro (4) cuadrantes en los cuales centran los servicios comunes en las manzanas de mayor dimensión. En una según línea el proyecto desarrolla manzanas rectangulares, y curvas continuando los ejes.

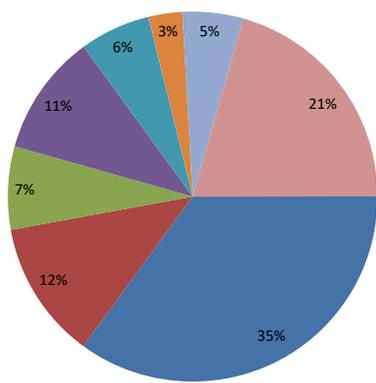


Uso de suelo:

La zonificación de su uso de suelo, se basa en la centralización de los servicios comunes como el institucional, religioso, educacional y deportivo.

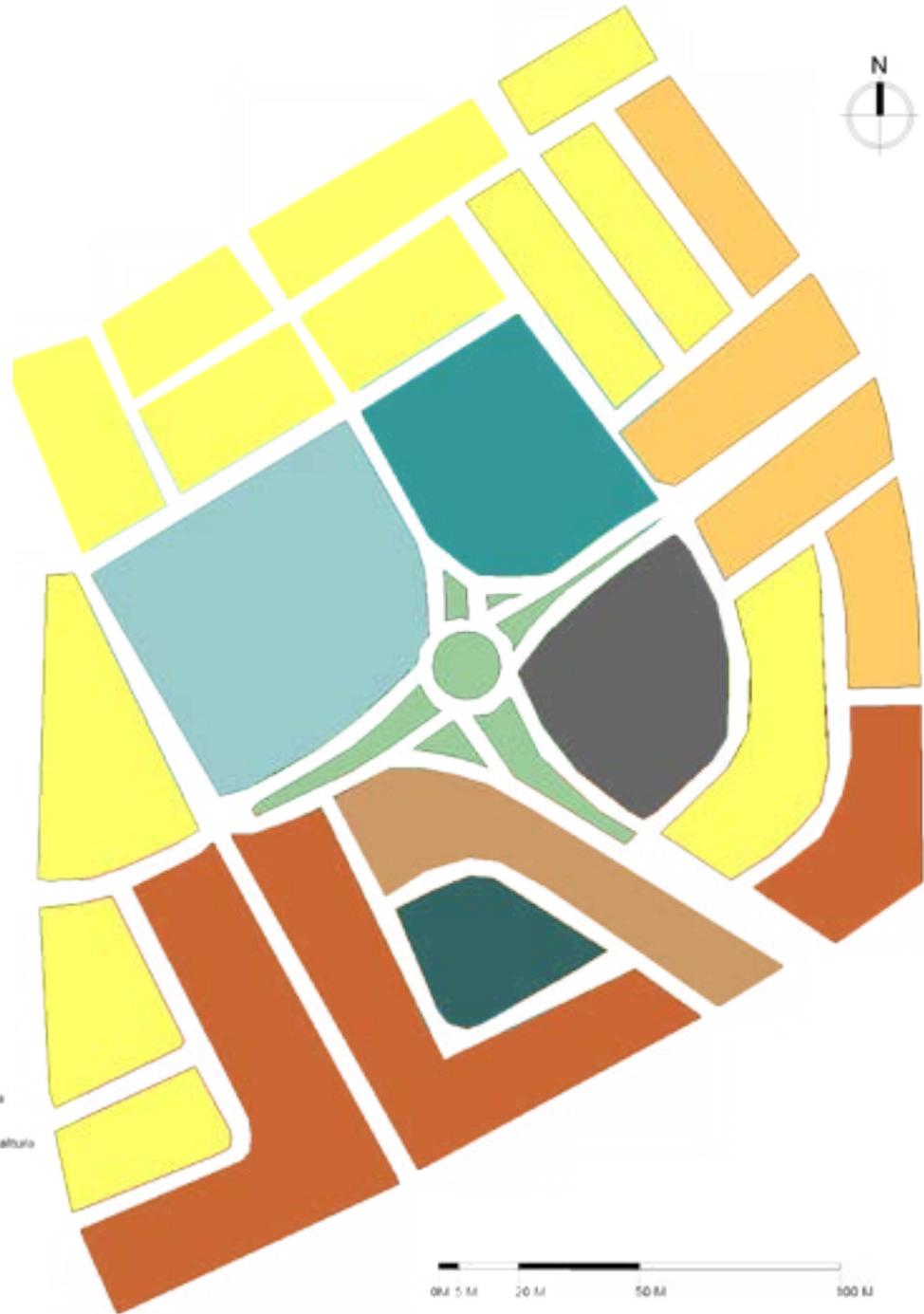
Al norte la ubicación las viviendas unifamiliares de un solo nivel, al este y al extremo oeste se ubicaron las viviendas dos niveles, algunas dúplex otras con su primer nivel comercial. Y Al sur, frente a la Av. Independencia se ubicaron los edificios multifamiliar de mediana altura (4 niveles).

USO DE SUELO



- Habitacional
- Institucional
- Educativo
- Mixto
- Religioso
- Deportivo
- Multifamiliar media altura
- Mixto multifamiliar media altura

- Habitacional
- Mixto
- Multifamiliar media altura
- Mixto multifamiliar media altura
- Institucional
- Educativo
- Deportivo
- Religioso



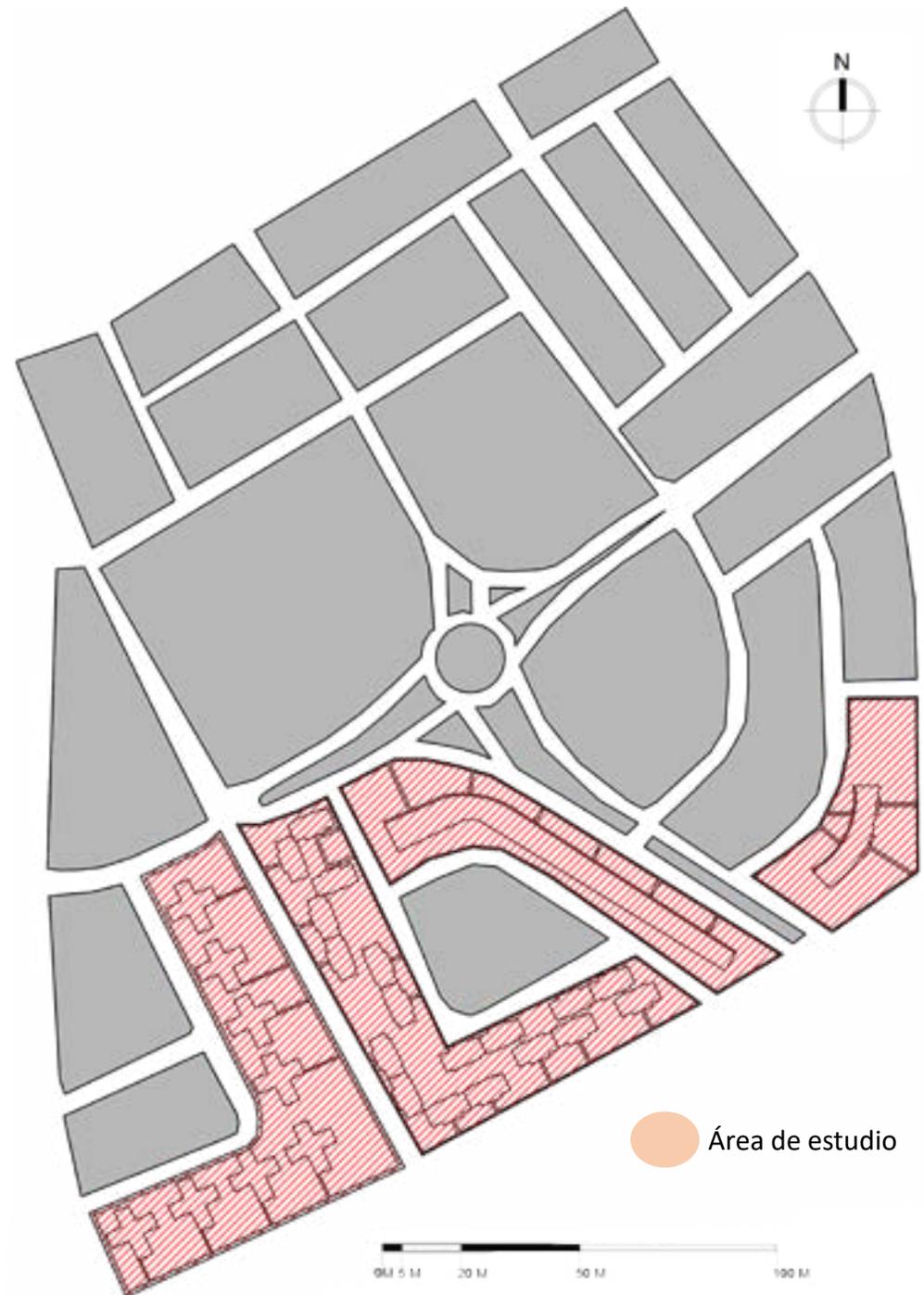
La sección del proyecto a estudiar es un conjunto de 28 edificios de uso colectivo. Cada edificio posee 3-4 niveles con variación de la cantidad de apartamentos por planta según las tipologías dispuestas, para un total de 328 unidades de apartamentos.

El mismo se rige por tres (3) tipologías edificatorias, la tipología "A", la tipología "BM", ambas de cuatro (4) niveles y la tipología "X" de tres (3) niveles. En este proyecto la tipología "A" se ve modificada en base a la unión de la misma para duplicar el área, desarrollando así un muro medianero en donde en su disposición va generando espacios de calidad entre las edificaciones.

La tipología "BM" el proyecto presenta la variación uno (1) y dos (2), en donde en la uno (1) prolonga en base a la repetición habitacional "A" una secuencia lineal que complementan la edificación completa.

La tipología "X" se desarrolla en base a un núcleo central vertical que conecta 4 unidades habitacionales por planta en cada extremo de la "X".

Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 aptos.	Total aptos.
"A"	18	8	70	144
"BM" Modulo UNO	1	48	90	48
"BM" Modulo DOS	1	16	90	16
"X"	8	15	75	120
TOTAL	28			328

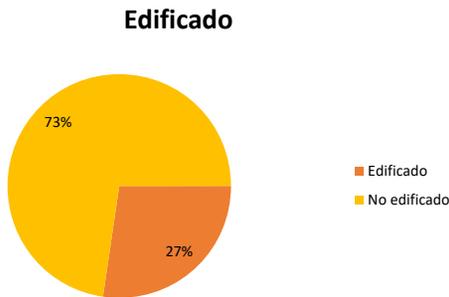


Edificado:

El proyecto se desarrolla en 24 lotes, donde solo 4 lotes están dedicados a las edificaciones multifamiliares de mediana altura, obteniendo estas áreas un total de 40,321.46 m² de los cuales 9,948.27 m² está ocupado por la huella de los edificios. Este proyecto se caracteriza por sus grandes espacios verdes pues el mismo no contempló parqueos, generando así, gracias a disposición de los edificios, centros de recreación al igual que amplios frentes.

Área recreativa

El proyecto posee un total de 22,560.06 m² dirigidos a áreas recreativas, designando dentro de estas las áreas verdes y de esparcimiento recreacional, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.1 miembros, el proyecto designa un promedio de 8.71 m² de vegetación por residente de los multifamiliares.



Análisis Tipología "BM1":

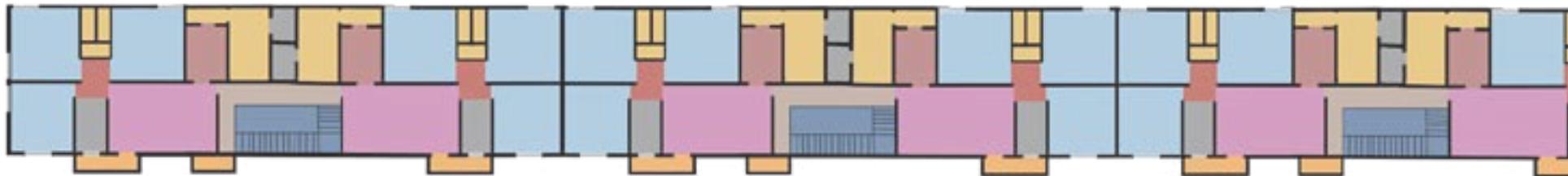
La planta base de este proyecto es una curva. Su estructura básica se basa alternando un núcleo vertical para cada dos unidades habitacionales.

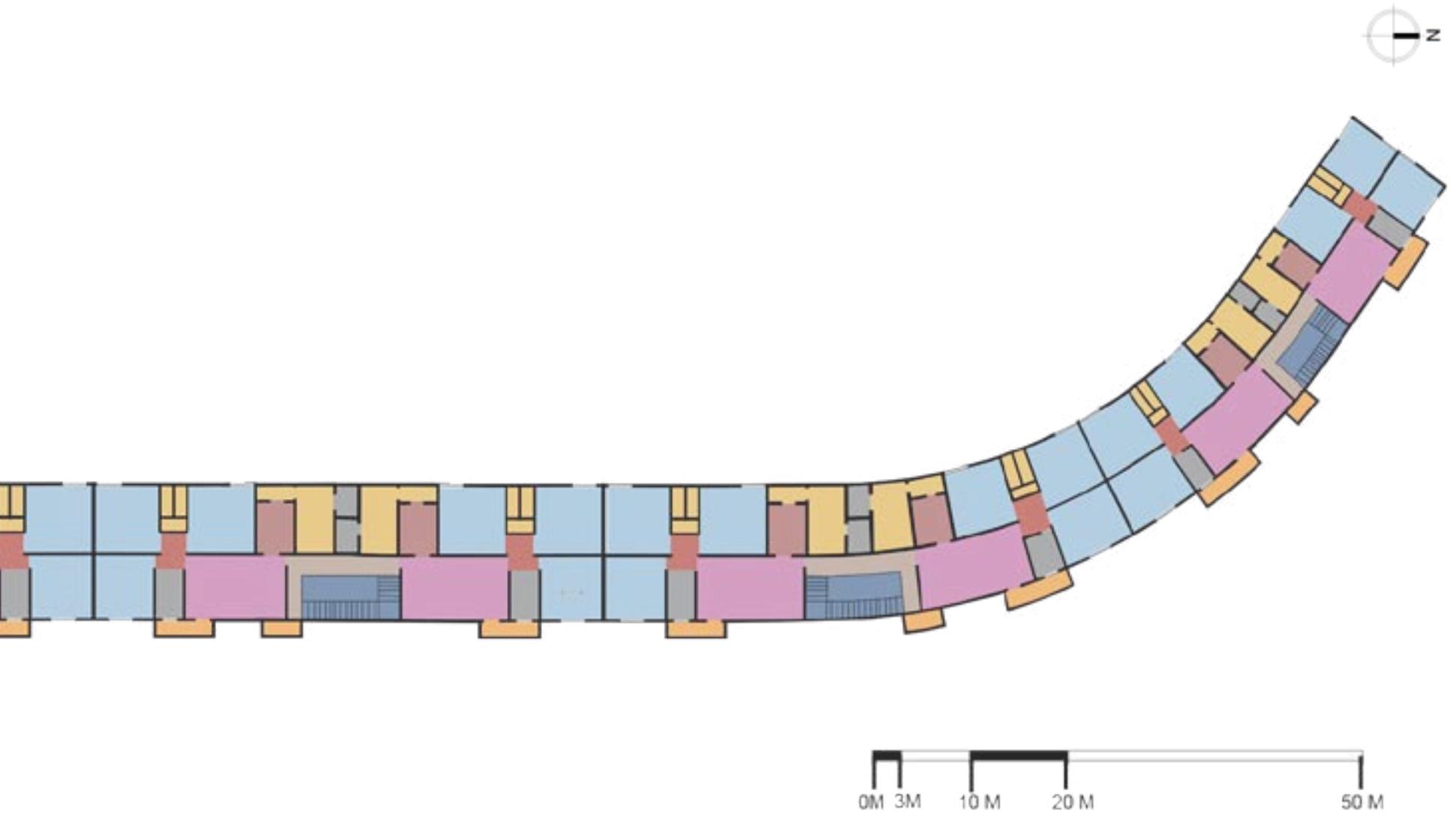
Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones y un (1) baño común, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado, en 81 m².

Esta es la primera tipología curva, la cual, sirvió de modelo para próximas edificaciones. Su diseño de baso en hacerle frente al fenómeno urbano de una esquina con curva pronunciada y prolongada.



ÁREAS	M2
Áreas dirunas	26
Cocina	7
Baño	9.3
Servicio	3.2
Habitación 1	7
Habitación 2	9
Habitación 3	12
Servicio	2.5





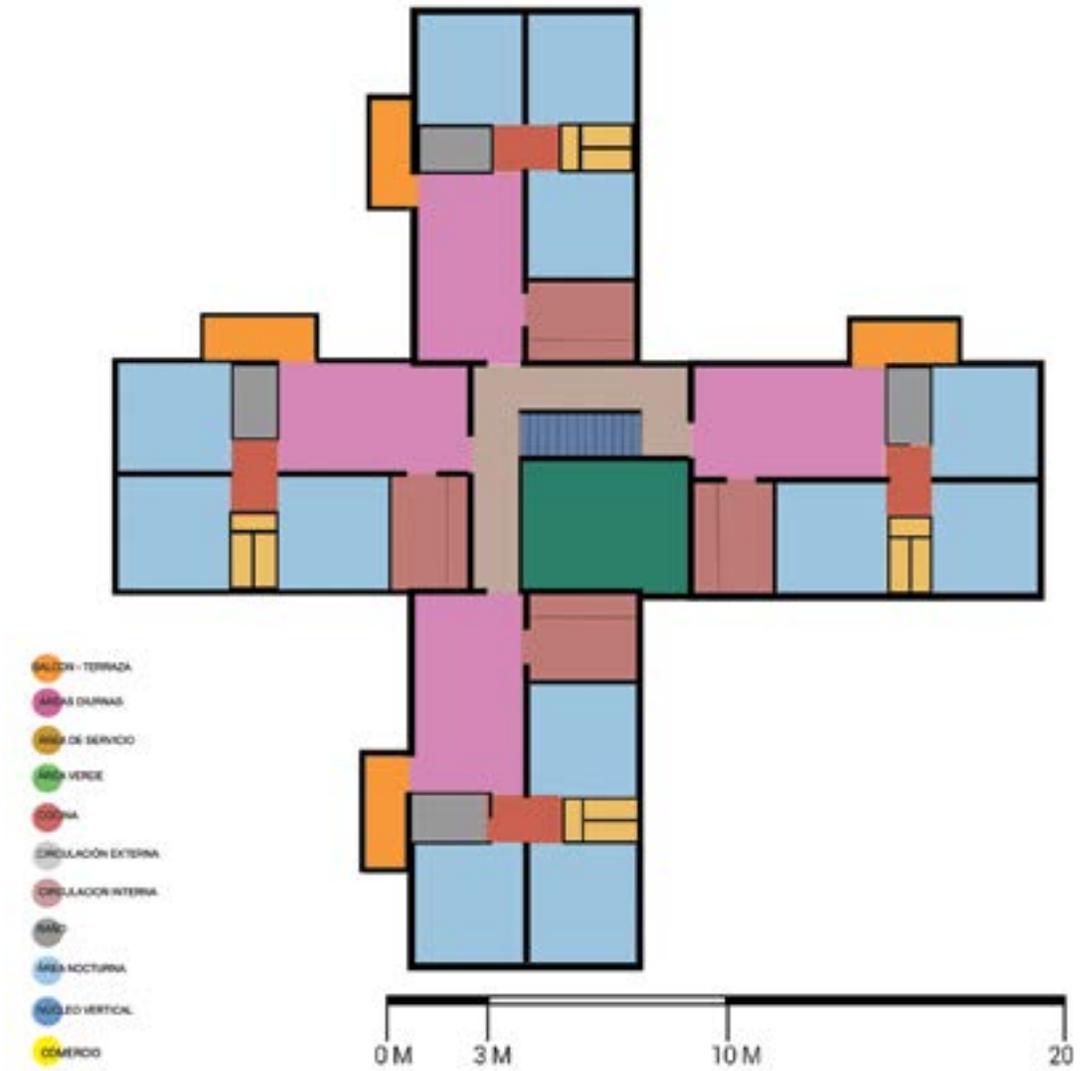
Análisis Tipología "X":

La planta base de este proyecto es cruciforme. Su estructura básica se basa en una unión de 4 unidades habitacionales a través de un centro vertical.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, tres (3) dormitorios, baño, cocina y balcón en 75 m². A todos se acceso desde el centro de la edificación la cual esta compuesta por un patio interior, en el primer nivel, el módulo de escalera y los pasillos de distribución.

Marcando como fachadas principales aquellas que poseen balcones, dos de sus apartamentos poseen privacidad, debido a que sus balcones están posicionados detrás de los demás a apartamento, mientras que los otros dos están orientados frente al otro relativamente.

AREAS	M2
Balcón	4.6
Áreas diurnas	22.9
Cocina	8
Baño	3.1
Habitación 1	12.3
Habitación 2	11.1
Habitación 3	11
Circulación Interna	2
Área verde interior	13.6

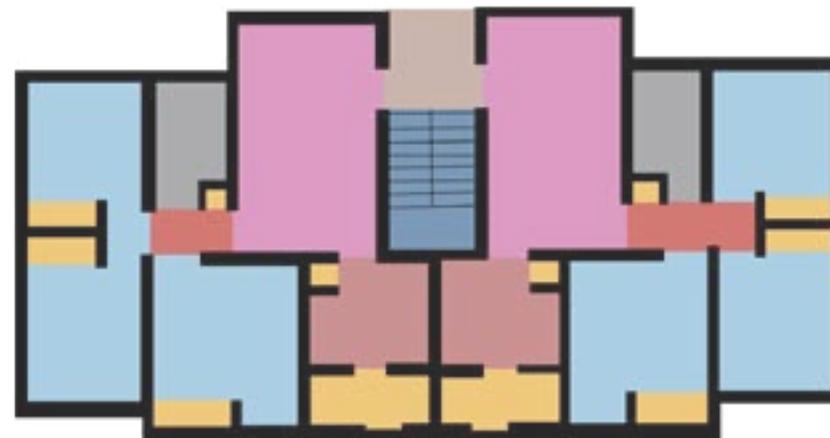


Análisis Tipología "A":

La planta base de este proyecto es la tipología A. Desarrollada en base a dos unidades habitacionales separadas por un cuerpo de acceso vertical con que da paso a la áreas diurnas.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones y un (1) baño común, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado. en 76 m².

ÁREAS	M2
Áreas diurnas	26
Cocina	7
Baño	9.3
Servicio	3.2
Habitación 1	7
Habitación 2	9
Habitación 3	12
Servicio	2.5



Proyecto Honduras del Este CASO UNO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 65° N

Mala ventilación diurna

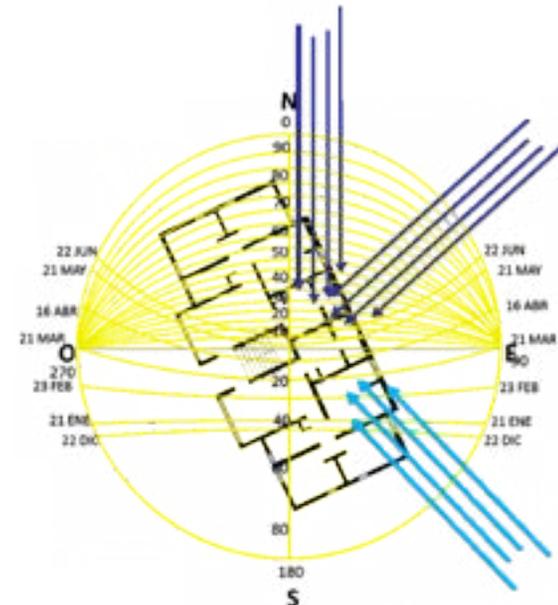
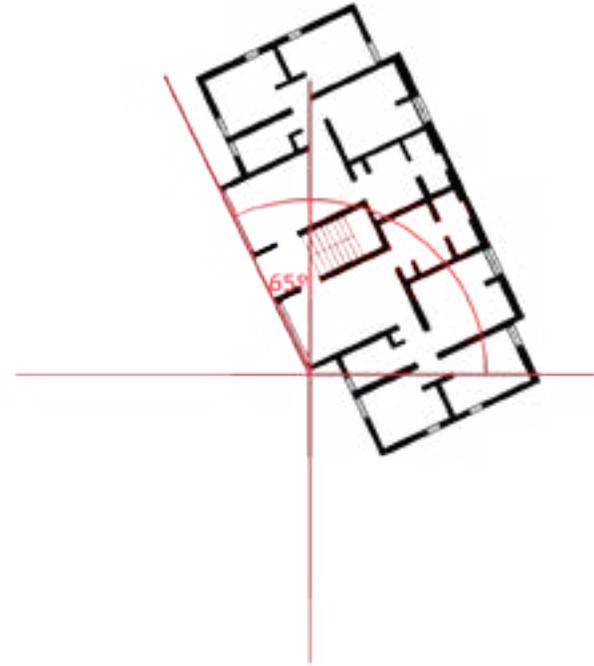
En esta orientación el 50% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada orientada al sureste, bloqueando al otra unidad habitacional.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada orientada al norte, bloqueando

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas mas largas, exponiendo estas fachadas a la insolación, y a partir del medio día exponiendo sus balcones.



**Proyecto Honduras del Este
CASO DOS**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 65° N

Mala ventilación diurna

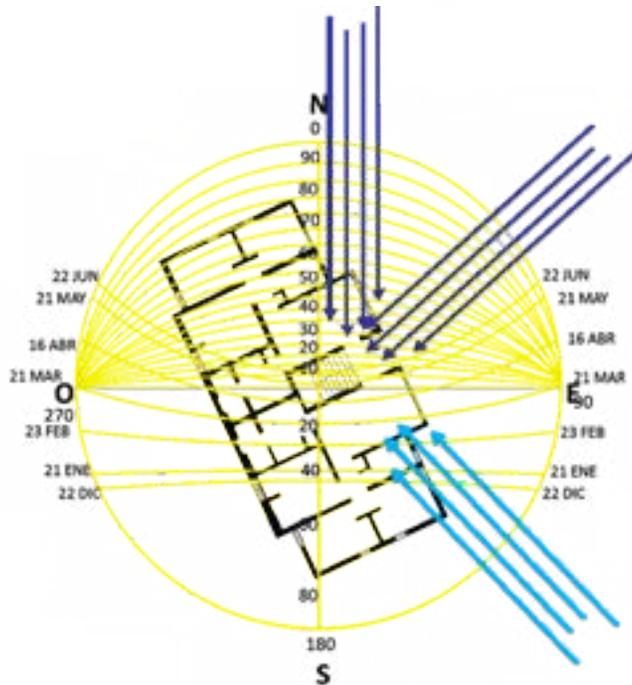
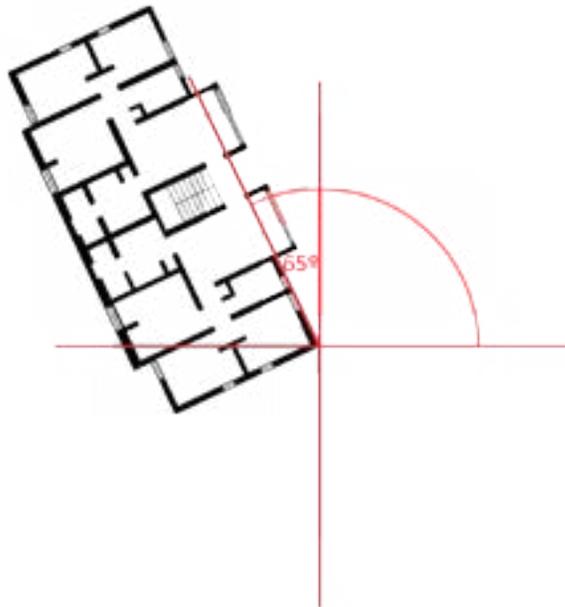
En esta orientación el 50% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada orientada al sureste, bloqueando al otra unidad habitacional.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada orientada al norte, bloqueando al otra unidad habitacional.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas mas largas, exponiendo estas fachadas a la insolación, exponiendo sus balcones durante la mañana.



Proyecto Honduras del Este CASO TRES

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 205° N

Buena ventilación diurna

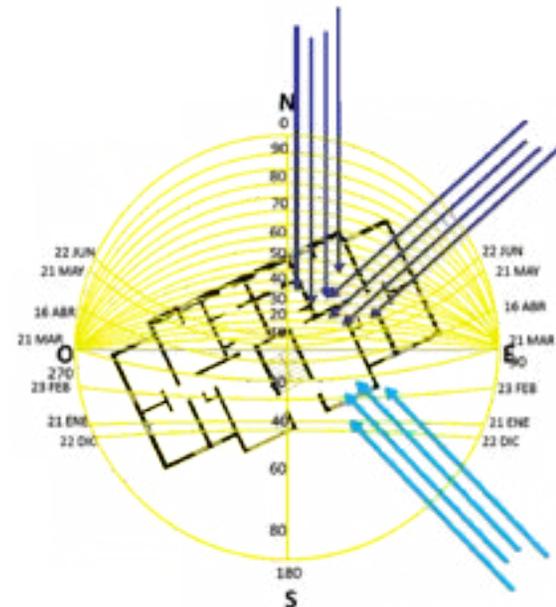
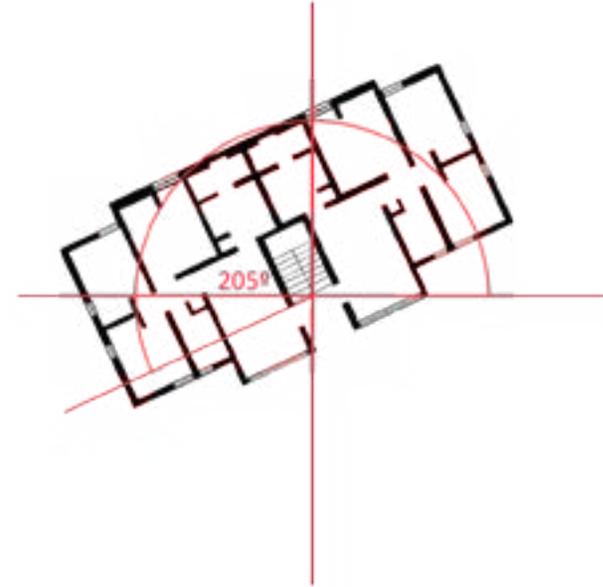
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada frontal.

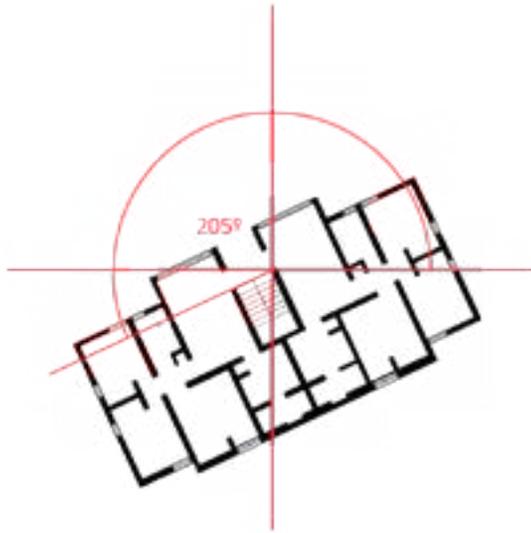
Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada posterior y la fachada lateral noreste, por lo que la unidad noreste está mejor ventilada que la fachada noroeste.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas mas largas al mismo tiempo que las más cortas, exponiendo estas fachadas a la insolación, y a durante la mañana exponiendo sus balcones.





Proyecto Honduras del Este CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 205° N

Mala ventilación diurna

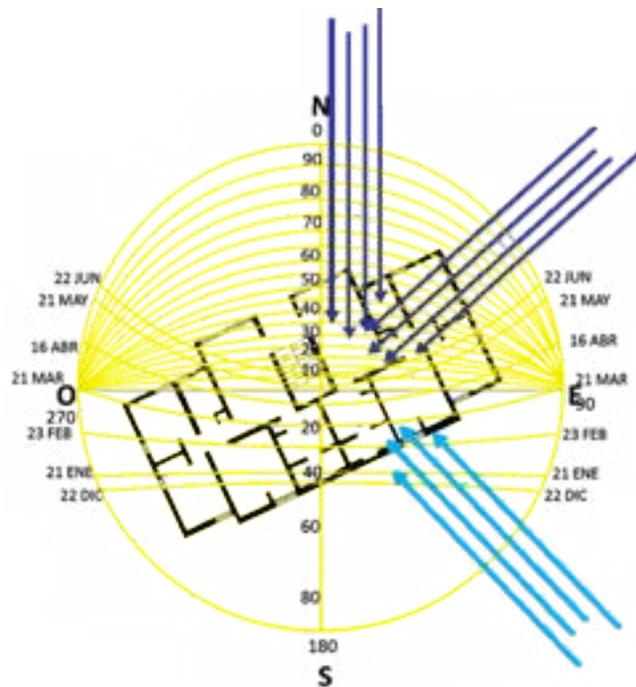
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada posterior.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada frontal, por lo que la unidad noreste está mejor ventilada que la fachada noroeste.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas más largas al mismo tiempo que las más cortas, exponiendo estas fachadas a la insolación, y a durante la mañana exponiendo sus balcones.



Proyecto Honduras del Este CASO CINCO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 205° N

Buena ventilación diurna

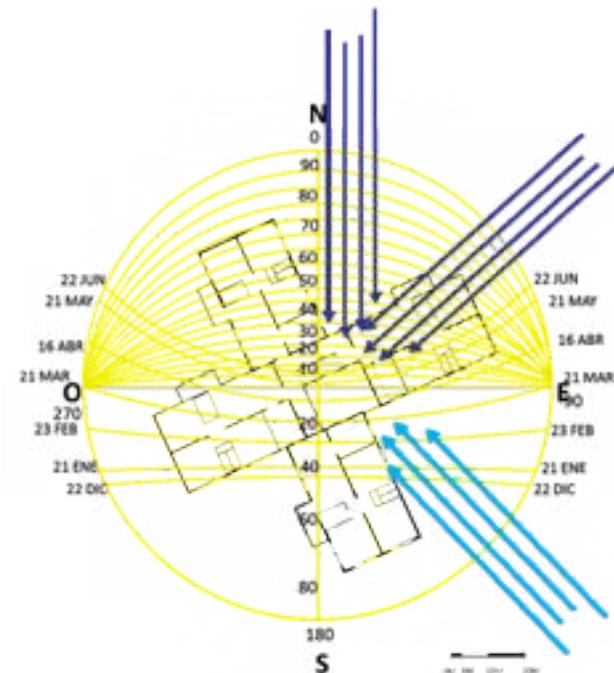
En esta orientación el 75% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada posterior (aquellas que no poseen el balcón) y de la fachada lateral sureste, favoreciendo a la unidad habitacional del noreste. A la cual el flujo de viento es limitado. El jardín interior ayuda a la ventilación del viento en el centro de la edificación por que la unidad posee una forma de ventilación diurna.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% las unidades habitacionales reciben ventilación nocturna de forma directa en la intersección que se genera al norte.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, solo afecta de forma directa las fachadas mas largas de las unidades noreste y sureste, sacrificando las áreas nocturnas, su diseño protege los balcones del sol orientándolos hacia la otra fachada; sin embargo, al caer la tarde, la insolación afecta las unidades noroeste y suroeste, afectando en un primer plano los balcones y las áreas diurnas.



**Proyecto Honduras del Este
CASO SEIS**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 140° N

Buena ventilación diurna

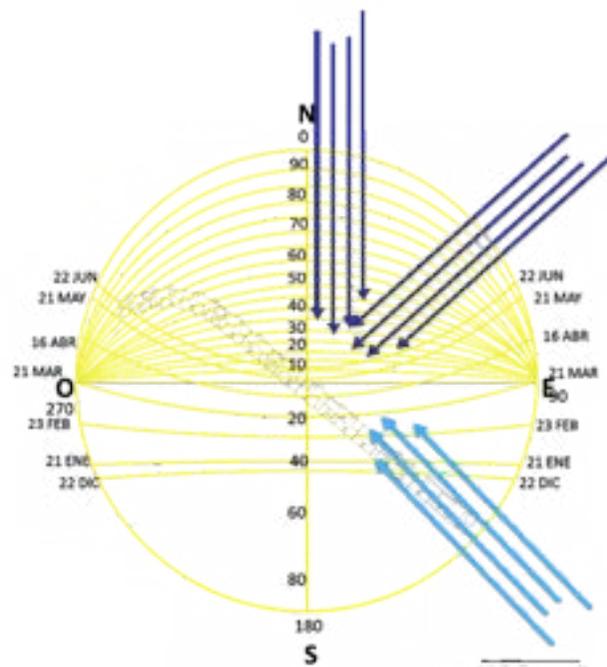
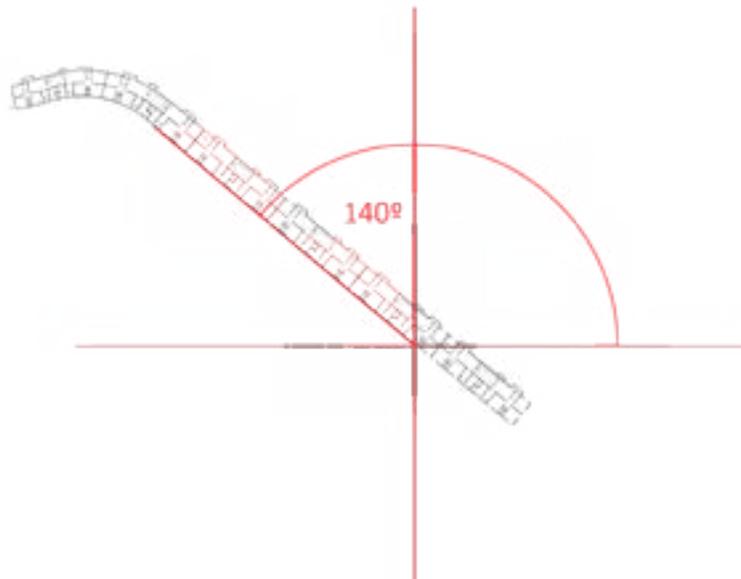
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada posterior, y en un segundo plano de la frontal debido al ángulo de rotación.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada frontal,.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas mas largas, exponiendo estas fachadas a la insolación, y a durante la mañana exponiendo sus balcones.



MODIFICACION

Durante las últimas décadas, el proyecto ha sufrido algunas modificaciones entre las cuales se encuentran:

- Anexos en el primer nivel, alterando la volumetría externa de la fachada.
- Cierra perimetral del área común.
- Eliminación de áreas verdes y conversión de las mismas en parqueo.
- Cambio de usos de suelo: implementación del comercio sobre uso residencial.
- Intervención en fachada por medio de colores.
- Eliminación de acera original.
- Intervención de fachada a través de los compresores de los aires acondicionados.
- Cambio de ventanas de celosía por ventanas corredizas.





Fotografías del Proyecto Habitacional Honduras del Este.
Autoría propia.

El proyecto habitacional Honduras del Este, se puede considerar como uno de los proyectos más ricos construidos por el gobierno. El mismo no solo abarca múltiples usos de suelos, si no que para el año en que se construyó fue un proyecto ambicioso en los aspectos de altimetría, forma y zonificación. En altimetría porque desarrolló la torre de oficinas circulares, novedoso para la época; en forma al implementar lo que fue el primer edificio totalmente curvo en los proyectos habitacionales del gobierno, además de volverse un patrón de repetición y un referente sobre el diseño de la edificación en un aspecto urbano, pues la forma del edificio surge en su caso urbano de estar ubicado frente a un diseño vial, que formaba una curva, la cual se tomó de eje para el diseño; y en zonificación por su distribución sobre el uso de suelo, además de que para la época los parqueos eran un tema novedoso, pero el mismo aunque no diseñó parqueos para las viviendas designó parqueos para los usos educacionales e institucionales, dejando y contemplando parqueos de uso libre.

Fue un proyecto que supo coordinar las tipologías de viviendas, pues integró viviendas unifamiliares de uno (1) y dos (2) niveles, viviendas dúplex de dos niveles y viviendas unifamiliares de mediana altura y viviendas unifamiliares mixtas.

La idea de espacios verdes de esparcimiento y uso recreacional en un enfoque social, al pasar el tiempo no resultó, pues los mismos se volvieron zonas descuidadas y olvidadas para su fin.

Todavía hoy habitan aquí aquellos que recibieron su unidad habitacional de la mano del expresidente Joaquín Balaguer, donde los mismos, a pesar de no quejarse del diseño, algunos han tomado la decisión de hacerle pequeños cambios internos.

70's

09

HABITACIONAL SAN MARTÍN DE PORRES
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA INVI
1,340 unidades habitacionales **1971**

El proyecto habitacional San Martín de Porres, es un proyecto de integración urbana abierta diseñado y construido bajo los departamentos de Arquitectura e Ingeniería del INVI, en 1971. Contempló mil trescientos cuarenta (1,340) unidades habitacionales en treinta y siete (37) edificios desarrollados en base a la tipología "H" de 5 niveles cada uno. Su diseño original se basó en un uso de suelo habitacional, recreativo y educacional, pero hoy en día el mismo cuenta con comercios informales en las aceras y algunos semi-formales ya edificados.

Este proyecto surge como parte del Plan de Renovación Urbana durante el periodo de los doce (12) años de poder del Dr. Joaquín Balaguer con el fin de reubicar a los residentes de barrios marginados circundantes como Guachupita.



Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en el sector de Guachupita, limitado al norte y al oeste por la C/ Ramón Matías Mella y al sur la Calle Manuela Diez, al este la calle Santa Cruz.



Análisis Vial Externo e Interno

El proyecto se encuentra próximo a la Av. Francisco del Rosario Sánchez, la cual, paralela a la calle Santa Cruz bordean al proyecto en su lado este. Al norte y al oeste se encuentra rodeado por la calle Ramón Matías Mella y al Sur, por la Calle Manuela Diez.

Ya que el proyecto presenta una integración urbana abierta, este se conecta con red vial de la ciudad. Las calles que conectan en proyecto de manera interna son: de norte a sur las calles María Trinidad Sánchez, Hermanas Mirabal y la calle Barbarín Mojica; de este a oeste las calles Barbarín Mojica, Calle F y calle Eduardo Brito.



Conjunto urbano:

El proyecto residencial San Martín de Porres, está clasificado dentro de una integración urbana abierta, por lo que se compone de doce (12) lotes de trama irregular, entre los que posee un área total de 47,706 m².

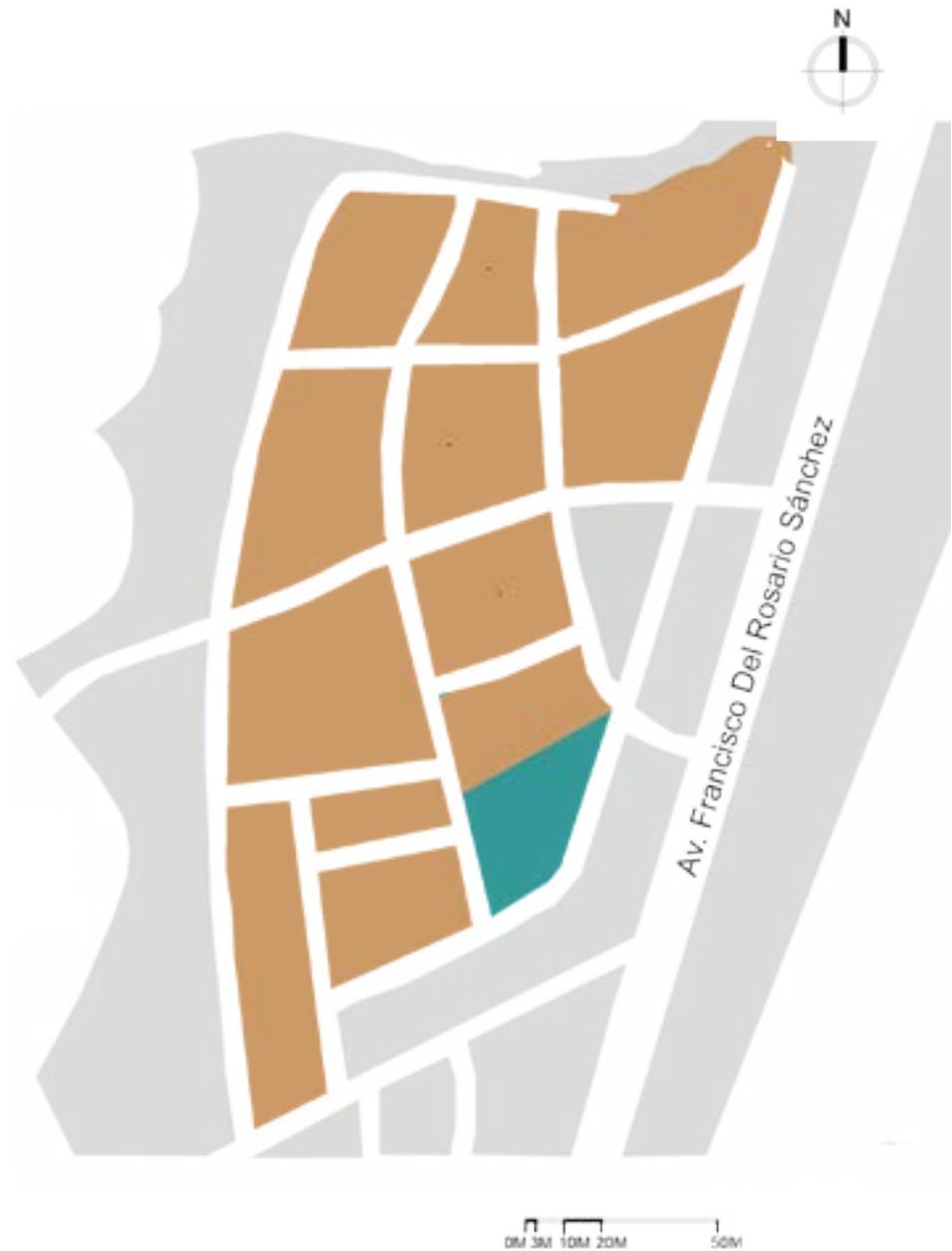
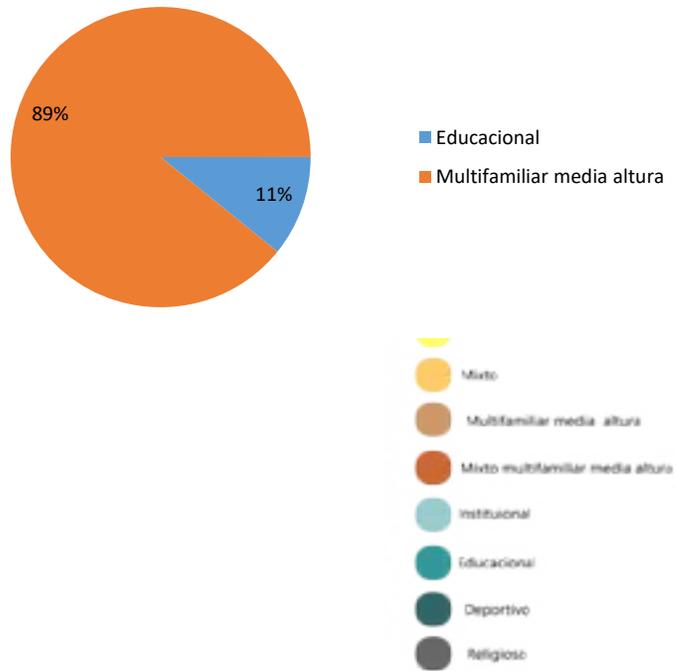
El proyecto posee una trama irregular, donde la media en tamaño oscila en los 4,000 m². Sus manzanas parecen simular cuadrados y rectángulos, pero al ser irregular o podrían clasificarse entre estos parámetros geométricos.



Uso de suelo:

El proyecto residencial San Martín de Porres posee un uso de suelo compartido entre habitacional y educativo, y solo cuenta con un pequeño kiosco formal para la recreación.

USO DE SUELO



El proyecto es un conjunto de 37 edificios de uso habitacional, áreas verdes y una escuela. Cada edificio posee 5 niveles con variación de la cantidad de apartamentos por planta según las tipologías dispuestas, para un total de mil trecientos cuarenta (1,340) unidades.

El mismo no cuenta con un diseño regulador en su conjunto, pues la base del mismo, fue la agrupación de estos edificios haciendo frente al factor "rentabilidad del suelo", tratando de aprovechar al máximo los espacios para poder aumentar la cantidad habitacional por medio del emplazamiento de las variaciones de la tipología "H".

Edificado

El proyecto se desarrolla en 12 lotes obteniendo un área total de 47,706 m² de los cuales 17,466.5 m² está ocupado por la huella de los edificios, escuela y un kiosco.

Área recreativa

El proyecto posee un total de 30,293.5 m² designados a áreas recreativas, designando dentro de estas las áreas verdes y de esparcimiento recreacional, esparcidas por todo el proyecto, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.3 miembros, el proyecto designa un promedio de 4.26 m² de vegetación por residente.



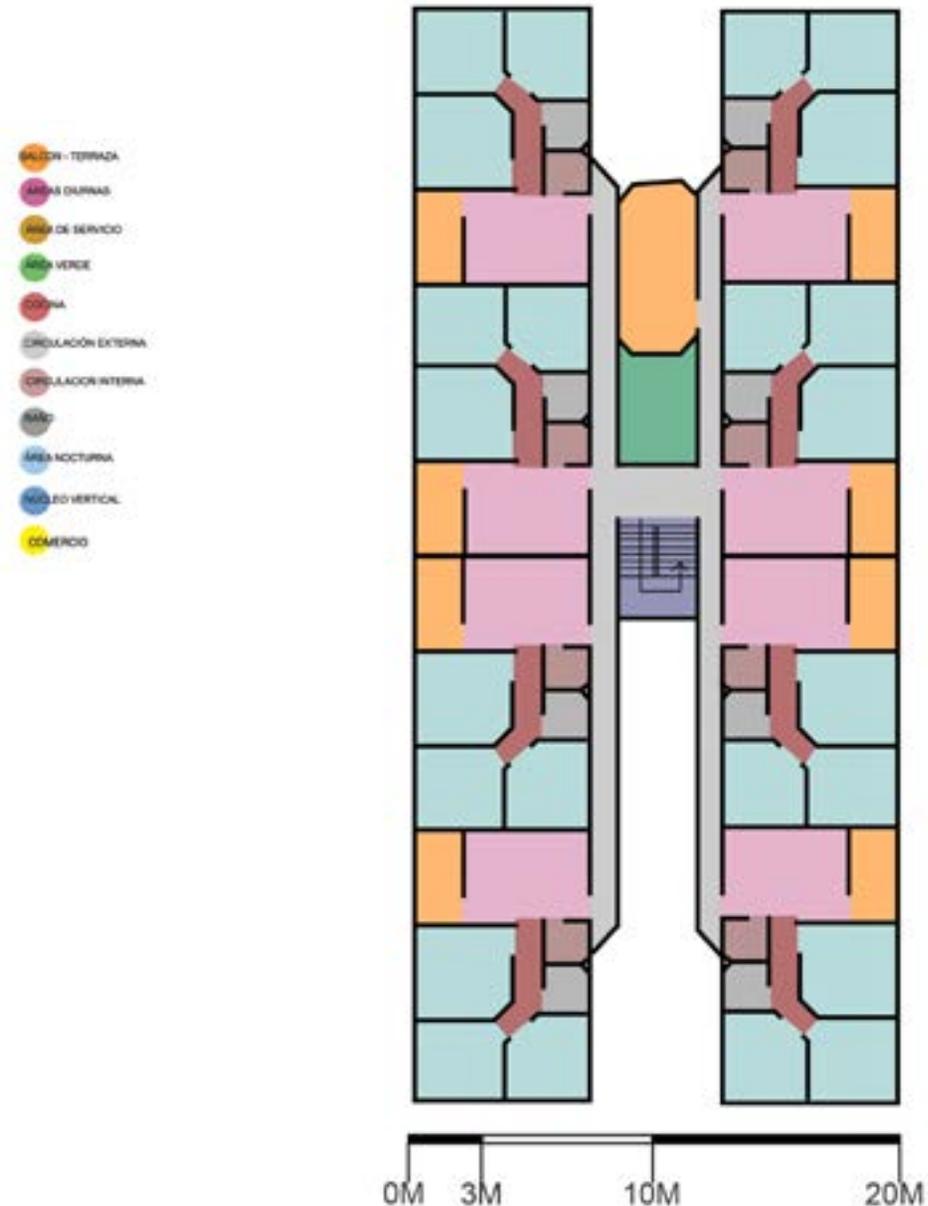
Análisis Tipología "H":

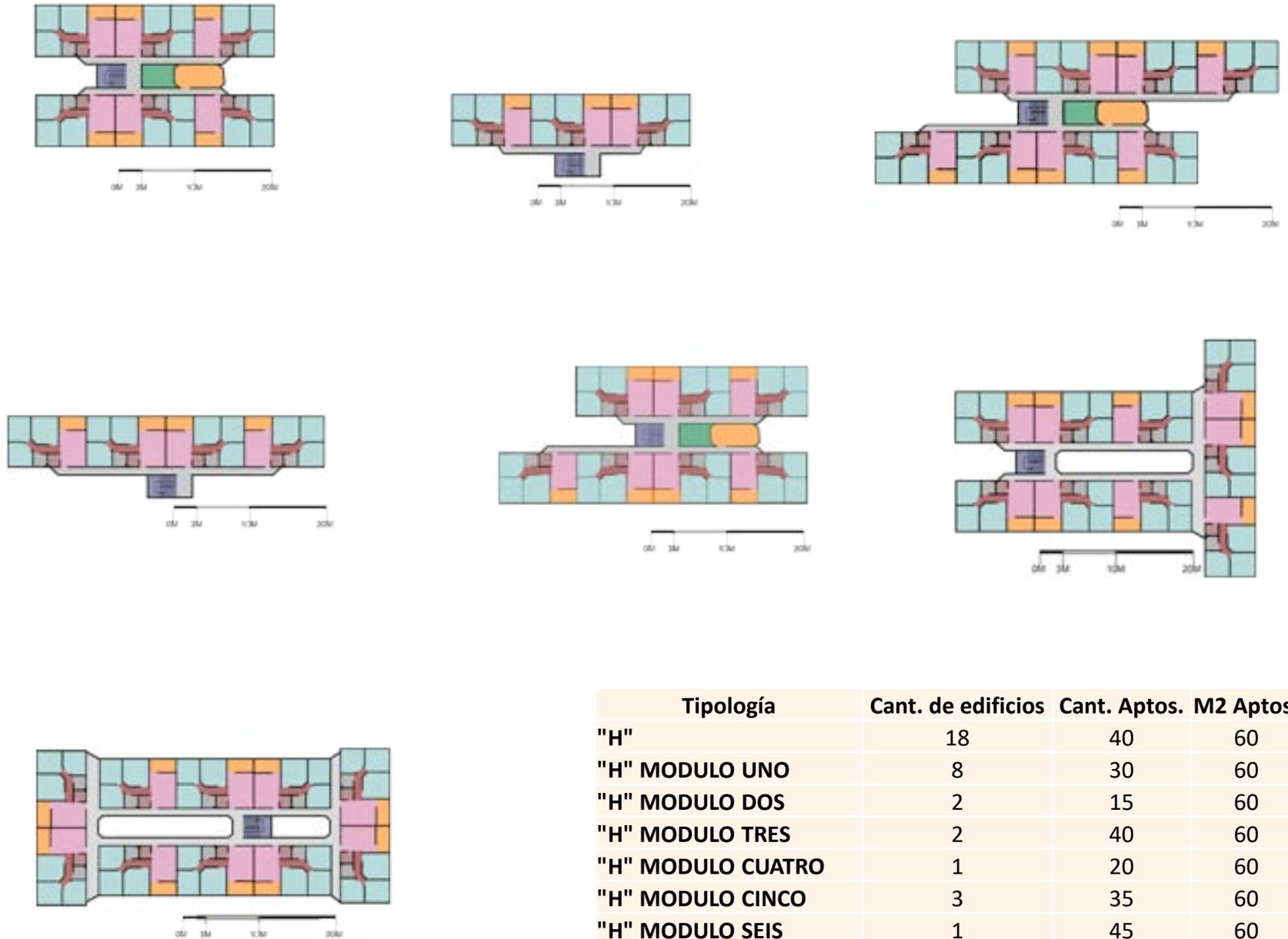
La planta base de este proyecto es la tipología en H, pues a partir de esta surgen las demás. Son exactamente nueve (9) modulaciones que posee esta tipología en este proyecto. Pero su estructura básica se basa en un núcleo central que conecta a ambos laterales a un pasillo que conecta diferentes unidades habitacionales.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones y un (1) baño en 60 m².

El diseño original de esta tipología contó con un área social abierta en el primer nivel, delimitada en el suelo, por la transición entre la escalera-pasillo-patio interior-área social, la cual da la bienvenida y se comporta como un enlace social. El mismo hoy no ha prevalecido en todos los edificios, pues estos espacios se han tomado para comercio, parqueos o se ha vaciado todo el piso, eliminando el jardín interior y junto con ella la delimitación del espacio.

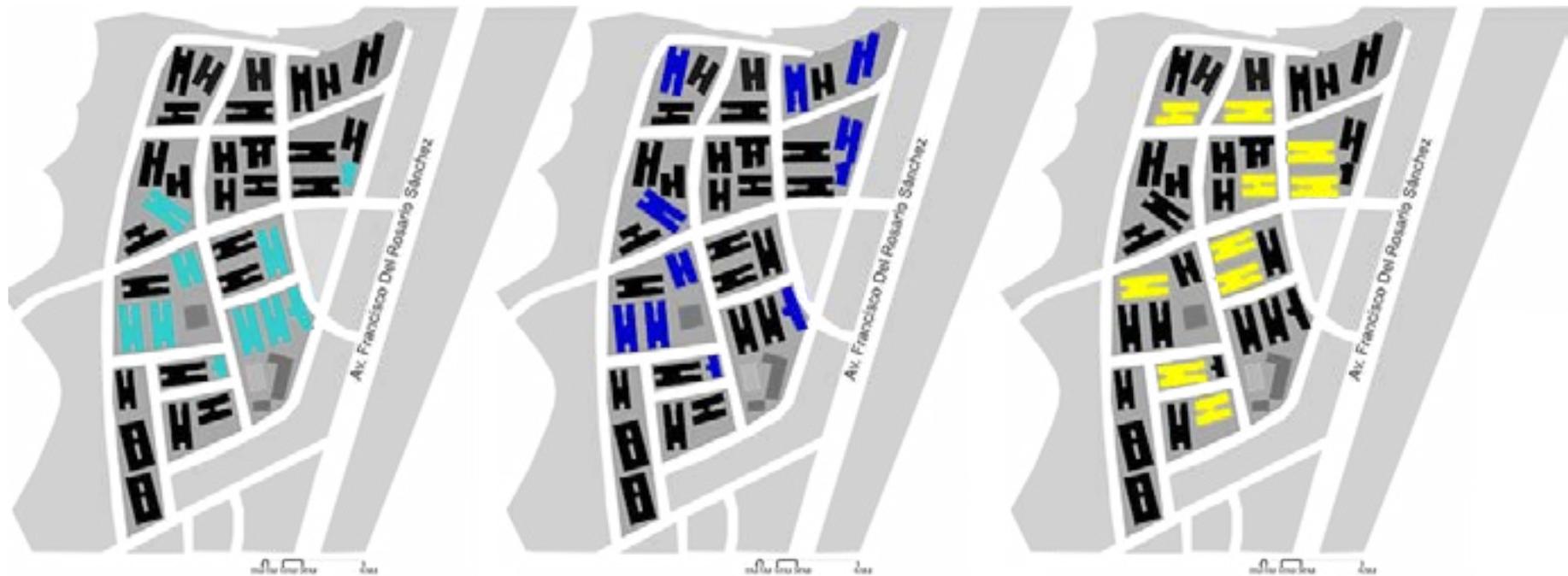
ÁREAS	M2
Balcón	5.5
Áreas diurnas	14.5
Cocina	2.1
Baño	2.5
Habitación 1	11.7
Habitación 2	9.0
Habitación 3	8.7
Circulación Interna	6.0





Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos.
"H"	18	40	60
"H" MODULO UNO	8	30	60
"H" MODULO DOS	2	15	60
"H" MODULO TRES	2	40	60
"H" MODULO CUATRO	1	20	60
"H" MODULO CINCO	3	35	60
"H" MODULO SEIS	1	45	60
"H" MODULO SIETE	2	50	60
TOTAL	37	275	

CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



Proyecto San Martín Porres CASO UNO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 195° N

Buena ventilación diurna

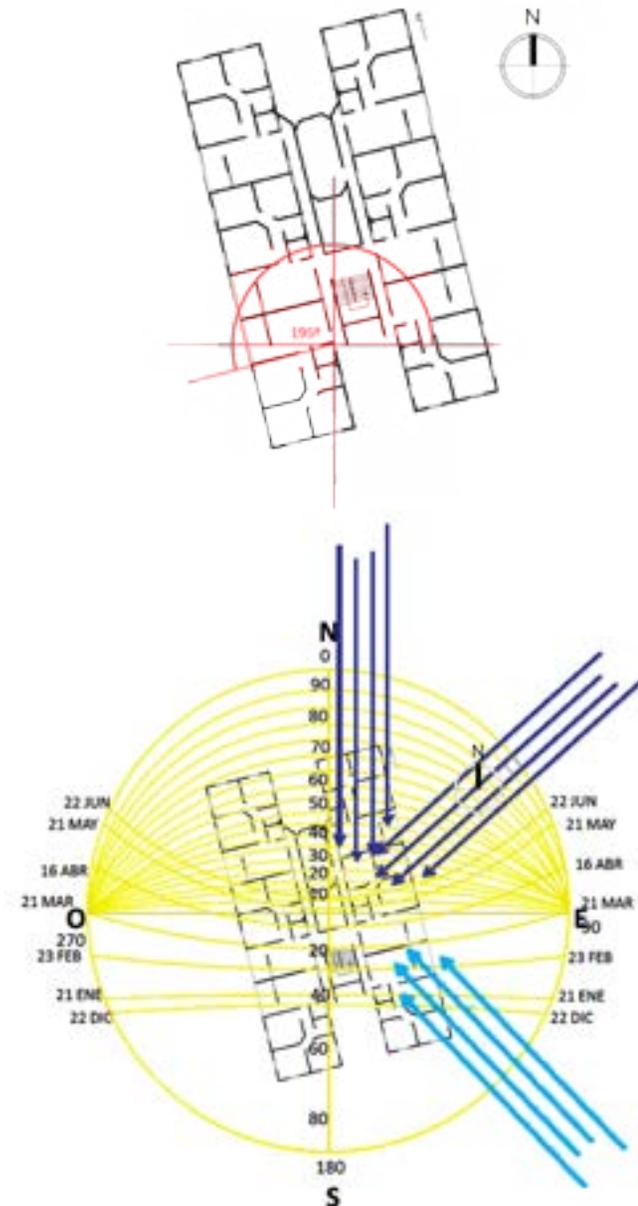
En esta orientación mas del 50% recibe ventilación diurna de forma directa, y el otro por ciento de forma indirecta. Aquellos que reciben la ventilación de forma directa son las unidades del cuerpo lateral derecho a través de la fachada orientada al este y las unidades orientadas al sur. Por el pasillo de la escalera se crea un micro clima en el que el aire circula, proveyendo de las unidades, desde el interiores de la edificación, una brecha de ventilación. siendo la unidad sur del lateral derecho la mas beneficiada al recibir los vientos desde tres de sus fachadas.

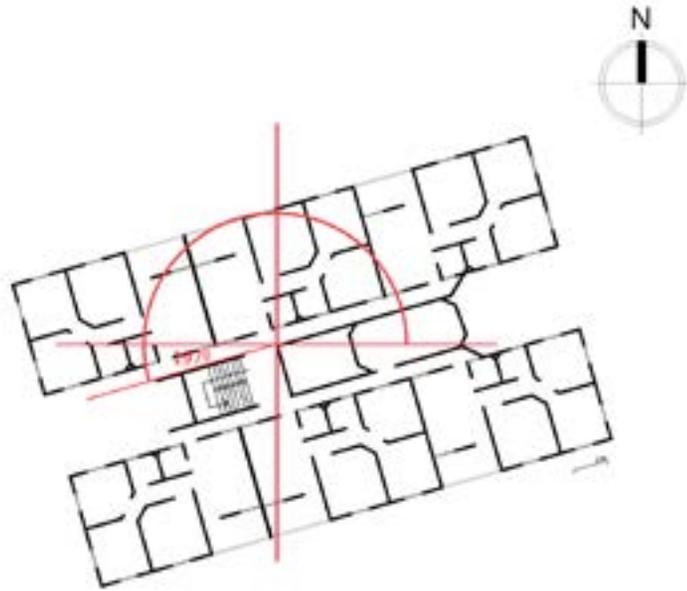
Buena ventilación nocturna

En esta orientación mas del 50% recibe ventilación diurna de forma directa, y el otro por ciento de forma indirecta. Aquellos que reciben la ventilación de forma directa son las unidades orientadas al norte junto al extremo lateral derecho, que por su ángulo el viento nocturno es capaz de fluir dentro de ellos. Por el pasillo de la escalera se crea un micro clima en el que el aire circula, proveyendo de las unidades, desde el interior de la edificación, una brecha de ventilación. siendo la unidad noreste del lateral derecho la mas beneficiada al recibir los vientos desde tres de sus fachadas.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas largas de la edificación, afectando durante el día los balcones orientados al este después del medio día los balcones orientados al sur, afectando así en ambos horarios las área nocturnas..





Proyecto San Martín Porres CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 197° N

Mala ventilación diurna

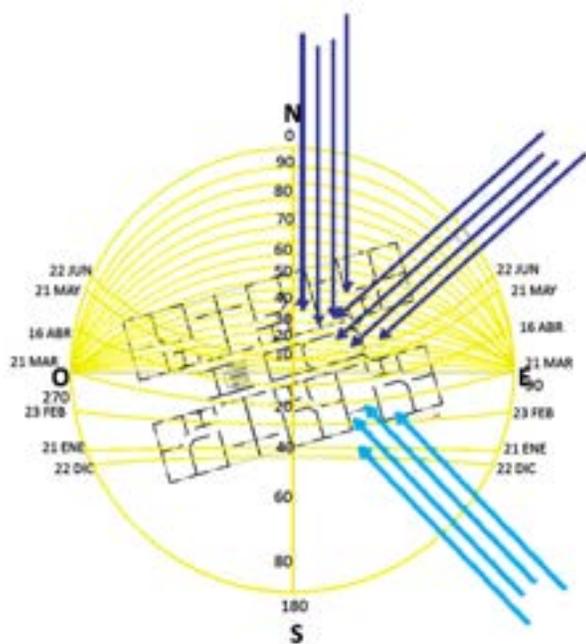
En esta orientación solo 50% recibe ventilación diurna de forma directa, este 50% corresponde a las unidades orientadas al sureste, beneficiando durante estas horas del día las áreas diurnas y nocturnas.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo 50% recibe ventilación nocturna de forma directa, este 50% corresponde a las unidades cuyas fachadas principales se encuentran orientadas al noroeste, beneficiando durante estas horas del día las áreas diurnas y nocturnas.

Buen asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas de la edificación, afectando las áreas nocturnas.



Proyecto San Martín Porres CASO TRES

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 142° N

Mala ventilación diurna

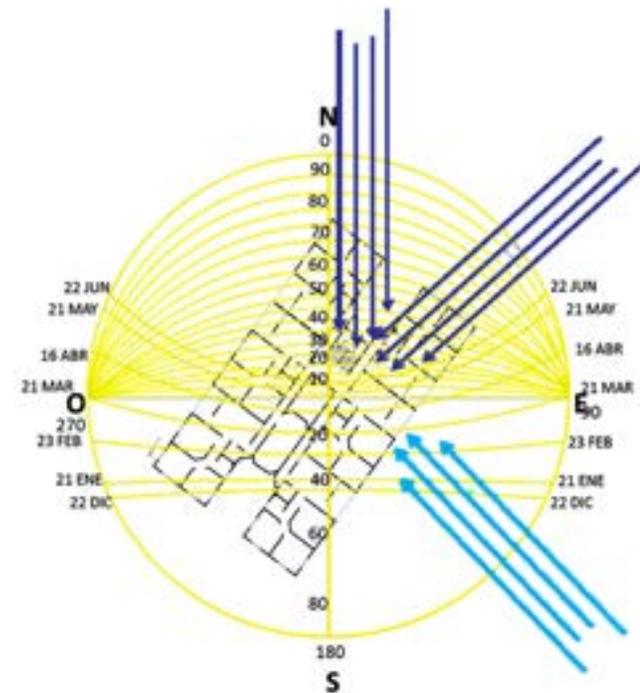
En esta orientación solo 50% recibe ventilación diurna de forma directa, este 50% corresponde a las unidades orientadas al sureste, beneficiando durante estas horas del día las áreas diurnas y nocturnas.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo 50% recibe ventilación nocturna de forma directa, este 50% corresponde a las unidades cuyas fachadas principales se encuentran orientadas al noreste, beneficiando durante estas horas del día las áreas diurnas y nocturnas.

Buen asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas de la edificación, afectando las áreas nocturnas.



Proyecto San Martín Porres CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 180° N

Mala ventilación diurna

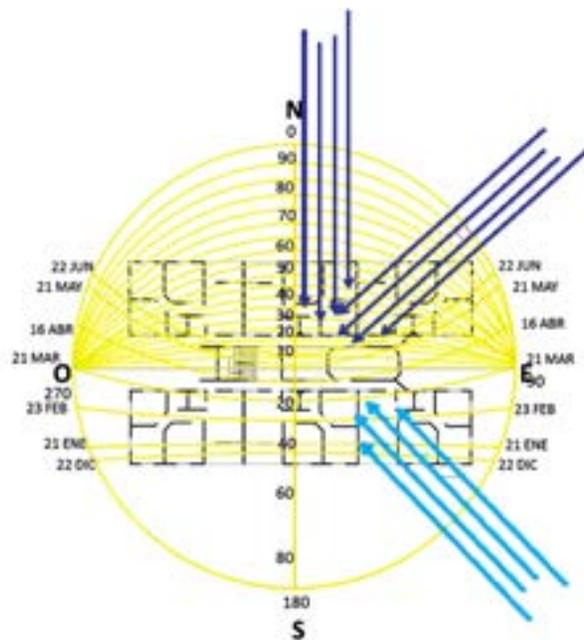
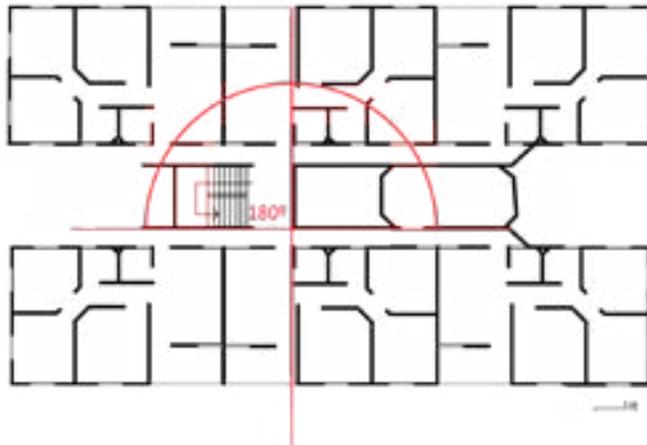
En esta orientación menos del 50% recibe ventilación diurna de forma directa, las unidades beneficiadas son las orientadas al sur.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo 50% recibe ventilación nocturna de forma directa, este 50% corresponde a las unidades cuyas fachadas principales se encuentran orientadas al norte, beneficiando las áreas diurnas y nocturnas.

Buen asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas de la edificación, afectando las áreas nocturnas.



Proyecto San Martín Porres CASO CINCO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 220° N

Mala ventilación diurna

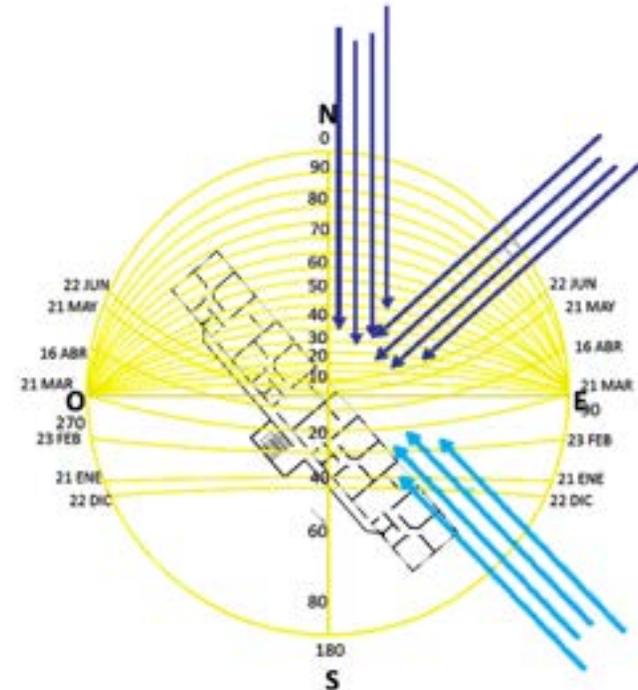
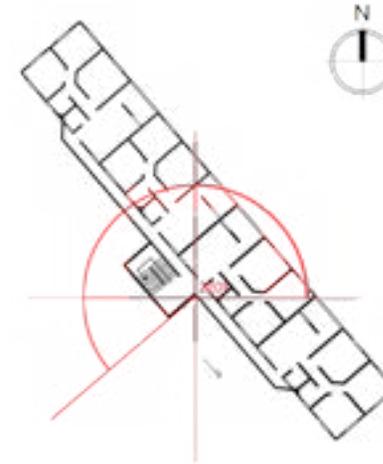
En esta orientación solo la unidad sureste recibe los vientos diurna de forma directa, los demás no poseen forma de recibir los vientos debido a la orientación de la edificación, los vientos pasan de largo sin entrar a las unidades habitacionales.

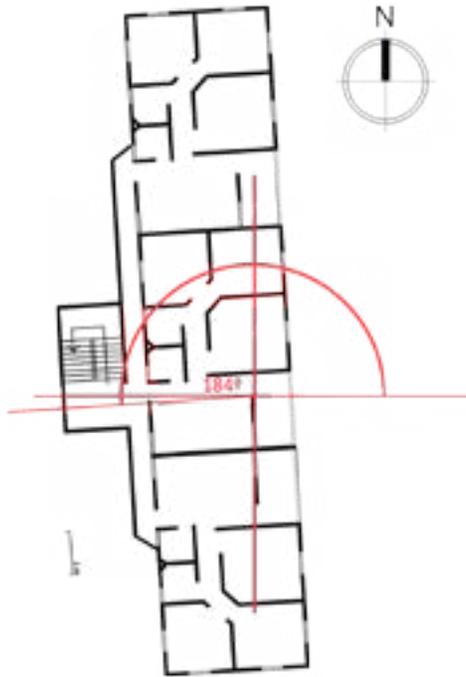
Buena ventilación nocturna

En esta orientación todas las unidades reciben los vientos de forma directa, siendo las mas beneficiada la unidad habitacional norte, al recibir entrada de viento por dos de sus fachadas..

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas largas de la edificación, afectando las áreas diurnas y nocturnas.





Proyecto San Martín Porres CASO SEIS

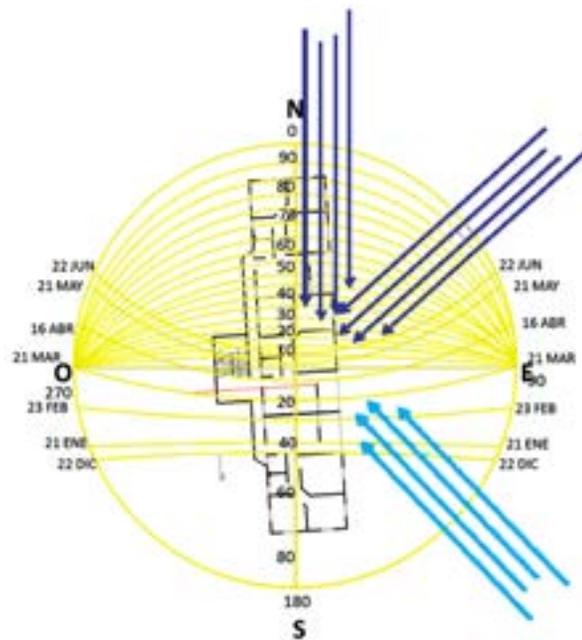
ORIENTACIÓN DE FACHADA: 184° N

Buena ventilación diurna

En esta orientación todas las unidades reciben los vientos diurnos, por su fachada frontal, siendo la unidad sureste las mas beneficiada, gracias a que reciben vientos de su fachada frontal como de la lateral

Mala ventilación nocturna

En esta orientación la unidad mas favorecida es la orientada al norte, que recibe los vientos de manea directa por su fachada lateral. Por el ángulo de la edificación las demás unidades acaparan un poco del flujo del viento



Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas largas de la edificación, afectando las áreas diurnas y nocturnas.

Proyecto San Martín Porres CASO SIETE

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 195° N

Buena ventilación diurna

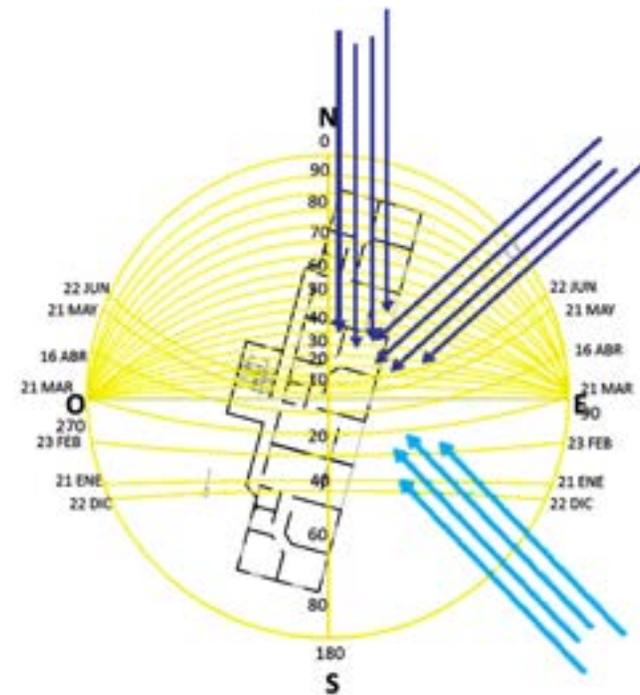
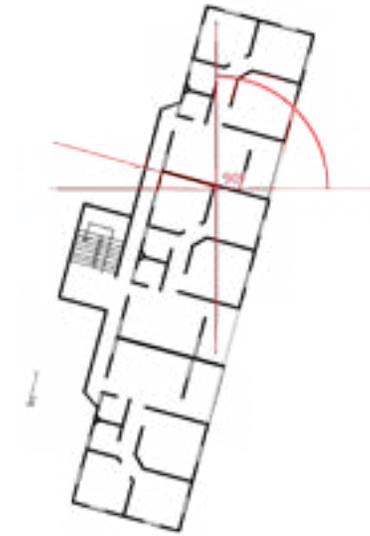
En esta orientación todas las unidades reciben los vientos diurnos, por su fachada frontal, siendo la unidad sureste las mas beneficiada, gracias a que reciben vientos de su fachada frontal como de la lateral.

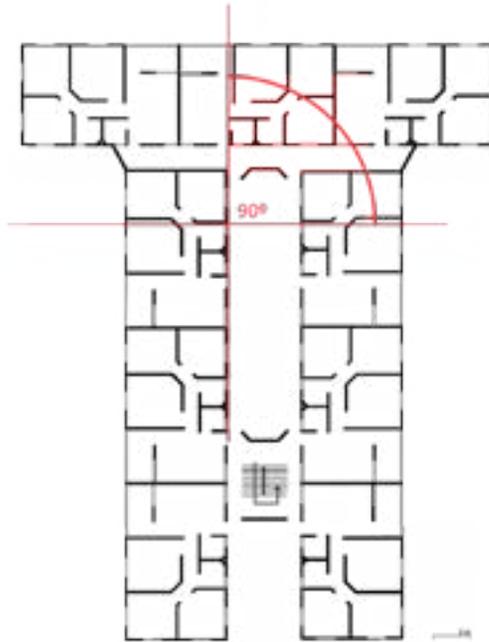
Mala ventilación nocturna

En esta orientación la unidad mas favorecida es la orientada al norte, que recibe los vientos de manea directa por su fachada lateral. Por el ángulo de la edificación las demás unidades acaparan un poco del flujo del viento

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas largas de la edificación, afectando las áreas diurnas y nocturnas.





Proyecto San Martín Porres CASO OCHO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 90° N

Mala ventilación diurna

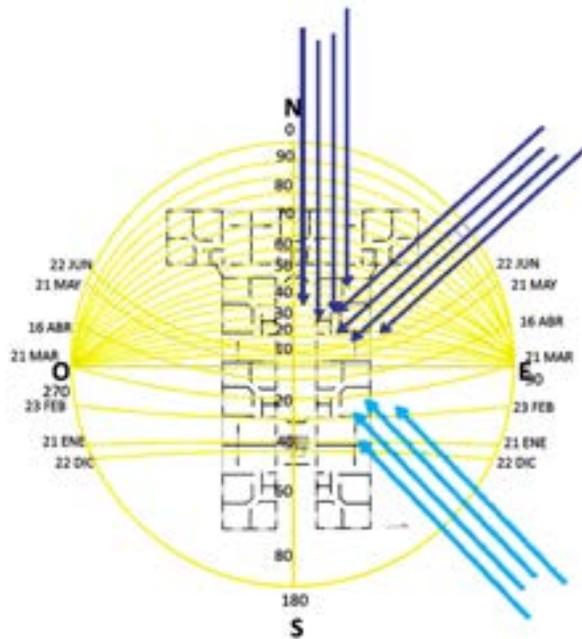
En esta orientación las unidades orientadas al sur y al cuerpo lateral derecho son las más beneficiadas, al recibir el viento de manera directa.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación la unidad más favorecida es la orientada al norte, que recibe los vientos de manera directa por su fachada lateral y de la misma forma bloqueando el paso a los demás cuerpos habitacionales.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas más largas de la edificación, afectando las áreas diurnas y nocturnas.



Proyecto San Martín Porres CASO NUEVE

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 160° N

Mala ventilación diurna

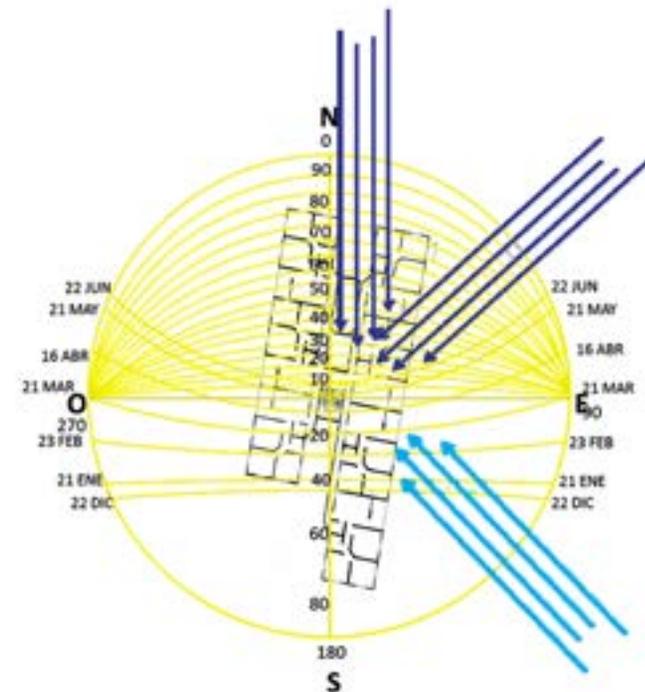
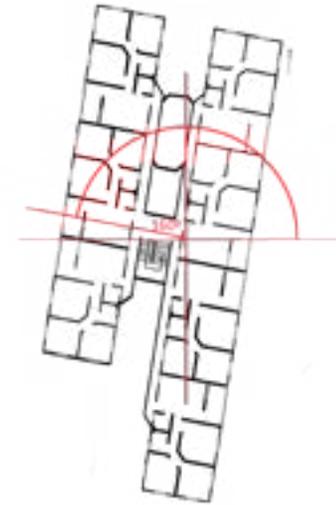
En esta orientación las unidades orientadas al sur y al cuerpo lateral derecho son las más beneficiadas, al recibir el viento de manera directa, bloqueando el paso de las brisas para las demás unidades habitacionales.

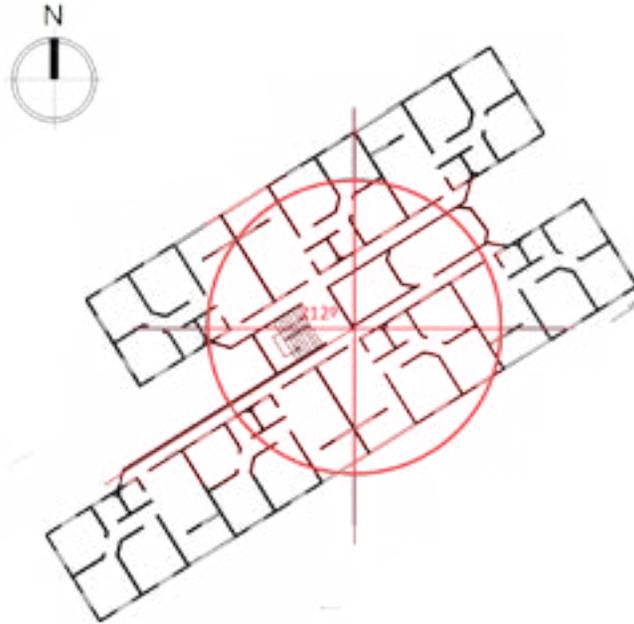
Mala ventilación nocturna

En esta orientación la unidad más favorecida es la orientada al norte, que recibe los vientos de manera directa por su fachada lateral y de la misma forma bloqueando el paso a los demás cuerpos habitacionales. El microclima que se genera en el centro de la edificación atrapa el viento del norte, es la única forma de ventilación interna de la edificación que poseen las unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas más largas de la edificación, afectando las áreas diurnas y nocturnas.





**Proyecto San Martín Porres
CASO DIEZ**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 212° N

Mala ventilación diurna

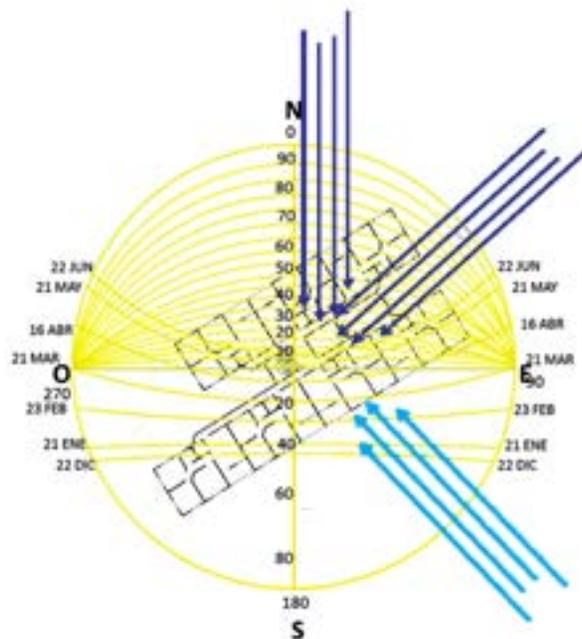
En esta orientación las unidades ubicadas en el cuerpo lateral derecho son las más beneficiadas, al recibir el viento de manera directa, bloqueando el paso de las brisas para las demás unidades habitacionales.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación las unidades del cuerpo lateral izquierdo, son las que reciben ventilación y la unidad norte del bloque derecho gracias a la orientación de la edificación.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas más largas de la unidad derecha, afectando así las áreas diurnas y nocturnas de esta unidad. El extremo izquierdo se ve afectado las unidades inferiores al caer el sol.



Proyecto San Martín Porres CASO ONCE

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 196° N

Mala ventilación diurna

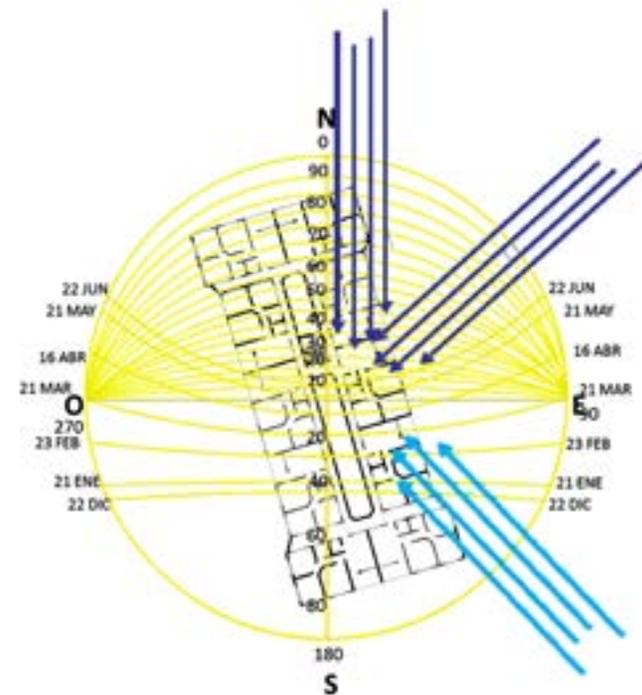
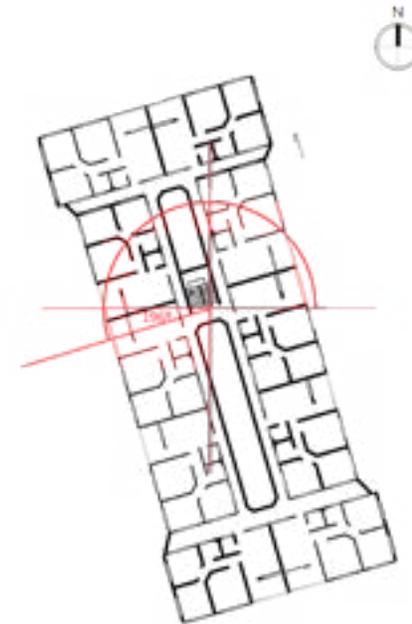
En esta orientación las unidades ubicadas en el cuerpo lateral derecho son las más beneficiadas al igual que el cuerpo inferior al sur de la edificación, al recibir el viento de manera directa, bloqueando el paso de las brisas para las demás unidades habitacionales.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación las unidades del cuerpo norte y el lateral derecho, son las que reciben ventilación nocturna directa, bloqueando el paso del viento para las demás unidades.

Mal asoleamiento

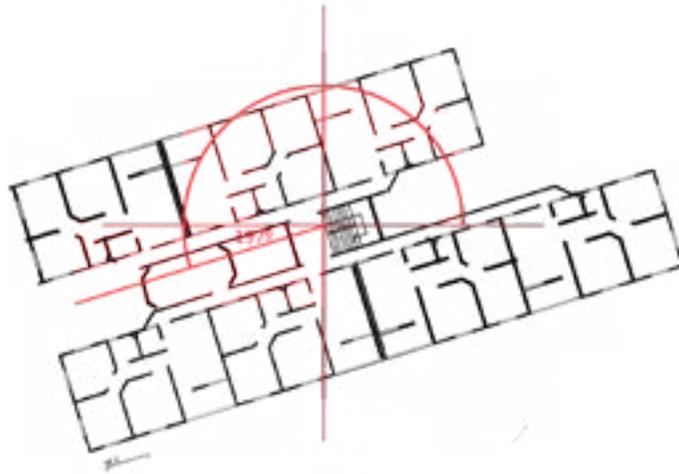
El recorrido del sol, afecta las fachadas más largas de las fachadas principales, de los bloques derechos e izquierdos como las unidades de los bloques superior e inferior, las ubicadas al este afectadas durante las mañanas y las orientadas o este al caer la tarde.





**Proyecto San Martín Porres
CASO DOCE**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 197° N



Mala ventilación diurna

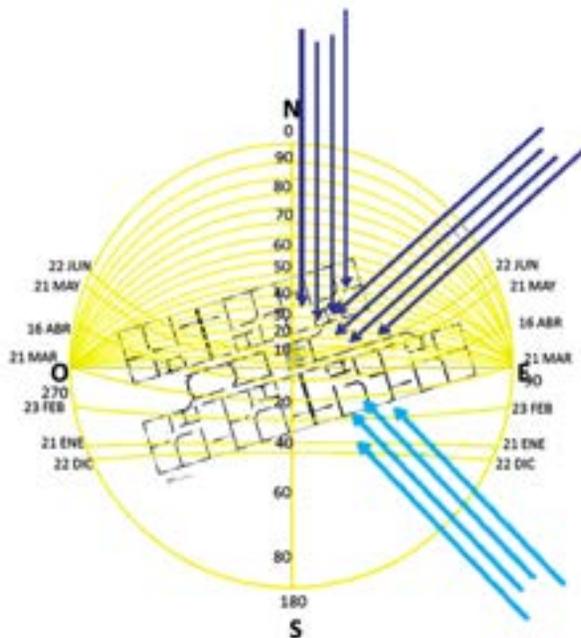
En esta orientación las unidades ubicadas en el cuerpo lateral derecho son las mas beneficiadas, al recibir el viento de manera directa, bloqueando el paso de las brisas para las demás unidades habitacionales.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación las unidades del cuerpo lateral izquierdo, son las que reciben ventilación y la unidad noreste que sobresale en el bloque derecho gracias a la orientación de la edificación.

Buen asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas la edificación, y al caer la tarde afecta la fachada frontal de la unidad norte.



Proyecto San Martín Porres CASO TRECE

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 238° N

Mala ventilación diurna

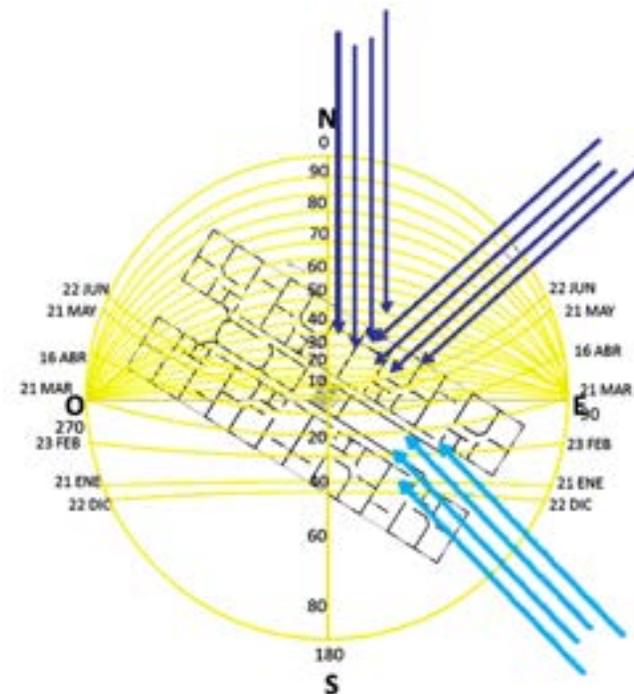
En esta orientación solo la unidad sureste recibe los vientos diurna de forma directa, los demás no poseen forma de recibir los vientos debido a la orientación de la edificación, los vientos pasan de largo sin entrar a las unidades habitacionales.

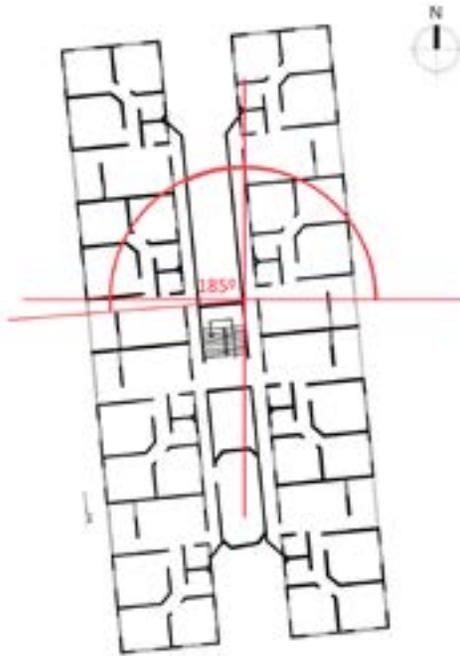
Buena ventilación nocturna

En esta orientación solo las unidades del cuerpo norte reciben los vientos de forma directa, beneficiando así las áreas diurnas y nocturnas.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta la facha lateral este y frontal norte durante el día, y al caer la noche afecta la fachada lateral oeste y parte de la fachada frontal sur.





Proyecto San Martín Porres CASO CATORCE

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 197° N

Mala ventilación diurna

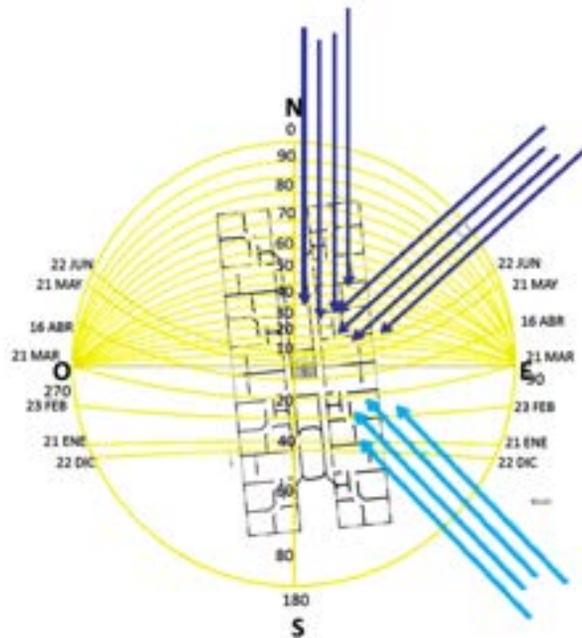
En esta orientación solo la unidad sureste recibe los vientos diurna de forma directa y el bloque lateral derecho.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo las unidades del cuerpo norte reciben los vientos de forma directa, beneficiando así las áreas diurnas y nocturnas. Se genera un micro clima en el centro de la edificación, debido al aire que cruza por los pasillos, proveyendo de una escasa ventilación las unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta la fachadas mas largas durante el día, provocando la insolación de las ;ares diurnas y nocturnas.



MODIFICACIONES

Durante las ultimas décadas, el proyecto ha sufrido algunas modificaciones entre las cuales se encuentran:

- Anexos
- Cierra perimetral del área común con verja.
- Conversión de áreas verdes en parqueos.
- Eliminación de áreas verdes por anexos.
- Cambio de usos de suelo: implementación del uso de suelo comercial e institucional sobre uso residencial.
- Intervención en fachada por medio de colores y toldos.
- Apropiación del pasillo para uso de balcón.





Fotografías del Proyecto Habitacional San Martín de Porres.
Autoría propia.

El Proyecto habitacional San Martín de Porres, es uno de los proyectos más sobresalientes del gobierno de los años 80's debido al uso por primera vez de esta tipología "H".

El diseño de esta tipología se basa en un núcleo central que conecta a ambos laterales a un pasillo que conecta diferentes unidades habitacional, lo básico en esta tipología, lo que cabe destacar de esta es la cantidad de unidades habitacionales que la misma llega a tener a sus laterales, sin ni siquiera una relación proporcional de sus núcleos vertical ni sus pasillos, pues el modelo original contempló seis (6) unidades por piso, tres (3) a cada lateral, alcanzando un total de diez (10) unidades en una de sus variaciones.

En cuanto a sus variaciones el proyecto presenta nueve (9) variaciones de la tipología, que consiste en la alteración de la forma en planta, manteniendo el eje central. En relación a la variación y a su emplazamiento en el conjunto, es notable que el criterio del conjunto fue la colocación de la mayor cantidad de unidades por planta en la edificación de cualquier forma posible, pues cada variación en el conjunto muestra la apropiación de espacios no edificados.

Este proyecto, de cinco (niveles) proporciona una escala aplastante cuando se toma el conjunto y se nota la distancia entre edificación, las cuales varían entre cuatro (3) a cinco (5) metros en los puntos más críticos y no solo la distancia entre edificio. De igual forma la separación entre extremo y extremo de esta tipología, el canon es la escalera, que en un ancho de 3 m sumándole ambos pasillo laterales de 0.90 m, para una separación de 4.8 m.

Dentro el diseño original esta tipología contempla en su primer nivel un jardín interior y una plaza abierta asfaltada frente al módulo vertical, de dicho jardín, la mayoría de edificios, base dediciones de los residentes, ha optado por eliminar este jardín y cubrirlo con una capa de cemento.

Independiente ente de esta área designada a cada edificación, el proyecto completo cuenta con un quiosco como centro de recreación el cual en un área de 15 m² en base a la densidad, no abastece para ser el único centro recreacional común.

70's

19

HABITACIONAL ANACAONA III
ARQ. ELÍAS CORNELIO Y EL ARQ. JAIME MOTA **1976**
60 unidades habitacionales

El proyecto Anacaona III forma parte del proyecto conjunto Anacaona, conformado por Anacaona I, Anacaona II y Anacaona III. estos desarrollados en 1976, para familias de clase media, diseñados por la firma Edurado Selman y Asociados (Anacaona I y II) y por el Arq. Elías Cornelio y el Arq. Jaime Mota (Anacaona III).

Es un proyecto conformado por abundante áreas verde con áreas deportivas integradas y parqueos, cinco (5) edificaciones, cada una de cuatro niveles de cuatro (4) unidades habitacionales por planta, para un total de 60 unidades. La planta de este edificio está clasificada como ÚNICA 7: LISTON.



Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado al norte del Mirador Sur y al Sur del centro educativo Carol Morgan School. Limitado al sur, la Av. Anacaona, al este la Av. Núñez de Cáceres, al norte con el Colegio Carol Morgan, y al oeste la Calle Ana T. Paradas.

Análisis Vial Externo

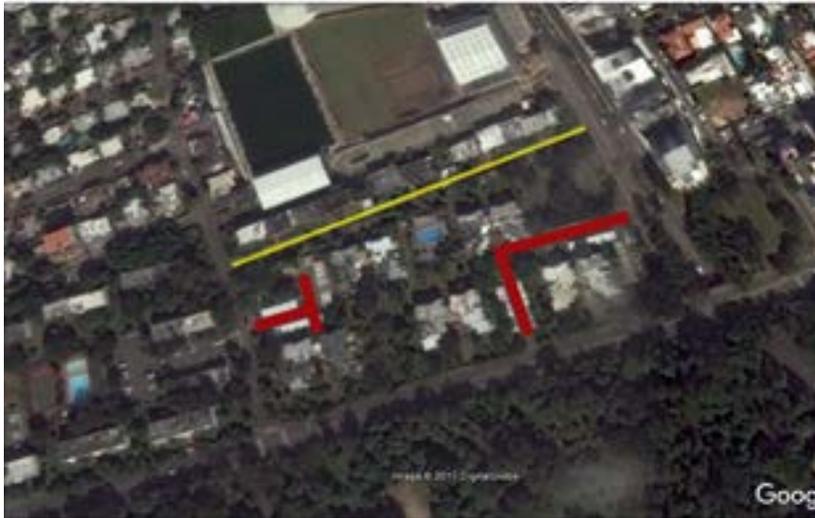
El proyecto se encuentra rodeado por dos avenidas principales, al este, la Av. Núñez de Cáceres y al Sur la Av. Anacaona, una de las importantes en cuanto a desarrollo económico y crecimiento vertical de la ciudad y al Oeste la calle Ana T. Parada.



● Principal ● Secundario ● Terciario

Análisis Vial Interno

Posee 7 entradas al proyecto, 3 peatonales y 4 vehiculares, aunque en su diseño original el proyecto contempló tres (3) entradas vehiculares. Las peatonales dan hacia la Av. Anacaona y las vehiculares se accede, desde el sur por la Av. Anacaona, la cual es la no contemplada en el diseño original, desde el este, en la Av. Núñez de Cáceres y la otra por el Oeste por la Calle Ana T. Parada, las cuales llevan a los parqueos. El proyecto posee dos entradas laterales adicionales que conectan las áreas de parqueo con los edificio multiusos que se agregaron en la parte de atrás del proyecto.



Área de estudio:

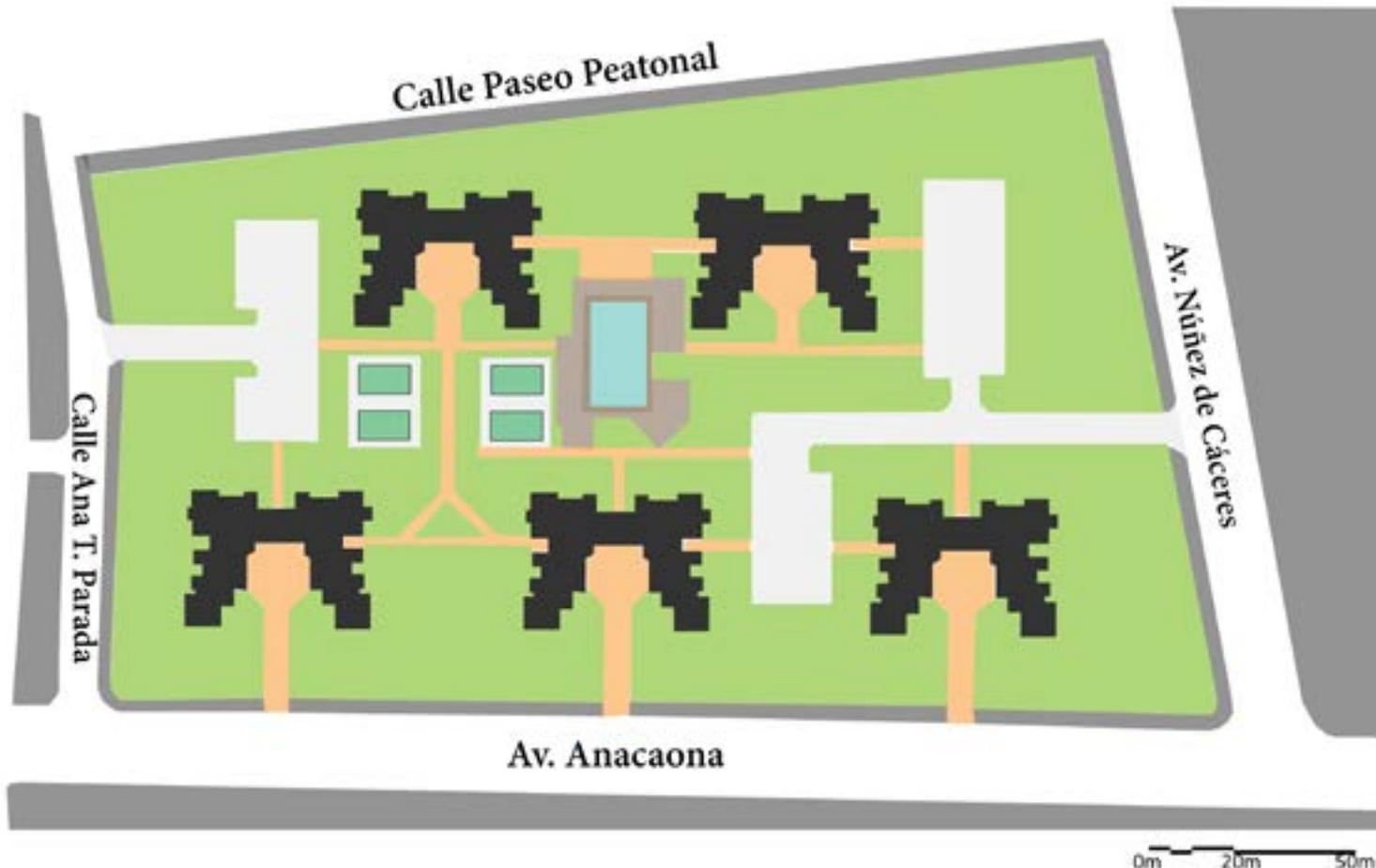
El proyecto se encuentra desarrollado en dos etapas independiente, la primera en 1976 y la otro años posteriores. El estudio se desarrolla bajo el plan original.



El proyecto es un conjunto de 5 edificios de uso habitacional, desarrollado en un área total de 37,600 m² de los cuales 13,121.87 m² corresponden a la huella de los edificios, las calles, los caminos peatonales y los parqueos, y 24,478.13 m² áreas vedes esparcidas por todo el proyecto, por lo que podemos deducir que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.3 miembros, el proyecto designa un promedio de 76.97 m² de vegetación por residente.

El diseño del conjunto original solo cuenta con dos entradas vehiculares, tres (3) áreas de parqueos, piscina orientada norte-sur y área deportivas al este de la piscina. Hoy el proyecto cuenta con tres (3) entradas vehiculares, manteniendo las dos laterales, y la otra accedendo desde la Av. Anacaona, cuatro (4) áreas de parqueo, piscina orientada este-oeste, y áreas deportivas ubicadas al oeste del proyecto.

Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos.
"LISTON"	5	12	125
			130
TOTAL	5	12	



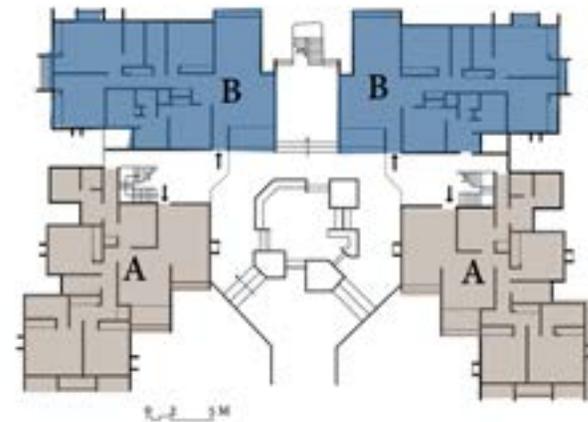


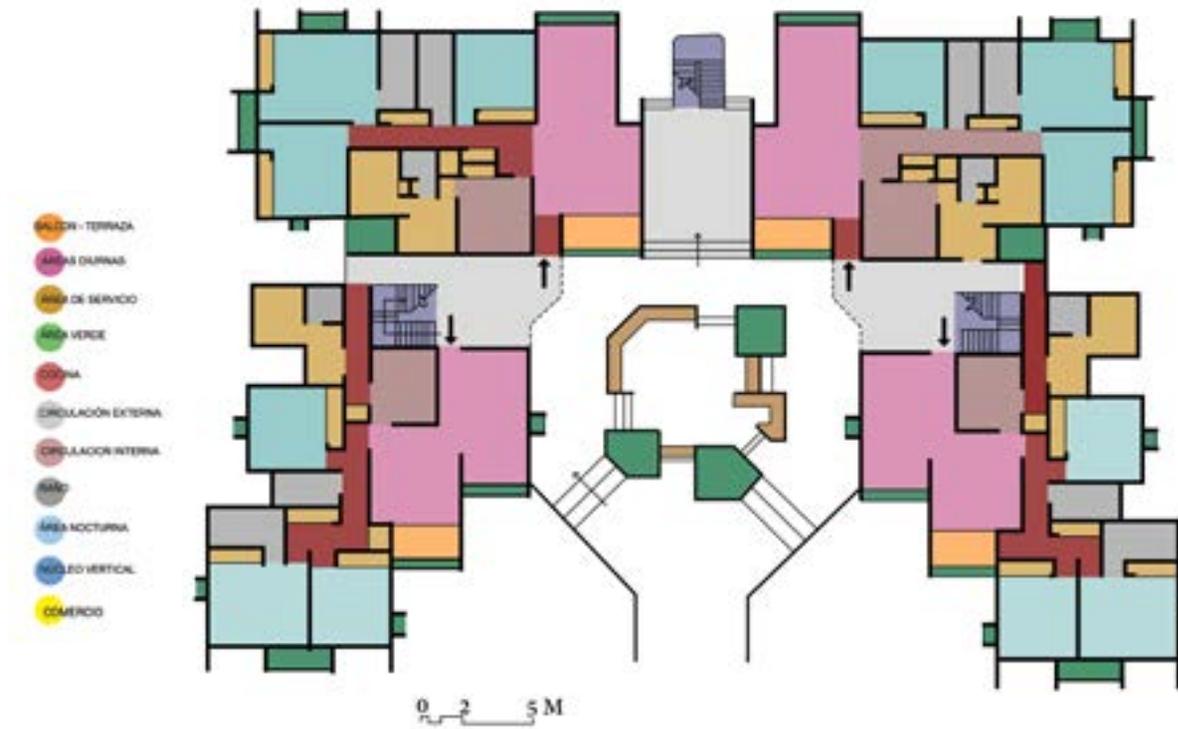
Cada edificio está compuesto por un centro tipo plaza, con jardineras y asientos, las cuales dan acceso a los núcleos verticales que conectan cada nivel. Cada edificio cuenta con tres (3) escaleras, dos (2) laterales que comunican los tres (3) niveles y una (1) central que comunica el primer y el segundo nivel de la plaza, en donde los residentes cuentan con una terraza al aire libre.

El diseño en planta de este edificio, dentro de la clasificación interna del análisis cabe en ÚNICO 7: "Listón", debido a que los arquitectos, con el fin de mantener la visual de cada unidad hacia el Parque Mirador Sur, fueron desplazando las unidades de forma escalonada de tal forma que ninguna bloqueara a la vista de a otra, lo que generó otros aspectos positivos como buen distanciamiento entre edificios y privacidad a cada uno de los apartamentos.

La planta está compuesta por dos tipos de apartamentos, El tipo A con 125 m² y el tipo B con 130 m². Ambos poseen sala, comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 baños, balcón, cuarto de servicio con su baño, área de lavado y closets.

Las relaciones de áreas se basan en las áreas diurnas como conector y separador de las áreas nocturnas y de servicio mediante pasillos de distribución. Cada apartamento posee dos accesos, uno principal y otro de servicio.





APARTAMENTO TIPO A	
ÁREAS	M2
Balcón	4.5
Áreas diurnas	39.4
Cocina	10.4
Baño	11.3
Habitación 1	12.8
Habitación 2	13.8
Habitación 3	17.0
Circulación Interna	6.0
Servicio	9.8

APARTAMENTO TIPO B	
ÁREAS	M2
Balcón	5.1
Áreas diurnas	34.8
Cocina	12.0
Baño	12.6
Habitación 1	12.8
Habitación 2	14.9
Habitación 3	19.0
Circulación Interna	3.5
Servicio	15.3

**Proyecto ANACAONA III
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 90° N

Buena ventilación diurna

En esta orientación solo el 90% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa, pues el viento es recibido en amplio centro, generado la distribución del mismo en las cuatro unidades habitacionales por nivel.

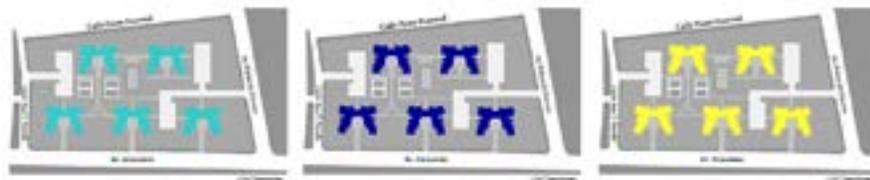
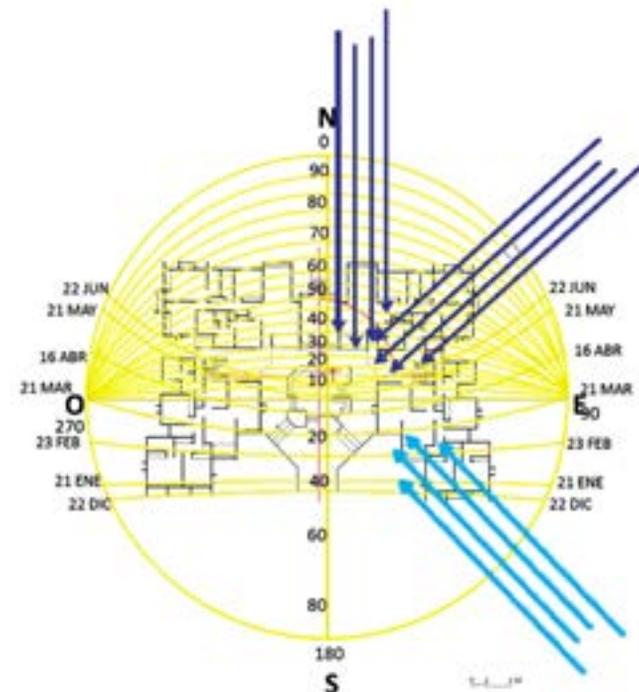
Buena ventilación nocturna

Los vientos diurnos que proviene del norte, en esta orientación el 90% de las unidades están ventiladas, pues de se el micro clima en el centro, haciendo que el flujo de viento se mantenga siempre constante a favor de estas unidades. Pero las unidades orientadas al norte son las mas favorables debido a que reciben los vientos de forma directa, sin embargo la forma escalonada en planta de los apartamentos orientados al sur atrapan los vientos nocturnos.

Buen asoleamiento

Las unidades se encuentran expuestas a la insolación del sol, pero el diseño de su fachada, los elementos salientes y el juego de la misa, se comportan como quebra-soles de la misma.

CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



MODIFICACIONES

Durante las ultimas décadas, el proyecto ha sufrido algunas modificaciones entre las cuales se encuentran:

- Alteración del color original de las fachadas
- En los parqeos se tomó la decci'n de techarlos.
- Implemento de toldos en las fachadas
- Uso de hierros en las ventanas.
- Cambio de materialidad de ventanas.
- Alteración de fachada por medio de los compresores del aire
- Anexos: Cierre de hueco frontal en fachada para convertirse en armario internamente.





Fotografías del Proyecto Anacaona III.
Autoría propia.

El proyecto habitacional Anacaona III, desarrollado en 1976, es uno de los proyectos más ricos arquitectónicamente. Este proyecto, diseñado por el Arq. Elías Cornelio y el Arq. Jaime Mota, es un complejo de cinco (5) edificaciones, las cuales vivan en un armonioso ritmo visual de cuerpos entrantes y salientes y elementos arquitectónicos dispuestos sobre su fachada.

El conjunto del proyecto posee una increíble visual hacia al sur, debido a que aquí se encuentra ubicado el Parque Mirador Sur, por lo que en su diseño se contempla el hecho de darle prioridad visual al sur sin que ningunos de las edificación bloqueé la visual de la otra. Básicamente cada área interna dispuesta al sur, posee ventanales para permitir la visual.

Es un proyecto diseñado con parqueos, áreas deportivas y recreativas, al igual que abundante áreas verdes.

En su confort climático, los aspectos positivos de la forma son, la distribución de cada unidad habitacional en la planta, la distribución en el conjunto, la orientación de la edificación, y su diseño. Cada unidad habitacional no comparte medianeras con ninguna otra, permitiendo que las brisas puedan acariciar cada fachada de la unidad provocando una constante ventilación cruzada. Su disposición en el conjunto, ayuda a que los edificios, en primer lugar no bloqueen el flujo del viento y en segundo lugar dirigen el flujo del viento, pues el espacio entre dos edificaciones frontales conduce el viento dejándolo pasar sin problema a la edificación posterior, sin contar que en su forma, clasificada dentro del análisis como un listo, posee un jardín tipo plaza central el cual crea ejes francos para la dirección del viento, los deja fluir sin ningún elemento que impida el paso.

70's

27

HABITACIONAL GOYA

TORCAS

129 unidades habitacionales **1978-1982**

El proyecto habitacional Goya, fue desarrollado por la constructora TORCAS entre 1968-1982. Desarrollado en 12,504.12 m². Se basó en un uso de suelo únicamente habitacional.

Contempló ciento veinte y nueve (129) unidades habitacionales agrupadas en 22 edificios multifamiliares de tipología "A" y un edificio de tipología "B".

Su nombre se deriva de su ubicación, pues el mismo esta emplazado al lado de La industria de productos alimenticios GOYA, sirviendo el mismo como el mejor referente y bautizado así.



Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Santo Domingo, en el sector de Cristo Rey, al este del zoológico Nacional, en la mira dirección, al este de la industria alimenticia Goya, frente a la Av. Paseo de los Reyes Católicos.

Análisis Vial Externo e Interno

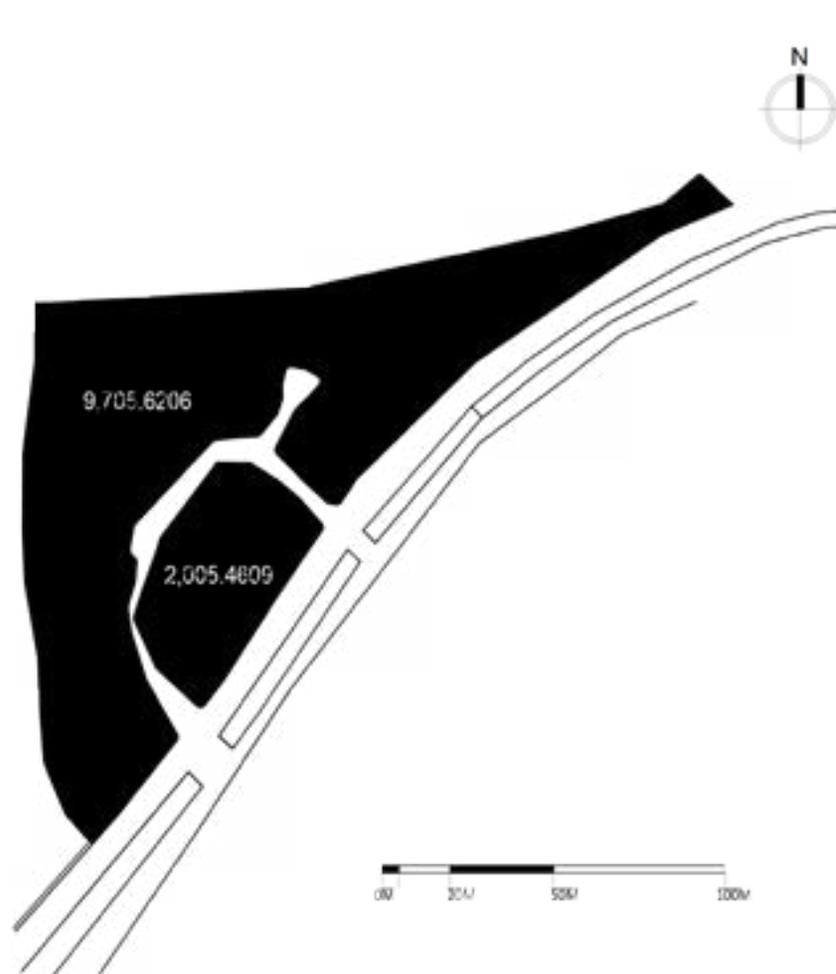
El proyecto solo cuenta con una vía de llega que es a través de la Av. Paseo de los Reyes Católicos, y dentro del mismo, posee una calle interna que funciona como entrada y salida del proyecto.



● Principal ● Secundaria ● Terciaria

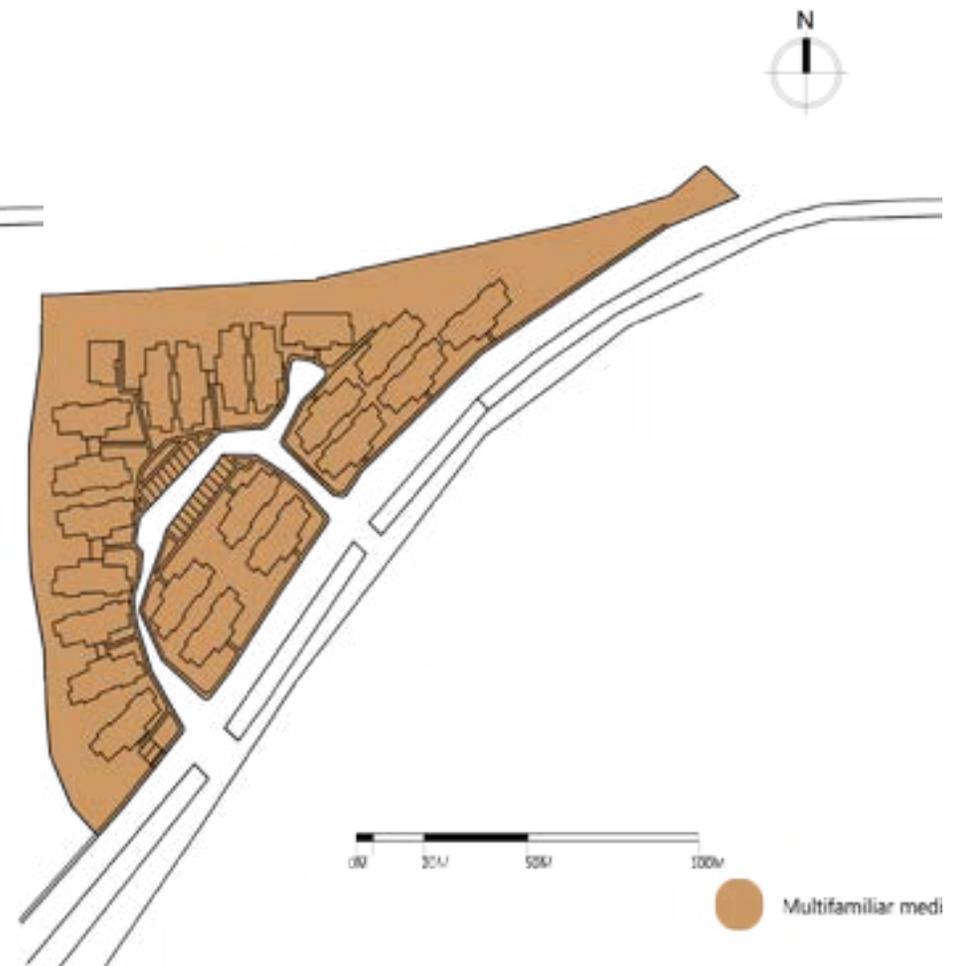
Conjunto urbano

El proyecto habitacional Goya, está clasificado dentro de una integración urbana abierta, compuesto de dos (2) lotes amorfos, los cuales denotan ser un lugar residual urbano, pues el mismo se encuentra limitado al norte por un accidente pronunciado geológico de más de 15 m de profundidad en donde se encuentra el proyecto Hoyo de Chulín y al sur por la Av. Paseo de los Reyes Católicos.



Uso de suelo

La zonificación de su uso de suelo, se basó únicamente en un uso de suelo habitacional, en veinte y dos (22) edificaciones de tres (3) niveles cada una.

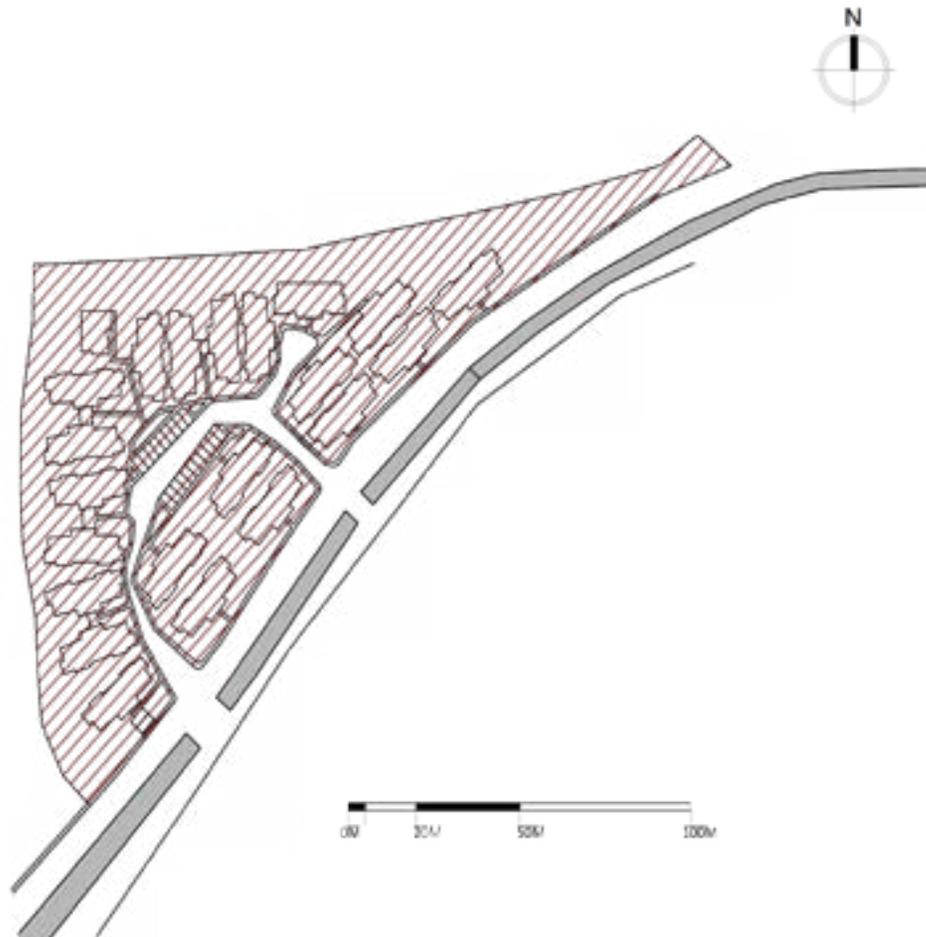


Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos.
"A"	20	6	80
"B"	1	6	55
"B" MODULO UNO	1	3	55
TOTAL	21	12	

Área de estudio

El proyecto a estudiar es un conjunto de veinte y dos (22) edificios de uso habitacional. Cada edificio posee tres (3) niveles con dos (2) apartamentos, a excepción de uno de los edificios que solo cuenta con uno (1) por nivel, para un total de ciento veintinueve (129) unidades.

El mismo se rige por dos (2) tipologías edificatorias, la tipología "A", y la tipología "B". En este proyecto la tipología "B" posee una modulación en base a la eliminación de la mitad del edificio.



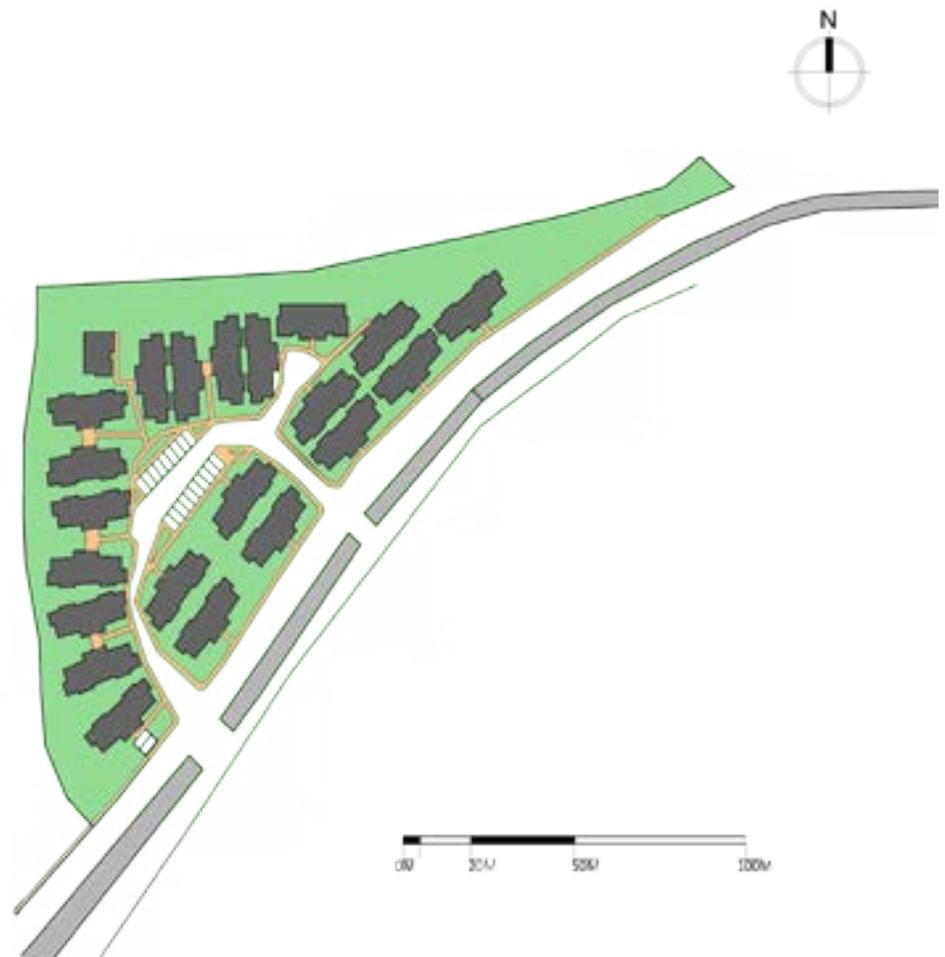
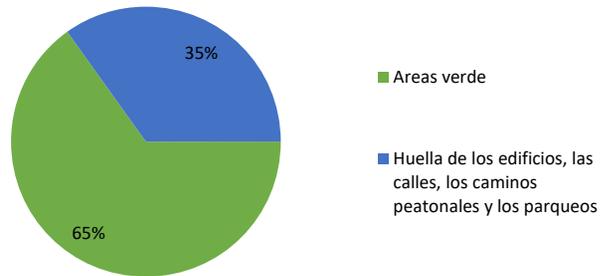
Edificado

El proyecto se desarrolla en dos (2) lotes, con un área total de 12,504.12 m² de los cuales 3,864.28 m² está ocupado por la huella de los edificios, y parqueos. Este proyecto, a pesar de la concentración de las edificaciones, en su totalidad sus espacios verdes dentro del mismo quedan como espacios residuales. En su diseño el espacio entre edificaciones se vuelven pequeñas plazoletas para interacción entre vecinos.

Área recreativa

El proyecto posee un total de 2,639.84 m² dirigidos a áreas verdes, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.3 miembros, el proyecto designa un promedio de 5.84 m² de vegetación por residente.

USO DE SUELO

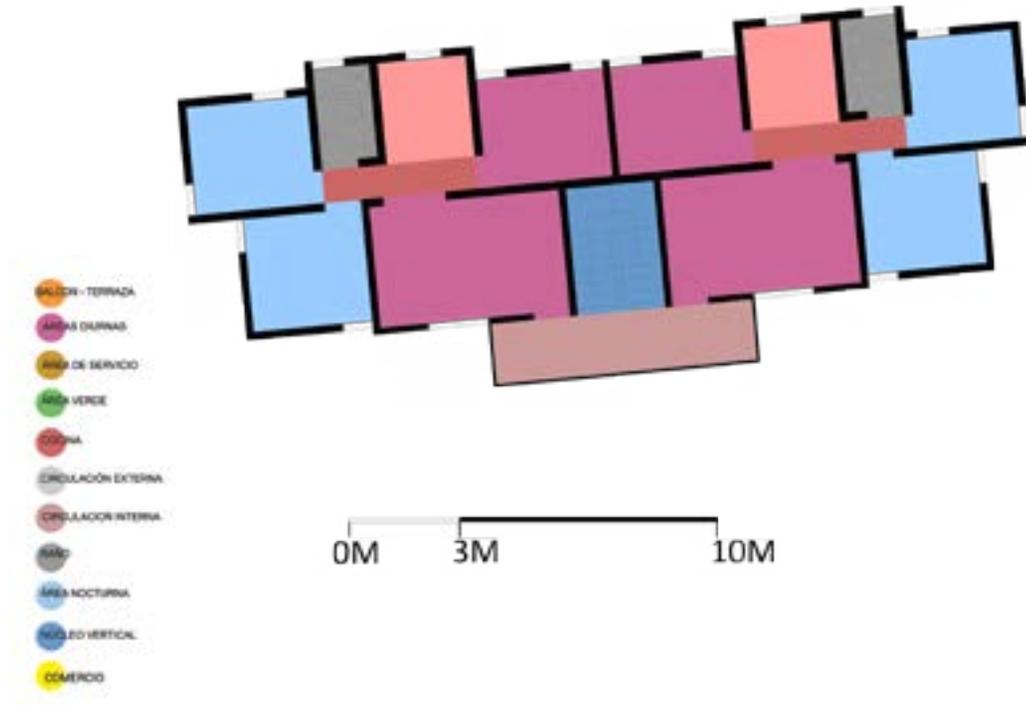


Análisis Tipología "A":

Esta tipología "A" presenta la variación de que la unidad habitacional no posee balcones, sino que, el espacio de lo que se contempla como balcones, pasa a ser de circulación externa.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina y dos (2) habitaciones en 80 m². Esta tipología esta diseñada para la modificación del usuario. El área diurna se encuentra dividida en dos ambientes, en donde uno de ellos puede convertirse en otra habitación.

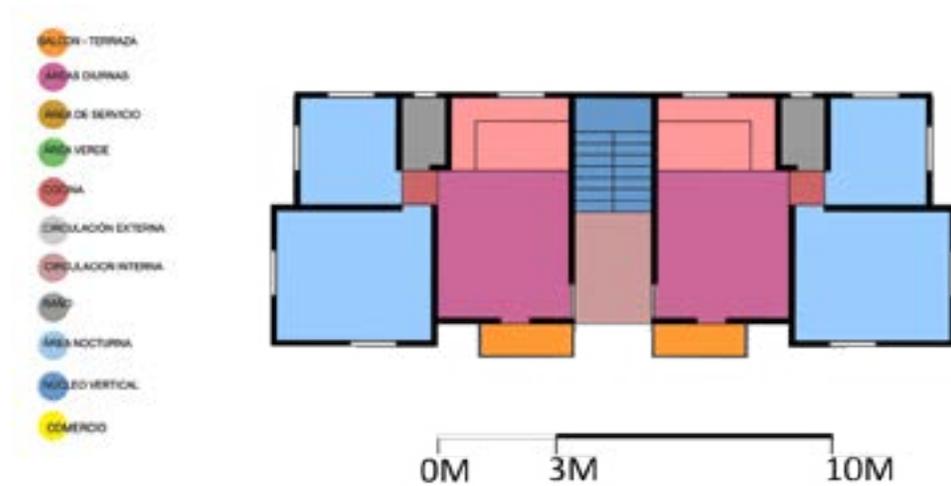
ÁREAS	M2
Balcón	12.5
Áreas diurnas	27.9
Cocina	7.9
Baño	6.0
Habitación 1	11.7
Habitación 2	12.7
Circulación Interna	1.4



Análisis Tipología "B" módulo UNO

Esta tipología "B" es caracterizada por la colocación de los balcones al lado del núcleo vertical.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina y dos (2) habitaciones en 55 m². Es una de las tipologías, que en base a su área, está clasificada como vivienda básica.

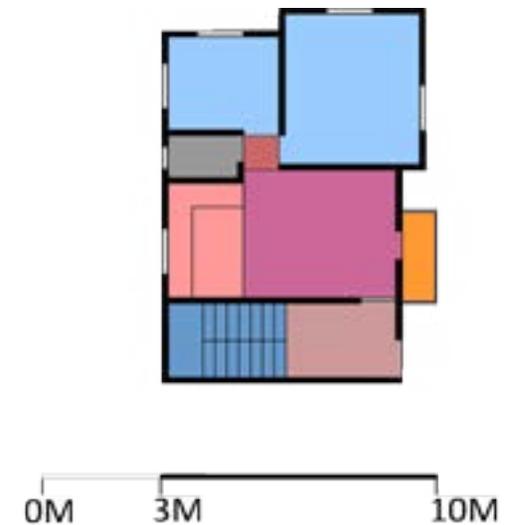


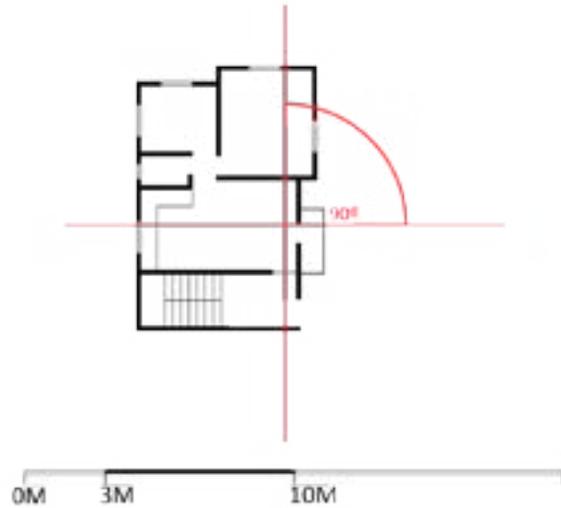
Análisis Tipología "B" módulo DOS

El caso dos de esta tipología consiste en la eliminación de una unidad habitacional por nivel, es decir la eliminación de básicamente la mitad de la edificación.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina y dos (2) habitaciones en 55 m². Es una de las tipologías, que en base a su áreas, está clasificada.

ÁREAS	M2
Balcón	2.0
Áreas diurnas	14.0
Cocina	6.0
Baño	2.6
Habitación 1	8.6
Habitación 2	15.9
Circulación Interna	0.9





Proyecto Habitacional de Goya CASO UNO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 90° N

Buena ventilación diurna

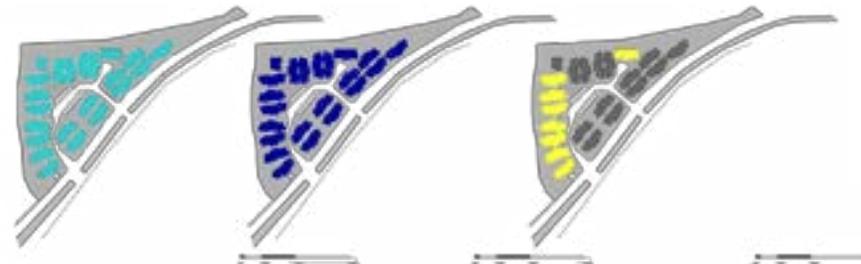
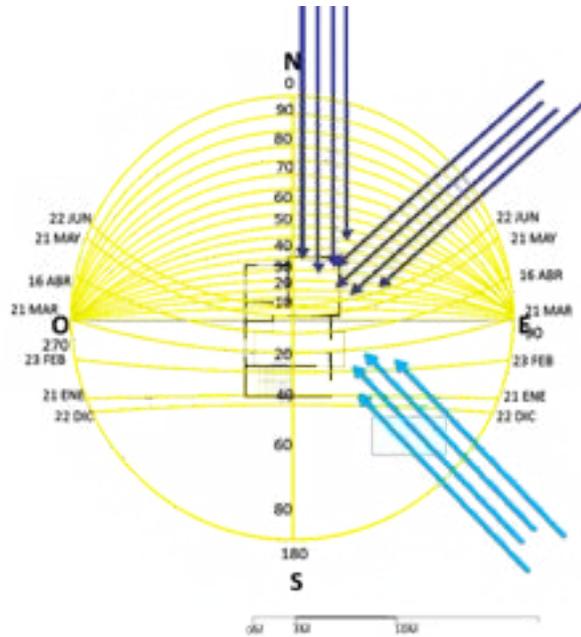
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada frontal.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada posterior.

Mal asoleamiento

Por la disposición de la edificación, el recorrido del sol afecta de forma directa las fachadas mas largas, exponiendo estas fachadas a la insolación, y a durante la mañana exponiendo sus balcones.



Proyecto Habitacional de Goya
CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 0° N

Buena ventilación diurna

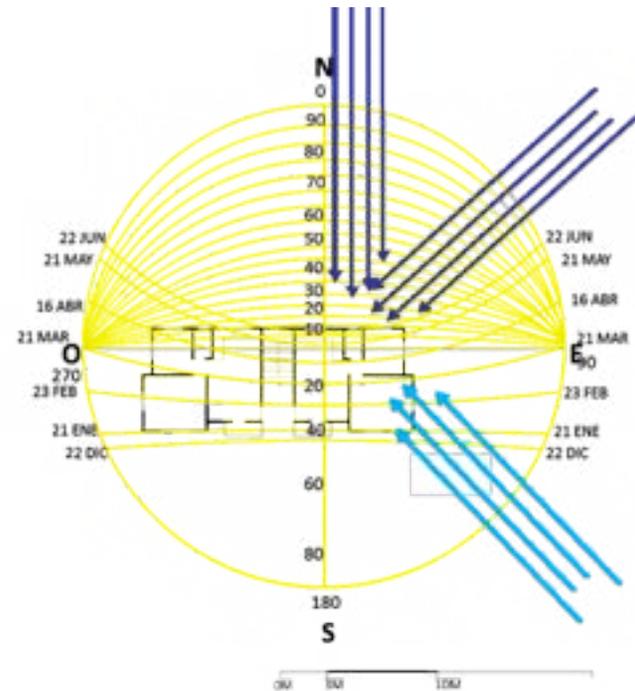
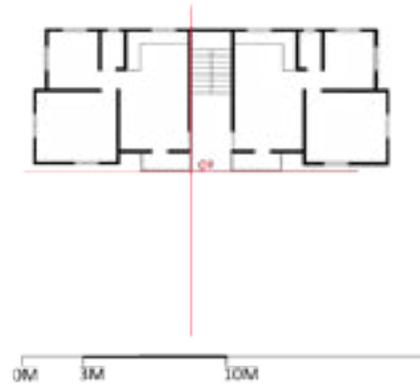
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada frontal y de la fachada lateral este, favoreciendo a la unidad habitacional del este.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa a través de la fachada posterior.

Buen asoleamiento

El recorrido del sol, solo afecta de forma directa las fachadas mas cortas, exponiendo estas fachadas a la insolación, por lo que el 30% es el único afectado, sacrificando así las áreas nocturnas.



MODIFICACION

Durante las últimas décadas, el proyecto ha sufrido algunas modificaciones entre las cuales se encuentran:

- Conversión de área verde en parqueo
- Eliminación de áreas verdes
- Cambio de usos de suelo: implementación del comercio sobre uso residencial.
- Intervención en fachada por medio de colores.
- Apropiación de espacio común del núcleo de escalera para crear balcón



El proyecto habitacional Goya, es uno de los más pequeños proyectos desarrollados por el gobiernos, en los límites norte del Distrito Nacional. Es un proyecto cuya disposición de las edificaciones gira en una semicircunferencia dada por el solar. El diseño del conjunto se concentró en el desarrollo de la tipología "A" en un primer plano y la tipología "B".

El conjunto de este proyecto, aprovecha el eje de la circunferencia para la colocación de las edificaciones, en donde, el espacio generado entre cada edificio generaron espacios sociales que son los que le dan la entrada a las edificaciones que gozan de estos espacios comunes, dicha distribución hace notar que las edificaciones son parejas cuyo espacio común generado internamente es el lazo de los uno y consigo a los vecinos.

La escala del proyecto, para ser un proyecto habitacional abierto, es una escala íntima dentro de lo macro, donde es posible que los usuarios interactúen, pues en un primer plano poseen centros de convergencia, a los cuales están obligados a compartir, dos centros de parqueos, los cuales no sienten separar las edificaciones sino ser parte de las mismas, e incluso pasan desapercibidas.

En opiniones propias se valora el proyecto como un proyecto humano, debido al calor hogareño que el mismo da desde que se accede.

El proyecto posee alteraciones de cierre de perímetros, ampliaciones, apoderación del espacio público, pero el más notable es la eliminación de las áreas verdes, pues los residentes han optado por cubrir gran parte de las áreas verdes con concreto y la apoderación del espacio común, pues esta tipología está diseñada sin balcones, pero con un pasillo frontal que da el acceso a la edificación, por lo que los residentes han cerrado el pasillo, tomando una parte y cerrándola de forma interna creando así su propio balcón.

Este proyecto fue desarrollado entre los años 1978 y 1982, y aunque con la tipología "A", variación utilizada más adelante en otros proyectos, comienza a demostrar un cambio social en la composición de la familia, con la disminución de la cantidad de integrantes de la familia se redujo un 0.3%, por lo que esta planta, de dos (2) habitaciones, brinda la opción de una habitación adicional, que de no ser la decisión del usuario, funciona como sala o comedor.

En su confort climático las orientaciones de las edificaciones denotan el mismo efecto, la fachada principal al este o fachadas posteriores al este, por lo que en ambos casos, la edificación recibe la ventilación desde una única vía teniendo siempre ventilación cruzada.

En el soleamiento, las unidades ubicadas con la fachada principal al este, son las más débiles a la insolación pues está afectando lo que hoy ellos han convertido en sus balcones.

80's

31

HABITACIONAL CÉSAR NICOLÁS PENSON
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA INVI
32 unidades habitacionales

1986

El proyecto Cesar Nicolás Penson , se desarrolla con el fin de ofrecer alojamiento a funcionarios del gobierno. Diseñado en 1986, desarrollado en 17,723.30 m². Se basó en un uso de suelo únicamente habitacional.

Contempló treinta y dos (32) viviendas divididas en cuatro (4) edificios multifamiliares.

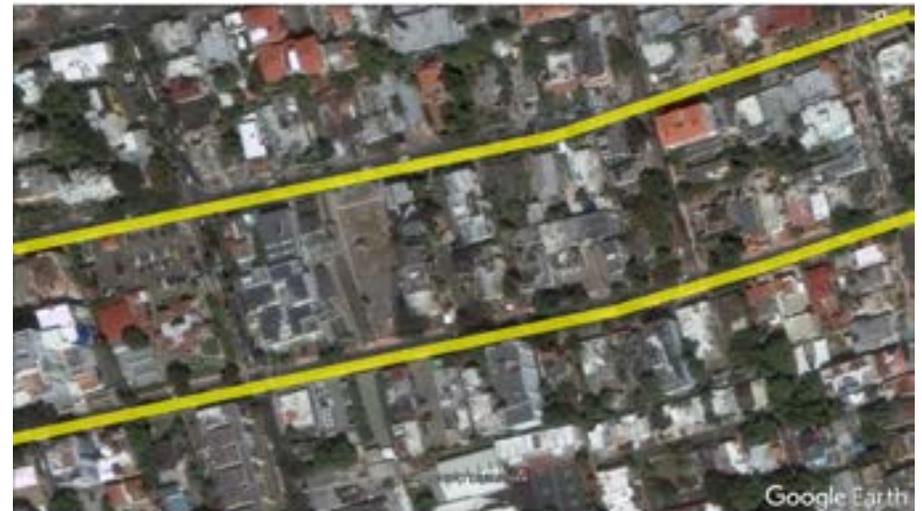


Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en el Sector de Gazcue, entre las calles Moisés García al Norte y calle Cesar Nicolás Penson al sur.

Análisis Vial Externo

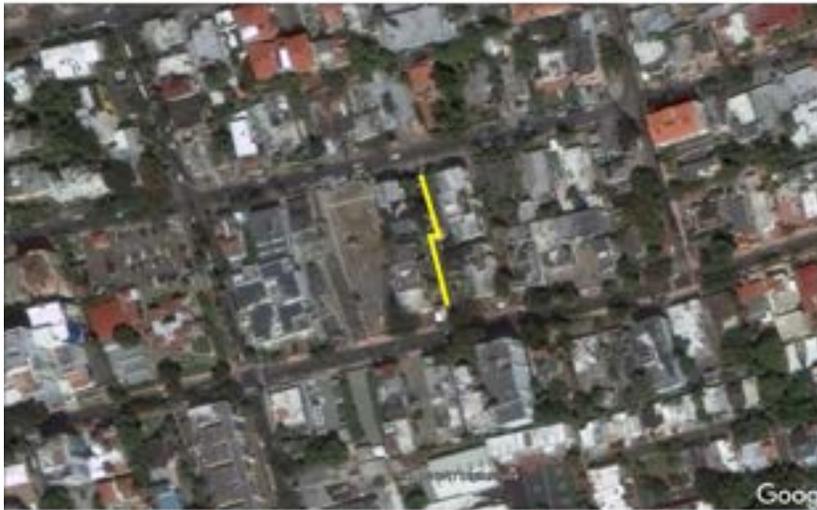
El proyecto se encuentra limitado el norte por la calle Moisés García y al sur la calle Cesar Nicolás Penson.



● Primaria ● Secundaria ● Terciaria

Análisis Vial Interno

El proyecto posee una calle interna en eje norte-sur, que conecta ambas entradas del proyecto de cada extremo, y los parqueos del proyecto.



Conjunto urbano

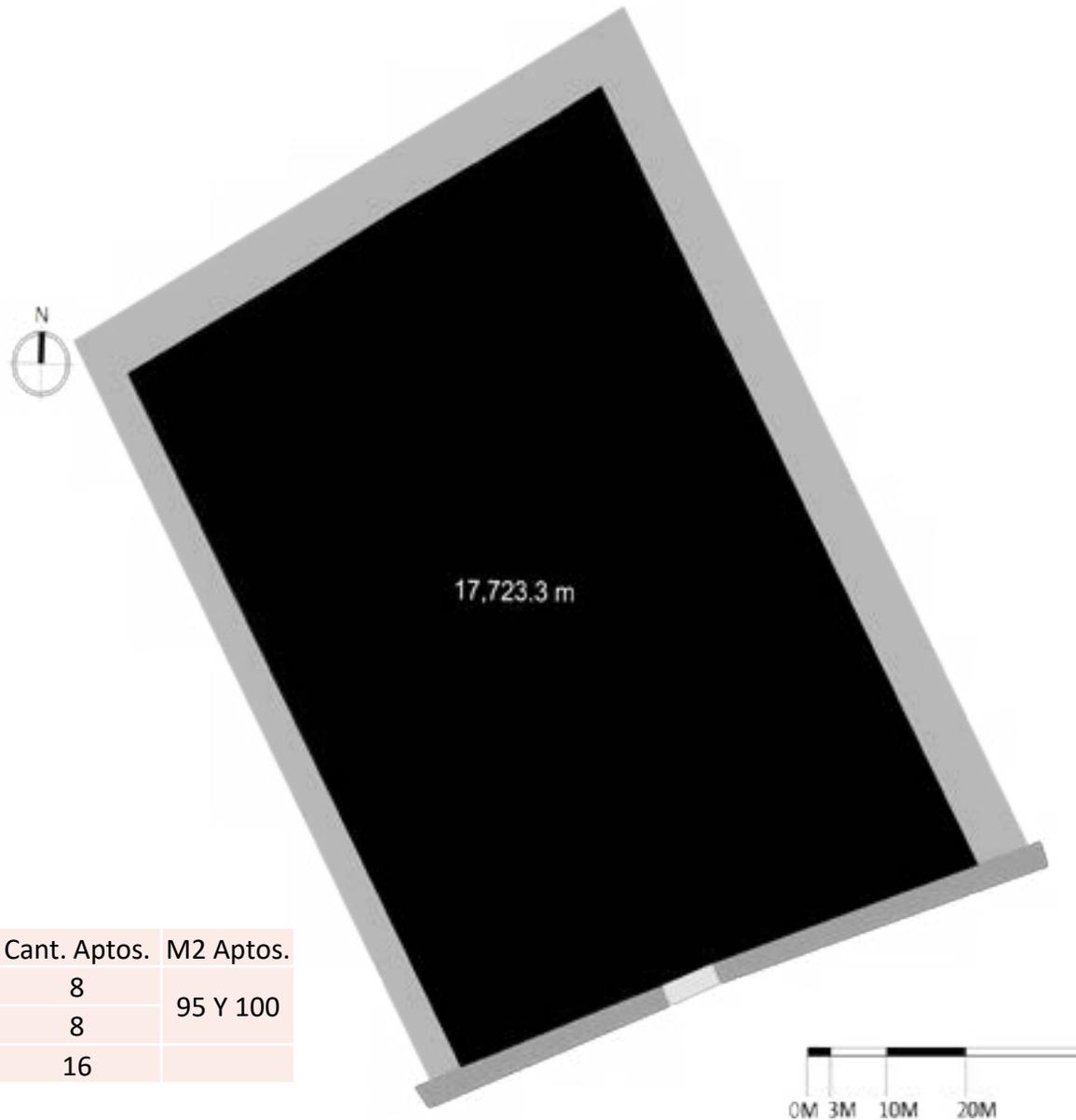
El proyecto habitacional Cesar Nicolás Penson, está clasificado dentro de una integración urbana cerrada, por lo que desarrolla en un único lote cerrado por muros de hormigón de 17,723.30 m².

Uso de Suelo.

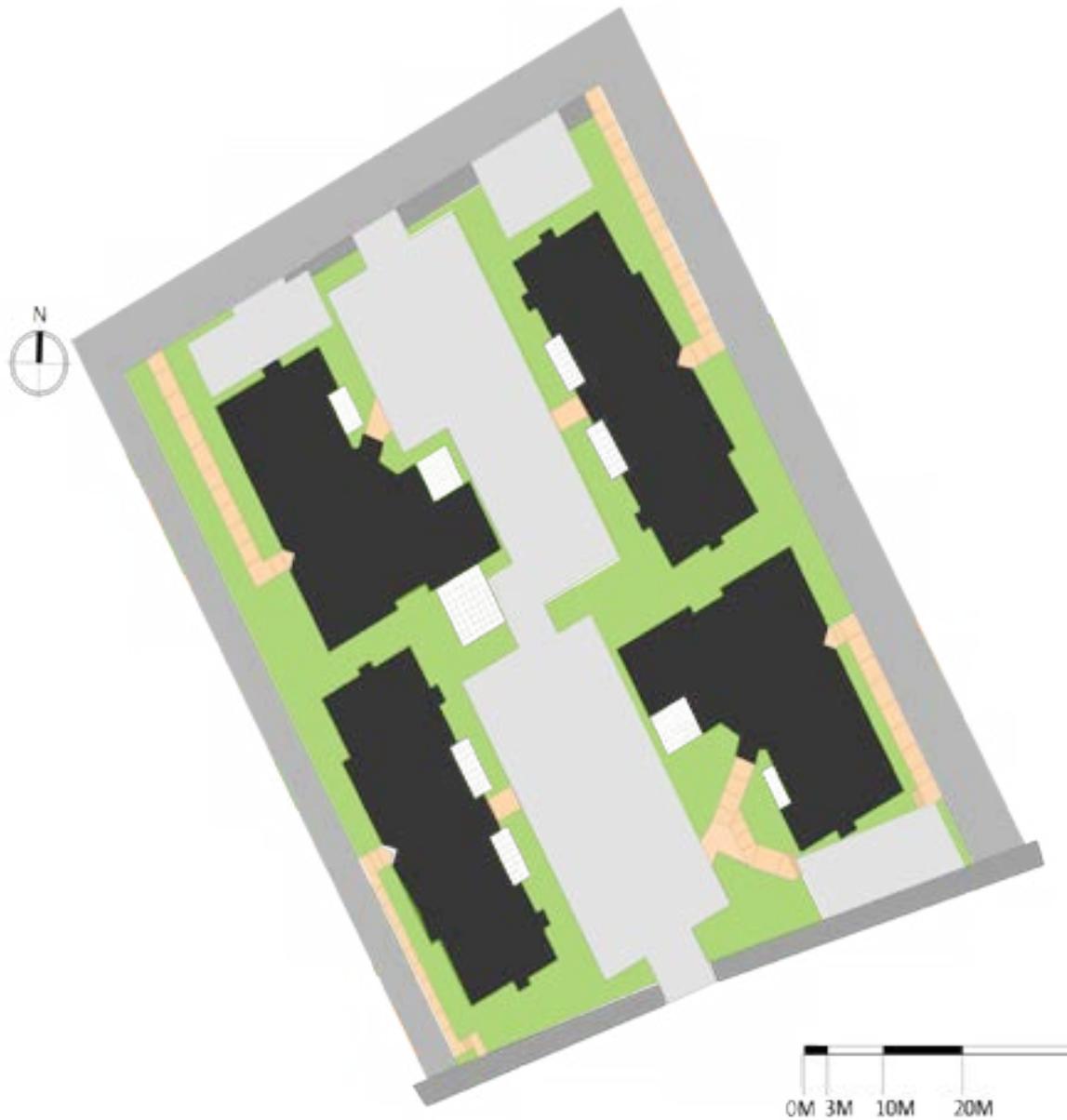
La zonificación de su uso de suelo es únicamente habitacional.

Compuesto de cuatro (4) edificios. Cada edificio posee cuatro (4) niveles, dos (2) unidades habitacionales por nivel, para un total de treinta y dos (32) unidades.

El mismo se rige por dos (2) tipologías edificatorias: dos (2) edificios de tipología "M1" y dos (2) edificios de tipología "M2", ambas de cinco (5) niveles.



Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos.
"M1"	2	8	95 Y 100
"M2"	2	8	
TOTAL	4	16	



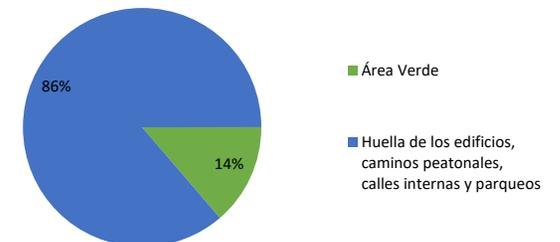
Edificado

El proyecto se desarrolla en un lote de 19,148.80 m² de los cuales 16,524.10 m² está ocupado por la huella de los edificios, caminos peatonales, calle interna y parqueos. Este proyecto se caracteriza por un juego visual de volúmenes conjugado con el dinamismo del conjunto. Es uno de los primeros proyectos diseñados con la visión de estacionamientos para residentes y visitantes. El diseño contempla cuatro (4) entradas peatonales de servicio, atrás de cada uno de los edificios.

Área recreativa

El proyecto designa un total de 2,624.70 m² dirigidos a áreas verdes, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.0 miembros, el proyecto designa un promedio de 16.40 m² de vegetación por residente.

EDIFICADO



Análisis Tipología "M1":

La planta base de este proyecto en su forma desarrolla el contorno de una letra "A" pero al unir los puntos de distribución interna los cinco (5) puntos balcón-servicio-escalera-servicio-balcón proyectamos la "M" en este caso la "M1".

Cada núcleo habitacional de ésta tipología mantiene las mismas áreas, por lo que cada unidad está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones, la principal con su baño y W/C, un (1) baño común, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado. en 95 m².

Esta fue unos de los diseños mas costos desarrollados por el gobierno.



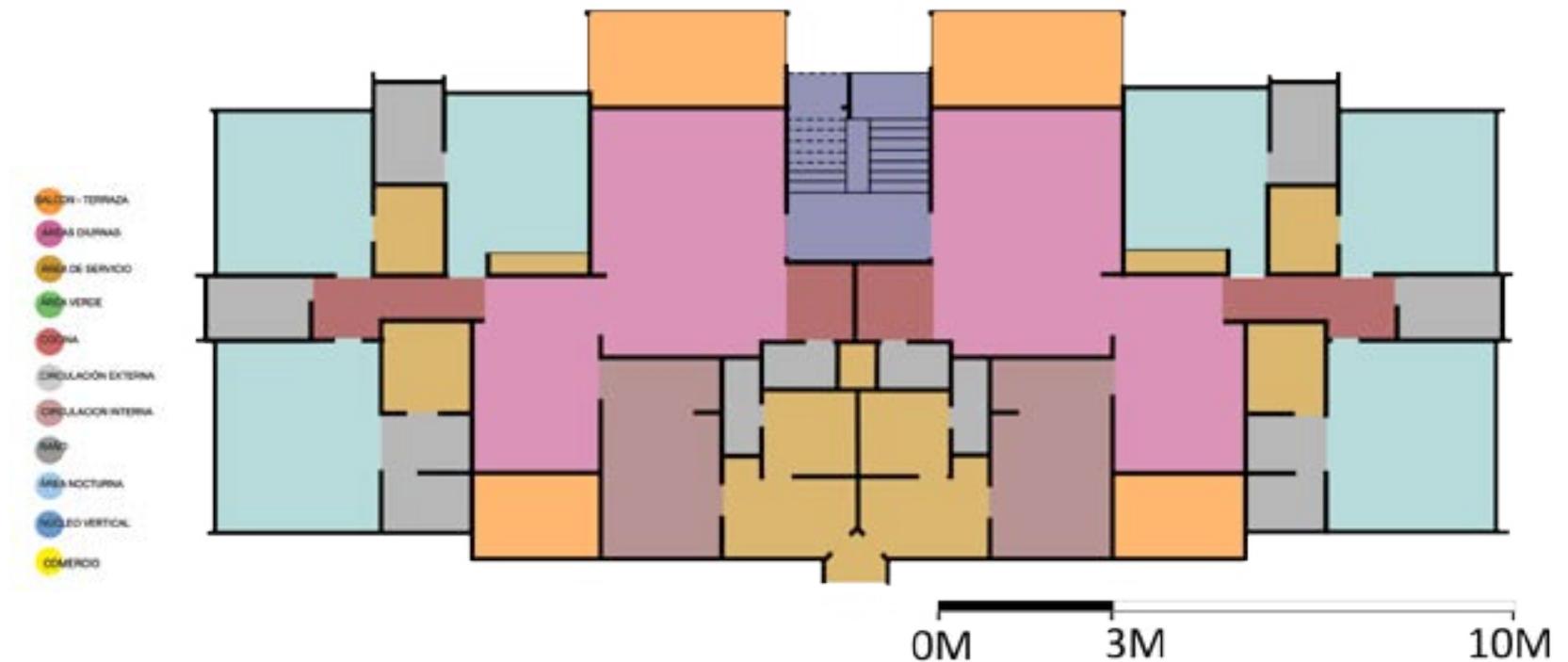
ÁREAS	M2
Balcón	3.0
Áreas diurnas	21.2
Cocina	10.0
Baño	4.7
Habitación 1	15.1
Habitación 2	14.3
Habitación 3	12.4
Servicio	10.3
Circulación Interna	4.0

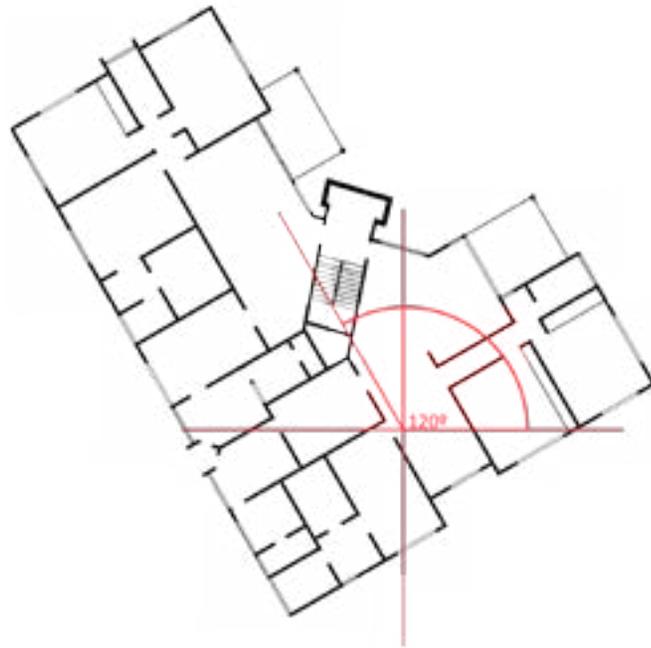
Análisis Tipología "M2":

La planta base de este proyecto es la tipología A, pero el contorno total del edificio marca la tipología "M" en este caso la "M2". Desarrollada en base a dos unidades habitacionales separadas por un cuerpo de acceso vertical con que da paso a la áreas diurnas.

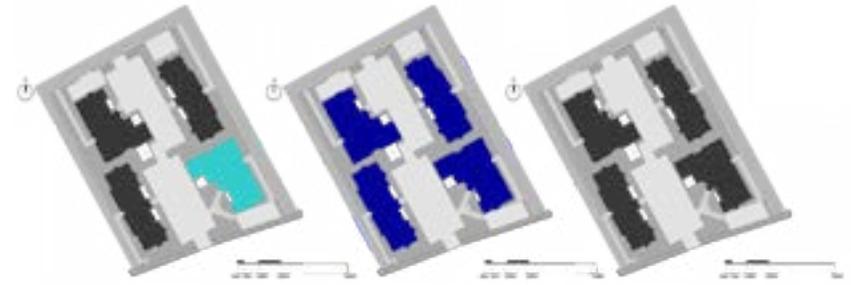
Cada núcleo habitacional de ésta tipología mantiene las mismas áreas, por lo que cada unidad está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones, la principal con su baño y W/C, un (1) baño común, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado. en 100 m².

ÁREAS	M2
Balcón	4.6
Áreas diurnas	26.1
Cocina	9.5
Baño	7.0
Habitación 1	13.8
Habitación 2	14.2
Habitación 3	17.1
Servicio	3.3
Circulación Interna	4.5





CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



**Proyecto Cesar Nicolas Penson
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 120° N

Mala ventilación diurna

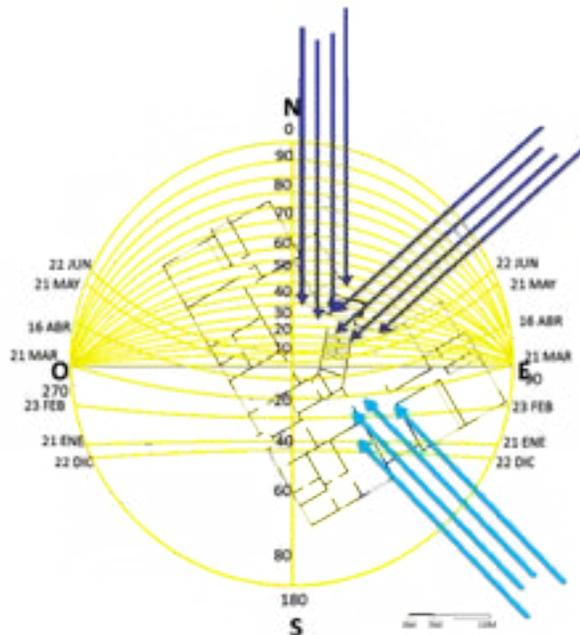
En esta orientación el 50% de las unidades, siendo este porcentaje lo equivalente a solo una unidad habitacional, recibe los vientos diurnos de forma directa.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, las áreas menos beneficiadas son las áreas de servicio, por su ubicación interna.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta la fachada lateral este completa, afectando así esta unidad en las áreas nocturnas y diurnas. Después del medio día comienzan a verse afectadas las mismas áreas de la otra unidad sumando la de servicio



Proyecto Cesar Nicolás Penson CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 120° N

Buena ventilación diurna

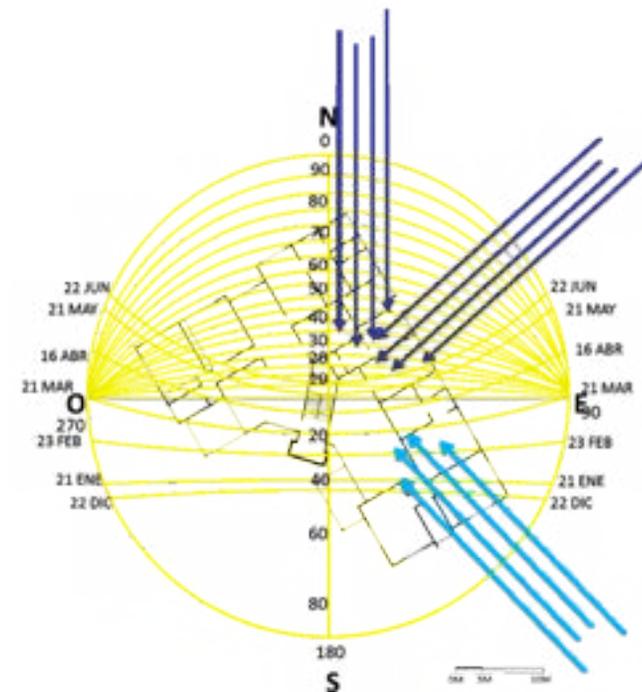
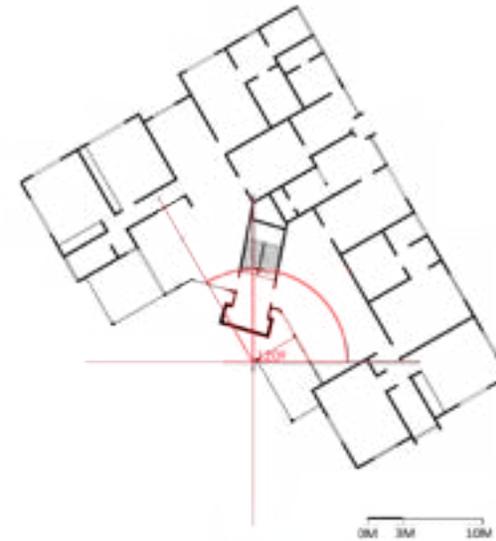
En esta orientación el 60% de las unidades reciben los vientos diurnos de forma directa.

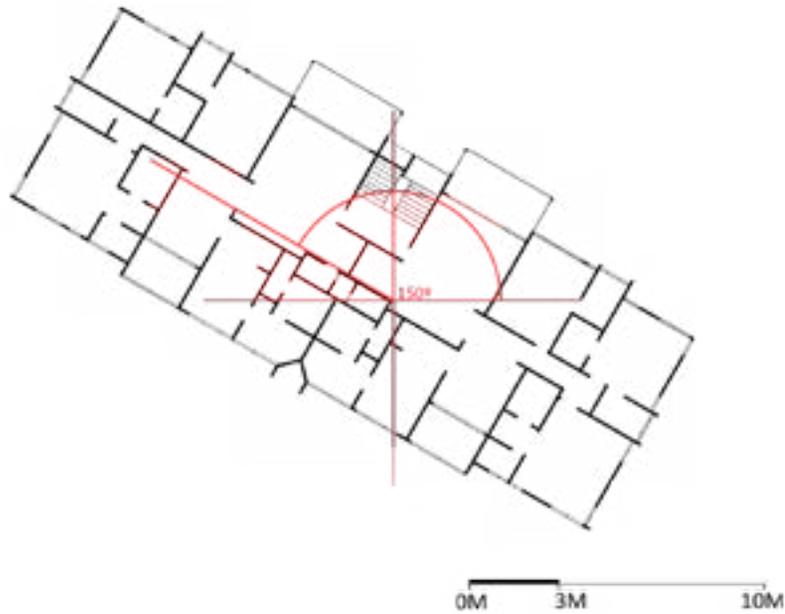
Buena ventilación nocturna

En esta orientación las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, las áreas más beneficiadas son las áreas de servicio, en ambas unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta la fachada lateral este completa, afectando las áreas de servicio y después del medio día afectando las áreas nocturnas





Proyecto Cesar Nicolas Penson CASO TRES

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 120° N

Mala ventilación diurna

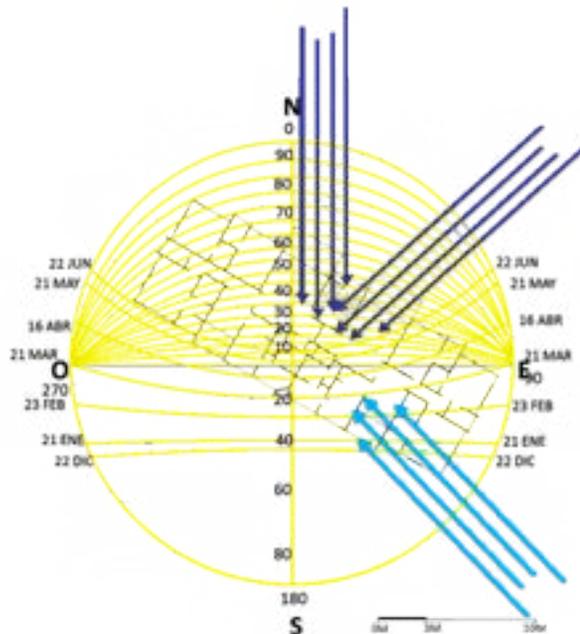
En esta orientación solo la fachada lateral este recibe ventilación diurna, favoreciendo solo a esta unidad, sobre todo en sus áreas nocturnas y de servicio.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, las áreas más beneficiadas son las áreas diurnas y nocturnas en ambas unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas de la edificación al igual que la fachada frontal por el ángulo de la edificación, sacrificando consigo las áreas nocturnas de la unidad, como las áreas diurnas y el balcón durante el día, y después del medio día las áreas nocturnas de la unidad oeste.



Proyecto Cesar Nicolás Penson CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 150° N

Mala ventilación diurna

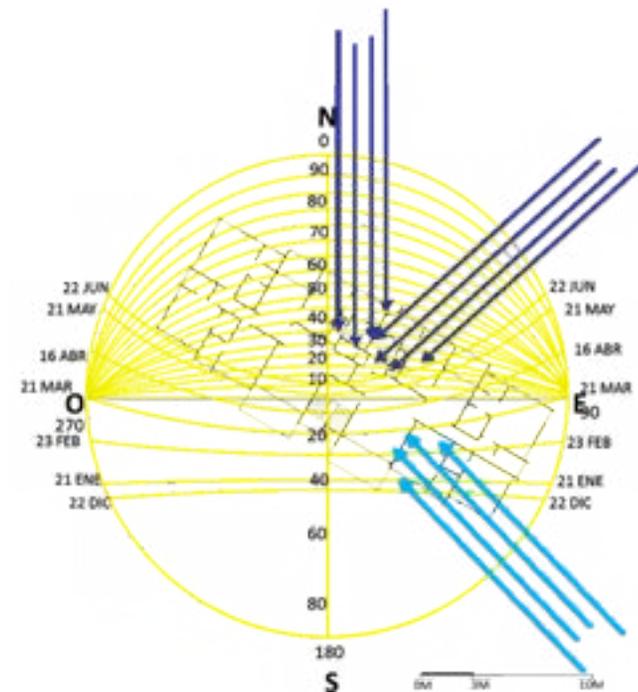
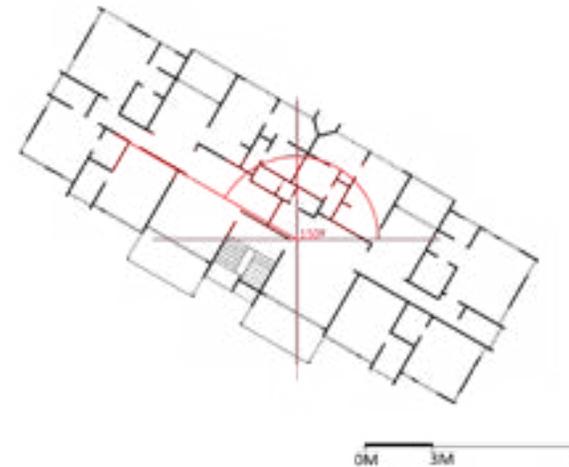
En esta orientación solo la fachada lateral este recibe ventilación diurna, favoreciendo solo a esta unidad, sobre todo en sus áreas nocturnas y de servicio.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, las áreas más beneficiadas son las áreas de servicio y nocturnas en ambas unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas de la edificación al igual que la fachada posterior por el ángulo de la edificación, y al caer el sol la fachada frontal sacrificando consigo las áreas nocturnas de la unidad, como las áreas diurnas y el balcón durante la tarde, y después del medio día las áreas nocturnas de la unidad oeste.



MODIFICACION

Durante las últimas décadas , las únicas modificaciones que presenta el mismo es la alteración de su color original, el cierre de balcones con cristal y la implementación de toldos.



El proyecto habitacional César Nicolás Penson, es un proyecto de menor escala del gobierno, emplazado básicamente en el centro de la ciudad, en dónde se emplean dos tipologías totalmente nuevas la "M1" y la "M2".

La tipología M1, desarrolla el contorno de una letra "A" pero al unir los puntos de distribución interna los cinco (5) puntos balcón-servicio-escalera-servicio-balcón proyectamos la tipología "M1". La tipología M2 posee de planta base a la tipología "A", pero el contorno total del edificio marca la tipología "M", debido a las áreas internas, dejando paso para la "M2".

Este proyecto se puede calificar como uno de los más "elegantes" desarrollados por el gobierno, pues en esta forma y su conjunto, denota que fue diseñado para una clase social alta. En este proyecto dieron paso al ladrillo a formar parte de los materiales de las fachadas. Al igual que el uso de adoquines en todo el exterior del conjunto, incluso en las áreas de parqueos.

En este proyecto se aprecia que las áreas de servicio son amplias y completas, destinando para estas un acceso independiente por detrás de cada edificación.

Este proyecto fue trabajado con su topografía original, la cual accidentada, hace que las edificaciones alternen su altura de forma visual entre edificaciones, sin variar los niveles de entrepiso.

En su confort climático, se basa en la ventilación cruzada, pero la misma se ve accidentada por la cantidad de muros internos, distribución interna de la forma, pues a diferencias de las demás, esta presenta un mayor porcentaje de divisiones físicas internas.

80's

32

HABITACIONAL LA FE
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA INVI **1986**
120 unidades habitacionales

El proyecto habitacional La Fe, fue diseñado por el departamento de arquitectura e ingeniería del INVI y construido bajo la supervisión del OISOE en 1986. Desarrollado en 8,895.566 m². Se basa en un uso de suelo únicamente habitacional.

Contempló ciento veinte (120) viviendas esparcidas en edificio multifamiliares.



Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en el sector Ensanche la Fe, frente a la calle Luis Pérez García, al lado del Colegio Nuestra Señora de la Fe.

Análisis Vial Externo

El proyecto se encuentra limitado el norte por el Colegio Nuestra Señora de la Fe, al este por la calle Luis Pérez García, al sur por la calle Paseo de las Almas y al oeste por la calle Beethoven Escoto Román.



● Principal ● Secundario ● Terciario

Análisis Vial Interno

El proyecto posee dos entradas independientes accediendo por la Calle Luis Pérez García ambas en sentido este-oeste, con líneas de parqueo a cada extremo. Los parqueos que se encuentran al Sur del proyecto se accesa directamente desde la calle.

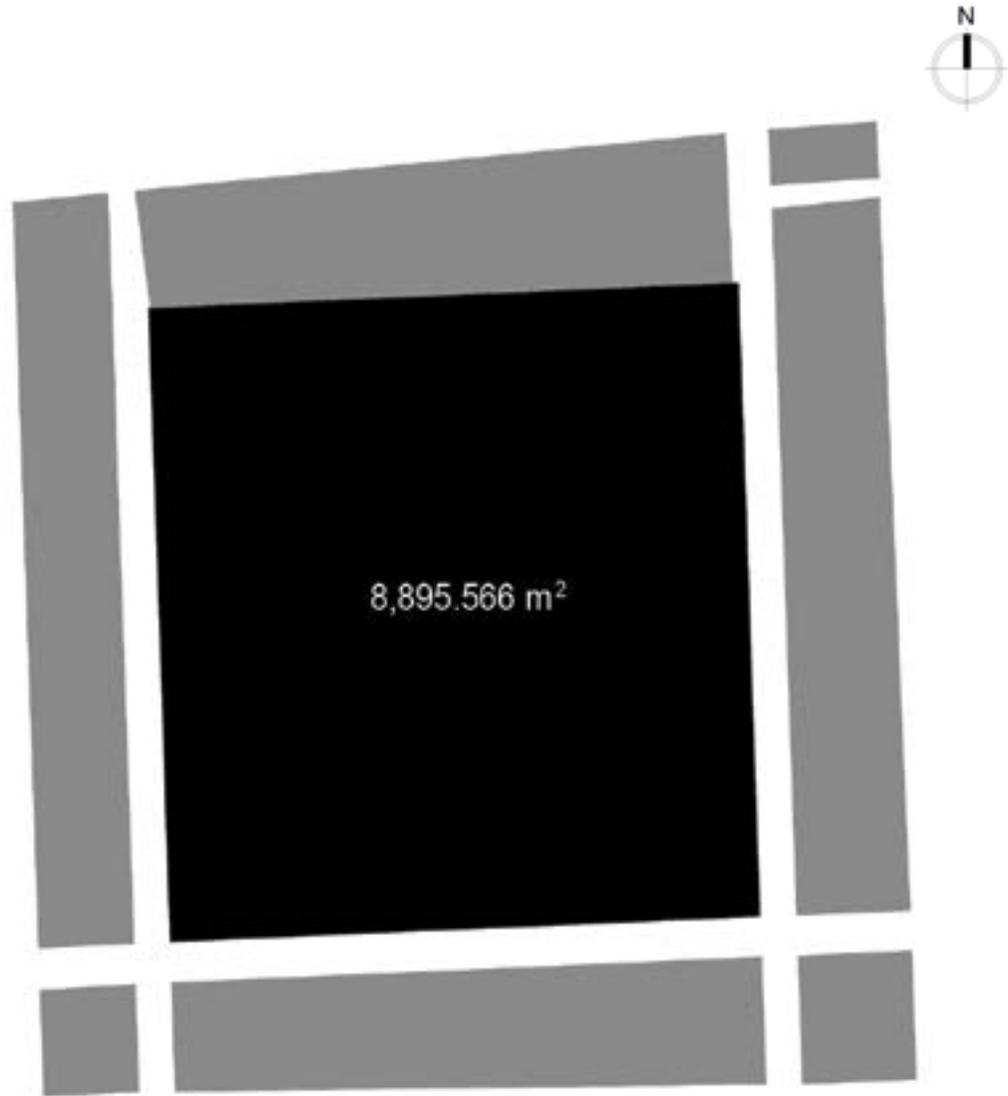


Conjunto urbano

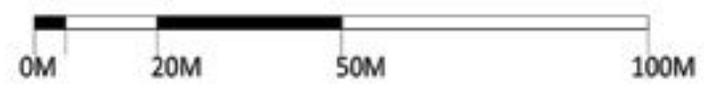
El proyecto habitacional La Fe, está clasificado dentro de una integración urbana cerrada, desarrollado en un lote de 8,895.566 m² de forma regular.

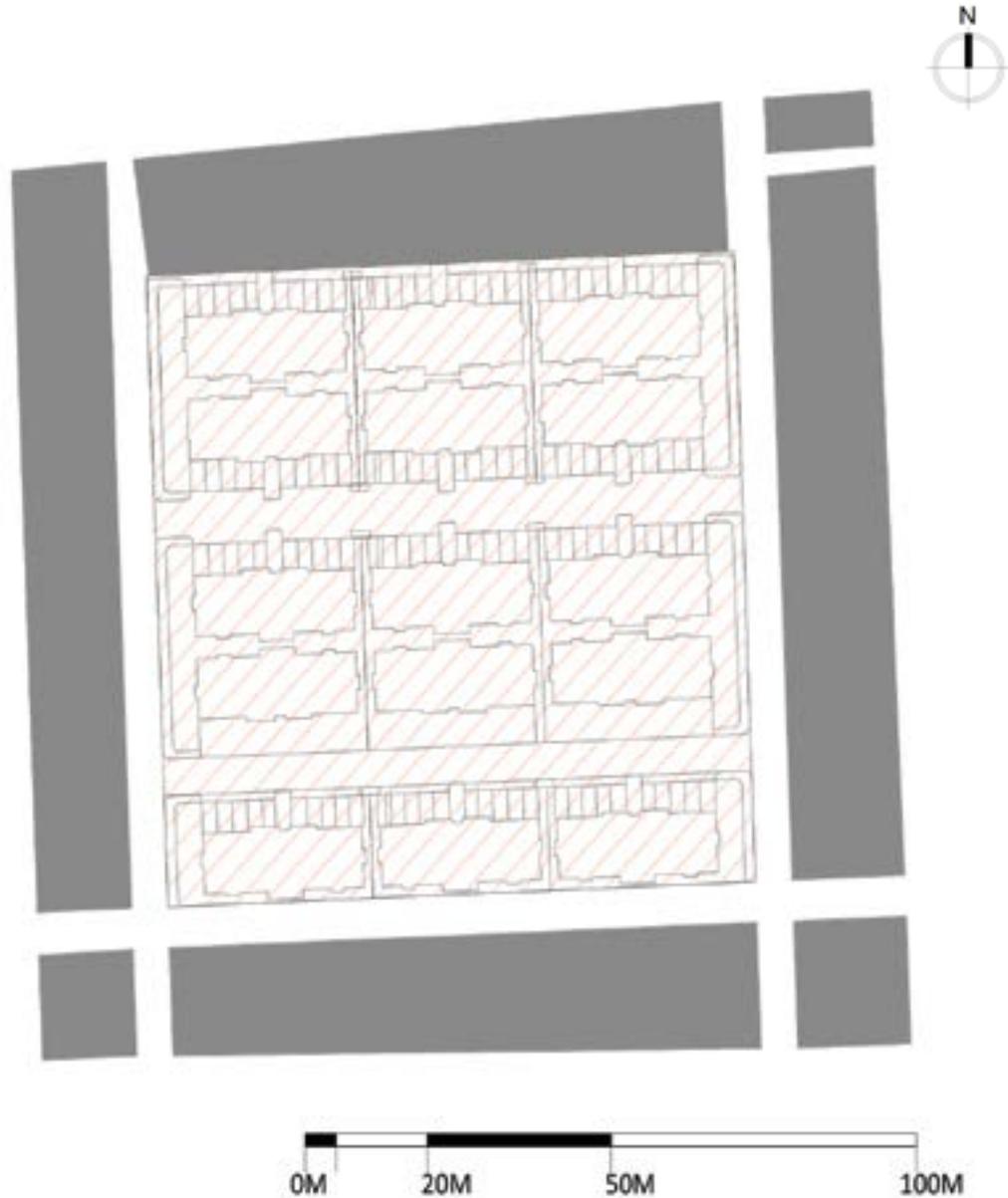
Uso de Suelo.

La zonificación de su uso de suelo es únicamente habitacional.



Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos.
"A"	15	8	100
TOTAL	15	8	





Área de estudio

El proyecto es un conjunto de quince (15) edificios de uso colectivo, todos orientados en dirección este-oeste. Cada edificio posee cuatro (4) niveles con dos (2) unidades habitacionales por nivel, para un total ciento veinte (120) unidades.

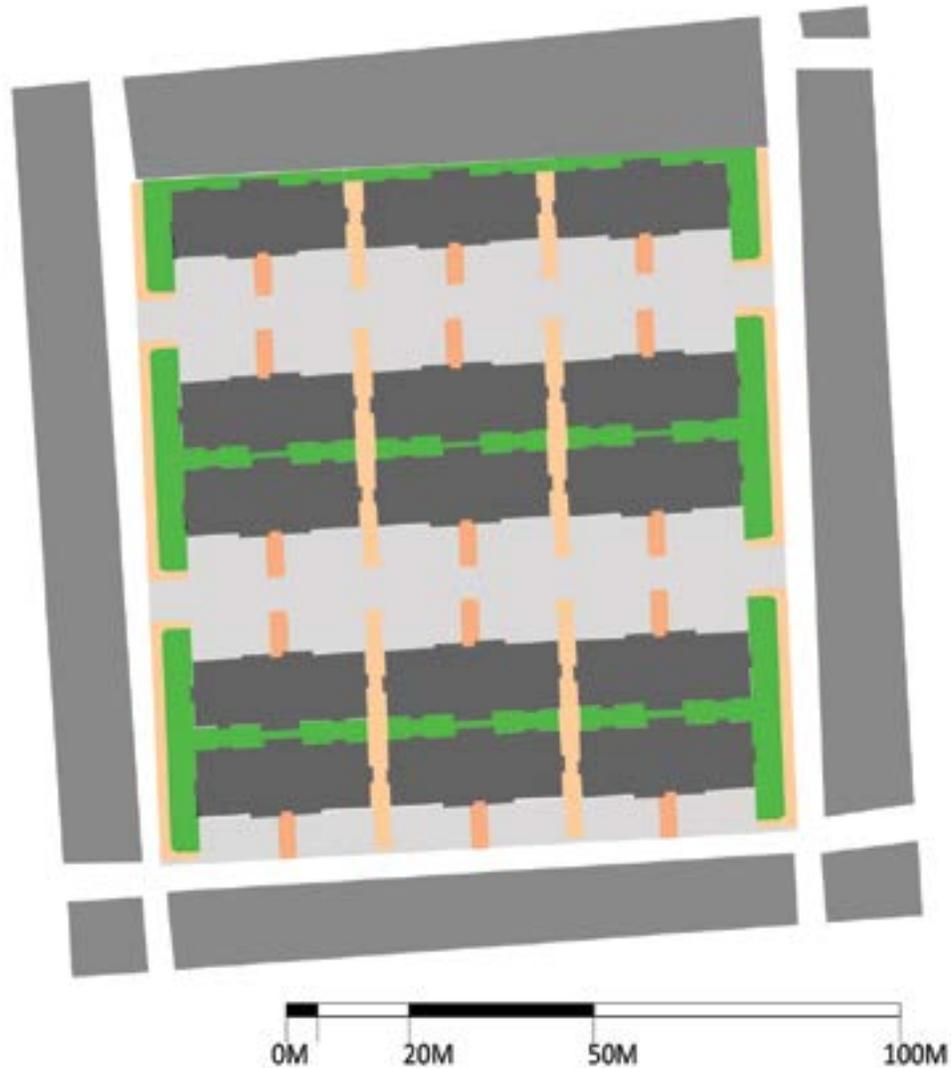
El mismo se rige por una (1) tipología edificatoria, la tipología "A", en una de sus variaciones más ricas, pues el gobierno designa la tipología "A" como una tipología económica que no sobrepase los 75 m².

Edificado

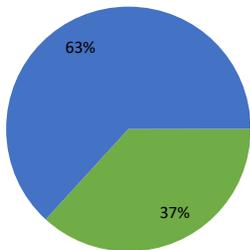
El proyecto se desarrolla en un total de 8,895.566 m² de los cuales 5,622.30 m² está ocupado por la huella de los edificios, caminos peatonales, calles internas y parqueos.

Área recreativa

El proyecto designa un total de 3,273.26 m² dirigidos a áreas verdes, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.0 miembros, el proyecto designa un promedio de 5.45 m² de vegetación por residente de los multifamiliares.



Edificado



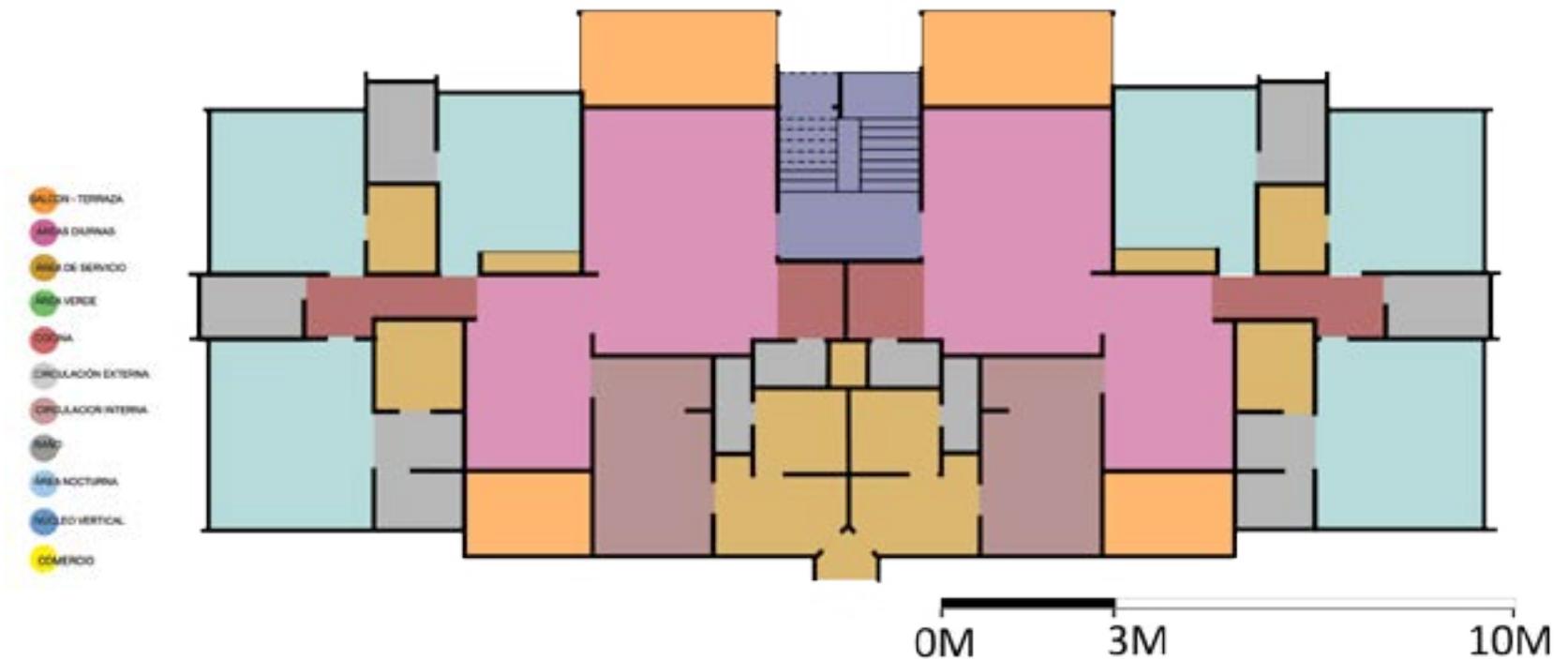
- Área verde
- Huella de los edificios, caminos peatonales, calles internas y parqueos

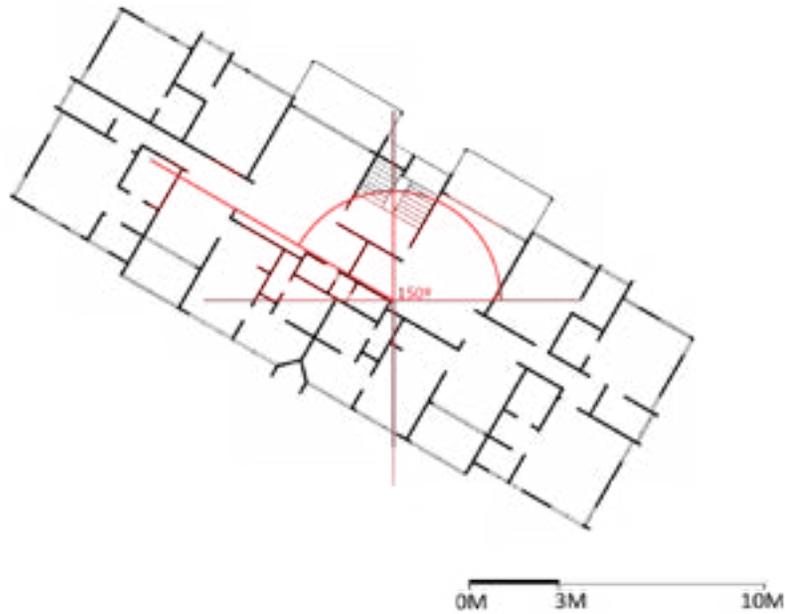
Análisis Tipología "M2":

La planta base de este proyecto es la tipología A, pero el contorno total del edificio marca la tipología "M" en este caso la "M2". Desarrollada en base a dos unidades habitacionales separadas por un cuerpo de acceso vertical con que da paso a la áreas diurnas.

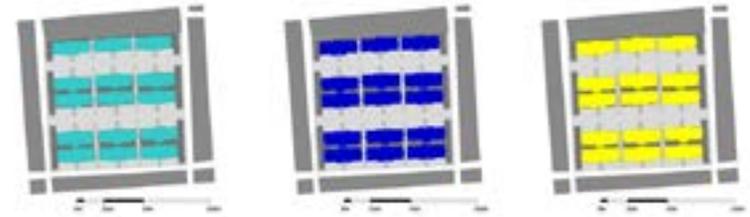
Cada núcleo habitacional de ésta tipología mantiene las mismas áreas, por lo que cada unidad está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones, la principal con su baño y W/C, un (1) baño común, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado. en 100 m².

ÁREAS	M2
Balcón	4.6
Áreas diurnas	26.1
Cocina	9.5
Baño	7.0
Habitación 1	13.8
Habitación 2	14.2
Habitación 3	17.1
Servicio	3.3
Circulación Interna	4.5





CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



**Proyecto La Fe
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 120° N

Mala ventilación diurna

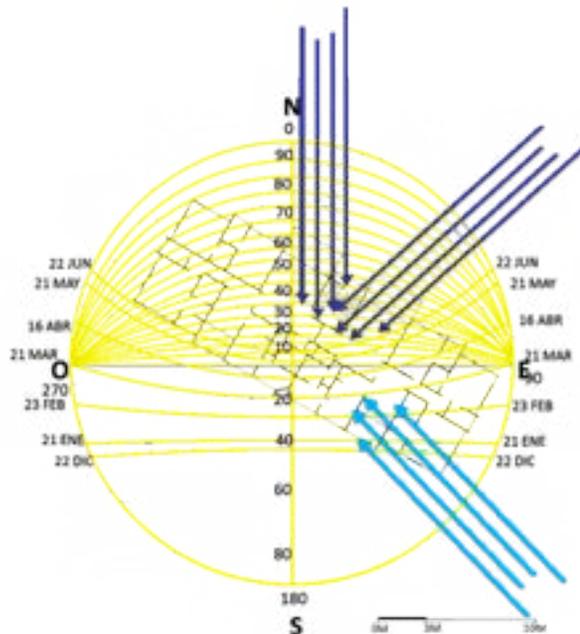
En esta orientación solo la fachada lateral este recibe ventilación diurna, favoreciendo solo a esta unidad, sobre todo en sus áreas nocturnas y de servicio.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, las áreas más beneficiadas son las áreas diurnas y nocturnas en ambas unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas de la edificación al igual que la fachada frontal por el ángulo de la edificación, sacrificando consigo las áreas nocturnas de la unidad, como las áreas diurnas y el balcón durante el día, y después del medio día las áreas nocturnas de la unidad oeste.



Proyecto La Fe CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 150° N

Mala ventilación diurna

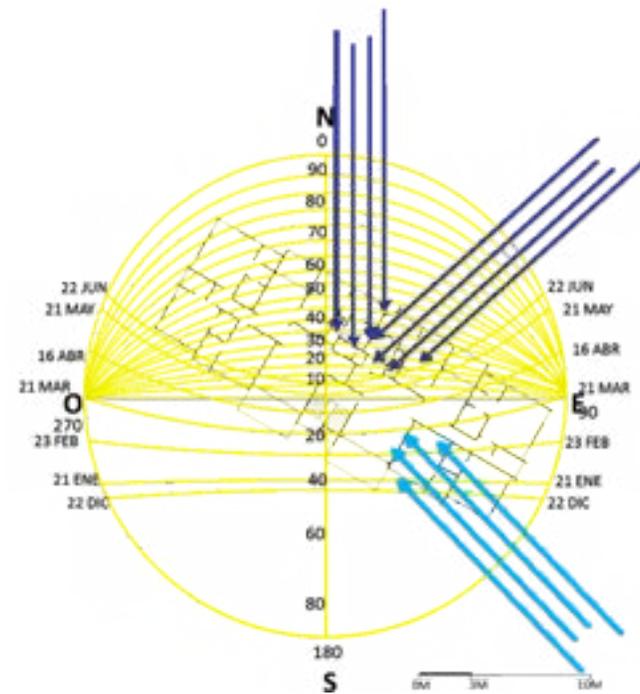
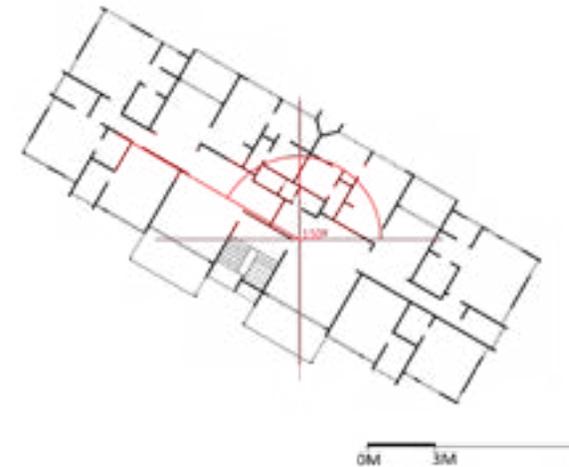
En esta orientación solo la fachada lateral este recibe ventilación diurna, favoreciendo solo a esta unidad, sobre todo en sus áreas nocturnas y de servicio.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, las áreas más beneficiadas son las áreas de servicio y nocturnas en ambas unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas más cortas de la edificación al igual que la fachada posterior por el ángulo de la edificación, y al caer el sol la fachada frontal sacrificando consigo las áreas nocturnas de la unidad, como las áreas diurnas y el balcón durante la tarde, y después del medio día las áreas nocturnas de la unidad oeste.



MODIFICACION

Durante las últimas décadas , las únicas modificaciones que presenta el mismo es la alteración de su color original, el cierre de balcones con cristal, la implementación de toldos y la colocación de compresores de aires acondicionados en la fachada.



Fotografías del Proyecto La Fe.
Autoría propia.

El proyecto habitacional La Fe, es uno de los proyectos más rígidos en su conjunto desarrollados por el gobierno dentro de los proyectos de perímetro cerrado. Este proyecto utiliza la variación de la tipología "M2" empleada en el Proyecto Cesar Nicolás Penson, en donde la misma se presenta sin balcón.

Su conjunto se desarrolla bajo la repetición de la tipología en forma lineal a los extremos de sus vías de circulación vehicular sin generar ningún espacio de interacción social. Las áreas verdes que presenta el proyecto son las necesarias para cubrir el espacio no construido, pues en el plano de conjunto se puede notar que son áreas residuales, es decir, los espacios entre edificaciones, que incluso el proyecto, en un aspecto urbano no aporta a la ciudad, pues mantiene aceras mínimas en los exteriores, mencionando su cierre perimetral en un muro de cemento, a excepción de su perfil sur, el cual está dedicado al parqueo, haciendo la relación de acera-parqueo-edificación, sin ni siquiera brindar en este perfil áreas verdes.

En su confort climático, al mantener el mismo orden de las edificaciones, donde la variable se encuentra en que las fachadas frontales en el caso uno está orientada al norte y en el caso dos al sur, por lo que en el caso uno la edificación recibe la ventilación diurna durante su fachada posterior, haciendo que la ventilación cruzada se bloquee debido a su masiva divisiones interiores, a comparación de las demás tipologías estudiadas, y sienten las unidades habitacionales ubicadas al este en ambos casos las beneficiadas de vientos durante todo el día.

80's

42

HABITACIONAL ORTEGA Y GASSET
ARQ. RAFAEL HERNÁNDEZ E ING. PECHO HACHÉ **1989**
282 unidades habitacionales

El proyecto habitacional Ortega Gasset, es un proyecto de integración urbana cerrada diseñado por el Arq. Rafael Tomás Hernández, construido por la constructora GINAKA y supervisado por el Ing. Pedro Haché en 1989. En su cierre perimetral cuenta con la puerta histórica perteneciente a lo que antes era el Consejo Militar de Santo Domingo, pues el proyecto esta emplazado en parte del terreno de donde estaba esta institución. Desarrollado en 47,392.13 m². Se basa en un uso de suelo habitacional y comercial.

Contempla doscientos ochenta y dos (282) viviendas divididas edificios multifamiliares y un edificio mixto.

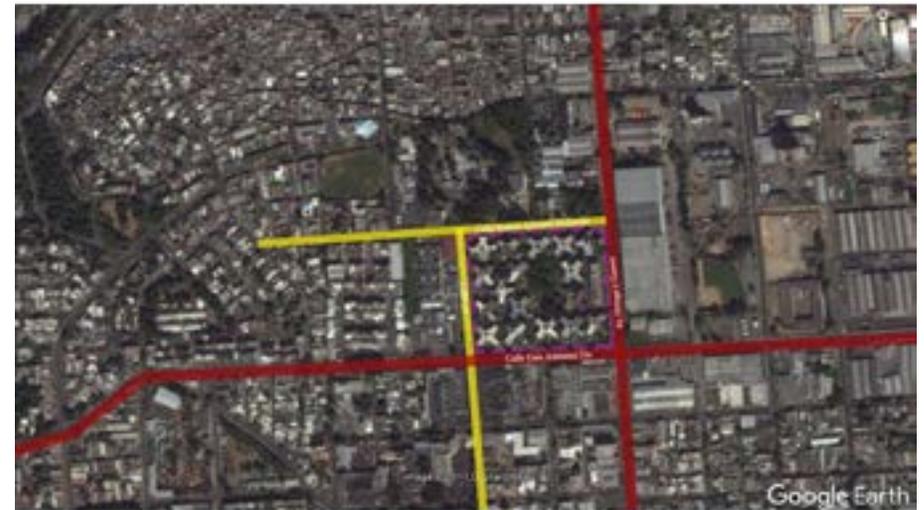


Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado en el sector de La Agustina, limitado al norte la calle Rafael Antonio Pichardo, al sur, la calle Luis Amiama Tío, al este la Av. Ortega y Gasset y al oeste la calle 39.

Análisis Vial Externo

El proyecto se encuentra limitado al norte la calle Rafael Antonio Pichardo, al sur, la calle Luis Amiama Tío, al este la Av. Ortega y Gasset y al oeste la calle 39.



● Principal ● Secundario ● Terciario

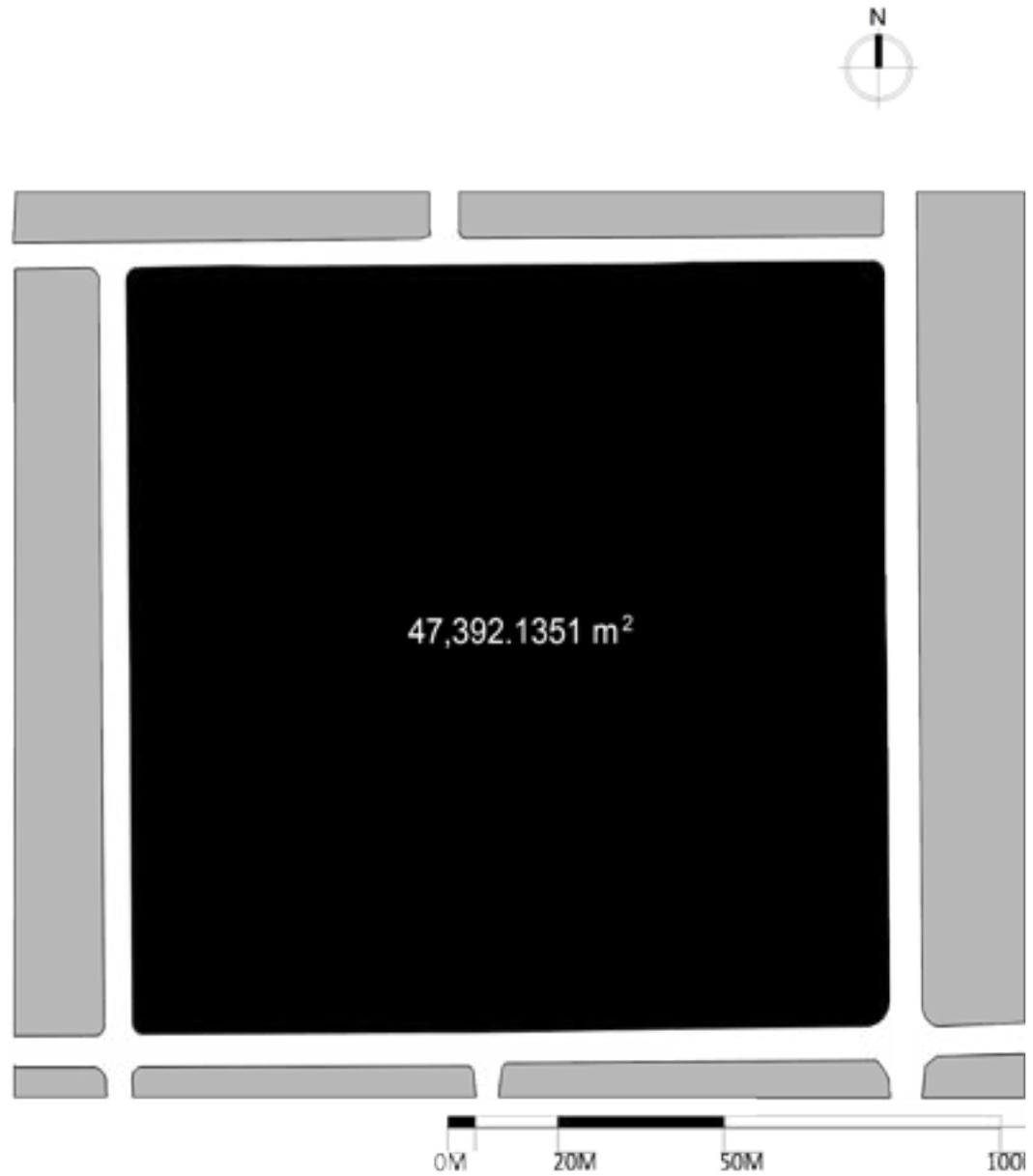
Análisis Vial Interno

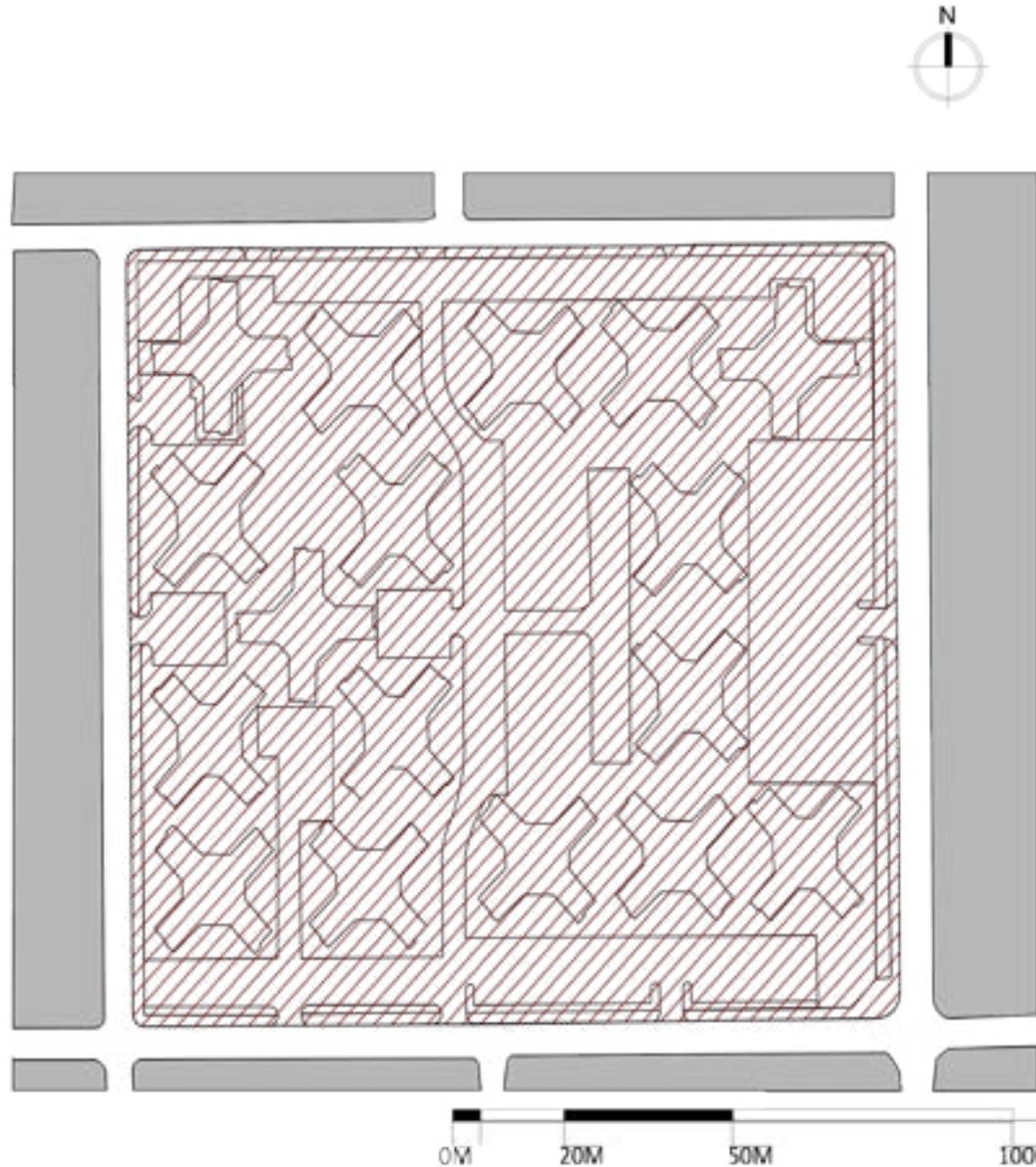
Posee cuatro entradas el proyecto, tres al área de los multifamiliares y una para el área comercial, la cual esta independiente al proyecto del tránsito vehicular, permitiendo solo el paso peatonal. El proyecto cuenta con un eje principal norte-sur, es decir, de la calle Rafael Antonio Pichardo a la Calle Luis Amiama Tío. A partir de esta calle principal se conectan a las demás calles de distribución del proyecto.



Conjunto urbano

El proyecto habitacional Ortega y Gasset, está clasificado dentro de una integración urbana cerrada, desarrollado en un lote de 47,392.1531 m² de trama regular.





Área de estudio

El proyecto es un conjunto de dieciocho (18) edificios, diecisiete (17) de uso habitacional y uno (1) de uso mixto. Cada edificio posee cuatro (4) niveles y el proyecto presenta una cantidad de doscientos ochenta y dos (282) unidades habitacionales.

El mismo se rige por dos (2) tipologías edificatorias, la tipología "11" y la tipología "X", ambas de cuatro (4) niveles. En este proyecto la tipología "11" presenta sus dos primeros niveles comerciales con diez (10) unidades habitacionales, y la tipología "X" se desarrolla en base a un núcleo central vertical que conecta cuatro (4) unidades habitacionales por planta en cada extremo de la "X", con un total de 16 unidades habitacionales por edificio.

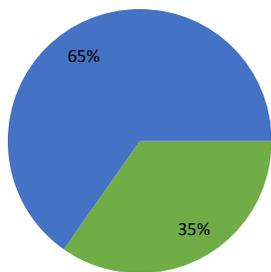
Este es el segundo proyecto en utilizar esta tipología en X, el primer proyecto, para el cual se diseñó la misma, fue para el proyecto Habitacional José Contreras (1988) por el Arq. José Castro Fernández y el Ing. E. Castillo.

Uso de suelo

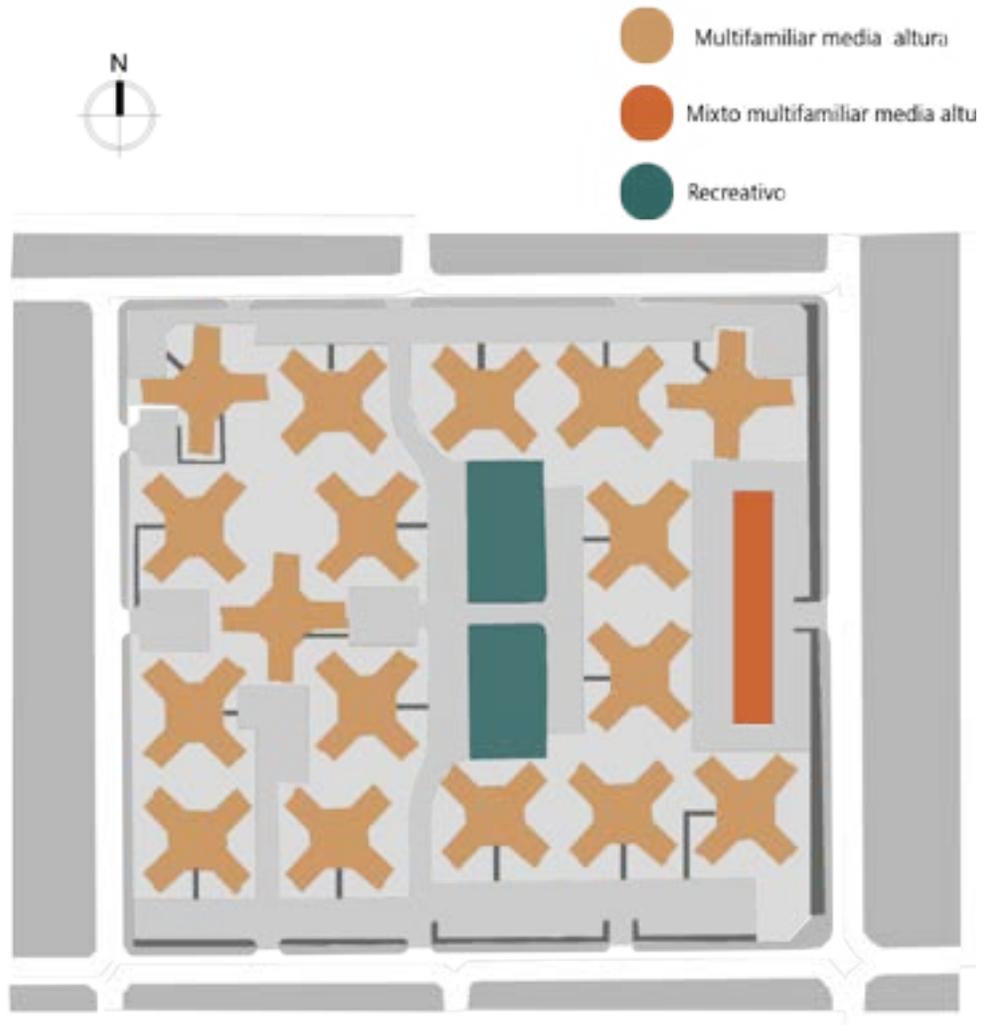
La zonificación de su uso de suelo, se basó en casi su totalidad, en un suelo habitacional, posee una sola edificación mixta, mas áreas recreativas.

Al este se ubicación dicha edificación, la cual es de cuatro (4) niveles y designa los dos primeros pisos al uso comercial. Ya en todo el proyecto, edificaciones de cuatro (4) niveles uso habitacional.

Edificado



- Huella de los edificios, caminos peatonales, calleS internaS y parqueos
- Área recreativa



Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos
" X"	17	16	130
"I1"	1	10	140
TOTAL	18	26	

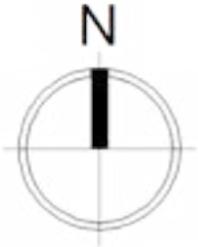


Edificado

El proyecto se desarrolla en un lote de 47,392.1531 m² de los cuales 25,242.37 m² está ocupado por la huella de los edificios, caminos peatonales, parqueos y calles internas. Este proyecto se caracteriza por sus abundantes espacios verdes entre edificaciones más la integración de dos centros recreativos en el centro, los cuales funcionan como parques, áreas deportivas e infantil.

Área recreativa

El proyecto Posee dos parques centrales los cuales cuentan con un total de 2,208.97 m². La áreas vedes esparcidas por el proyecto suman un total de 19,940.81 m², determinando así un área total de vegetación de 22,149.78 m², por lo que podemos deducir que en base al promedio de integrantes de familia de un 5.5 miembros, el proyecto designa un promedio de 13.98 m² de vegetación por residente.



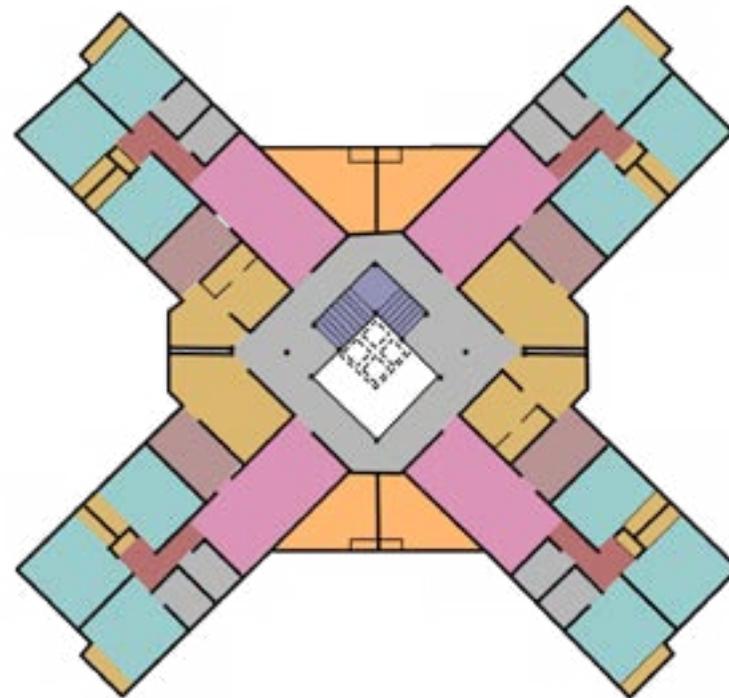
Análisis Tipología "X2":

La planta base de este proyecto es una "X". Su estructura básica se basa en un núcleo central que conecta 4 unidades habitacionales por nivel.

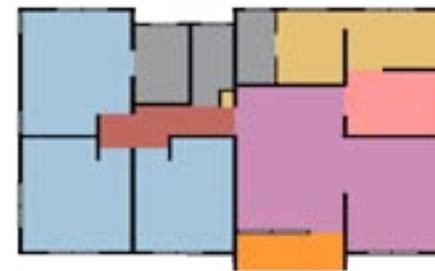
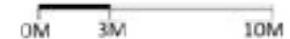
Cada edificio cuenta con un recibidor central de 100m², donde se ilumina de forma natural por medio de tragaluces al centro en el techo, donde se encuentra ubicada las escaleras que comunican los cuatro (4) niveles. Un amplio pasillo bordea esta área, permitiendo la entrada a cada uno de los apartamentos

Cada unidad está compuesta de tres (3) habitaciones, una principal con su baño y closet integrado y dos (2) secundarias con sus closet y baño en común. Posee una sala-comedor, balcón, una cocina que conecta al área de servicio, la cual posee un acceso independiente al acceso principal desde el área de pasillos. El área de servicio está compuesta por una habitación y su baño, y área de lavado. Cada unidad habitacional cuenta con 130 m².

- BALCÓN - TERRADA
- ÁREAS DIURNAS
- ÁREA DE SERVICIO
- ÁREA VERDE
- COCINA
- CIRCULACIÓN EXTERNA
- CIRCULACIÓN INTERNA
- BAÑO
- ÁREA NOCTURNA
- NÚCLEO VERTICAL
- COMERCIO



ÁREAS	M2
Balcón	12.0
Áreas diurnas	35.0
Cocina	8.0
Baño	9.2
Habitación 1	15.0
Habitación 2	15.5
Habitación 3	15.3
Servicio	15.0
Circulación Interna	5.0



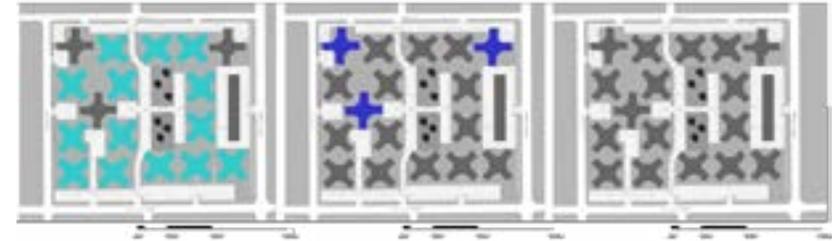
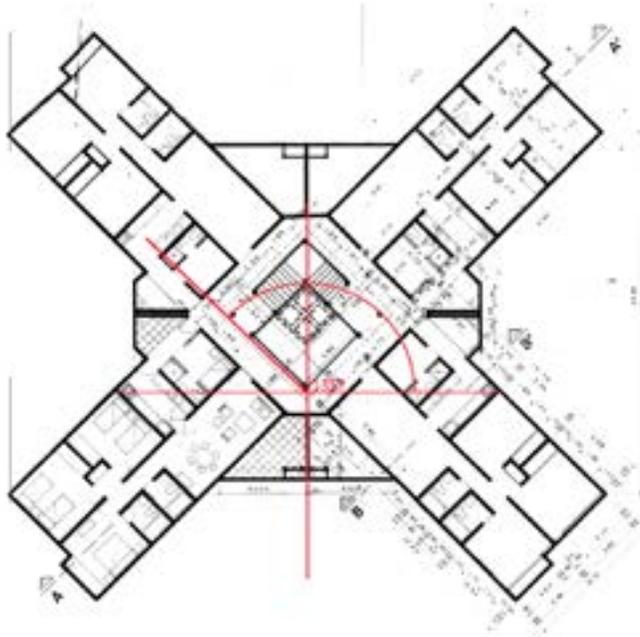
Análisis Tipología "11":

Esta tipología se encuentra ubicada en los últimos dos (2) niveles de la plaza comercial.

Cada unidad está compuesta de tres (3) habitaciones, una principal con su baño y closet integrado y dos (2) secundarias con sus closet y baño en común. Posee una sala-comedor, balcón, una cocina que conecta al área de servicio, la cual está compuesta por una habitación y su baño, y área de lavado. Cada unidad habitacional cuenta con 140 m².

ÁREAS	M2
Balcón	6.2
Áreas diurnas	37.7
Cocina	9.1
Baño	14.6
Habitación 1	18.8
Habitación 2	17.4
Habitación 3	14.2
Servicio	16.0
Circulación Interna	6.0





**Proyecto Ortega y Gasset
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 135° N

Buena ventilación diurna

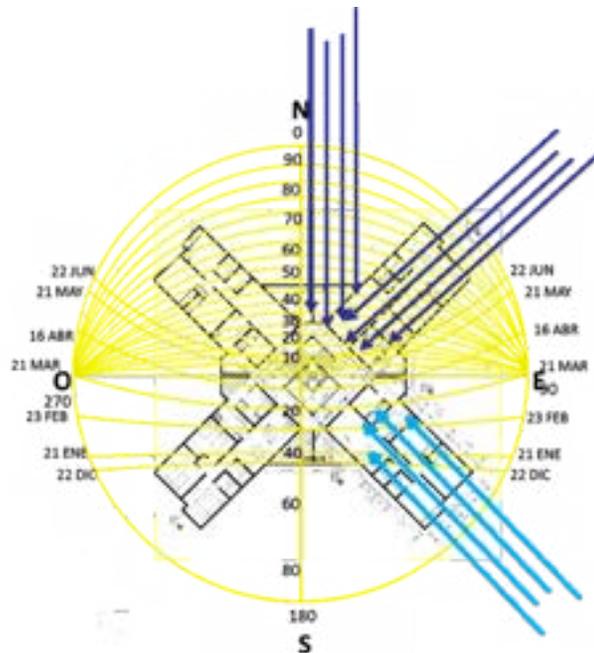
El proyecto recibe los vientos del sureste ventilando tres unidades habitacionales, pero bloqueando el paso del flujo para la unidad habitacional de noroeste, por lo que el 75% de la edificación en esta orientación recibe buen flujo del vientos diurnos.

Mala ventilación nocturna

En la ventilación nocturna, solo el 50% de la edificación recibe los vientos, debido a que acapara en su forma, generando un microclima al norte, ventilando las unidades habitacionales noreste y noroeste, del mismo modo bloqueando el paso para las unidades del sur.

Mal asoleamiento

Por la forma, las unidades orientadas al este, reciben la mayor insolación de la mañana y al sur al caer el sol. Por lo que las áreas nocturnas reciben la mayor insolación. Los balcones se encuentran bien ubicados, pues al estar ubicados al norte y al sur, la forma se vuelve protección solar para el mismo.



Proyecto Ortega y Gasset CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 90° N

Mala ventilación diurna

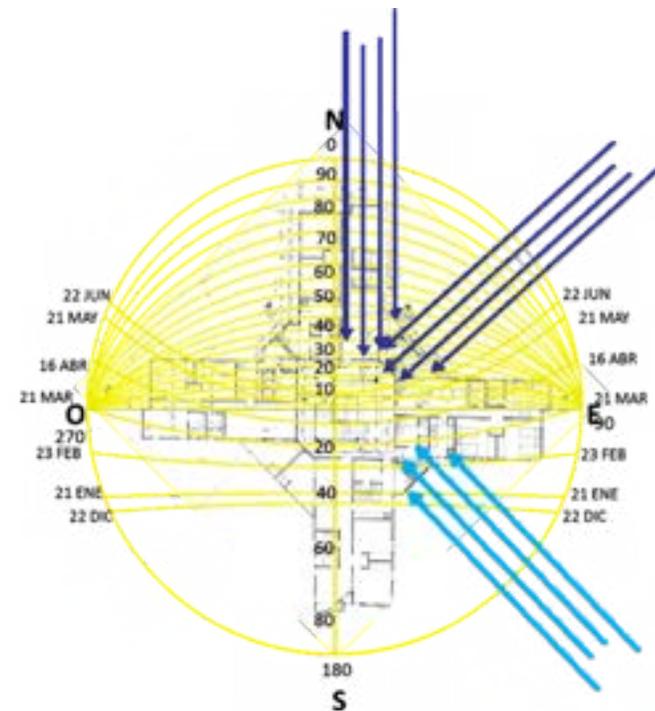
En esta orientación solo el 50% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa, pues el viento es acaparado por una de las intersecciones.

Buena / Mala ventilación nocturna

Los vientos diurnos que proviene del norte, en esta forma el 75% de las unidades están ventiladas, pues de se generan dos microclimas en ambos intersecciones, haciendo que el flujo de viento se mantenga siempre constante a favor de estas unidades. La unidad ubicada al sur se encuentra la unidad menos favorecida pues en su orientación posee el flujo del viento bloqueado.

Mal asoleamiento

En esta orientación, aunque al este franco y sur franco se encuentra ubicada las fachadas cortas de estas unidades, las unidades orientadas al norte y al sur exponen las mas largas, por lo que mas del 80% se encuentra expuesto a la incidencia.



MODIFICACION

Durante las últimas décadas , las únicas modificaciones que presenta el mismo es la alteración de su color original, el cierre de balcones con cristal, la implementación de toldos y la colocación de compresores de aires acondicionados en la fachada.



Fotografías del Proyecto Ortega y Gasset.
Autoría propia.

El proyecto habitacional Ortega y Gasset, fue un proyecto diseñado por el gobierno para ser habitado por funcionarios, militares o maestros de la época. Es para este proyecto en dónde se diseñó la tipología "X2" por el Ar. José Tomás Hernández, la misma, utilizada en el proyecto Habitacional José Contreras en la Av. Independencia en 1992, siendo esto dos proyectos los únicos de la ciudad de Santo Domingo en contar con el uso de esta tipología.

Esta tipología está basada en un núcleo central de circulación vertical iluminado de manera natural a través tragaluces en el techo, con cuatro unidades habitacionales por planta, en cada extremo de la forma, y en sus intersección, proyecta un paralela al centro las cuales generaron espacios anexos donde están definidos como áreas de servicios o balcones.

Ocupando una manzana completa, desarrolla dos usos de suelos, el habitacional y el comercial, en dónde el edificio mixto está orientado hacia la Av. Ortega y Gasset, debido al gran flujo vehicular del mismo, funcionando como una especie de amortiguamiento para el área residencial, independientemente de que el mismo, en sus últimos dos (2) niveles sea de uso habitacional.

El centro del proyecto con dos áreas recreativas orientadas a la vegetación, juegos de niños y canchas deportivas. Estas áreas en su diseño básico se contemplaron rodeadas de estacionamientos, pero al momento de ejecutar el proyecto, los parqueos ubicados al este de estas no se llevaron a cabo, permitiendo así un centro más verde en el proyecto.

Este proyecto presenta una relación de 53% huella construida y un 47% de áreas verdes y recreativas, por lo que básicamente es uno de los proyectos que en base a esta relación dio gran prioridad a las áreas verdes y recreativas y en el conjunto esta relación es totalmente notoria.

En su confort climático, el proyecto tiene dos grandes factores, el diseño y la alta vegetación. En el diseño vemos cómo la forma capta los vientos distribuyéndolos en las unidades habitacionales, en la orientación del mismo en el conjunto. Con relación al sol, durante el transcurso del mismo, al estar, cada unidad unida al núcleo central estar adyacente a las esquinas que forma el núcleo central, se genera un ángulo que vuelve cada unidad habitacional un eje de proyección de sombras para el próximo. El interior de la edificación, mantiene una temperatura agradable incluso en las horas más calurosas, pues además de este, la alta vegetación del proyecto y sus árboles frondosos generan un micro clima que reduce el calor en cualquier área el proyecto.

90's

43

HABITACIONAL LA CUARENTA
INVERCAS, ARQ. LUIS CRUZ **1991-1993**
783 unidades habitacionales

El proyecto habitacional Honduras del Este, recibe el dicho nombre debido a que se encuentra ubicado en los terrenos de lo que antes era la antigua "Cárcel La 40" y sus inmediaciones. La edificación fue transformada en un escuela y en la Iglesia San Pablo. La cárcel fue destruida bajo ordenes del en ese entonces presidente, Joaquín Balaguer. Su diseño estuvo a cargo de la constructora INVERCAS, con el Arq. Luis Cruz y construido bajo la supervisión del OISOE en 1991. Desarrollado en 57,405 m². Su uso de suelo se basó en habitacional, comercial educativo y religioso.

Contempla setecientos ochenta y tres (783) viviendas divididas edificios multifamiliares, algunos de usos mixtos, desarrollado en tres etapas.



Ubicación

El proyecto se encuentra en el sector de Cristo Rey, limitado por Av. Paso de los Reyes Católicos al norte, al sur por la calle Los Mártires, al este por la Av. Máximo Gómez, y el oeste por la Calle Ramón Cáceres.

Análisis Vial Externo e Interno

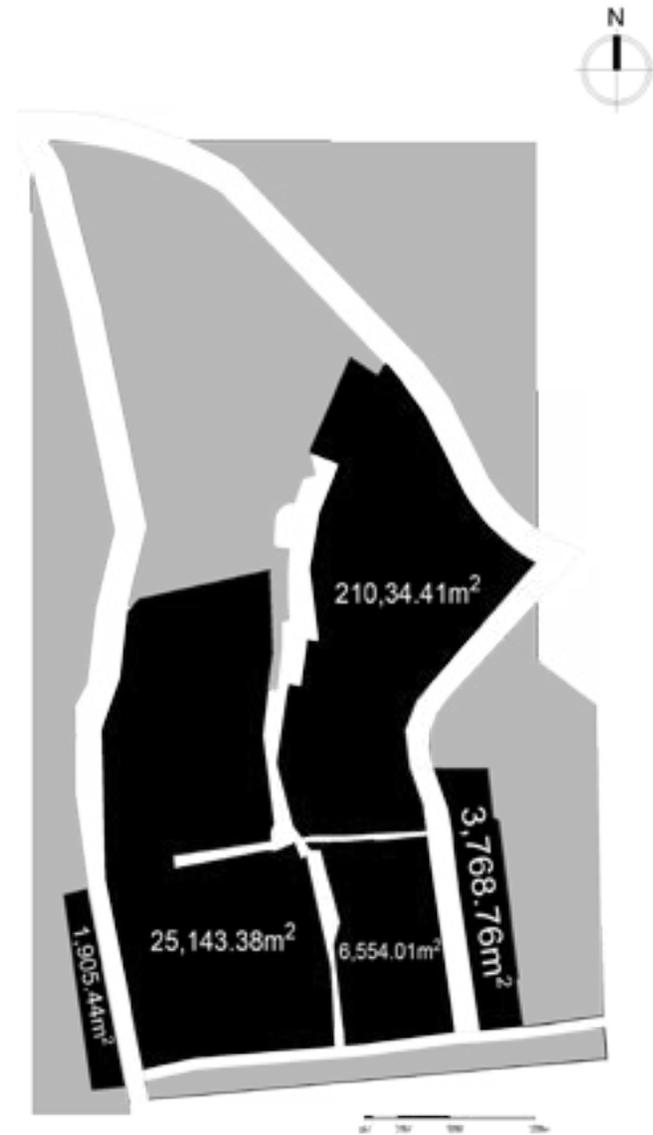
La trama del proyecto es muy irregular, por lo que se posee calles internas informales y sin nombres a demás de callejones por la arrabalización que presenta hoy en día. Pero el proyecto limita al norte por la Av. Paso de los Reyes Católicos, al sur por la calle Los Mártires, al este por la Av. Máximo Gómez, y el oeste por la Calle Ramón Cáceres.



● Primario ● Secundario ● Terciario

Conjunto urbano

El proyecto habitacional La 40, está clasificado dentro de una integración urbana abierta, desarrollado en tres etapas, compuesto por cuatro (5) lotes irregulares para un área total de 57,405 m². Desarrollado en tres etapas.

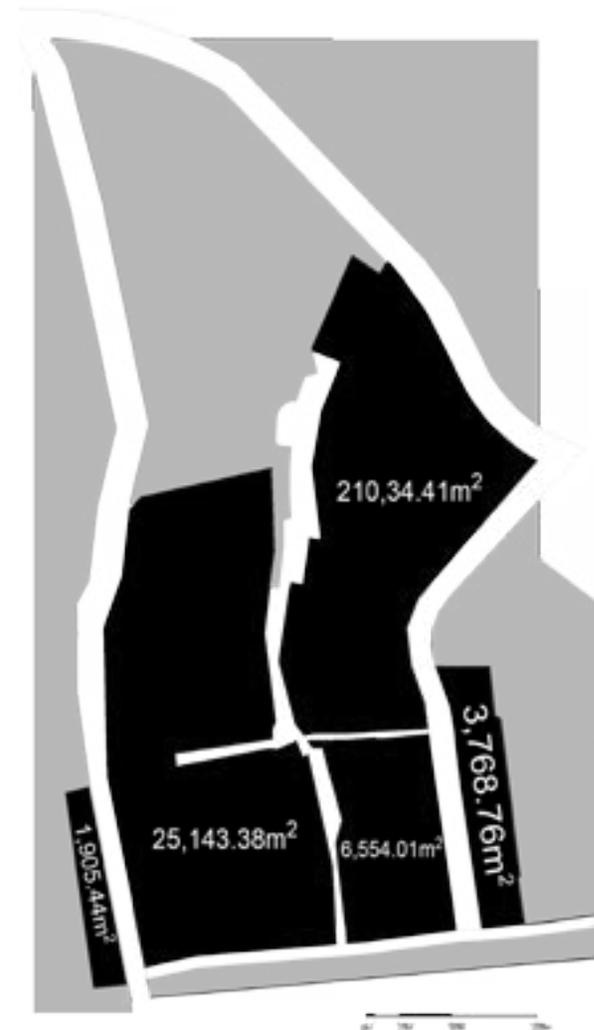


Área de estudio

El proyecto es un conjunto de ciento treinta (130) edificaciones de uso colectivo dentro de las cuales quince (15) poseen el primer nivel de uso comercial. Cada edificio posee tres (3) niveles con dos (2) unidades habitacionales por nivel a excepción cinco (5) que poseen una unidad habitacional por piso, por un total de setecientos ochenta y tres (783) unidades habitacionales

El mismo se rige por dos (2) tipologías edificatorias, la tipología "A", la tipología "B", ambas de tres (3) niveles. En este proyecto la tipología "B" se ve modificada en base a la eliminación de una unidad habitacional .

Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos
"A"	79	6	80
"B"	36	6	55
"B" MODULO UNO	2	3	55
"A" MIXTO	9	6	80
"B" MIXTO	4	6	55
"B" MODULO UNO MIXTO	3	3	55
TOTAL	130	27	

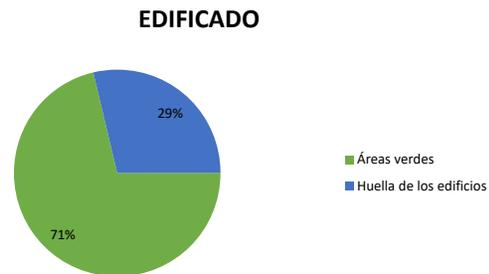


Edificacado

El proyecto se desarrolla en cinco (5) lotes, obteniendo estas áreas un total de 57,405 m² de los cuales 23,126.85 m² está ocupado por la huella de los edificios. Este proyecto se caracteriza por sus grandes espacios verdes pues el mismo, a pesar del año en que se construyó, no contempló parqueos, generando así puntos verdes de recreación al igual que amplios frentes y suficientes espacio entre edificación. Hoy todos estos espacios se han perdido debajo de las construcciones informales, tanto así que el proyecto se desconoce en campo.

Área Recreativa

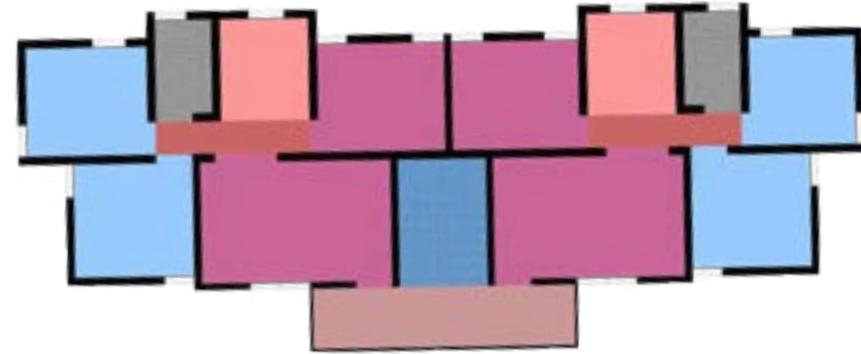
El proyecto designa un total de 34,278.15 m² dirigidos a áreas recreativas, designando dentro de estas las áreas verdes y de esparcimiento recreacional, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 4.5 miembros, el proyecto designa un promedio de 9.72 m² de vegetación por residente de los multifamiliares.



Análisis Tipología "A":

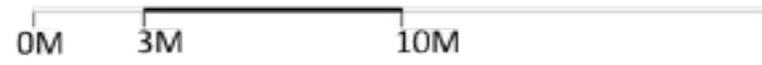
La planta base de este proyecto es la tipología A. Desarrollada en base a dos unidades habitacionales separadas por un cuerpo de acceso vertical con que da paso a la áreas diurnas. En este caso la tipología no presenta balcones propios, sino un pasillo frontal que comunica la escalera con las unidades habitacionales.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala, comedor, cocina, dos (2) habitaciones y un (1) baño común en 80 m².



- BALCÓN - TERRAZA
- ÁREAS DIURNAS
- ÁREA DE SERVICIO
- ÁREA VERDE
- COCINA
- CIRCULACIÓN EXTERNA
- CIRCULACIÓN INTERNA
- BAÑO
- ÁREA NOCTURNA
- NÚCLEO VERTICAL
- COMERCIO

ÁREAS	M2
Balcón	12.5
Áreas diurnas	27.9
Cocina	7.9
Baño	6.0
Habitación 1	11.7
Habitación 2	12.7
Circulación Interna	1.4



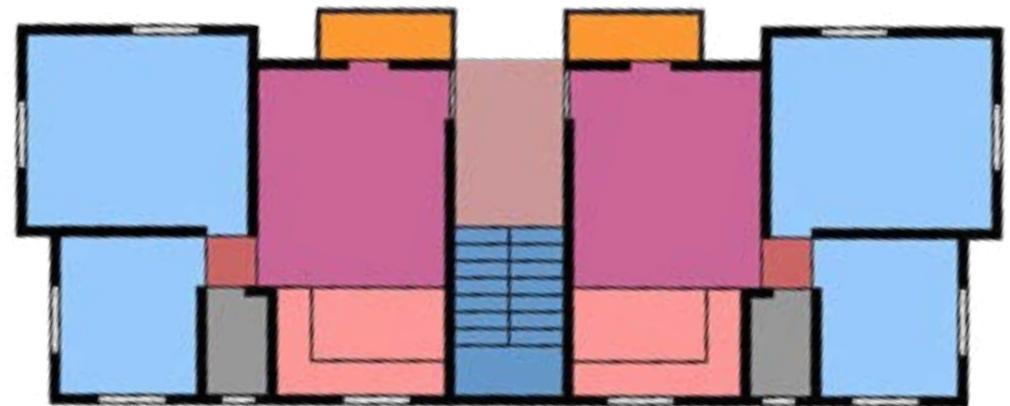
Análisis Tipología "M2":

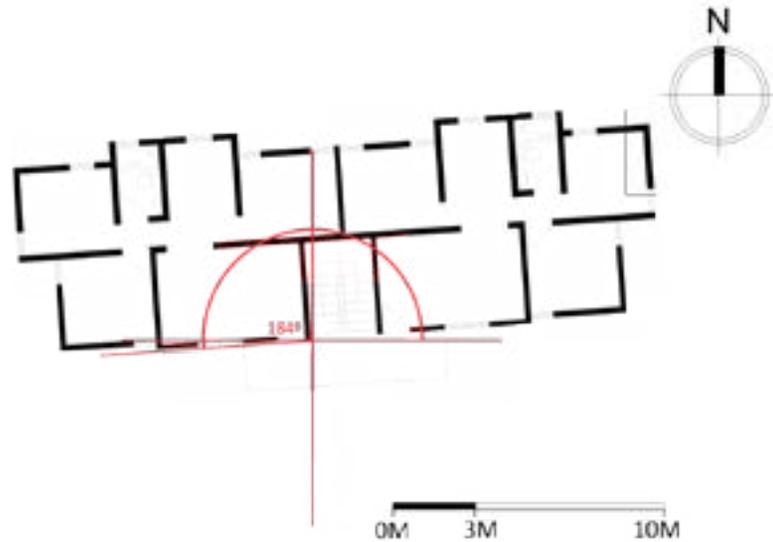
La planta base de este proyecto es la tipología A, pero el contorno total del edificio marca la tipología "M" en este caso la "M2". Desarrollada en base a dos unidades habitacionales separadas por un cuerpo de acceso vertical con que da paso a la áreas diurnas.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología mantiene las mismas áreas, por lo que cada unidad está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones, la principal con su baño y W/C, un (1) baño común, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado. en 100 m².

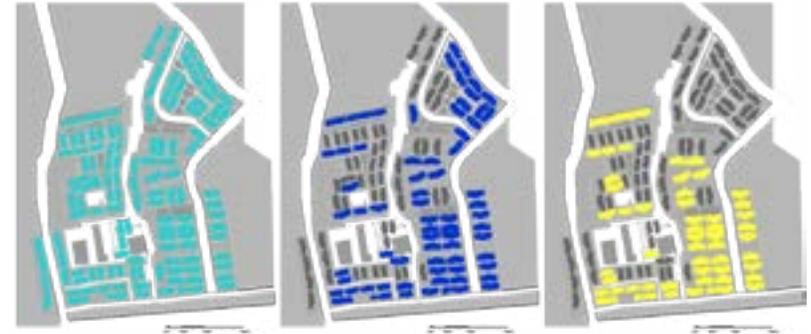
ÁREAS	M2
Balcón	4.6
Áreas diurnas	26.1
Cocina	9.5
Baño	7.0
Habitación 1	13.8
Habitación 2	14.2
Habitación 3	17.1
Servicio	3.3
Circulación Interna	4.5

- BALCÓN - TERRAZA
- ÁREAS DIURNAS
- SERVICIO DE SERVICIO
- ÁREA VERDE
- COCINA
- CIRCULACIÓN EXTERNA
- CIRCULACIÓN INTERNA
- BAÑO
- ÁREA NOCTURNA
- NÚCLEO VERTICAL
- COMERCIO





CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



**Proyecto La Cuarenta
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 184° N

Buena ventilación diurna

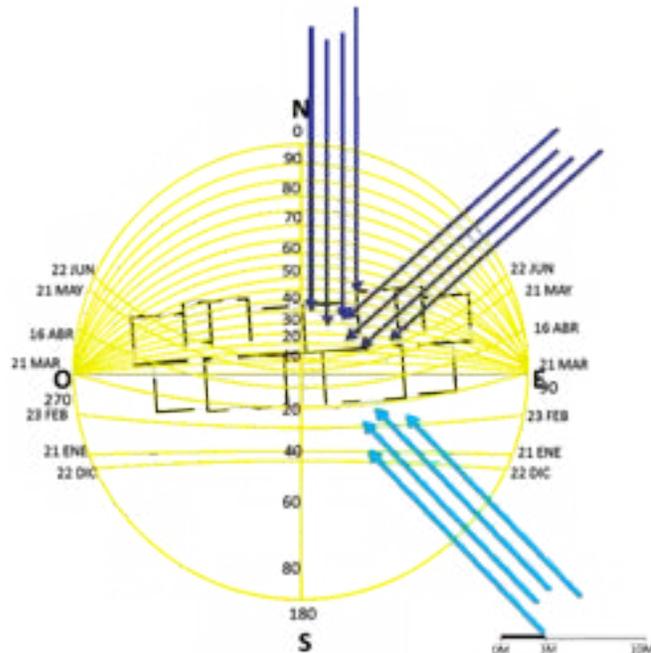
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación nocturna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile.

Buen asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas cortas a la insolación del sol, reduciendo las áreas afectadas directamente por el sol.



Proyecto La Cuarenta CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 184° N

Buena ventilación diurna

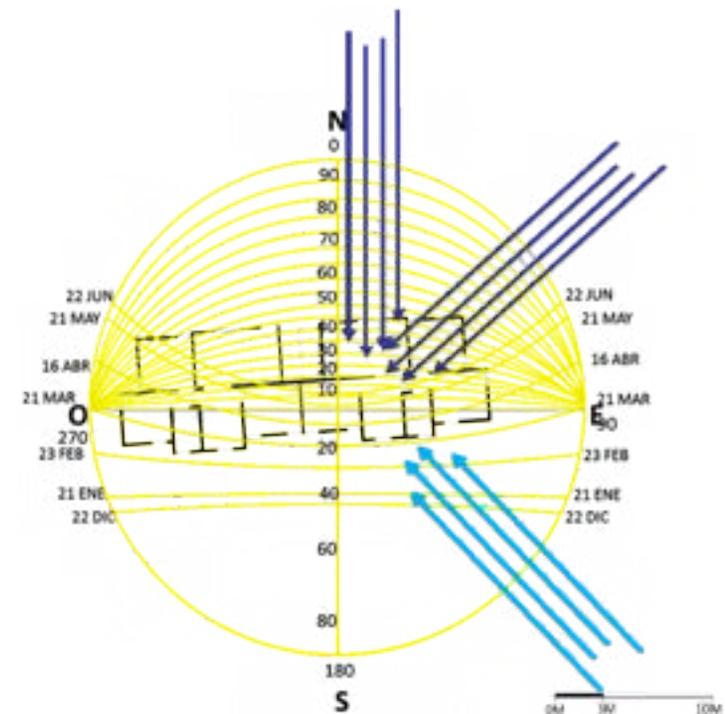
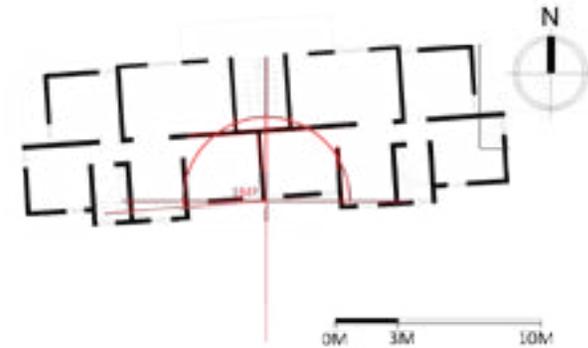
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad

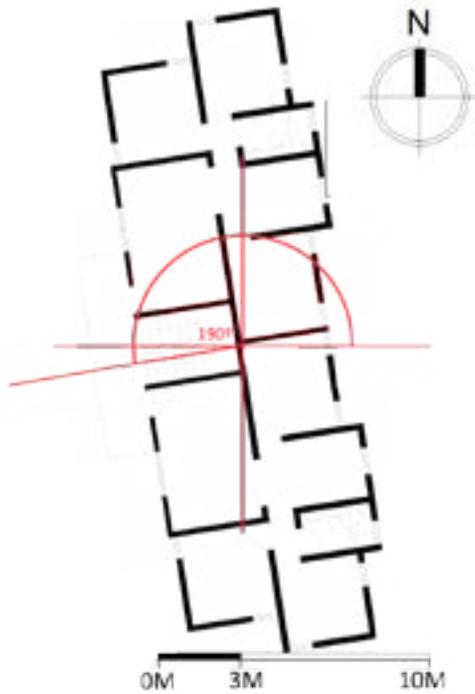
Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación nocturna de forma directa en su fachada frontal, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile.

Buen asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas cortas a la insolación del sol, reduciendo las áreas afectadas directamente por el sol. habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.





Proyecto La Cuarenta CASO TRES

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 190° N

Buena ventilación diurna

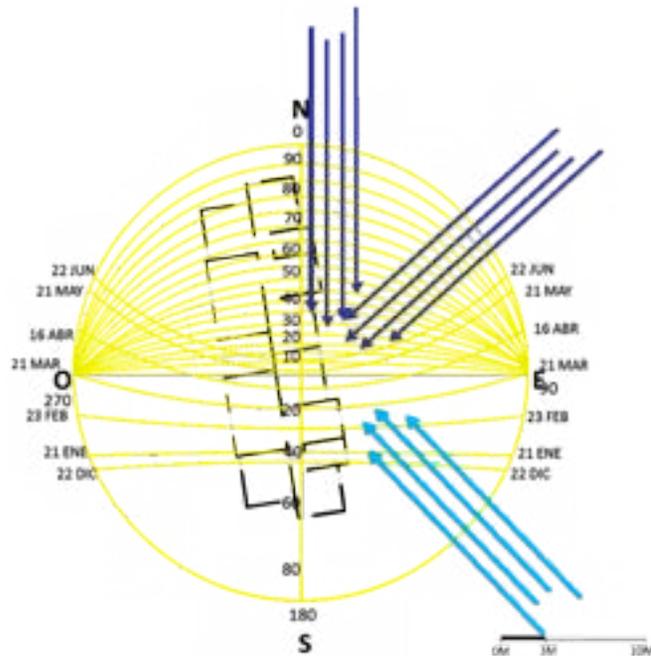
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo la unidad orientada al norte, recibe ventilación directa a través de la fachada lateral, produciendo que las de mas unidades no ventilen, pues el cuerpos saliente, que contiene el baño y la cocina de bloquean que el viento pase directamente hacia la otra unidad.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas largas a la insolación del sol, afectando de manera directa la en un 75% de la edificación.



Proyecto La Cuarenta CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 190° N

Buena ventilación diurna

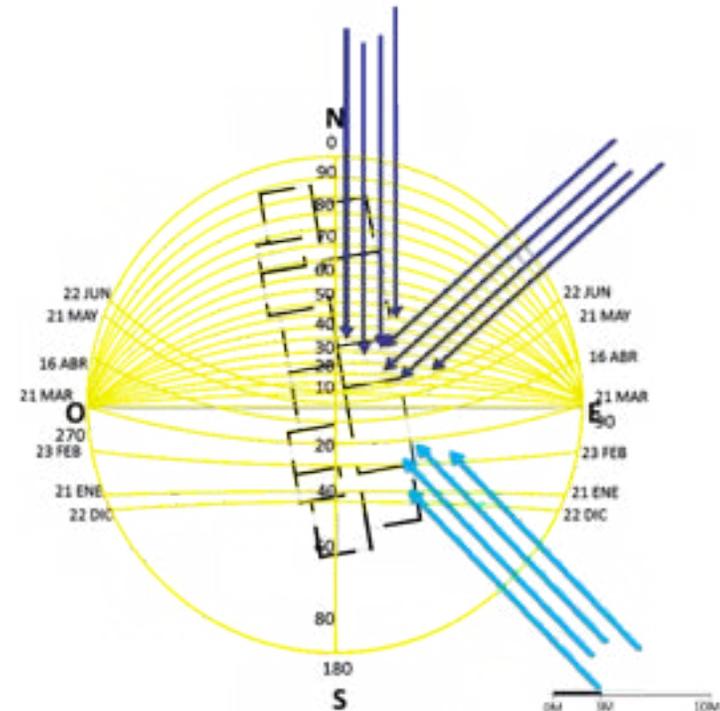
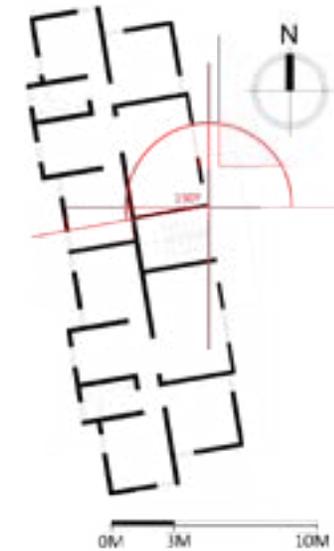
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.

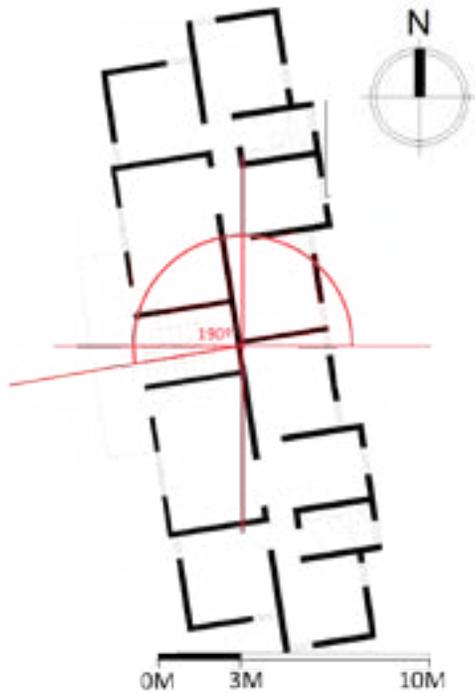
Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo la unidad orientada al norte, recibe ventilación directa a través de la fachada lateral, produciendo que las de mas unidades no ventilen, pues el cuerpos saliente, que contiene el baño y la cocina de bloquean que el viento pase directamente hacia la otra unidad.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas largas a la insolación del sol, afectando de manera directa la edificación en un 75%.





Proyecto La Cuarenta CASO CINCO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 190° N

Buena ventilación diurna

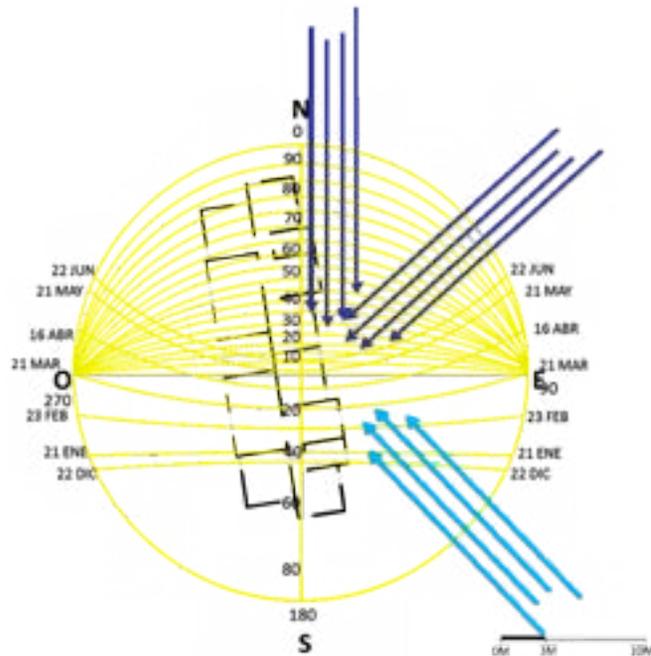
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo la unidad orientada al norte, recibe ventilación directa a través de la fachada lateral, y gracias al ángulo, permite que las brisas entren por la fachada posterior, por lo que solo un 50% de la unidad se encuentra ventilada.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas largas a la insolación del sol, afectando de manera directa la edificación en un 75%.



Proyecto La Cuarenta CASO SEIS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 193° N

Buena ventilación diurna

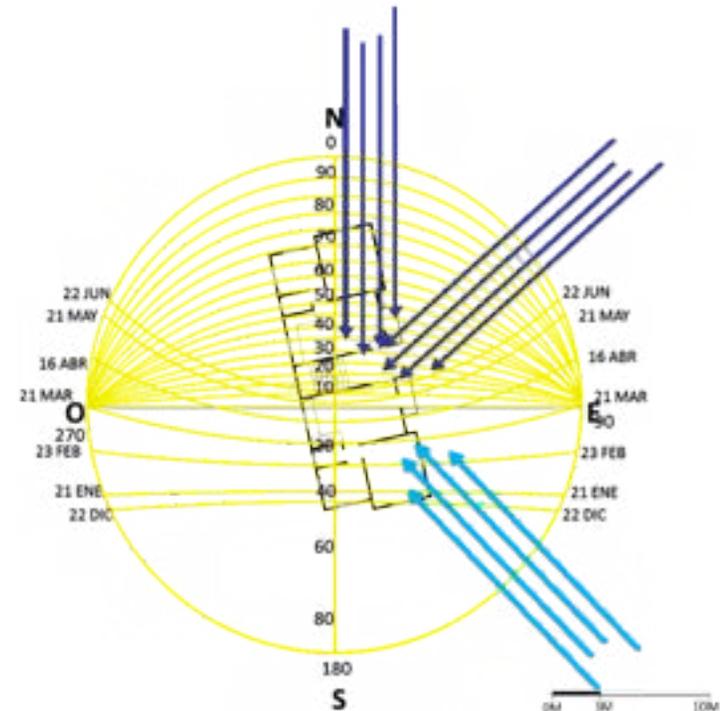
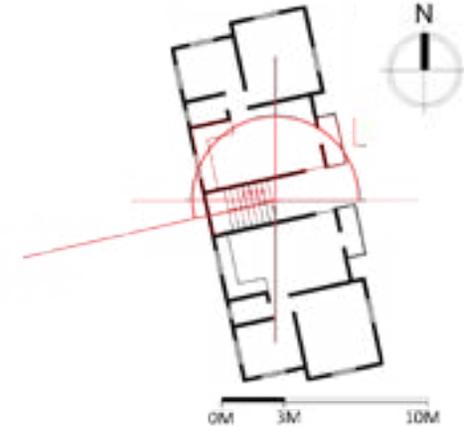
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada frontal, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo la unidad orientada al norte, recibe ventilación directa a través de la fachada lateral, y gracias al ángulo, permite que las brisas entren por la fachada frontal, por lo que solo un 50% de la unidad se encuentra ventilada, además de que la fachada posterior nunca recibe flujo de viento.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas largas a la insolación del sol, afectando de manera directa, sobre todo al balcón, por lo que la edificación se ve afectada en un 75%.



Proyecto La Cuarenta CASO NUEVE

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 191° N

Buena ventilación diurna

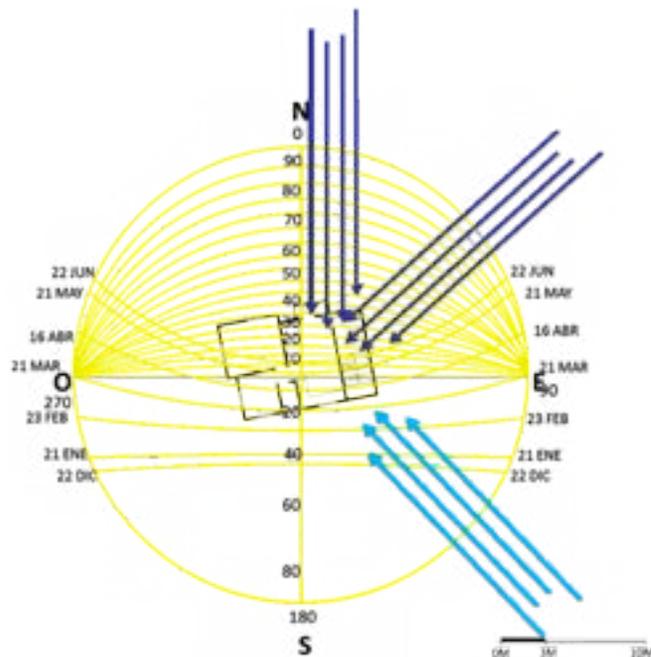
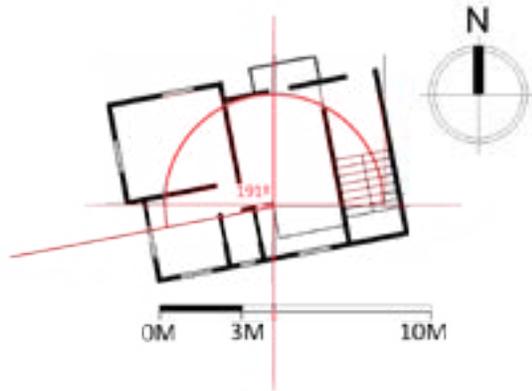
En esta orientación el 100% las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de la fachada frontal recibe ventilación directa por lo que la unidad se encuentra ventilada.

Buen asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas cortas a la insolación del sol, afectando de manera directa las áreas nocturnas debido a su ubicación este y oeste.



Este proyecto es un proyecto de chispa histórica, pues se encuentra emplazado en perímetro inmediato de dónde se encontraba la antigua Cárcel La Cuarenta, debido a esto el nombre del proyecto. Esta cárcel era utilizada para torturar en la época del dictador Rafael Leónidas Trujillo, luego cerrada por el expresidente Joaquín Balaguer debido a una visita que iba a realizar la Organización de la Naciones Unidas (ONU) al país.

Esta cárcel se convierte en una escuela en sus alrededores se desarrolla el proyecto habitacional La Cuarenta, un complejo de seiscientos noventa (690) unidades habitacionales desarrolladas en dos tipología, la tipología "A" y la tipología "B".

El proyecto al estar ubicado en el perímetro norte del Distrito Nacional, se desarrolla en una trama irregular, en su entonces recién construido con espacios verdes que surgían de los espacios residuales de las edificaciones, hoy son espacios construidos y ocupados de manera informal, provocando así que el proyecto hoy sea totalmente irreconocible, escondido y maquillado debajo del crecimiento constructivo informal.

Su diseño denota un criterio de espacios verdes amplios no edificados y puntos de convergencia social verdes. Las edificaciones son colocadas en un paralelismo al eje vial.

90's

47

HABITACIONAL INDEPENDENCIA
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA E INGENIERIA INVI **1993**
132 unidades habitacionales

El proyecto habitacional Independencia, fue diseñado por el departamento de arquitectura e ingeniería del INVI y construido bajo la supervisión del OISOE en 1993. Desarrollado en 15,166.40 m². Su se basó en un uso de suelo habitacional y comercial.

Contempla cientos treinta y dos (132) viviendas divididas entre edificios multifamiliares, y una plaza comercial.



Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado al sur del Parque Mirador Sur, limitado al norte con la Av. Cayetano Germosen, al sur con la Av. Independencia, al este con la Av. Italia y al Oeste por las calles República del Ecuador y la calle Tulio H. Aravelo.



Análisis Vial Externo e Interno

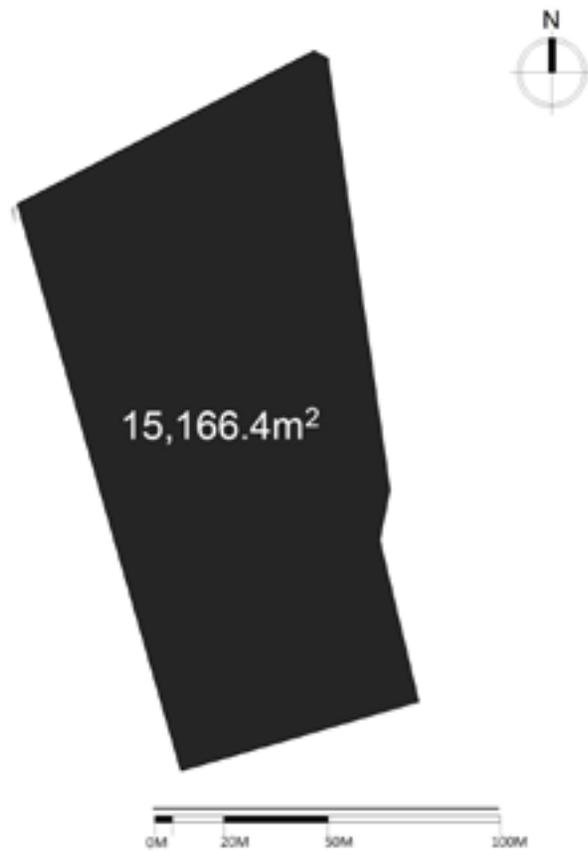
El proyecto se encuentra limitado el norte por la Av. Independencia, al este por Laboratorios Roldan, al sur y al oeste por zonas residenciales. El proyecto se contempló de forma abierta, por lo que sus vías la Av. Independencia con Av. George Washington a través de las calles Tomás Rodríguez Sosa y la calle 1ra. La calle Tomás Rodríguez Sosa es hoy la calle interna del proyecto.



● Principal ● Secundaria ● Terciaria

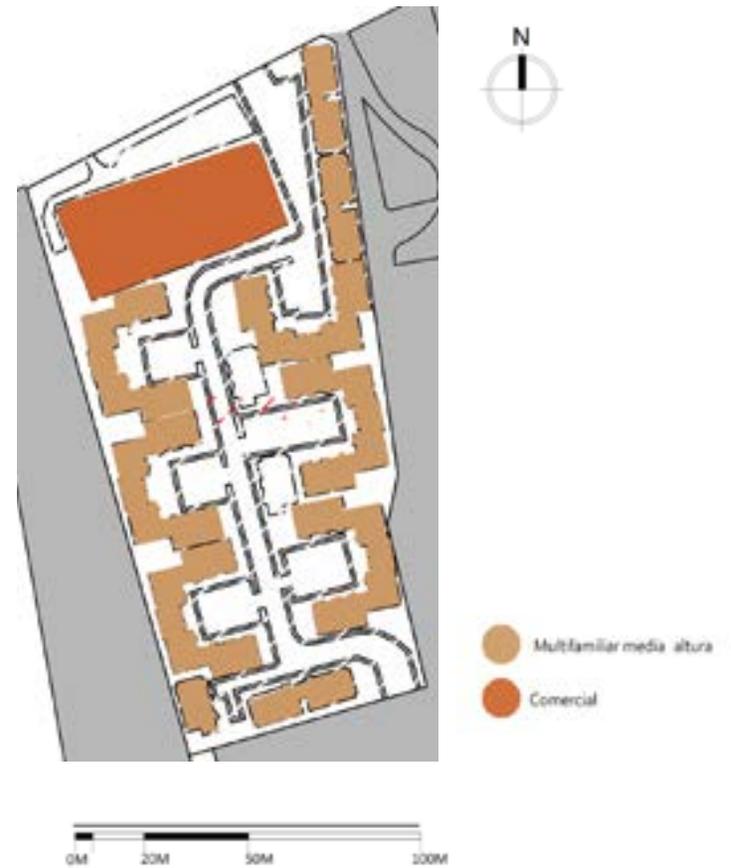
Conjunto urbano:

El proyecto Independencia está clasificado dentro de una integración urbana cerrada, desarrollada en un lote de 15,166.40 m².



Uso de suelo:

La zonificación de su uso de suelo, se basó ubicar la plaza comercial frente a la Av. Independencia y los multifamiliares atrás.



Área a estudiar:

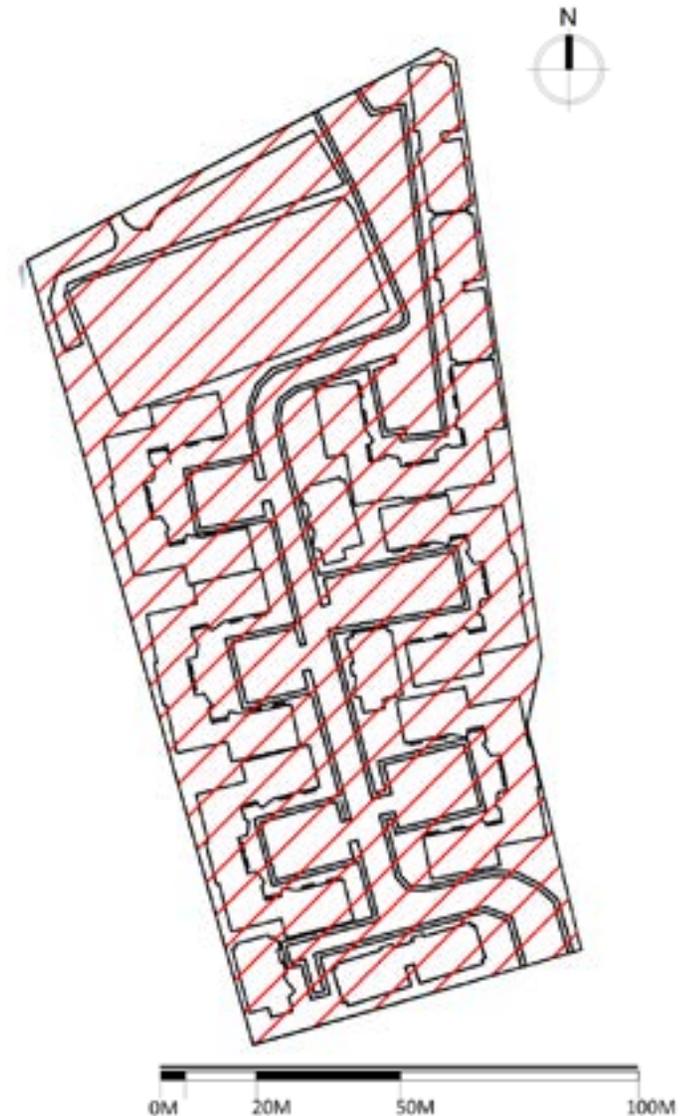
El proyecto es un conjunto de doce (12) edificios de uso multifamiliares. Para un total de cientos treinta y dos (132) unidades habitacionales.

El mismo se rige por una (1) tipología edificatoria básica, la cual aumenta o disminuye para conformar tres (3) tipologías de edificación.

La tipología base es la tipo "A", pero con balcones en forma de triangulo (modulo uno) desarrollado en base a una escalera central que comunica dos unidades habitacionales por nivel.

El modulo dos consiste en la unión de tres edificaciones tipo "A" pasando a una planta tipo "C" por lo que se tubo que rediseñar los interiores debido a la reubicación de las escaleras a las intersecciones de la forma, permitiendo así cuatro (4) unidades habitacionales por nivel.

Y un medio modulo en base a la mitad del modulo uno, dejando así una edificación de cuatro (4) niveles con una unidad habitacional por piso.



Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos
"A" Modulo UNO	3	8	130
"A" Modulo DOS	6	16	130
"A" Modulo TRES	3	4	130
TOTAL	12	28	

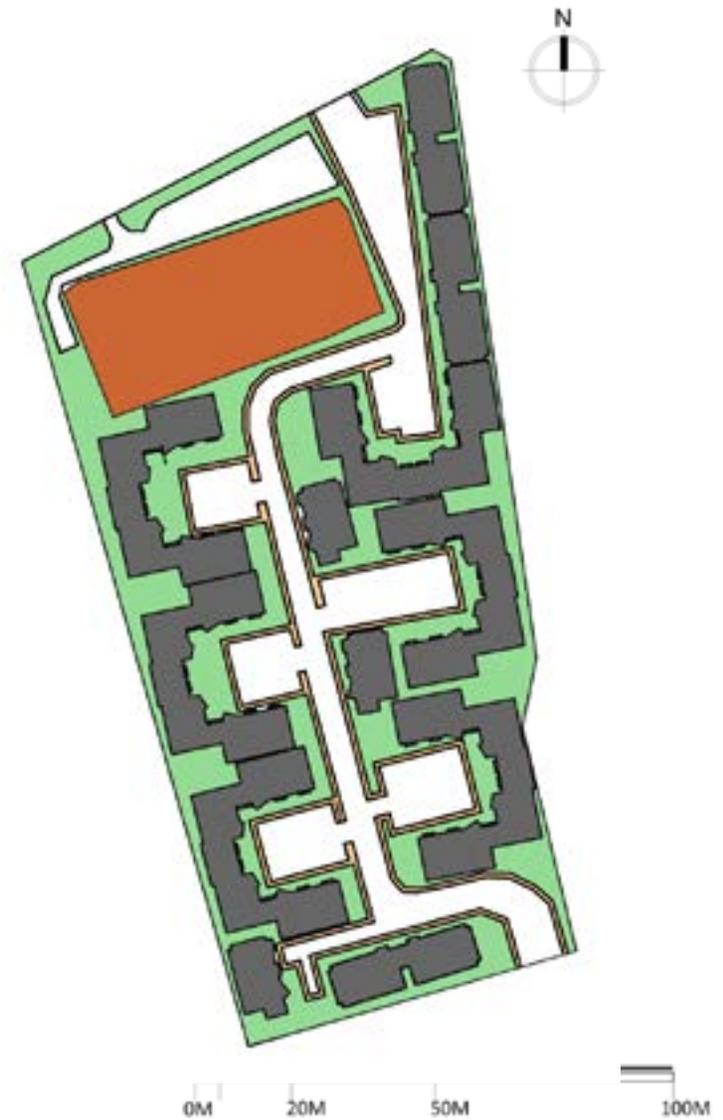
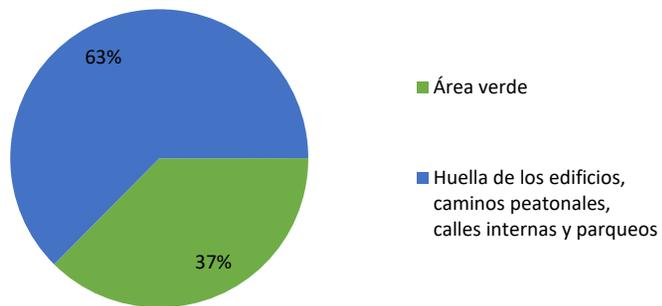
Edificado

El proyecto se desarrolla en un total de 15,166.40 m² de los cuales 9,488.80 m² está ocupado por la huella de los edificios, caminos peatonales, calles internas y parqueos.

Área recreativa

El proyecto designa un total de 5,677.60 m² dirigidos a áreas verdes, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 4.5 miembros, el proyecto designa un promedio de 9.55 m² de vegetación por residente de los multifamiliares.

EDIFICADO



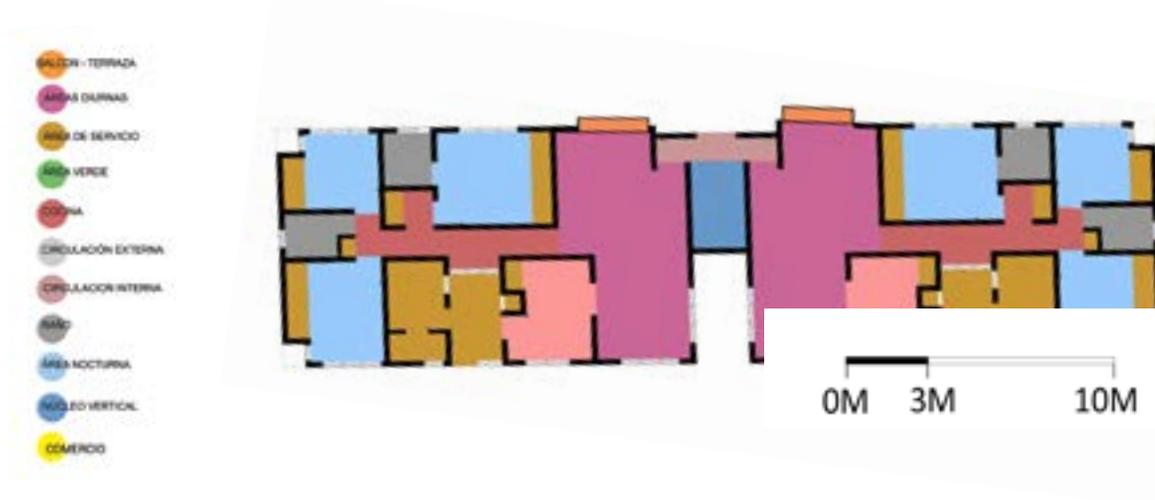
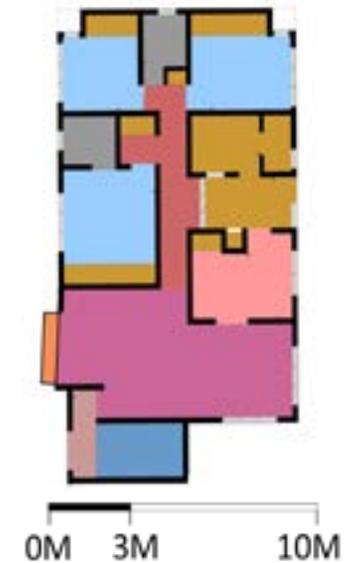
Análisis Tipología "A" Módulo UNO

La planta base de este proyecto es la tipología "A". Desarrollada en base a dos unidades habitacionales separadas por un cuerpo de acceso vertical con que da paso a la áreas diurnas.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones, la principal con su baño y WC, un (1) baño común, closet de ropa blanca, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado en 130 m².

Existe un **modulo tres** que consiste en la mitad del modulo uno, dejando así una edificación de cuatro (4) niveles con una unidad habitacional por piso.

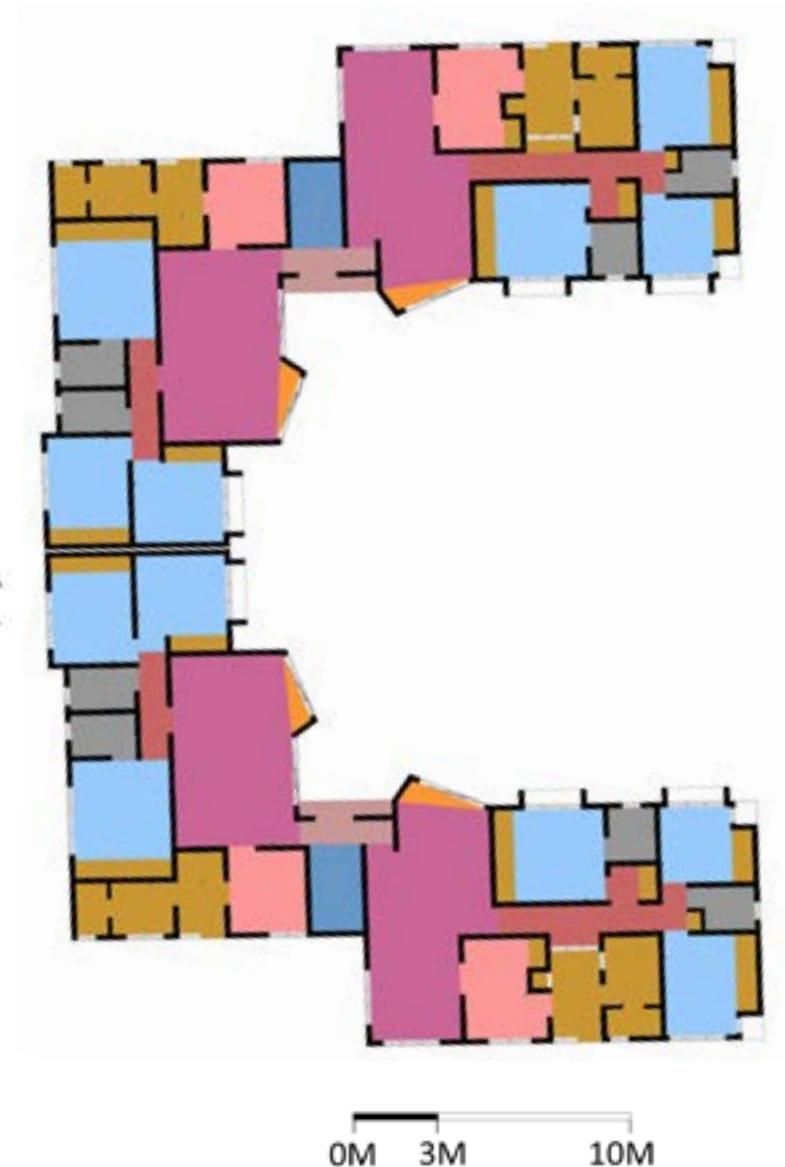
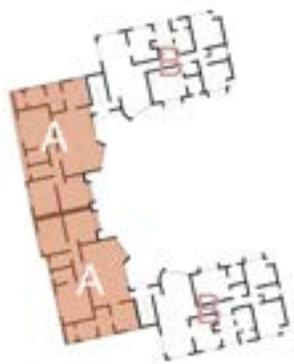
ÁREAS	M2
Balcón	1.3
Áreas diurnas	38.0
Cocina	14.3
Baño	7.6
Habitación 1	15.5
Habitación 2	14.8
Habitación 3	12.6
Servicio	18.0
Circulación Interna	7.9



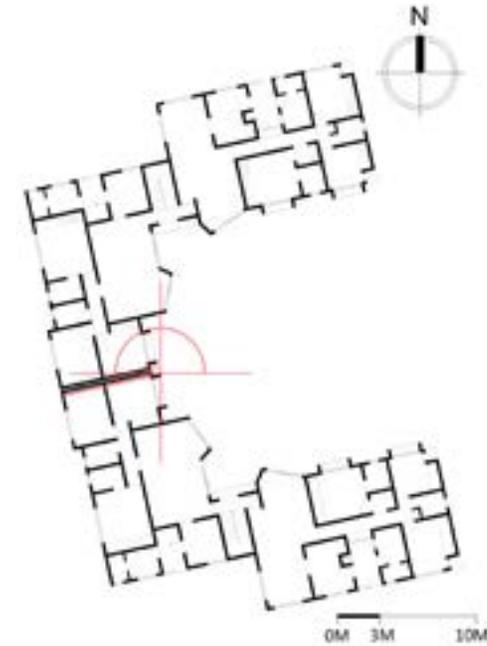
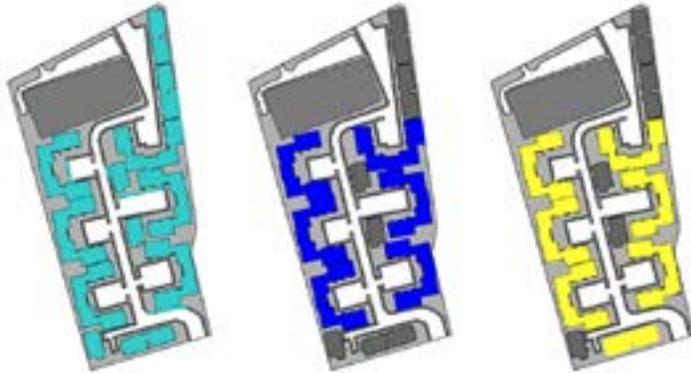
Análisis Tipología "A" módulo DOS

Como se menciona anteriormente, la modulación dos consiste en la unión de tres edificaciones tipo "A" pasando a una planta tipo "C" por lo que se rediseñan los interiores por la reubicación de las escaleras, permitiendo así cuatro (4) unidades habitacionales por nivel. En este caso los bloques laterales mantiene la misma distribución interna de la planta base.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones, la principal con su baño y WC, un (1) baño común, closet de ropa blanca, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado en 130 m² las unidades laterales (B), pues mantienen la modulación uno, los cuerpos centrales (A) se desarrollan en 115 m².



CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



**Proyecto Plaza Independencia
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 192° N

Buena ventilación diurna

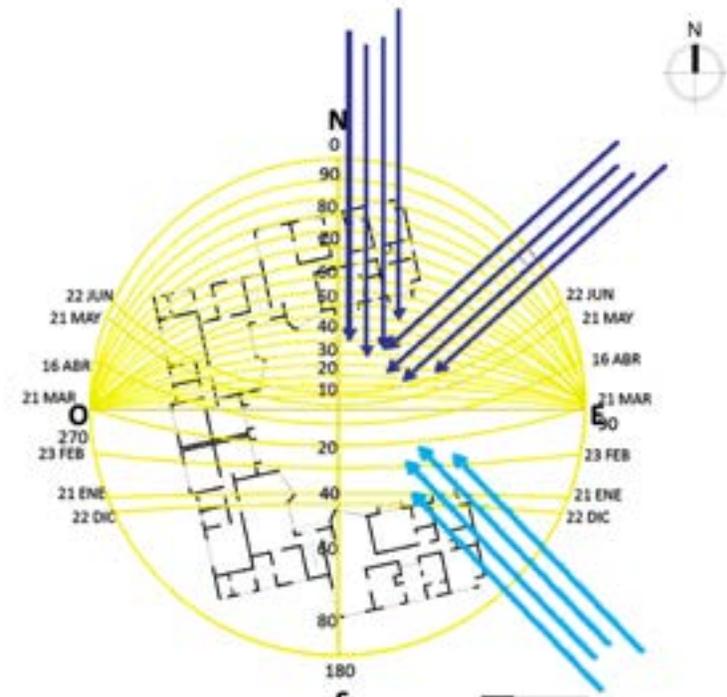
En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa, pues el viento es recibido en amplio centro, generando la distribución en forma de "C" del mismo en las cuatro unidades habitacionales por nivel.

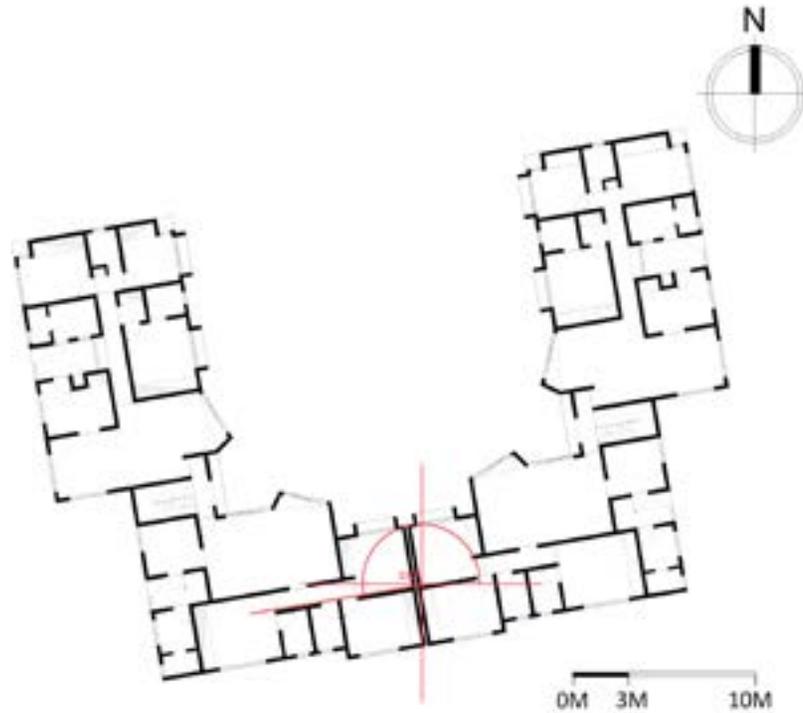
Buena ventilación nocturna

Los vientos diurnos que provienen del norte, en esta orientación el 50% de las unidades reciben, las orientadas al norte de forma directa, pero al estar orientada 3° sobre el norte franco, crea una pequeña brecha que hace que el viento entre en el centro.

Buen asoleamiento

Las unidades se encuentran expuestas a la insolación del sol, durante todo el transcurso del día, hasta que comienza a caer la tarde, la parte sur se ve afectada, haciendo que las dos unidades del centro sean las más afectadas por la insolación.





Proyecto Plaza Independencia CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 190° N

Buena ventilación diurna

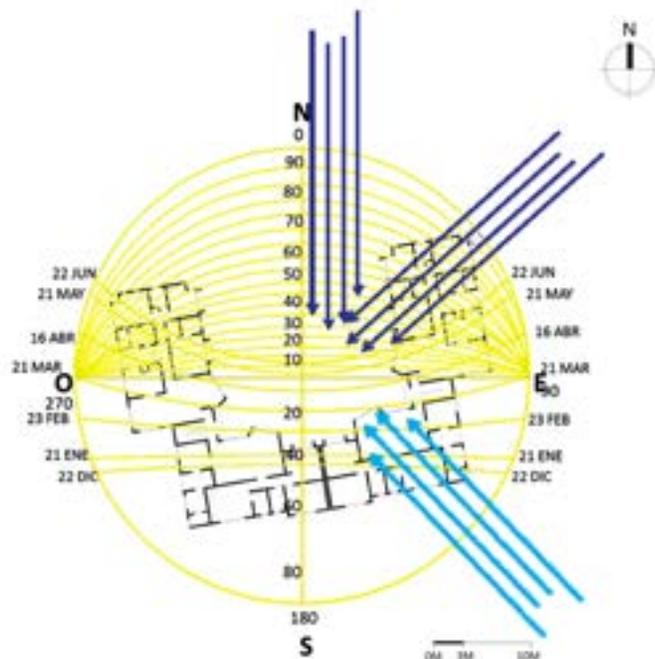
En esta orientación el 75% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, dejando la unidad ubicada al noroeste sin forma de recibir vientos diurnos.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa, pues el viento es recibido en amplio centro, generando la distribución en forma de "C" del mismo en las cuatro unidades habitacionales por nivel.

Buen asoleamiento

Las unidades se encuentran expuestas a la insolación del sol, durante todo el transcurso del día, hasta que comienza a caer la tarde, la parte sur se ve afectada, haciendo que las dos unidades del centro sean las más afectadas por la insolación.



Proyecto Plaza Independencia CASO TRES

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 192° N

Buena ventilación diurna

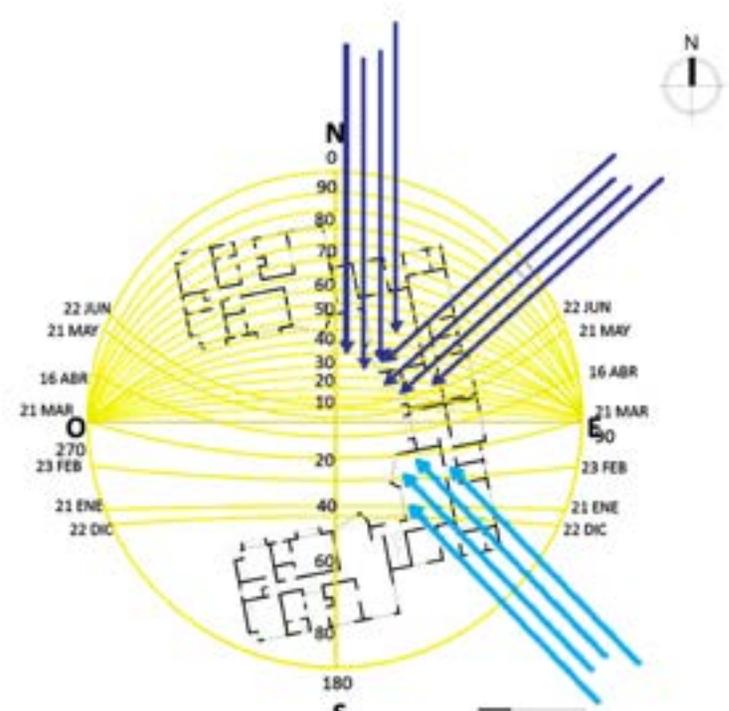
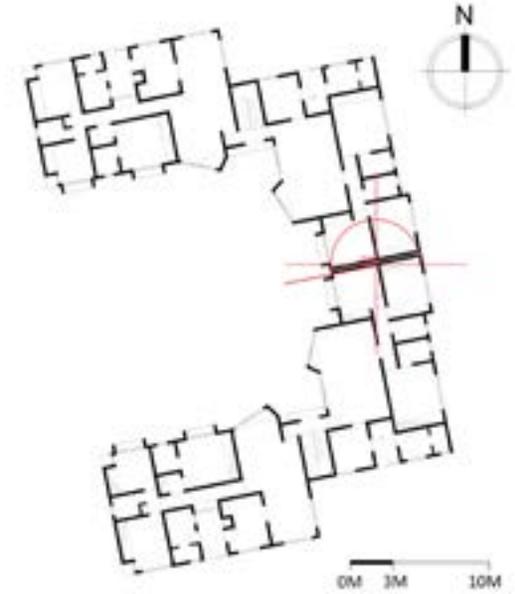
En esta orientación el 50% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, dejando la unidad ubicada al noroeste sin forma de recibir vientos diurnos.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación el 50% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa.

Buen asoleamiento

Las unidades centrales son las más afectadas en esta orientación, debido a que reciben toda la insolación del día,



Proyecto Plaza Independencia CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 190° N

Buena ventilación diurna

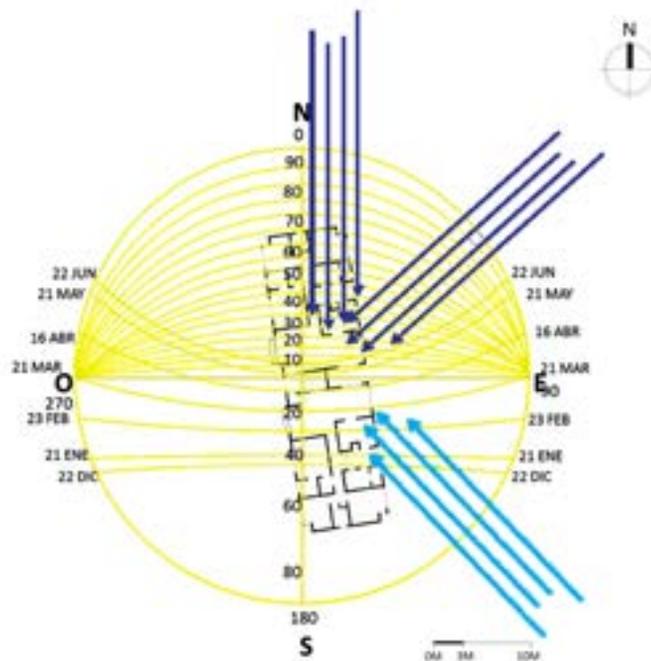
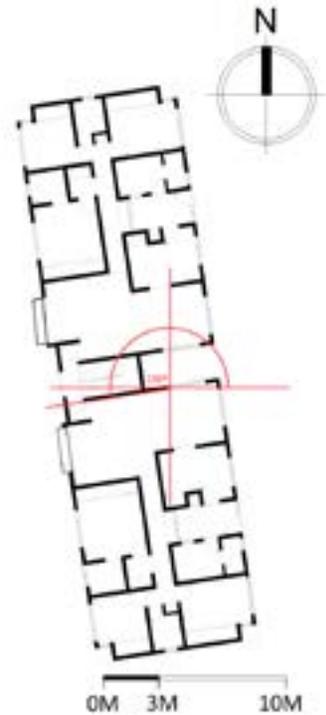
En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación solo está beneficiada la fachada lateral ubicada al norte, que recibe los vientos nocturnos de forma directa, mientras que la fachada posterior de la edificación completa no puede beneficiarse en un porcentaje mayor al ser una fachada totalmente lisa la cual no posee algún elemento climático que dirija el flujo del viento a dentro de la unidad.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas largas a la insolación del sol, durante el día la parte posterior y al caer la tarde la fachada principal, haciendo que sus balcones reciban toda la insolación.



Proyecto Plaza Independencia CASO CINCO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 195° N

Buena ventilación diurna

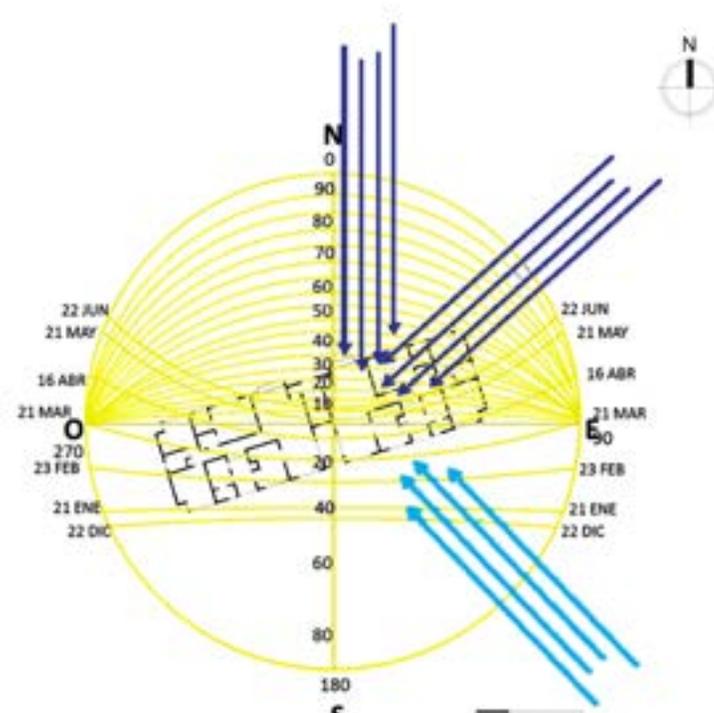
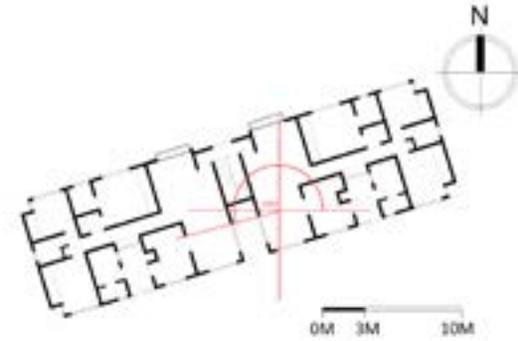
En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile.

Mala ventilación nocturna

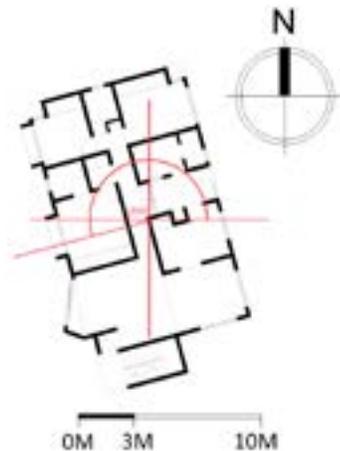
En esta orientación el 100% de las unidades habitacionales reciben ventilación nocturna de forma directa en su fachada frontal, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo en el balcón de la unidad orientada al noreste, por la forma que posee que atrapa el aire y la dirige dentro de la unidad habitacional, mientras que, el balcón de la unidad suroeste parece estar interrumpiendo la entrada del viento.

Buen asoleamiento

La edificación expone las fachadas mas cortas a la insolación del sol, por lo que la incidencia se reduce a afectando solo estas áreas.



Proyecto Plaza Independencia CASO SEIS



ORIENTACIÓN DE FACHADA: 195° N

Buena ventilación diurna

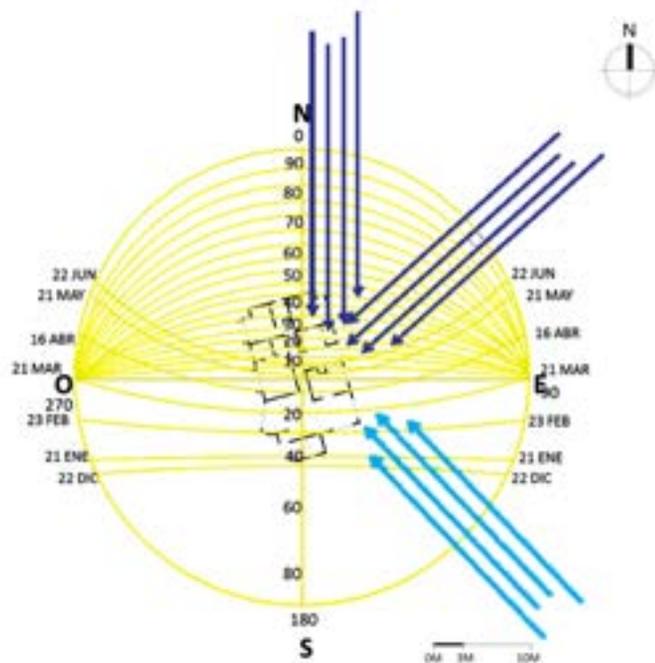
En esta orientación las unidades habitacionales reciben ventilación diurna de forma directa en su fachada posterior, permitiendo una ventilación cruzada, que hace que la unidad ventile, sobre todo la unidad habitacional ubicada al sur, la cual recibe los vientos en su fachada lateral.

Buena ventilación nocturna

En esta orientación está beneficiada la fachada lateral ubicada al norte, que recibe los vientos nocturnos de forma directa, mientras que la fachada posterior de la edificación completa, gracias a su rotación permite beneficiarse pues, aunque esta es una fachada lisa, los vientos chocan con la pared entrando al interior.

Mal asoleamiento

La edificación expone las fachadas más largas a la insolación del sol, durante el día la parte posterior y al caer la tarde la fachada principal, haciendo que la unidad habitacional sea totalmente afectada por la insolación durante el día completo.



MODIFICACION

Durante las últimas décadas, las únicas modificaciones que presenta el mismo es la alteración de su color original, el cierre de balcones con hormigón (variación del diseño original), la implementación de toldos, la colocación de compresores de aires acondicionados en la fachada y el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial.



Fotografías del Proyecto Plaza Independencia.
Autoría propia.

El proyecto Plaza Independencia, se lleva a cabo con el fin de dar un techo a los militares y cuerpo de defensa nacional por los servicios realizados para el bien nacional. El mismo aprovechando el crecimiento comercial de la Av. Independencia, se diseña con una plaza frente a la avenida, y un acceso independiente al área residencial.

Los edificios de apartamentos se desarrollaron en base a una tipología "A" la cual dentro del proyecto desarrolla variaciones en planta, todas manteniendo un total de 130 m².

El conjunto del proyecto se desarrolla de forma dinámica, por la forma volumétrica que presenta las edificaciones, estas desde el inicio de mantiene el margen de un eje central vehicular, desarrollando caminos peatonales y las áreas residuales con vegetación.

Cuando la tipología se presenta en la función que forma la "C" estas crean centros, los cuales fueron dirigidos a paqueos separadas de la edificación por una franja de vegetación.

E este proyecto se nota la transición entre un proyecto cerrado y uno abierto. Fue concebido como un proyecto vierto, integrado a la trama urbana, el cual conectaba la Av. George Washington con la Av. Independencia. Al transcurrir los años, la misma fue utilizada como vía de atajo por rutas del transporte público, por lo que hoy en día posee un cierre de sus vías ubicadas al sur del proyecto.

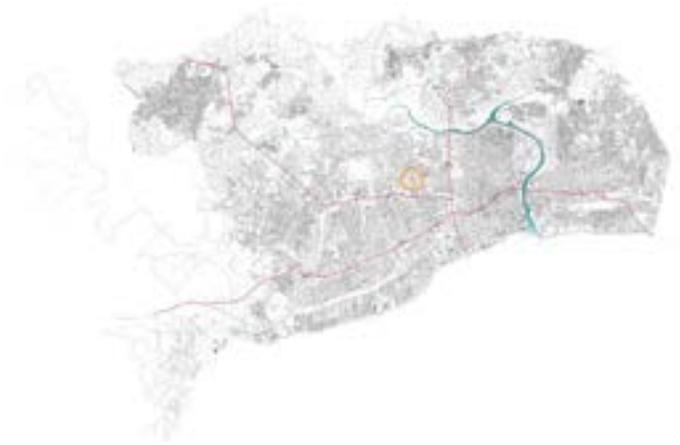
Con este cambio vino la privatización del proyecto, colocaron garita de control de acceso en la entrada y formularon leyes de condominio. Esta es la razón principal por la que hoy en día el proyecto no cuenta con intervenciones físicas.

90's

50

TORRE ENRIQUILLO
ARQ. GIOVANNI PÉREZ LINVAL
120 unidades habitacionales **1999**

El proyecto habitacional Torre Enriquillo, fue diseñado por el Arq. Giovanni Pérez Linval en 1999. Desarrollado en 10,500 m². Su se basó en un uso de suelo habitacional y comercial. Contempló ciento veinte (120) unidades habitacionales y una plaza comercial de dos niveles. Es uno de los poco proyectos del gobierno que sobre pasa los cinco (5) niveles y que cuenta con ascensor.

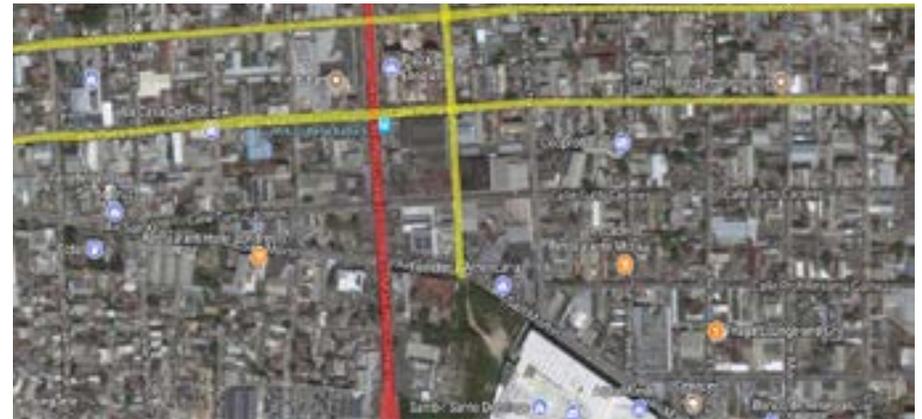
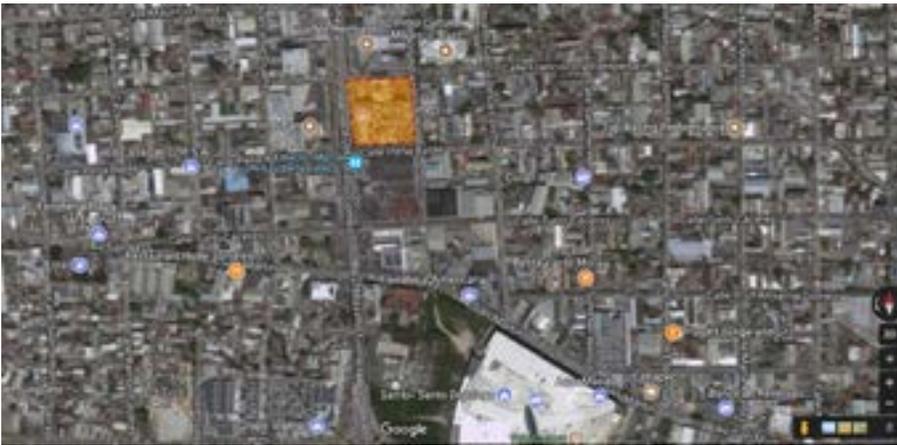


Ubicación

El proyecto se encuentra ubicado el sector Villa Juana, limitado al oeste por la Av. Máximo Gómez, al norte por la Calle Francisco Villaespesa, el sur por la Calle Peña Batlle y al este por la Calle Virgil Díaz.

Análisis Vial Externo

El limitado al oeste por la Av. Máximo Gómez, siendo esta la vía de mayor flujo vehicular próximo al proyecto, al norte por la Calle Francisco Villaespesa, el sur por la Calle Peña Batlle y al este por la Calle Virgil Díaz.



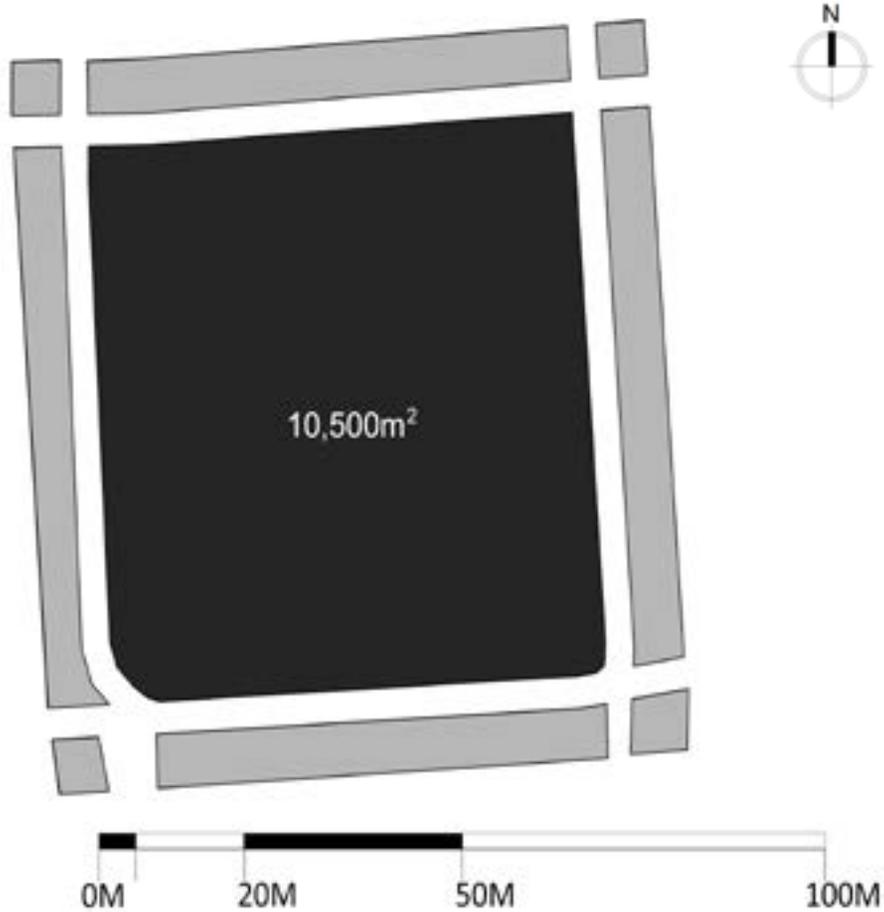
Análisis Vial Interno

El proyecto posee una calle dirección norte-sur, independiente al área residencial, pues es de uso único de la plaza comercial. En la parte habitacional el proyecto posee 4 entradas y 4 salidas del proyecto. Dos independientes en dirección norte-sur, una en la Calle Francisco Villaespesa y la otra en la Calle Peña Batlle. Además de estas posee dos entradas más, una en dirección norte-este formando una "L" que se accede desde la Calle Francisco Villa Espesa saliendo por la Calle Virgil Díaz, la otra en sentido Este-sur, accediendo por la Calle Virgil Díaz y Saliendo a la calle Peña Batlle.



Conjunto urbano

El proyecto es considerado con una integración urbana cerrada, dentro de un lote de 10,500 m² de forma regular.



Conjunto urbano

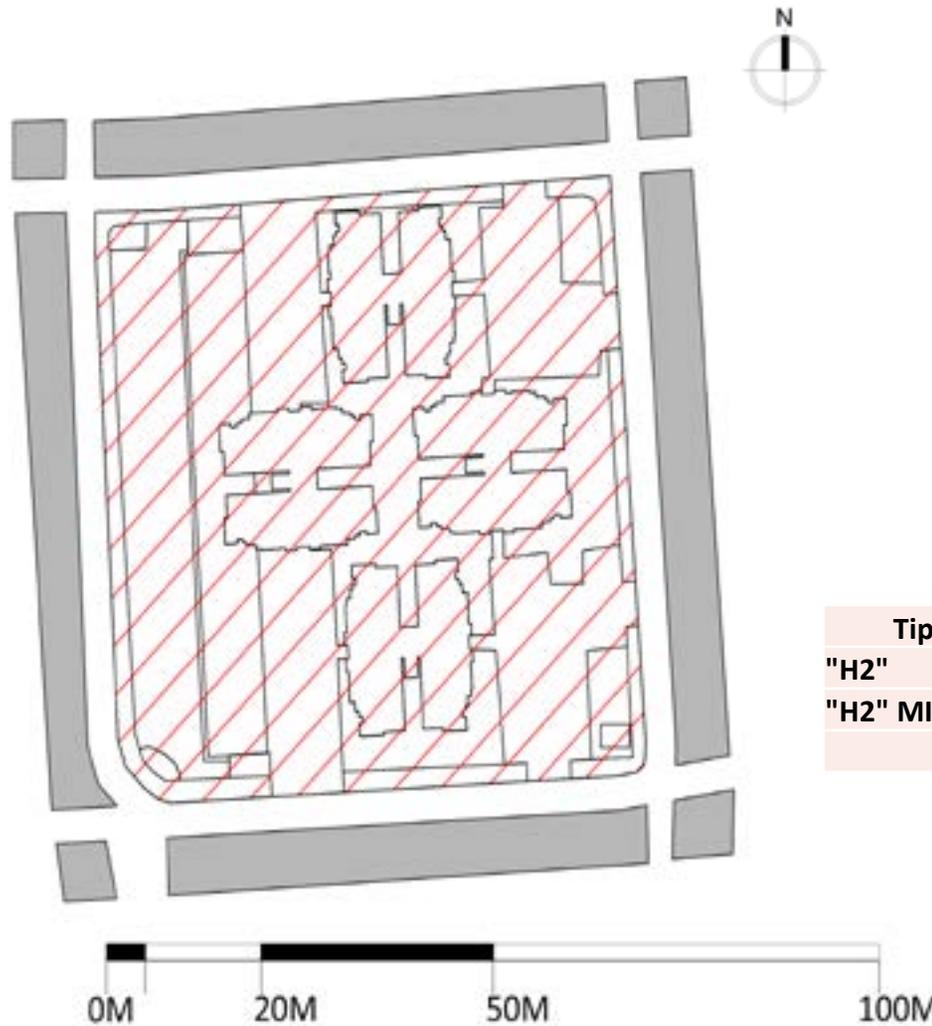
La zonificación de su uso de suelo, se basó en la centralización de los edificios multifamiliares y la orientación del uso comercial hacia la vía de mayor flujo vehicular, la Av. Máximo Gómez.



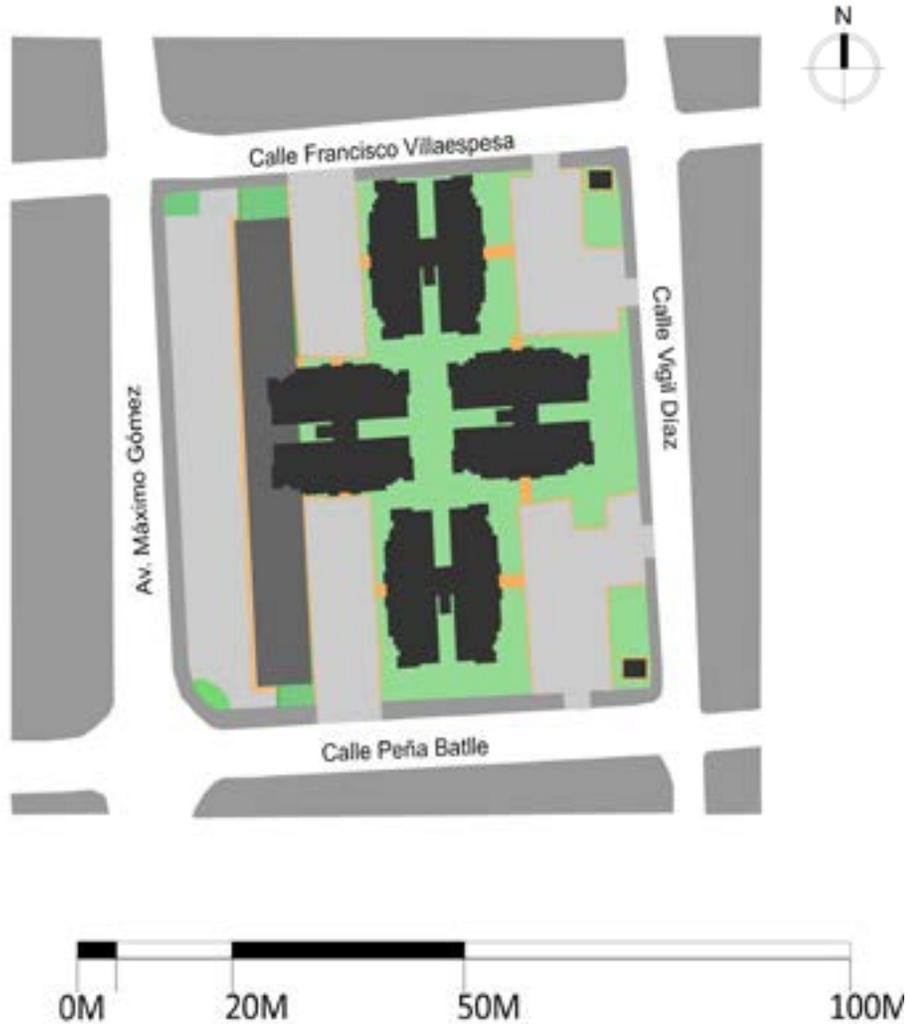
Área de estudio

El proyecto es un conjunto de cuatro (4) edificios multifamiliares. Cada edificio posee ocho (8) niveles de uso habitacional, a excepción de uno que es mixto designando sus dos primeros niveles son comerciales, por lo que entonces cuenta con seis (6) niveles habitacionales, todos con cuatro (4) unidades habitacionales por nivel, para un total de ciento veinte (120) unidades.

El mismo se rige por una tipología edificatoria, la tipología "H2", la cual se basa en dos extremos habitacionales conectados a través de un centro en donde se ubica los módulos verticales.



Tipología	Cant. de edificios	Cant. Aptos.	M2 Aptos.
"H2"	3	32	90 y 120
"H2" MIXTO	1	24	
TOTAL	4	56	

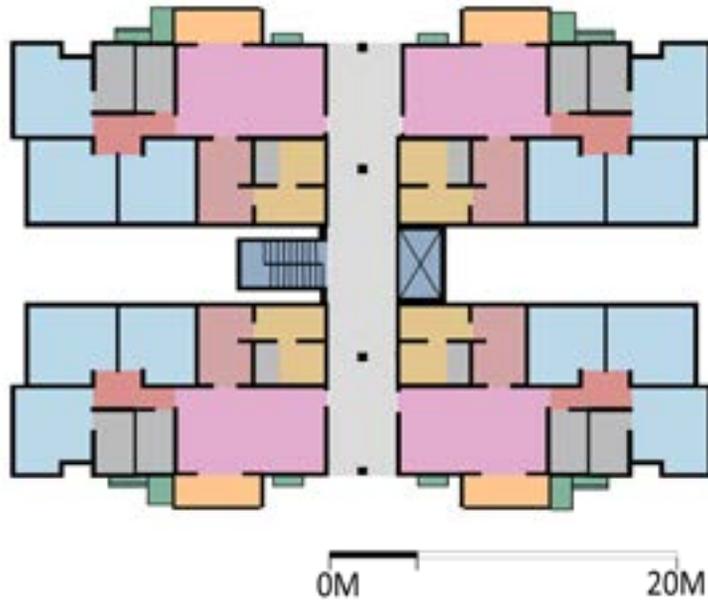


Edificado

El proyecto se desarrolla en un lote de 10,500 m² de los cuales 8,259.72 m² está ocupado por la huella de los edificios, caminos peatonales, calles internas y parqueos. Este proyecto enfoca las edificaciones aun centro, en donde se crea un jardín central.

Área Recreacional

El Proyecto designa un total de 2,240.28 m² dirigidos a áreas verdes, por lo que en base al promedio de integrantes de familia de un 4.5 miembros, el proyecto designa un promedio de 4.14 m² de vegetación por residente de los multifamiliares.

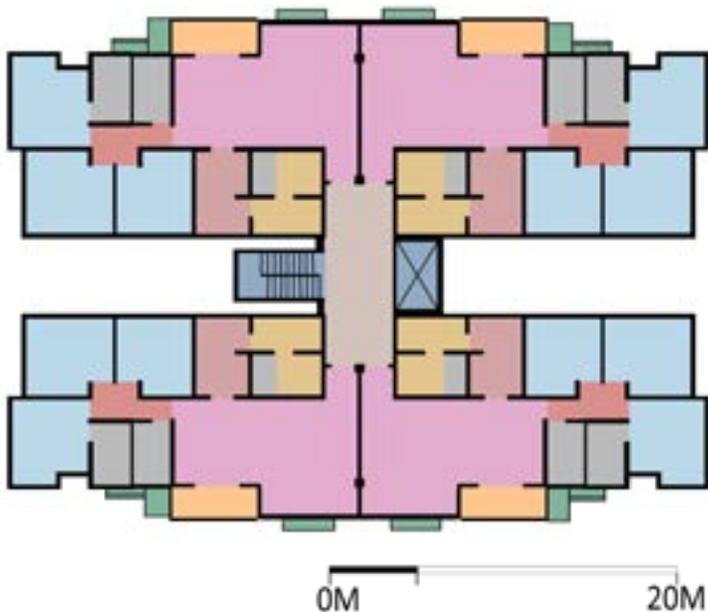

APARTAMENTO PRIMER NIVEL

ÁREAS	M2
Balcón	5.0
Áreas diurnas	14.8
Cocina	5.6
Baño	8.4
Habitación 1	9.5
Habitación 2	9.2
Habitación 3	9.0
Servicio	13.4
Circulación Interna	8.0
Áreas verdes	7.1

Análisis Tipología "H2"

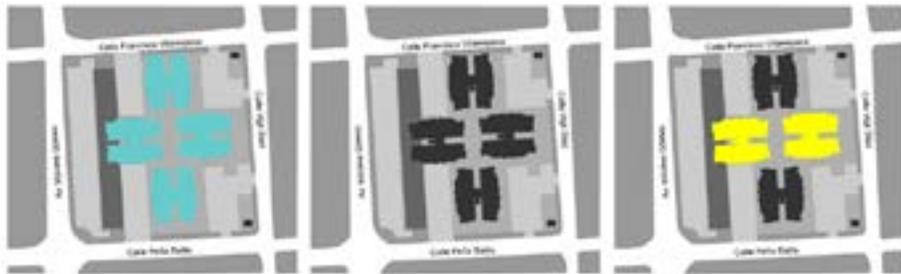
La tipología de esta edificación es la tipo "H" basada en dos extremos habitacionales conectados a través de un centro en donde se ubica los módulos verticales, en este caso escalera y ascensor.

Cada núcleo habitacional de ésta tipología está compuesta por sala-comedor, balcón, cocina, tres (3) habitaciones, la principal con su baño, un (1) baño común, área de servicio con habitación y baño, y área de lavado en 90 m² en el primer nivel y de 120 m² a partir del segundo.


APARTAMENTO SEGUNDO NIVEL

ÁREAS	M2
Balcón	5.0
Áreas diurnas	44.8
Cocina	5.6
Baño	8.4
Habitación 1	9.5
Habitación 2	9.2
Habitación 3	9.0
Servicio	13.4
Circulación Interna	8.0
Áreas verdes	7.1

CONJUNTO CLIMATICO: Cada edificación resaltada en color representa aquella unidad bien orientada climáticamente en sus diferentes categorías, de izquierda a derecha, buena ventilación diurna, buena ventilación nocturna y buen asoleamiento



**Proyecto Torre Enriquillo
CASO UNO**

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 184° N

Buena ventilación diurna

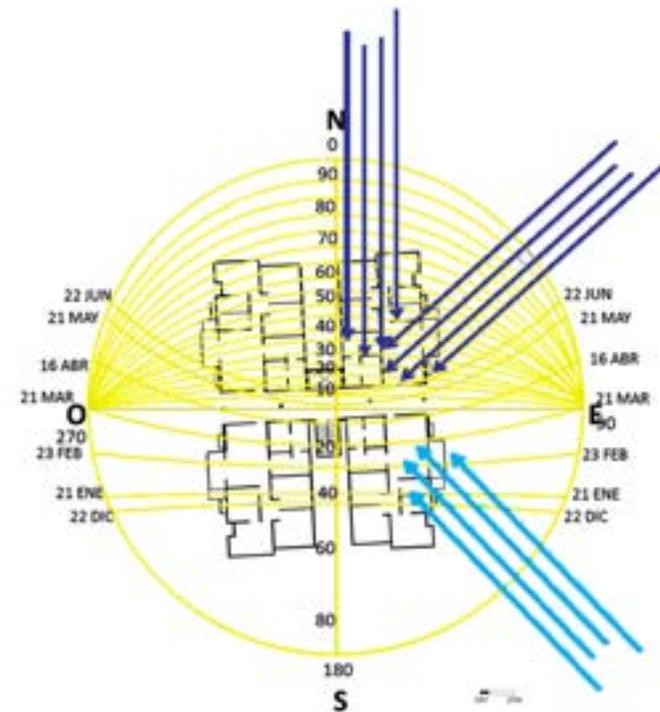
En esta orientación el 75% de las unidades recibe vientos diurnos directos, solo la unidad norte izquierda recibe ventilación través del pasillo.

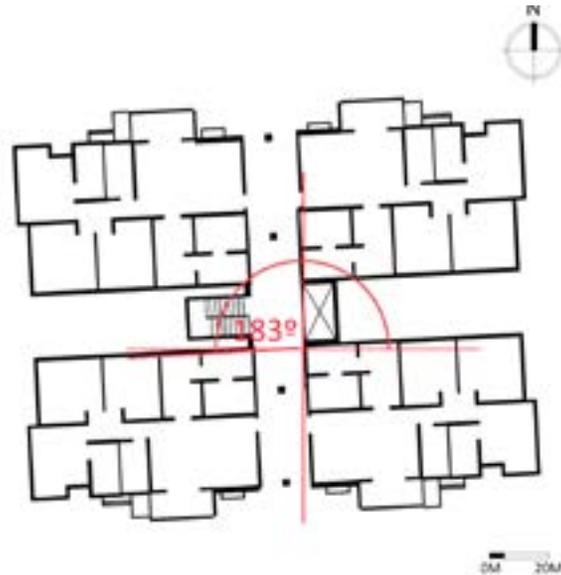
Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, bloqueándole el paso a las demás unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas largas de la edificación, afectando durante el día los balcones orientados al este después del medio día los balcones orientados al sur.





Proyecto Torre Enriquillo CASO DOS

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 183° N

Buena ventilación diurna

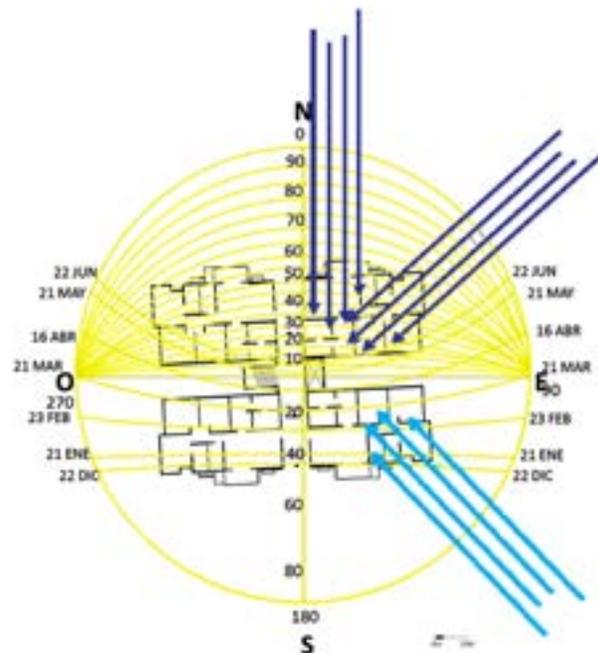
En esta orientación el 75% de las unidades recibe vientos diurnos directos, solo la unidad norte izquierda recibe ventilación través del pasillo.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, bloqueándole el paso a las demás unidades.

Buen asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas cortas de la edificación, afectando durante el día las áreas nocturnas, sin embargo todo los balcones quedan protegido en su orientación norte y sur.



Proyecto Torre Enriquillo CASO TRES

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 184° N

Buena ventilación diurna

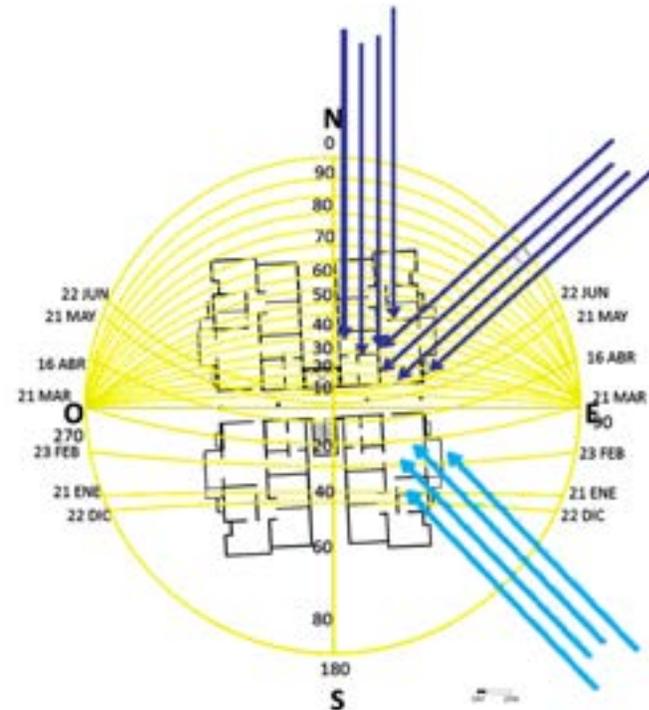
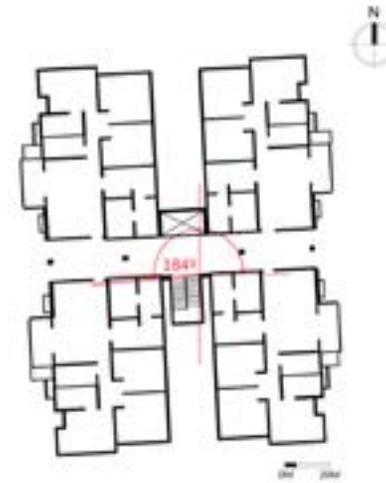
En esta orientación el 75% de las unidades recibe vientos diurnos directos. La posibilidad de la unidad norte izquierda se pierde al cerrar al pasillo.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, bloqueándole el paso a las demás unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas largas de la edificación, afectando durante el día los balcones orientados al este después del medio día los balcones orientados al sur.





Proyecto Torre Enriquillo CASO CUATRO

ORIENTACIÓN DE FACHADA: 184° N

Buena ventilación diurna

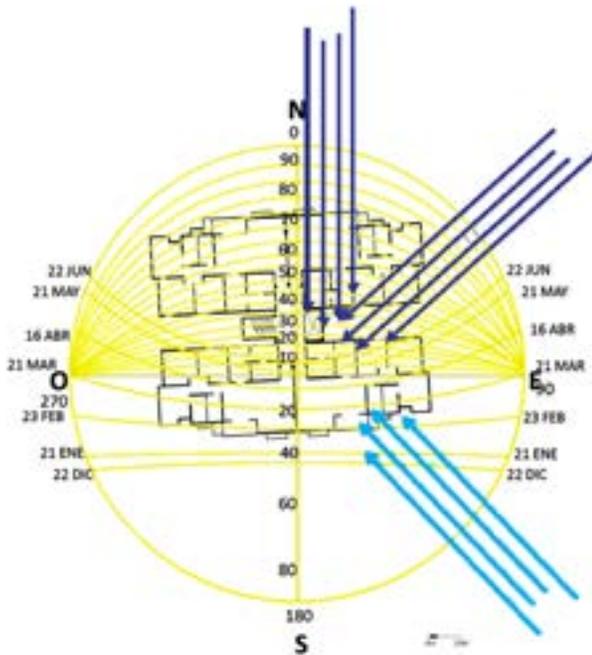
En esta orientación el 75% de las unidades recibe vientos diurnos directos. La posibilidad de la unidad norte izquierda se pierde al cerrar al pasillo.

Mala ventilación nocturna

En esta orientación el 50% de las unidades habitacionales reciben los vientos nocturnos, bloqueándole el paso a las demás unidades.

Mal asoleamiento

El recorrido del sol, afecta las fachadas mas largas de la edificación, afectando durante el día los balcones orientados al este después del medio día los balcones orientados al sur.



Con este proyecto el gobierno despide el milenio en altura, pues el proyecto Torre Enriquillo es uno de los pocos proyectos a gran altura desarrollados por el gobierno. El mismo se desarrolla en 4 edificaciones, las cuales convergen en el centro sin tocarse, en donde se genera un jardín central. Estas torres, de 8 niveles, se desarrollan en una tipología "H3" cada una, en donde solo una es mixta, dedicando sus dos primeros niveles a una plaza comercial longitudinal que da el frente hacia la Av. Máximo Gómez.

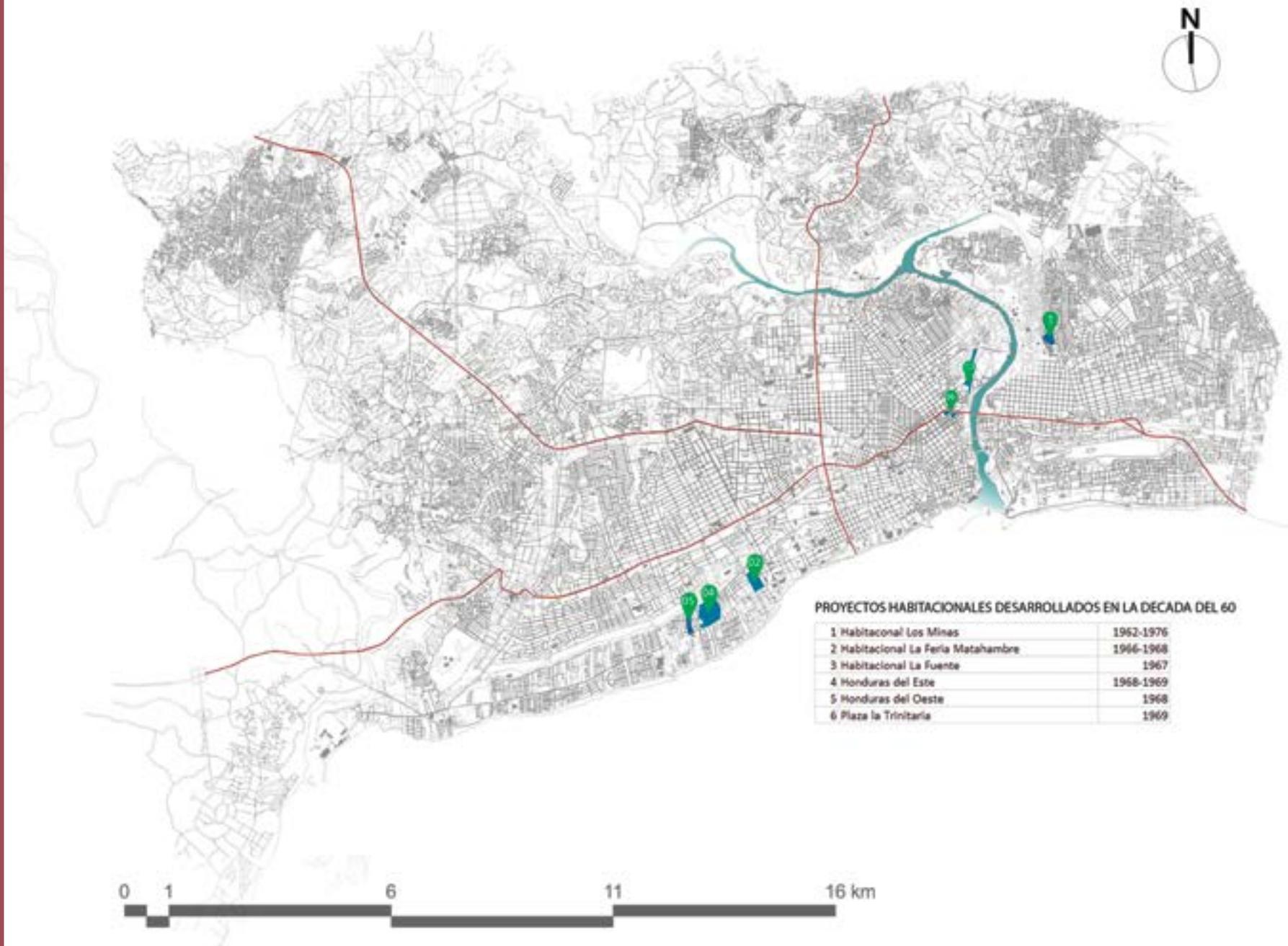
El núcleo vertical de este proyecto está compuesto por escaleras y ascensor, los mismos, dispuestos paralelamente en relación al pasillo central, conectan a través del mismo las unidades habitacionales, con un total de cuatro (4) unidades por piso. En el diseño original la edificación contó con un juego de jardineras las cuales servían protector para las ventanas de las unidades habitacionales de nivel inferior, pero las mismas no se llevaron a cabo con esta función, y las que siguieron el diseño solo las dejaron tipo vuelo.

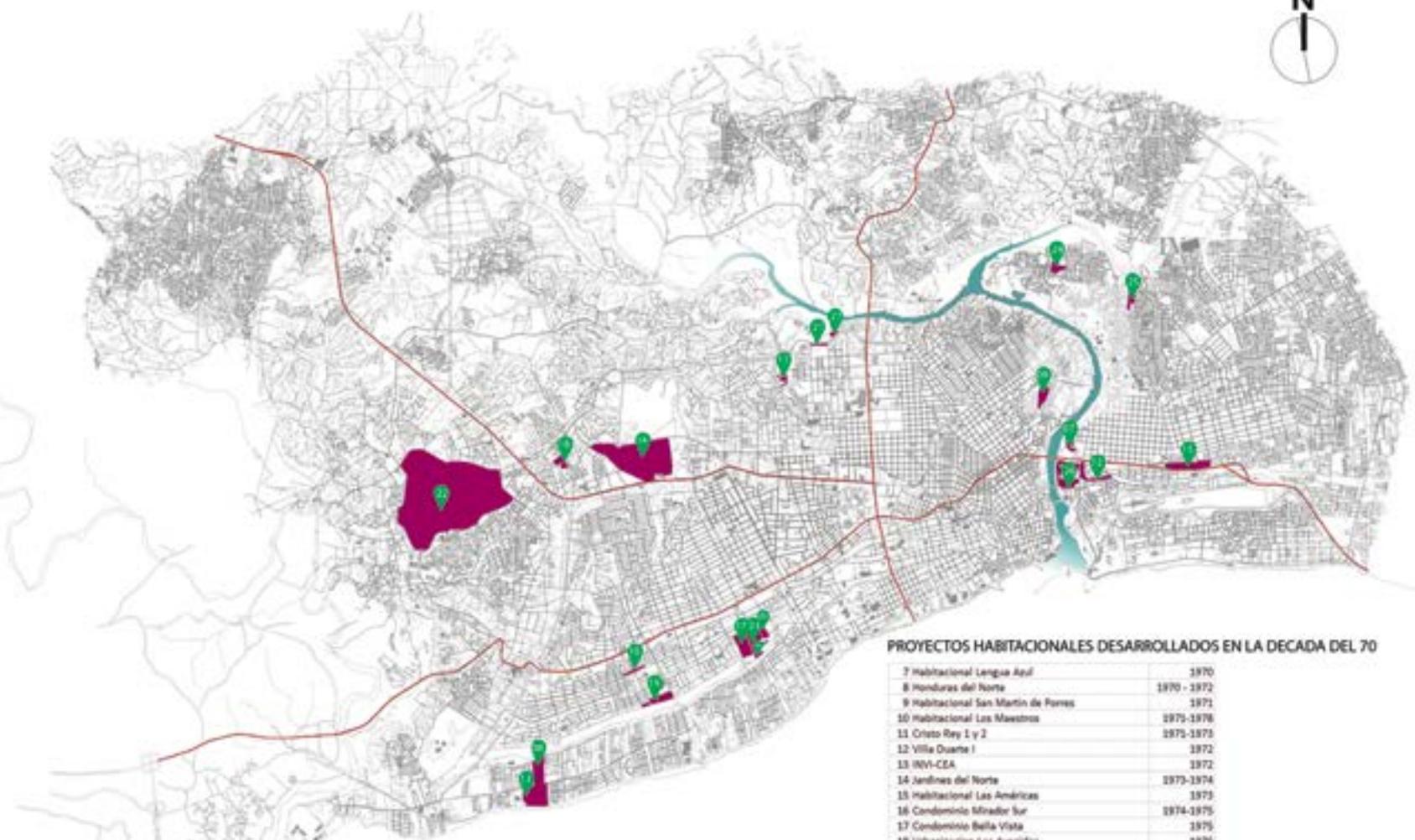
Cada edificación posee un acceso independiente vehicular, con su área de parqueo anexa. La plaza posee su entrada y salida, totalmente independiente del área habitacional.

Este proyecto designa menos del 20% del solar a áreas verdes, siendo uno de los más pobres en áreas verdes dentro del análisis, pero relacionándolo con los proyectos del Siglo XXI, se puede apreciar un parentesco, pues las áreas verdes se encuentran por debajo de los factores: concreto y automóvil.

En su confort climático, el primer nivel cuenta con un pasillo de extremo a extremo, en el caso uno en dirección norte-sur y en el caso dos dirección este-oeste, el cual, en el caso uno es un conductor de viento en el interior de la edificación. Siguiendo mismo caso durante la noche, la unidad habitacional ubicada del suroeste tiene bloqueada las brisas nocturnas en el caso dos durante el día la tiene bloqueada la unidad ubicada en el noroeste y en las noches la ubicada en el sureste. En el caso del soleamiento por la forma y la disipación de la edificación, siempre existen balcones que quedan expuestos a la insolación.

4.3 HABITAT COLECTIVO Y SU EMPLAZAMIENTO EN LA CIUDAD DE SANTO DOMINGO

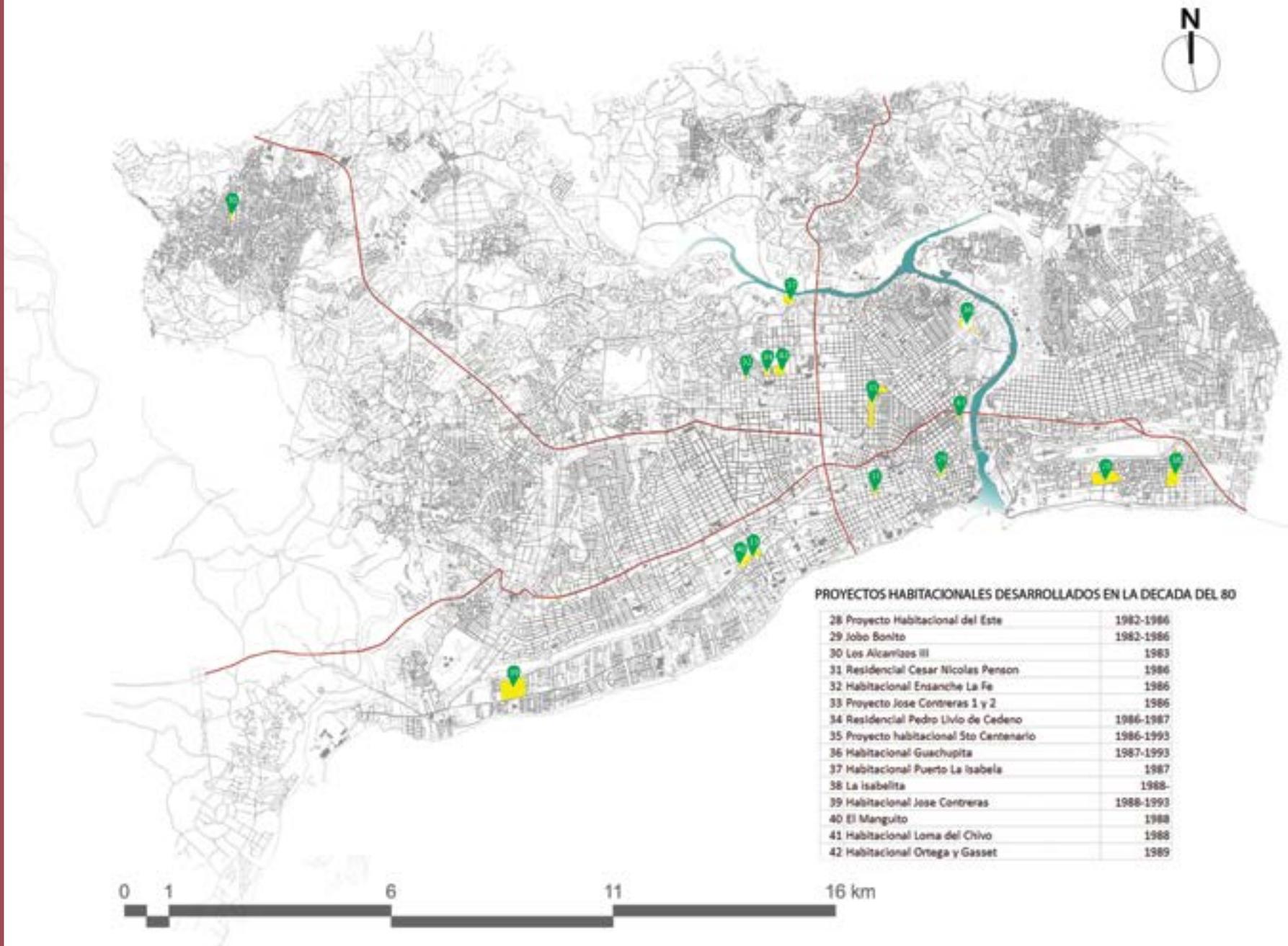


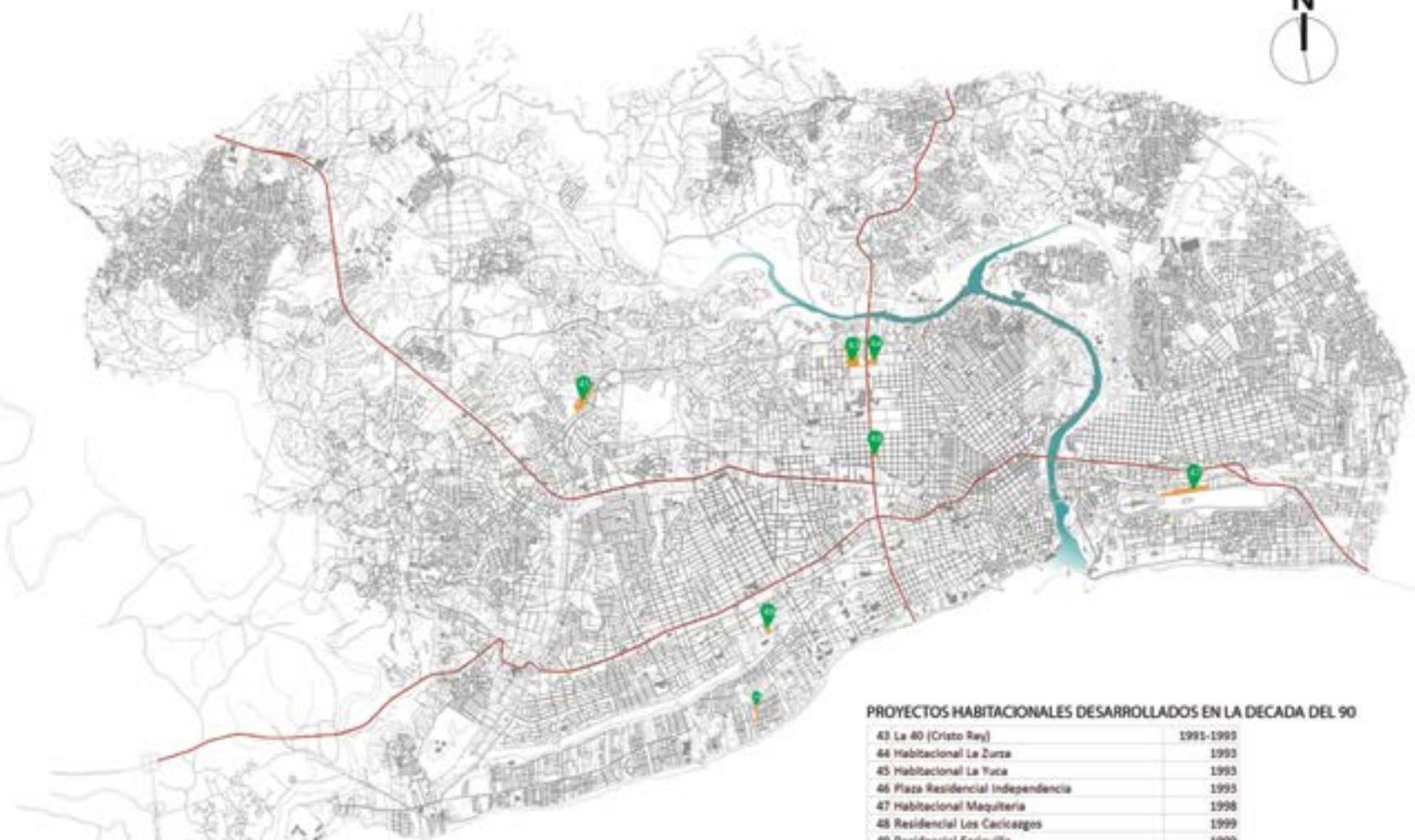


PROYECTOS HABITACIONALES DESARROLLADOS EN LA DECADA DEL 70

7	Habitacional Lengua Azul	1970
8	Honduras del Norte	1970 - 1972
9	Habitacional San Martín de Porres	1971
10	Habitacional Los Maestros	1970-1976
11	Cristo Rey 1 y 2	1975-1973
12	Villa Duarte I	1972
13	INVI-CEA	1972
14	Jardines del Norte	1973-1974
15	Habitacional Las Américas	1973
16	Condominio Mirador Sur	1974-1975
17	Condominio Bella Vista	1975
18	Urbanización Las Avenidas	1976
19	Habitacional Anacaona I, II, III	1976
20	La Trinitaria	1977
21	Paseo de Los Reyes Católicos	1977
22	Habitacional Las Ceibas	1977-1985
23	Jardines del Embajador	1977-1978
24	Habitacional Los Tres Brazos	1978-1987
25	Habitacional Katanga	1978
26	Villa Duarte 2	1978
27	Grays (Cristo Rey)	1978-1982







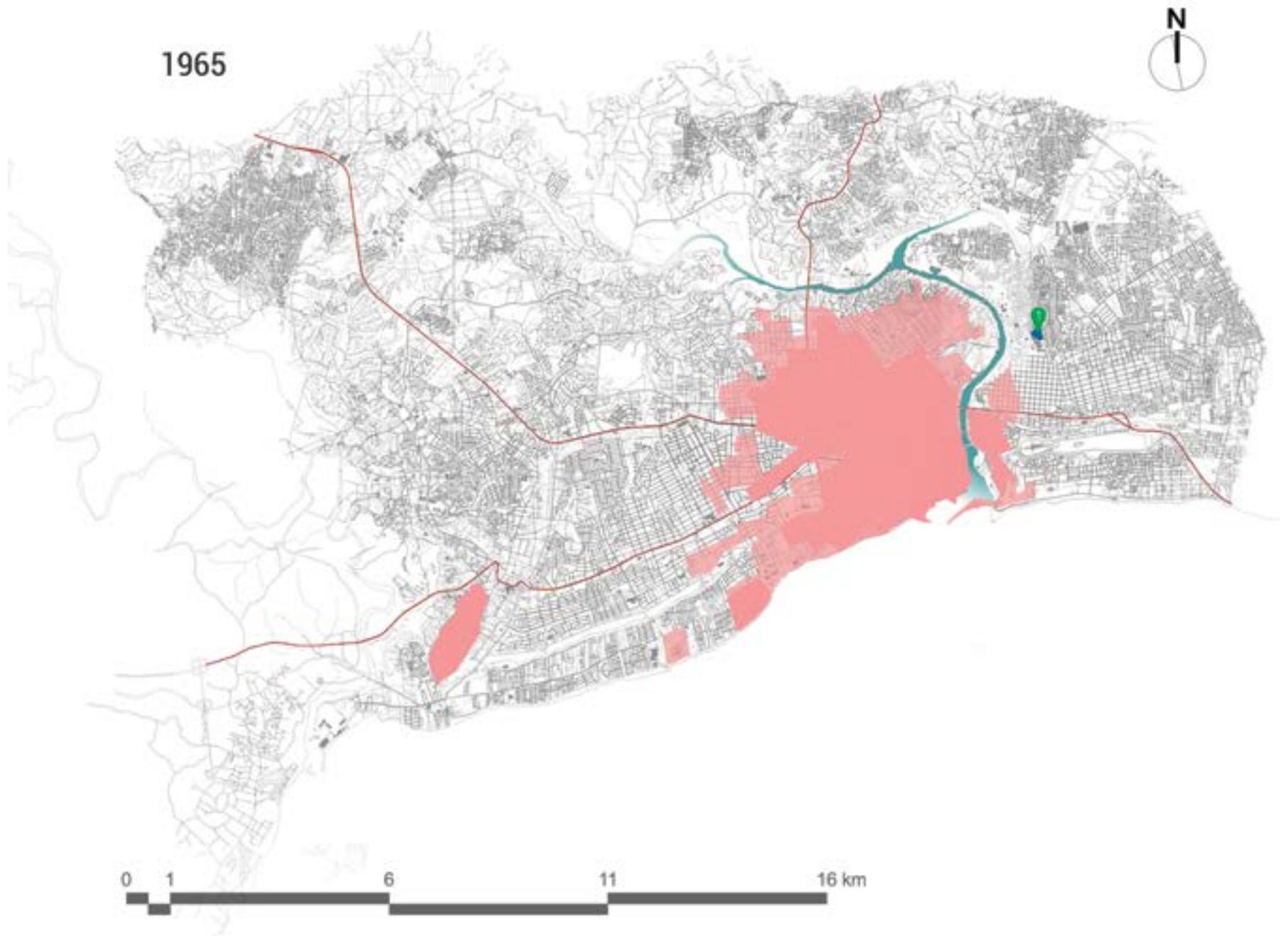
Para el año 1965 la ciudad mantenía su crecimiento hacia el oeste, y no solo en crecimiento territorial sino también poblacional, un hecho que volvió Santo Domingo una cuna de migraciones de otros pueblos en busca de ofertas de trabajo, pues en la ciudad el trabajo de la tierra y la construcción fueron generando empleos, haciendo que con el aumento de población los inmigrantes se apropiaran de la afueras de lo que en ese entonces era la ciudad de Santo Domingo y a los márgenes del Río Ozama.

Así inicia la política de vivienda digna del gobierno con el fin de, además de brindar un techo, embellecer las áreas que estaban siendo afectadas por los hábitat informales que estaban generando las olas migratorias.

Se forma el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) en el 1961, donde uno de los primeros proyectos desarrollados fue el Habitacional Los Minas en el 1962, obra que concluyó en el 1976, el cual desde sus inicios se encontraba fuera del centro de la ciudad hasta que se concluye el proyecto.

Entre los factores que beneficiaron a este proyecto en relación al crecimiento de la ciudad fue su cercanía al puente Matías Ramón Mella, el cual se construye 1972.

MANCHA 57-65	
1 Habitacional Los Minas	1962-1976



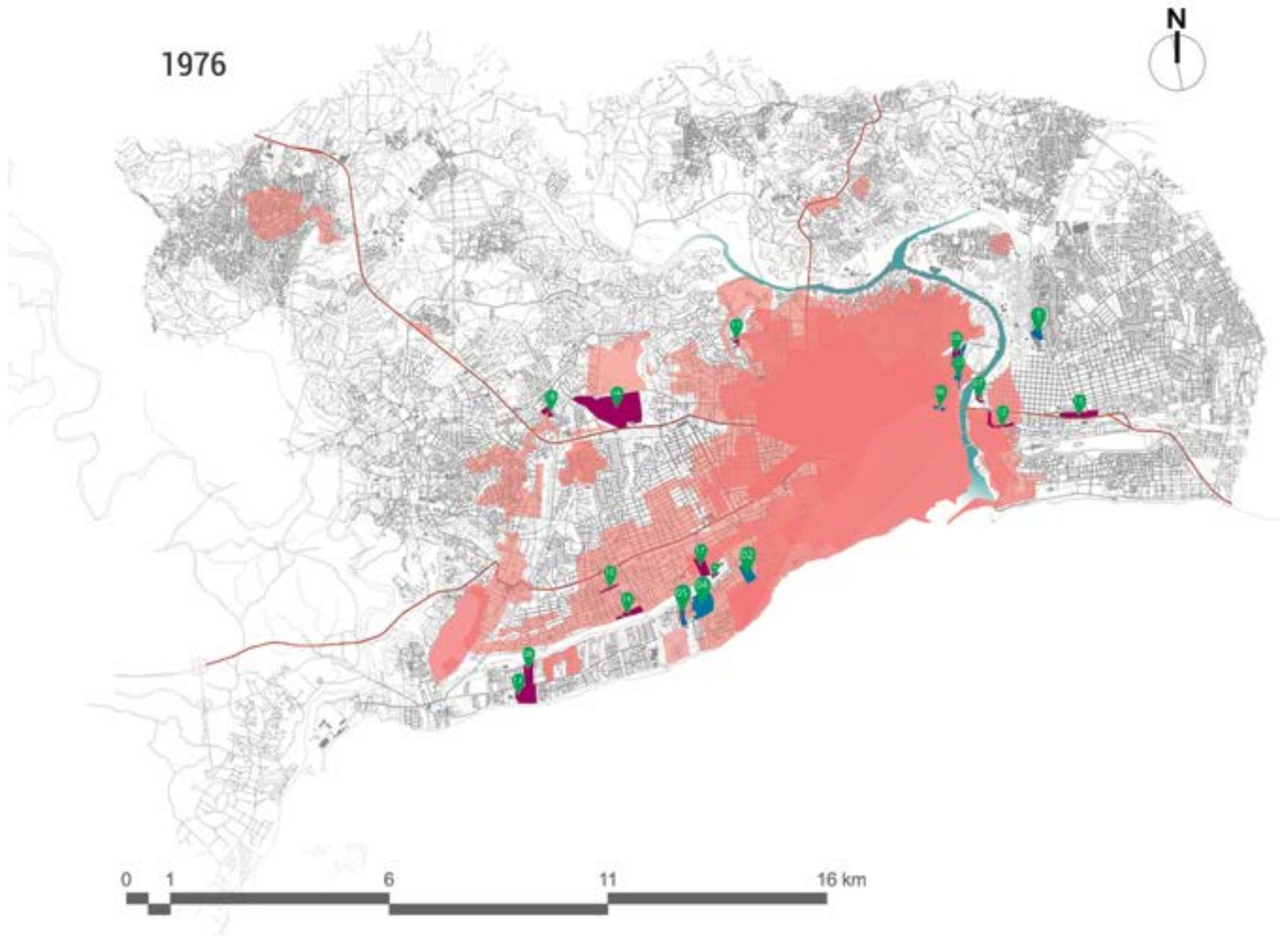
Durante los últimos cinco años de la década del 60, los proyectos habitacionales se enfocan en embellecer la ciudad, es aquí en donde surge el Plan de Renovación Urbana, se emplazan proyectos como La Feria Matahambre en 1966-1968, a la entrada de la Feria de la Paz y Confraternidad del Mundo Libre (1955); Habitacional la Fuente con el fin de embellecer la Av. Francisco del Rosario Sánchez, al igual darle cara a los asentamiento que se había generado en lo que hoy se conoce como Guachupita. Con el mismo fin, enfocado aún más a los residentes de Guachupita se crea al oeste del proyecto La Fuente (1967), el habitacional San Martín de Porres (1971), con el cual se ha frente, por la capacidad de viviendas brindadas (1,340 unidades apartamentales). Y al Sur del mismo las habitaciones del proyecto Plaza Trinitaria (1969) al este del Río Ozama y el proyecto Lengua Azul y Villa Duarte el oeste, embellecen los extremos del puente Juan Pablo Duarte.

Para el transcurso de la década del 70 la ciudad se enfrenta cara a cara con la duplicidad de su población, alcanzando 813,420 habitantes, pues es la década inicia con la inauguración la Zona Industrial de Herrera en 1971, generando empleos y con ellos un eje para el desarrollo de proyectos habitacionales. Es antes del 1970, en donde comenzamos a ver los emplazamientos de proyectos al sur del Mirador Sur, que junto a la Av. Mirador sur se inauguran en 1976, con las urbanizaciones de Honduras, siendo Honduras del este la primera en desarrollarse en 1968-1969, seguida por Honduras del Oeste en 1968, concluyendo con Honduras del Norte en 1970.

En esta década también se desarrollan proyectos que se pueden categorizar como algunos de los más ambiciosos del gobierno en esa época, los cuales son: Condominio Mirador Sur (1973-1974), Condominio Bella Vista (1975) y los habitacionales Anacaona I, II y III, proyectos que marcaron la importancia económica de lo que hoy es la Av. Anacaona, de la mano con la inauguración de la Av. Mirador y el Parque Mirador sur, que enriqueció estos proyectos en sus visuales y en la condición climática del entorno.

En 1976 se inaugura el Jardín Botánico Dr. Rafael María Moscoso, por lo que el gobierno no perdió la oportunidad de desarrollar un proyecto que disfrute de este nuevo pulmón que poseía la ciudad, desarrollando así el proyecto Jardines del Norte, el cual ocupó una gran masa amigable con el concepto vegetación.

MANCHA 76	
2 Habitacional La Feria Matahambre	1966-1968
3 Habitacional La Fuente	1967
4 Honduras del Este	1968-1969
5 Honduras del Oeste	1968
6 Plaza la Trinitaria	1969
7 Habitacional Lengua Azul	1970
8 Honduras del Norte	1970 - 1972
9 Habitacional San Martín de Porres	1971
10 Habitacional Los Maestros	1971-1978
11 Cristo Rey 1 y 2	1971-1973
12 Villa Duarte I	1972
13 INVI-CEA	1972
14 Jardines del Norte	1973-1974
15 Habitacional Las Américas	1973
16 Condominio Mirador Sur	1974-1975
17 Condominio Bella Vista	1975
18 Urbanización Las Avenidas	1976
19 Habitacional Anacaona I, II y III	1976



Para finalizar la década del 70, se construyen los proyectos La Trinitaria, camino la entrada del Hotel Embajador, y el proyecto Los Jardines del Embajador emplazados en lo que era el campo de polo del Hotel.

Al igual que se priorizan la parte norte, noreste y noroeste de la ciudad, es así como en finales de la década del 70 se comienzan a implementar los proyectos al sur de Rio La Isabela como se también se comienza a notar los asentamientos al norte de dicho río.

Entre los proyectos emplazados al sur del Rio la Isabela encontramos el proyecto Paseo de los Reyes el cual fue un proyecto construido en una zona residual del cementerio Cristo Rey y el proyecto habitacional Goya.

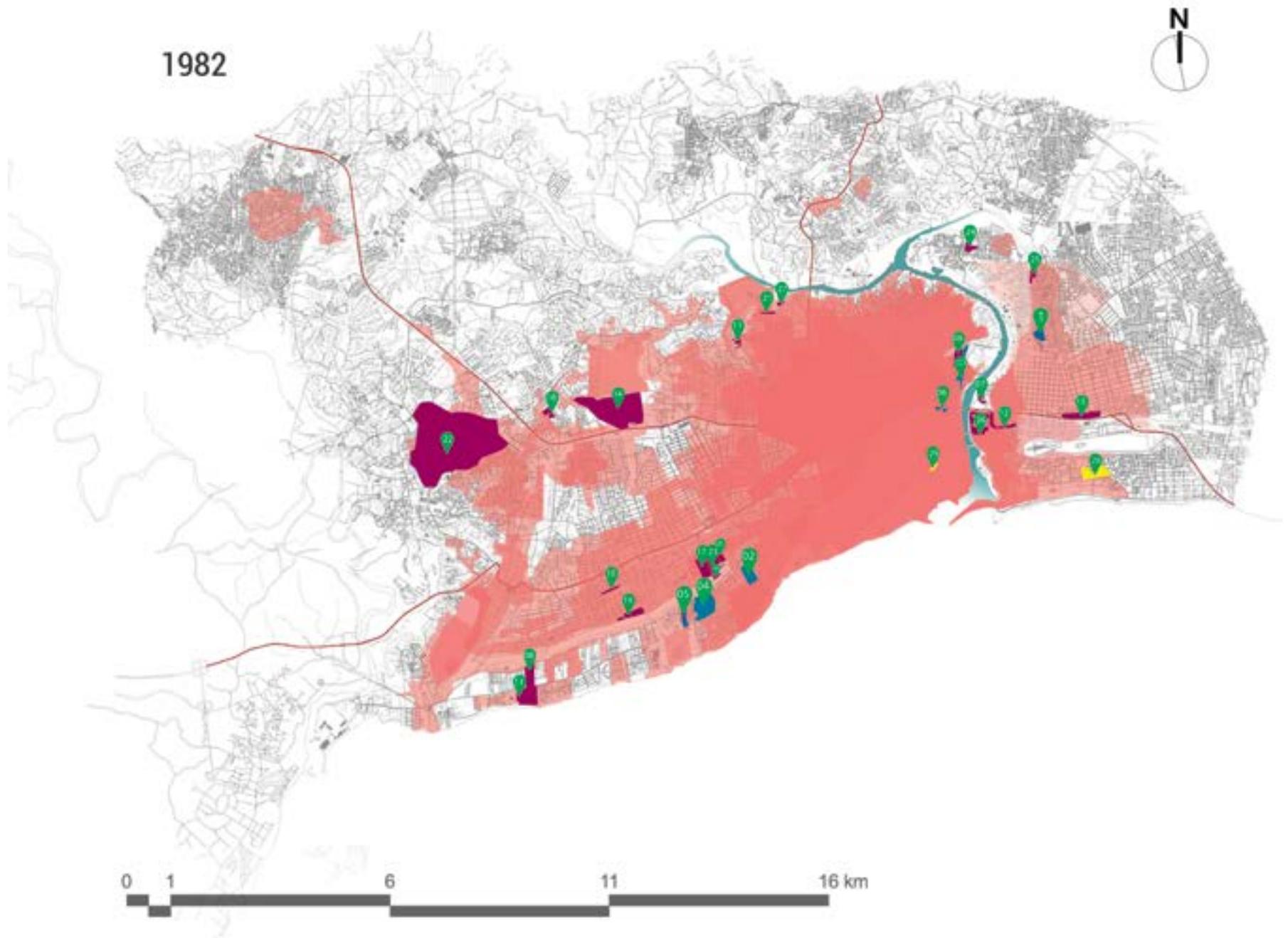
Con la concentración que se fue generando en lo que hoy conocemos como las Caobas, el gobierno inicia el proyecto que lleva el mismo nombre, con el fin de romper con todo este asentamiento informal, por lo que le conllevó nueve años el "intento" porque hoy el proyecto es irreconocible en la concepción original por las modificaciones y construcciones que desarrollaron los propietarios.

Notamos como se va densificando el centro del Distrito Nacional, y como la mancha va enlazándose y conectándose. Al sur vemos como la trama va creciendo hacia proyectos como Honduras del Norte e INVI-CEA.

Al este del rio Ozama, ya la ciudad se va expandiendo, surgen los habitacionales Los Tres Brazos y Katanga para seguir subsidiando habitacionalmente los asentamientos informales.

El proyecto Jobo Bonito, desarrollado en la Ciudad Colonial, es el antesala de un fenómeno que comienza a desarrollarse para la década de los 90 que veremos a continuación.

MANCHA 82	
20 La Trinitaria	1977
21 Paseo de Los Reyes Catolico	1977
22 Habitacional Las Caobas	1977-1985
23 Jardines del Embajador	1977-1978
24 Habitacional Los Tres Brazos	1978-1987
25 Habitacional Katanga	1978
26 Villa DUARTE 2	1978
27 Goya (Cristo Rey)	1978-1982
28 Proyecto Habitacional del Este	1982-1986
29 Jobo Bonito	1982-1986



En la década de los 90, ya los proyectos de Honduras del Norte e INVI-CEA se encuentran rodeados de la manda de la ciudad, demostrando el crecimiento en la parte sur, además del desarrollo del proyecto habitacional José Contreras en 1988.

En este década la ciudad de Santo Domingo se potencializa el crecimiento en la zona este, norte y noroeste de la ciudad. En la zona este vemos como, junto al Construcción del Faro a Colón, el desarrollo de la parte sur de la zona este desarrollando proyecto habitaciones.

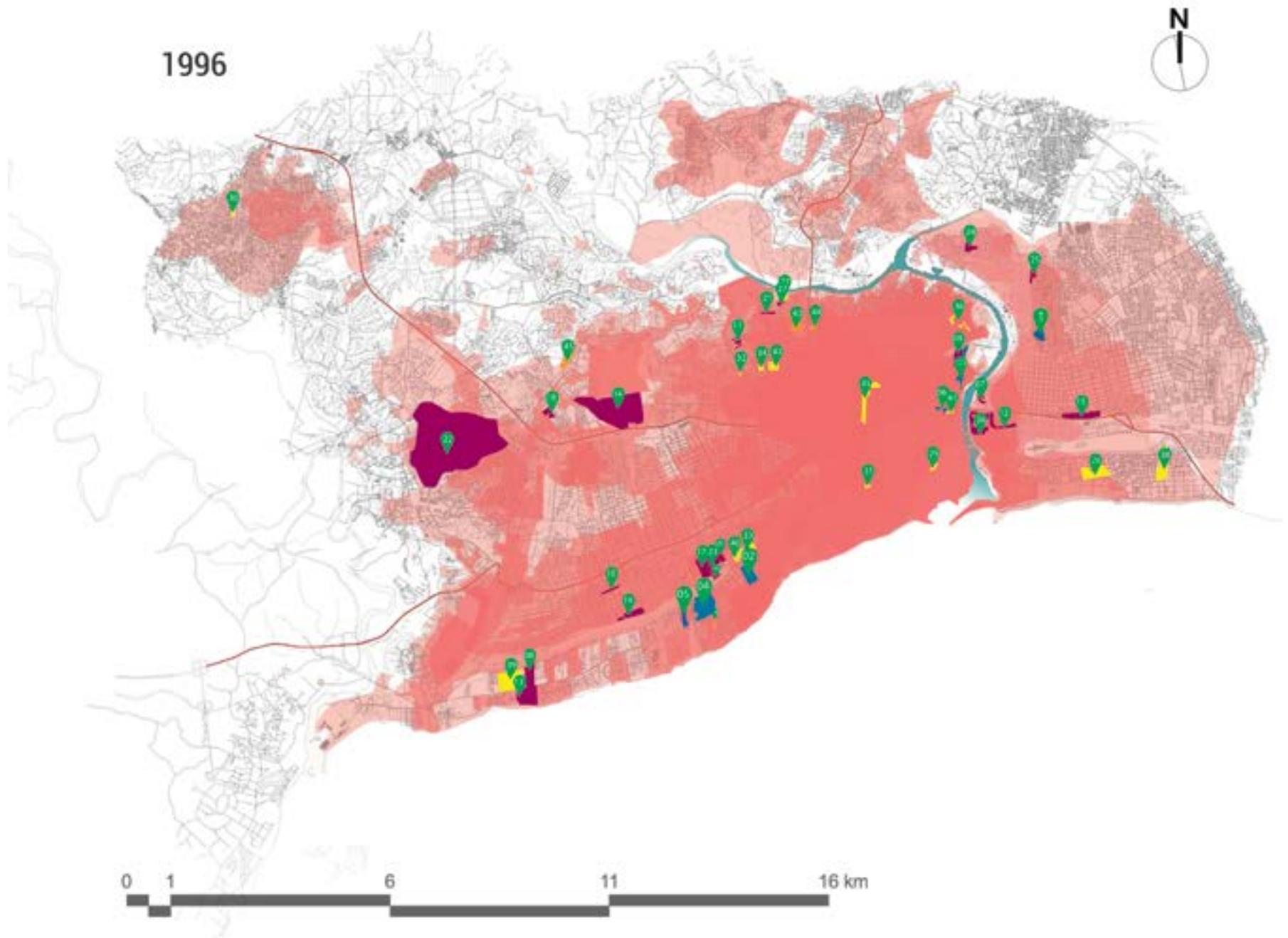
En la zona noreste, el sector los Alcarrizos ya había comenzado a conglomerarse desde la década del 70, es así 1983 cuando se desarrolla el proyecto en el corazón de este sector, recibiendo su mismo nombre y al norte vemos la inauguración de Parque Mirador Norte.

El fenómeno mencionado anteriormente, desarrollo en esta época, es el hecho predominante de proyectos centralizados en el centro de la ciudad, dirigiéndose a una clase mayor, y mejores ubicaciones dentro del casco urbano de la ciudad y de integración urbana cerrada.

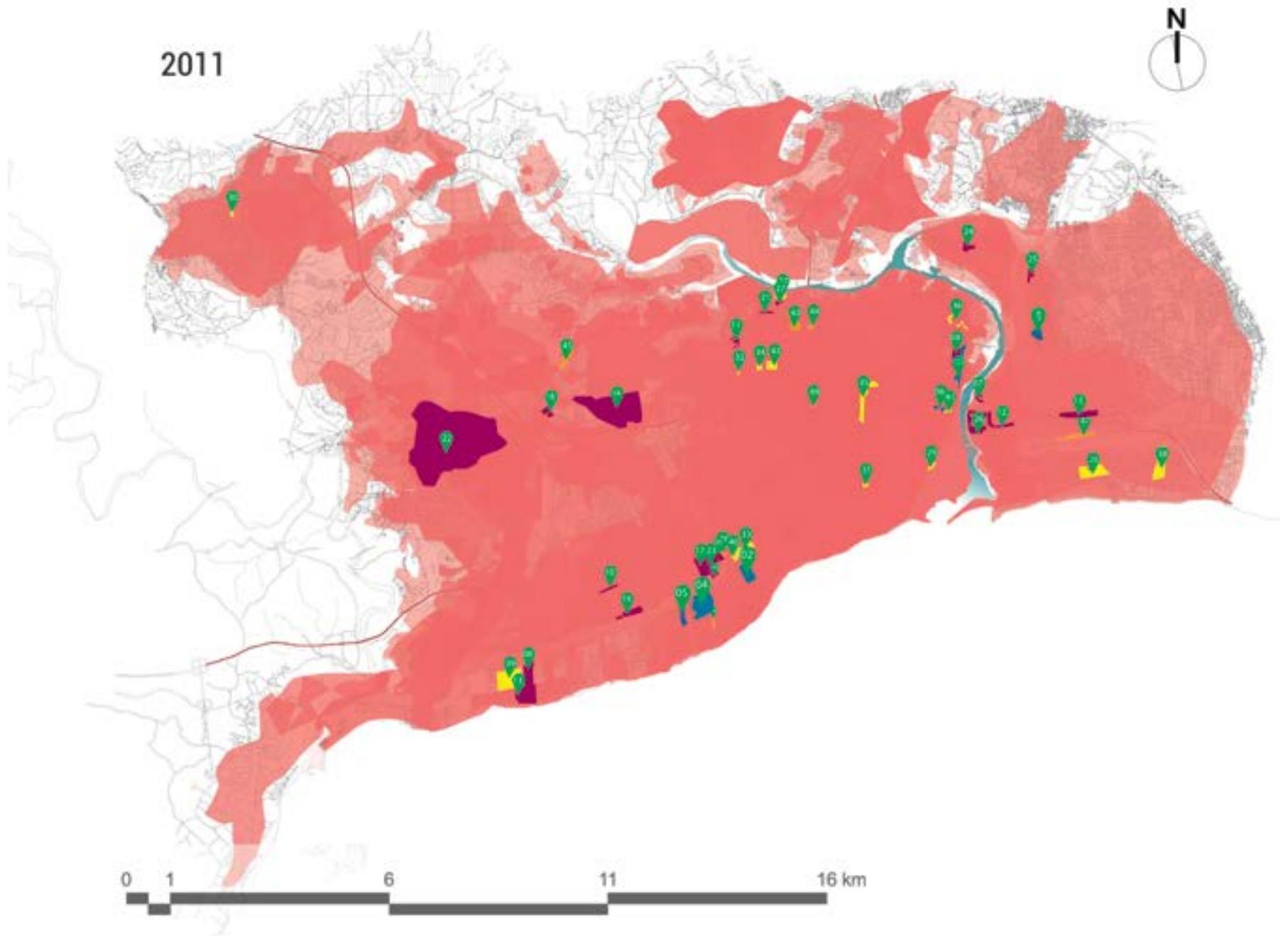
Entre estos proyectos podemos mencionar Res. Cesar Nicolás Penson (1986), Habitacional Ensanche la Fe (1986), Res. Pedro Livio Cedeño (1986-1987), habitacional José Contreras (1988-1993), Habitacional Ortega y Gasset (1989), Plaza Residencial Independencia (1993) y Residencial Enriquillo (1999).

En una integración urbana abierta, encontramos en 1987 el Habitacional Guachupita, desarrollado con el fin de embellecer la entrada del puente Francisco Del Rosario Sánchez; el habitacional Puerto La Isabela, o mejor conocido como el "Hoyo de Chulín". También otros proyectos como La Cuarenta, La Zurza, La Yuca, Maquiteria y Los cacicazgos, entre otros, fueron proyectos desarrollados dentro de lo da identificado como centro urbano de Santo Domingo.

MANCHA 96	
30 Los Alcarrizos III	1983
31 Residencial Cesar Nicolas Penson	1986
32 Habitacional Ensanche La Fe	1986
33 Proyecto Jose Contreras 1 y 2	1986
34 Residencial Pedro Livio de Cedeno	1986-1987
35 Proyecto habitacional 5to Centenario	1986-1993
36 Habitacional Guachupita	1987-1993
37 Habitacional Puerto La Isabela	1987
38 La isabelita	1988-
39 Habitacional Jose Contreras	1988-1993
40 El Manguito	1988
41 Habitacional Loma del Chivo	1988
42 Habitacional Ortega y Gasset	1989
43 La 40 (Cristo Rey)	1991-1993
44 Habitacional La Zurza	1993
45 Habitacional La Yuca	1993
46 Plaza Residencial Independencia	1993



MANCHA 11	
Habitacional Maquiteria	1998
Residencial Los Cacicazgos	1999
Residencial Enriquillo	1999
Habitacional Villa Liberación Hainamosa	1999



CONCLUSIÓN

Al superponer las capas del crecimiento de la ciudad con los emplazamientos de los proyectos habitacionales, se determinó en base al crecimiento, que los proyectos desarrollados en la década del 60 se encontraban dentro del perímetro oficial de la ciudad de Santo Domingo, a excepción del proyecto habitacional Los Minas [1962-1976], producto de los fuertes asentamientos provocados por las migraciones en búsqueda de trabajo del campo a la ciudad.

Durante la década del 1970 se destaca cómo los proyectos habitacionales formales se enfocan en reubicar a los residentes de asentamientos informales en grandes proyectos de mejora de calidad de vida; como son los casos de La Fuente y San Martín de Porres. También se inicia la intención de "hacer ciudad" al realizar proyectos habitacionales integrales, reflejado en el uso de suelo mixto. Encontramos aquí los casos de: La Feria - Matahambre y Honduras del Este, los cuales representan los dos proyectos con un uso de suelo de mayor variedad por la intención de suplir las necesidades de servicios públicos de la comunidad que los ocuparía; iniciativa que, en lo adelante, fue perdiéndose. Se refuerza dicha afirmación en base a dos concepciones, la primera comprobada durante la realización del análisis; posteriormente a estos dos proyectos, el uso de suelo predominante es el comercial después del habitacional, en un segundo plano el recreacional, dejando a un lado las demás tipologías de uso de suelo. La segunda, una posibilidad de este hecho, es la misma consolidación de la ciudad, pues con el tiempo y al aplicarse la zonificación urbana ya no era necesario disponer en los proyectos de servicios generales por las cercanías y/o proximidad a los servicios instalados por la ciudad en su época.

Con la finalización del Parque Mirador Sur en 1976, se inicia una ola de asentamientos de viviendas unifamiliares y multifamiliares a lo largo del mismo. Es en ese momento cuando se crean importantes proyectos habitacionales realizados por el gobierno para atraer familias de clase media y alta a ocupar este nuevo sector en crecimiento de la ciudad; iniciados con los proyectos Anacaona I, II, III, Bella Vista y posteriormente con los del Hotel Embajador. Los proyectos al norte del parque Mirador, en el 1976 estaban suplidos escasamente por comercios, y se suplían de los grandes colegios tradicionales en sus cercanías al igual que de templos religiosos.

La conexión de las riberas de la ciudad del Ozama, hizo que el gobierno se preocupara por embellecer ambas cabeceras de los puentes, por lo que

en la década de 1970 y en la década del 1980, se desarrollaron proyectos de embellecimiento urbano ubicados en las cabeceras de los puentes como por ejemplo, el habitacional La Trinitaria (1977) y el habitacional La Loma del Chivo (1988).

Para la década de 1980 el crecimiento de la ciudad se apoderaba del lado este del Río Ozama haciendo notorio su expansión, al igual que la ocupación al norte del Río Isabela. Al este del Ozama, se desarrollaron grandes proyectos como el Proyecto Habitacionales del Este, que rodea el contorno norte del Faro a Colón y en años subsiguientes se continuará con el lado sur.

Es así como estos asentamientos, ubicados fuera de lo que podríamos llamar el límite urbano formal de la ciudad en cada época, fueron implantados, mostrando como la ciudad se conectaba con estos proyectos durante su crecimiento, es decir, que cuando un proyecto habitacional se encontraba emplazado fuera del límite urbano, la ciudad se extendía hacia arropar e incluir dentro del perímetro el proyecto habitacional, es como si cada proyecto habitacional fuera un vector de crecimiento y la ciudad un gran imán expansible. Este hecho muestra que los proyectos habitacionales contribuyeron, en parte, cuantitativamente al crecimiento de la ciudad, pues en donde se implanta una vivienda, existe la necesidad de integrarla a la ciudad con el fin de abastecer sus propias necesidades y cumplir con los reglamentos urbanos para poder brindar los servicios indispensables, pero sobre este hecho, existe uno de peso más social, pues, más allá de que los proyectos aportaran en un aspecto cuantitativo; sobre todo esto existió una necesidad, la necesidad de supervivencia, de superación de todo aquellos que formaron parte de las olas migratorias. Será gracias a estos personajes, que tomaron la decisión de emigrar, que se generaran los asentamientos informales, motivando al gobierno a sanear las barriadas insalubres. Por sobre cualquier vector de crecimiento físico, estarán los vectores de crecimiento social, aquellos a los que hoy si podemos decir, que provocaron la generación de un cambio.

PARA FINALIZAR...

Los proyectos habitacionales realizados por el Gobierno Dominicano, como respuesta a la necesidad de mejorar el entorno y reubicar los asentamientos producidos por las migraciones, pudieron haber contribuido al crecimiento y consolidación de la ciudad, esclareciendo nuevamente en un aspecto cuantitativo, pues sin embargo, estos proyectos no crearon ciudad; en un aspecto cualitativo, el confort interno de las unidades habitacionales define un punto clave, debido a que, en qué forma mejoraron la calidad de vida de las personas, solo con el aspecto de la materialidad, de la seguridad física. Con la mera construcción de edificaciones no es posible hacer ciudad, hace falta un manejo del espacio urbano y de los espacios de convivencia para lograr cohesión social y habitabilidad.

El confort interno como las sensaciones urbanas que brinda un proyecto a la ciudad, al igual que a su habitante, deben de satisfacer las necesidades básicas de confort climático. Dentro de la idea del confort interno, vemos que gran parte de las unidades edificatorias no se contemplaron debidamente orientadas para lograr una buena ventilación diurna o nocturna; en el peor de los casos ninguna, mucho menos una respuesta arquitectónica para el asoleamiento, esto genera que la unidad habitacional sea un generador de incomodidades para los residentes. Estos aspectos llevan al usuario a decisiones de transformación de su vivienda para mejorar las condiciones internas de confort, comúnmente se realizan en las fachadas. La utilización de toldos para proteger los huecos de la incidencia solar y de la lluvia, la utilización de aires acondicionados.

En las sensaciones urbanas, la creación de parques o áreas verdes amplias para la cantidad de habitantes es un factor no privilegiado del diseño de los proyectos multifamiliares a través de los años. También la proximidad entre edificios es de suma importancia, más si hablamos de edificios de mediana altura o más, la sensación de aplastamiento generada por los estrechos callejones creados por el uso de dimensiones mínimas de separación entre edificios paralelos en estos proyectos se maquillan con áreas verdes, pero solo son áreas residuales, las cuales no generan espacios de recreación para el usuario.

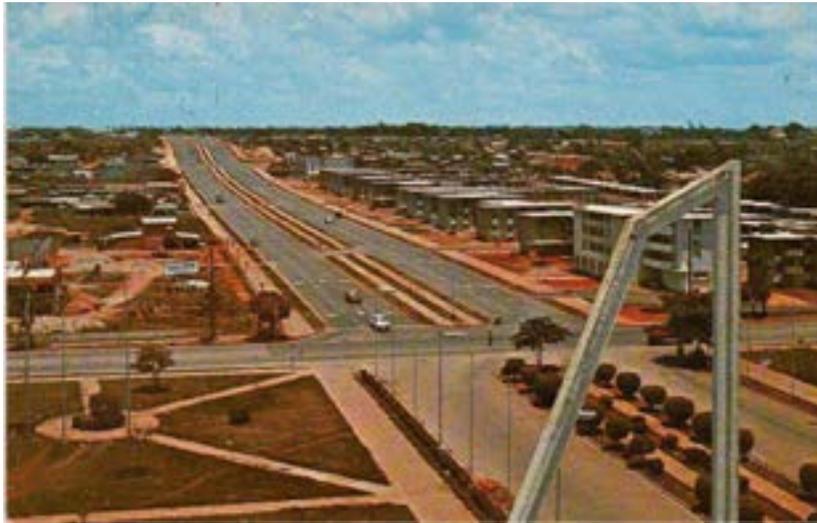
Estas áreas no son suficientes para brindar a la ciudad un confort visual y salud mental de sus moradores, provocando sensaciones de aplastamiento (caso del proyecto San Martín de Porres) y al analizar más a fondo hasta el aspecto seguridad entra en juego.

En la imagen urbana, se destacan proyectos que brindaron de cierto modo formas positivas al mejoramiento de la imagen urbana de la ciudad, como lograron los proyectos Anacaona I, II, III y los proyectos del Hotel Embajador, claro estos estaban designados a una clase más pudiente. Del otro lado de la moneda, en las clases más desfavorecidas los proyectos plantean la repetición en serie del mismo diseño arquitectónico, haciendo que el observador pueda identificarlos de los demás, pues el gobierno vuelve los edificios como plantillas con los que al tener un terreno, aplican la técnica del "sello" en donde la parcela pasa a ser la hoja a llenar y los tipos de edificación los diferentes sellos. De esta forma parecieran elaborar los planos de conjunto de los proyectos, sin tomar en cuenta el factor clima. Sin embargo, la respuesta de este hecho no siempre fue negativo, con los proyectos Anacaona I, II y III, al igual que aquellos desarrollados en la proximidad del Hotel Embajador, si tomaron en cuenta el diseño en conjunto, tomando en cuenta la orientación de la edificación y su disposición con relación a las edificaciones próximas, resultando así proyectos de calidad climática y espacial.

Los proyectos habitacionales multifamiliares, en el desarrollo de la investigación reflejan el aspecto cuantitativo del aporte al crecimiento de la ciudad, más en el aspecto cualitativo de confort climático e imagen urbana, definitivamente nos damos cuenta que no llegaron a hacer ciudad, desde el sentido del espacio público necesario para fomentar las condiciones de habitabilidad. Cabe destacar que si existieron proyectos cuyas intenciones abarcaron lo cualitativo, pero aquellos que no lo hicieron predominaron dentro del estudio realizado, tanto del análisis macro general de los 50 proyectos analizados de los cuales un 88% no abarcaron un aspecto cualitativo en su diseño. De igual modo los 12 proyectos estudiados a fondo, el 92% de estos se desarrollaron sin tomar en cuenta los aspectos cualitativos del diseño urbano.

FOTOTECA HISTÓRICA-ACTUAL

A continuación se expone un trabajo fotográfico de los proyectos en su actualidad tomados por la sustente, al igual que una recopilación de las fotos historias de dichos proyectos.



02
HABITACIONAL MATAHAMBRE
1966-1968

03
HABITACIONAL LA FUENTE
1967



04

HONDURAS DEL ESTE
1968-1969



06
PLAZA LA TRINITARIA
1969



07

HABITACIONAL LENGUA AZUL

08

HONDURAS DEL NORTE



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



09
SAN MARTIN DE PORRES
1971



10
HABITACIONAL LOS MAESTROS
1971-1978

12
VILLA DUARTE I
1972



14
LOS JARDINES DEL NORTE
1973-1974

Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



16
CONDOMINIO MIRADOR SUR
1974-1975



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo

18
URBANIZACIÓN LAS AVENIDAS
1976



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo

19
HABITACIONAL ANACONA I
1976



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



19
HABITACIONAL ANACONA II
1976

19
HABITACIONAL ANACONA III
1976



20
TRINITARIA CONJUNTO EMBAJADOR
1977



21
PASEO DE LOS REYES CATÓLICOS
1977



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



22
HABITACIONAL LAS CAOBBAS
1977-1985

JARDINES DEL EMBAJADOR
1977-1978



26
VILLA DUARTE 2
1978



HABITACIONAL LA GOYA
1966



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



28
HABITACIONAL DEL ESTE
1982-1986

JOBO BONITO
1982-1986



32
ENSANCHE LA FE
1986

33
JOSE CONTRERA MATA HAMBRE
1986



34
PEDRO LIVIO DE CEDEÑO
1986-1987

35
HABITACIONAL 5TO CENTENARIO
1986-1993



36
LA GUACHUPITA
1987-1993

Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



37
PUERTO LA ISABELA
1987



39
HABITACIONAL JOSE CONTRERAS
1988-1993

LOMA DEL CHIVO
1988



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



42
ORTEGA Y GASSET
1989

HABITACIONAL LA CUARENTA
1991-1993



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



44
HABITACIONAL LA ZURZA
1993

RESIDENCIAL INDEPENDENCIA



Fuente: Gerón Cándido (2008). El Estadista de la Construcción y el Urbanismo



48
HABITACIONAL MAQUITERIA
1998

HABITACIONAL ENRIQUILLO



++
HABITACIONAL AV. MEXICO
DESC.



HABITACIONAL LA ZURZA



++
HABITACIONAL EL CALICHE
Desc.

ANEXOS

Carta de Atenas PDF ONLINE

CIAM / Le Corbusier, José Luis Sert, 1933-1942

<http://www-etsav.upc.es/personals/monclus/cursos/CartaAtenas.htm>

Nota introductoria: La Carta de Atenas fue redactada con motivo del IV Congreso de Arquitectura Moderna [CIAM] celebrado a bordo del Patris II en 1933 en la ruta MarsellaAtenas-Marsella. Fue publicada en 1942 por Le Corbusier y José Luis [Josep Lluís] Sert.

TABLA ANALÍTICA

Tabla desarrollada por la sustentate. Adjunta en CD anexo.

BIBLIOGRAFÍA

_Baez Lopez-Penha, Jose Ramon. 1992. "Por qué Santo Domingo es así". Fundación Falconbridge.

_Balaguer, Joaquín. "El estadista de la construcción y el urbanismo".

_Balaguer, Joaquín. 1994. "Memorias de un cortesano de era de Trujillo".

_Balaguer, Joaquín. 2008. "El Estadista de la construcción y el urbanismo".

_Chantada, Amparo. 1998. "Del proceso de urbanización a la planificación de Santo Domingo. La política urbana del gobierno de Dr. Balaguer (1986-1992)".

_De Azebedo, Sergio; Martino, Silvana; Brites, Walter... Tironi, Mael. (2008). Cuaderno Urbano 7. Espacio, cultura y sociedad.

_De Solà-Morales Serra, Pau. Sardà Ferran, Jordi, Solé Gras, Josep Maria Carbassa y Pilar Torres. 2015. Las formas de comercio urbano. Un mirada intensa y Local.

_Fernández, Leonel. 2000. Gobierno, partido y sociedad.

_Gómez Vázquez, Arcadio. 2016. "Evaluación de la política económica en los gobiernos de Dr. Joaquín Balaguer, 1966-1978 y 1986 -1996".

_Infante, Fernando. "12 años de Balaguer cronología Histórica".

_Instituto Nacional de la vivienda. Lineamientos de políticas, estrategias, programas y proyectos del Sector vivienda 1996-2000.

_Invi, Informes técnicos, Plan operativos de vivienda 1985-1988

_López de Lucio, Ramón. 2012. Vivienda colectiva, espacio público y ciudad. evolución y crisis en el diseño de tejidos residenciales 1860-2010.

_Moré, Gustavo Luis. 2008 . Historias para la construcción de la Arquitectura Dominicana. 1492-2008

_Moré, Gustavo Luis. Historias para la construcción de la Arquitectura Dominicana.

_Núñez Zorrilla, María Del Pilar. 2011. Arquitectura Vernácula y Colonial Dominicana

_Perahia, Raquel. 2007. Las formas de comercio urbano. Las ciudades y su espacio público.

_Sara Cardoso Silva. 2008. DEFINIDORES DEL HÁBITAT: Desde el usuario hacia una arquitectura sostenible. Universidad Politécnica de Cataluña, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.

_Segre, Roberto. 2003. "Arquitectura Antillana del siglo XX".

_Segre, Roberto. América Latina en su Arquitectura.

_UERTA LÓPEZ-CÓZAR, ANTONIO. 2003. Las Ciudades del Siglo XX. Publicado en: Informe España, FUNDACIÓN ENCUENTRO, Madrid (ISBN: 84-89019-16-9)

TRABAJOS DE GRADO Y LEYES

TRABAJOS DE GRADO

_Allende, José. "El nuevo urbanismo y el modelo de comercio."

_Almeida, Cecilia y Pintos, Agustín. 2015. CORREDOR, transición entre lo público y lo privado de la vivienda.

_Caamaño Piña, Lisa. 1982. "Estudio tipológico de los apartamentos construidos en Ciudad Trujillo", Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña(UNPHU).

_Feliz Peña, Lisselotte E. "Espacios topológicos. Respuesta arquitectónica frente a la dinámica espacial. Los Jardines del Norte. Entre el hábitat y el espacio público".

Leyes

_Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, del 17 de julio del 2007. Gaceta Oficial No. 10426 del 20 de julio del 2007.

_Legislación Municipal Ley 163-01, Que Crea la Provincia de Santo Domingo Pag. 1 Ley 163-01, de fecha 2 de octubre del año 2001

PERIÓDICOS Y REVISTAS

- _Veloz Estrella. Dotan a Villa Duarte 264 nuevas viviendas. Listín Diario. Páginas 1 y 4, 1972.
- _Leroux Napoleón. Sector de casuchas cerca puente cambia de apariencia con rapidez. Listín Diario. Página 1, 1967.
- _ Desconocido. Gobierno aloja mañana familias barrio Los Cartones en 180 viviendas Los tres Brazos. El Caribe. Página 2, 1978.
- _ Desconocido. Instituto auxilios y viviendas inaugura urbanización. El Caribe. Página 14, 1972.
- _ Desconocido. Gobierno adjudica casas proyecto Honduras Este. El Caribe. Páginas 1, 6, 7, y 8, 1968.
- _ Matos Miguel. Presidente entrega en Las Caobas título de propiedad a 1300 familias. El Caribe. Páginas 1 y 12, 1977.
- _ Desconocido. Gobierno entrega mañana 284 viviendas remodelación Villa Duarte. El Caribe. Página 12, 1978.
- _ Desconocido. El gobierno inaugura mañana cuarta etapa con 110 casas proyecto de Los Jardines. Listín Diario. Página 16, 1974.
- _ Desconocido. Inauguran la mayor urbanización del país. Listín Diario. Páginas 1 y 12, 1969.
- _ Desconocido. Inauguran viviendas en barrio Guachupita. Listín Diario. Página 1 y 4, 1968.
- _ Desconocido. El gobierno inaugura mañana quinta etapa con 164 casas proyecto de Los Jardines. Listín Diario. Página 13, 1974.
- _ Desconocido. Convierten sector de La 40 en moderna Urbanización. Listín Diario. Página 12, 1971.
- _ Cabrera Julián. Inauguran edificios Barrio Cristo Rey. Listín Diario. Páginas 1 y 4, 1973.
- _ Desconocido. El gobierno entrega mañana 14 edificios con 84 apartamentos en proyecto Anacaona.
- _ Desconocido. Inauguran proyecto mañana. Listín Diario. Página 12,
- 1969.
- _ Desconocido. Inauguran 171 viviendas. Páginas 1 y 4, 1970.
- _ Vargas Mata Octavio. IAV inaugura 127 viviendas. Páginas 1 y 4, 1972.
- _ Vargas Mata Octavio. Se agregan a capital 172 Urbanizaciones. Página 1 y 2, 1976.
- _Desconocido. El gobierno inaugura hoy primera etapa moderna urbanización de Las Avenidas. Página 7-A, 1976.
- _ Desconocido. El Estado inaugura mañana domingo en Los Minas 112 modernas viviendas en 28 edificios de 2 plantas. Página 13, 1974.
- _ Desconocido. Inauguran barrio 212 casas. Página 1, 1971.
- _ Desconocido. El gobierno entrega mañana 28 edificios con 228 viviendas en proyecto av. Venezuela. Página 2, 1976.
- _Archivos de Arquitectura Antillana. (2015) AAA056.
- _Archivos de Arquitectura Antillana. (2015) AAA046.

INTERNETGRAFÍA

_Hasxx.blogspot.com. (2014). C.I.A.M. _ Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna y el debate sobre la Modernidad. Obtenido de: <http://hasxx.blogspot.com/2013/02/los-ciam-congresos-internacionales-de.html>

_La Ciudad Comprometida. (2016). ¿Qué es una ciudad COMPACTA? Obtenido de: <http://granadablogs.com/gr-arquitectos/2016/04/14/que-es-una-ciudad-compacta>

_Noticiariobarahona.com. Crecimiento sin control: Ciudad de Santo Domingo, ni sombra de lo que era. Obtenido de: <http://www.noticiariobarahona.com/2011/05/crecimiento-sin-control-ciudad-de-santo.html>

_Opd.org.do. (2013). La división política del territorio dominicano, desde su constitución como Estado hasta 2013. Obtenido de: <http://www.opd.org.do/index.php/temas-de-coyuntura-gobierno-local/415-la-division-politica-del-territorio-dominicano-desde-su-constitucion-como-estado-hasta-2013>

_Arquba.com. Brasilia - Arquitectura y Construcción. Obtenido de: <http://www.arquba.com/monografias-de-arquitectura/brasil>

_Colegio de Arquitectos León. BRASILIA CIUDAD ORGANIZADA - Colegio de Arquitectos León. Obtenido de: <http://www.arquitectosleon.mx/brasil>

_Colaborador Invitado. (2010). BRASILIA: Culminación del movimiento moderno. Plataforma Urbana. Obtenido de: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2010/10/19/brasil>

_García Barba, Federico. (2012). Plan Piloto de Brasilia. Arquiscopio.com. Obtenido de: <http://arquiscopio.com/archivo/2012/07/21/plan-piloto-de-brasil>

_Chaparro, Oscar. (2013). BRASILIA: UNA UTOPIA MODERNA. 1956-1960. Lucio Costa/Óscar Niemeyer. PROYECTOS 7 / PROYECTOS 8. Obtenido de: <https://proyectos4etsa.wordpress.com/2013/01/30/brasil>

_Aguilarquez. (2014) Brasilia: nueva ciudad, nuevo concepto. SuperQuadradas. habitatge col·lectiu 1 / collective housing / vivienda colectiva / logement collectif/ habitação coletiva. Obtenido de: <https://>

habitatgecollectiu.wordpress.com/2014/12/16/3184/

_Guerrero, Ramon Arturo. (2013). El barrio Las Cañitas se formó en la caña de Pipí, 1961. Acento. Obtenido de: <http://acento.com.do/2013/opinion/210385-el-barrio-las-canitas-se-formo-en-la-cana-de-pipi-1961/>

_Cuencaozama.com. (2013). Domingo Savio - Cuenca Ozama. Obtenido de: <http://cuencaozama.com/menu/domingo-savio.php>

_Historia Dominicana en Graficas. (2015). Historia del Parque Mirador Sur - Do.municipiosaldia.com. Obtenido de: <http://do.municipiosaldia.com/opinion/item/23172-historia-del-parque-mirador-sur>

_De la Cruz, Luisa. Historia del Ensanche La Fe. Efferrer1504.minerd.edu.do. Obtenido de: <http://efferrer1504.minerd.edu.do/2011/02/el-ensanche-la-fe.html>

_Gonzalez, Jorge. (2014). La Zurza vive en pobreza extrema. El Nacional. Obtenido de: <http://elnacional.com.do/la-zurza-entre-la-pobreza-mas-extrema-y-contaminacion/>

_German, Griselania. (2015). Reportaje sobre el Ensanche Luperón. Griselaniagerman.blogspot.com. Obtenido de: <http://griselaniagerman.blogspot.com/2015/01/reportaje-sobre-el-ensanche-luperon.html>

_Coste, Carlos. (2011). Historia de Villa Consuelo. Villaconmundial.blogspot.com. Obtenido de: <http://villaconmundial.blogspot.com/2011/10/historia-de-villa-consuelo.html#.WPh5NvnyjIU>

_Estévez, Laddy. (2008). Antecedentes y Origen de Villa Juana. Obtenido de: <http://villajuanard.blogspot.com/2008/12/antecedentes-y-origen-de-villa-juana.html>

_Dominicanaonline.org. (2017). Periodos de la Arquitectura Dominicana. Obtenido de: http://www.dominicanaonline.org/Portal/espanol/cpo_arquitectura_ter3.asp

_Super User. Jbn.gob.do. Historia - Jardín Botánico Nacional. Obtenido de: http://www.jbn.gob.do/index.php?option=com_content&view=article&id=10&Itemid=125

_Diaz, Rafael. (2008). La ciudad de Santo Domingo de Guzmán. Obtenido de: <http://www.monografias.com/trabajos/sdguzman/sdguzman.shtml>

_Curiel, Victoria. (2013). Gazcue: Patrimonio Arquitectónico De La Ciudad De Santo Domingo -. Obtenido de: <http://www.touringdominicanrepublic.com/gazcue-patrimonio-arquitectonico-de-la-ciudad-de-santo-domingo/>

_Calzada Gerardino, José. (2011). Santo Domingo - Urbanización y Evolución de sus Avenidas: 1900 – 2011. Obtenido de: <https://es.slideshare.net/jjcalzada/santo-domingo-urbanizacin-y-evolucion-de-sus-avenidas-1900-2011-8578109>

_Lahistoriadecristorey. (2016). Cristo Rey; sector que lucha contra su estigma. Obtenido de: <https://lahistoriadecristorey.blogia.com/>

_Facebook.com. (2013). Avanzando En Los Ríos. Obtenido de: https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=577696202272429&id=572767459431970

_Kroll, Andrew. (2015). Clásicos de Arquitectura: Unité d'Habitation / Le Corbusier. Obtenido de: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/771341/clasicos-de-arquitectura-unite-dhabitation-le-corbusier>

_Figot, Michel. (2009). Programa Unité d'habitation. Obtenido de: <http://www.arqred.mx/blog/2009/10/12/programa-unite-d'habitation/>

_Espacio vacío. (2013). unidad de habitación / Le Corbusier / Marsella. Obtenido de: <https://espaciollenovacio.wordpress.com/2013/06/07/unidad-de-habitacion-le-corbusier-marsella/>

_Otrarquitecturas.blogspot.com. (2016). Unité d'habitation Marsella - Le Corbusier_Foto Reportaje. Obtenido de: <http://otrarquitecturas.blogspot.com/2016/05/unite-dhabitation-marsella-le.html>

_habitatge col·lectiu 1 / collective housing / vivienda colectiva / logement collectif/ habitação coletiva. (2014). Brasilia: nueva ciudad, nuevo concepto. SuperQuadras. Obtenido de: <https://habitatgecollectiu.wordpress.com/2014/12/16/3184/>

_Flaneurbanismo.blogspot.com. (2012). El Urbanismo del siglo XX de cara al XXI. Obtenido de: <http://flaneurbanismo.blogspot.com/2012/04/el-urbanismo-del-siglo-xx-de-cara-al.html>

