

# GRAMALOTE

OCTUBRE 2013

**1. Contexto**

2. Antiguo Casco Urbano

3. Miraflores

4. Nuevo Gramalote

5. Alternativas de Urbanismo



# HISTORIA

- **1857** Fundado por Gregorio Montes.
- Zona Cafetera desde 1835, (primera exportación de Café de Colombia).
- **Caldereros** es su primer nombre.
- **Galindo** su segundo nombre.
- **1870** primera reubicación. (por difícil topografía y daños terremoto de Cúcuta 1875).
- **1886** cambia su nombre a **Gramalote**.
- **1910** se crea el Departamento de Norte de Santander.



1930, vista desde el cementerio.

Fuente: commons.wikimedia.org,





Plaza central.



Hermanas Vicentinas, fundadores del Hospital San Vicente de Paul



## NORTE DE SANTANDER EN 1940

Población	Año de fundación	Habitantes	Altura (m)
Cúcuta	1733	57.248	215
Arboledas	1756	13.961	1.070
Durania	1911	8.657	
El Carmen	1686	11.309	761
<b>Gramalote</b>	<b>1857</b>	<b>10.382</b>	<b>1.020</b>
La Playa	1857	8.206	1.616
Lourdes	1905	5.250	
Ocaña	1572	21.760	1.200
Pamplona	1548	20.056	2.340
Salazar	1553	14.828	870
Santiago	1742	4.202	542
Sardinata	1906	11.052	
Villacaro	1869	9.378	1.650

Fuente: Samper Ortega Daniel, 1996 : Nuestro lindo país colombiano , Presidencia de la república, Colombia,  
nortedeseantander.gov.co

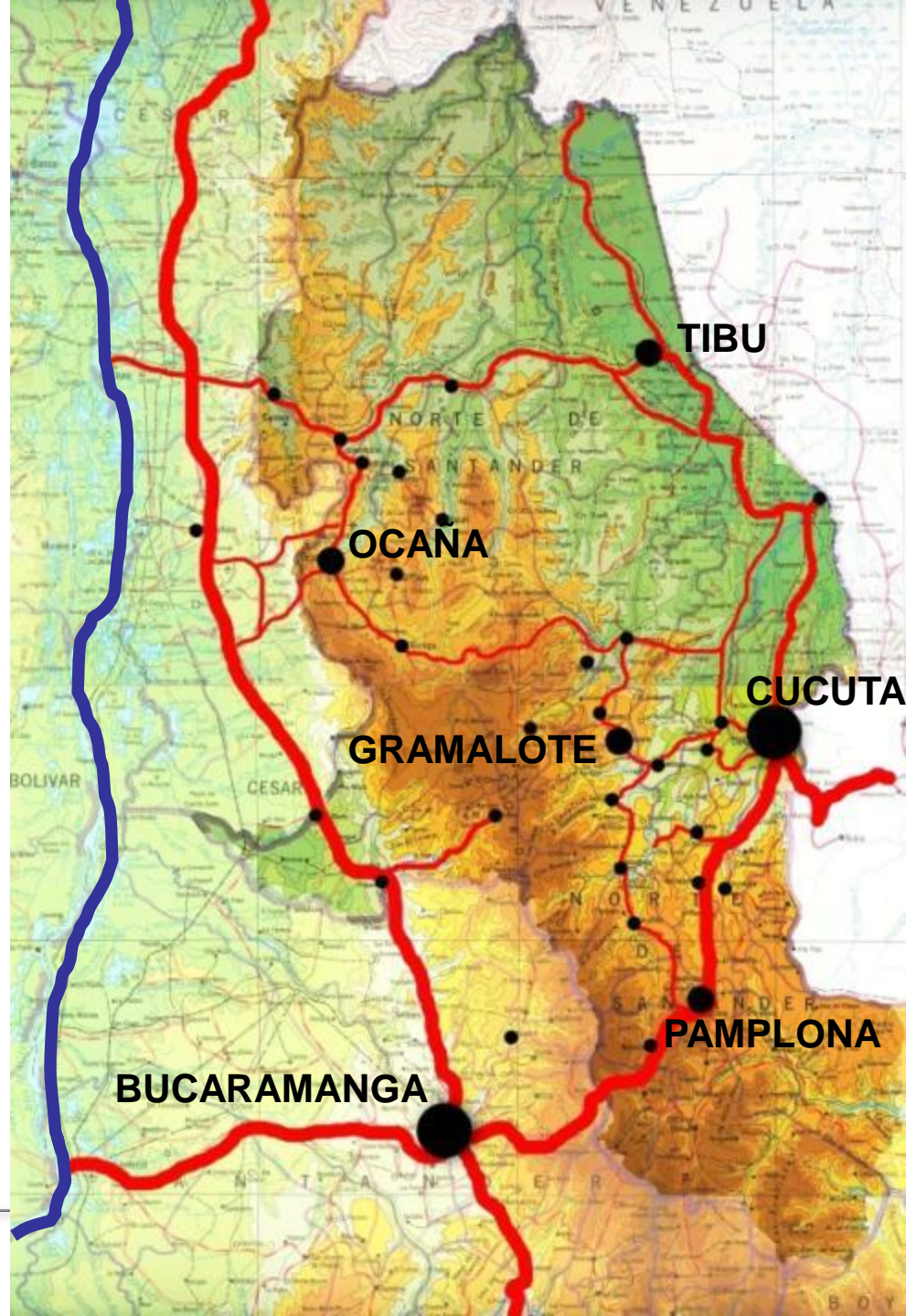
## POBLACIÓN 1940 vs POBLACIÓN 2011

Municipio	1940	2011	% Cabecera	% Rural
Cúcuta	57.248	624.650	97	3
Arboledas	13.961	9.048	27	73
Durania	8.657	3.935	47	53
El Carmen	11.309	14.911	17	83
<b>Gramalote</b>	<b>10.382</b>	<b>5.853</b>	<b>49</b>	<b>51</b>
La Playa	8.206	8.503	8	92
Lourdes	5.250	3.393	36	64
Ocaña	21.760	95.190	90	10
Pamplona	20.056	55.727	94	6
Salazar	14.828	9.125	41	59
Santiago	4.202	2.768	47	53
Sardinata	11.052	22.676	40	60
Villacaro	9.378	5.138	37	63

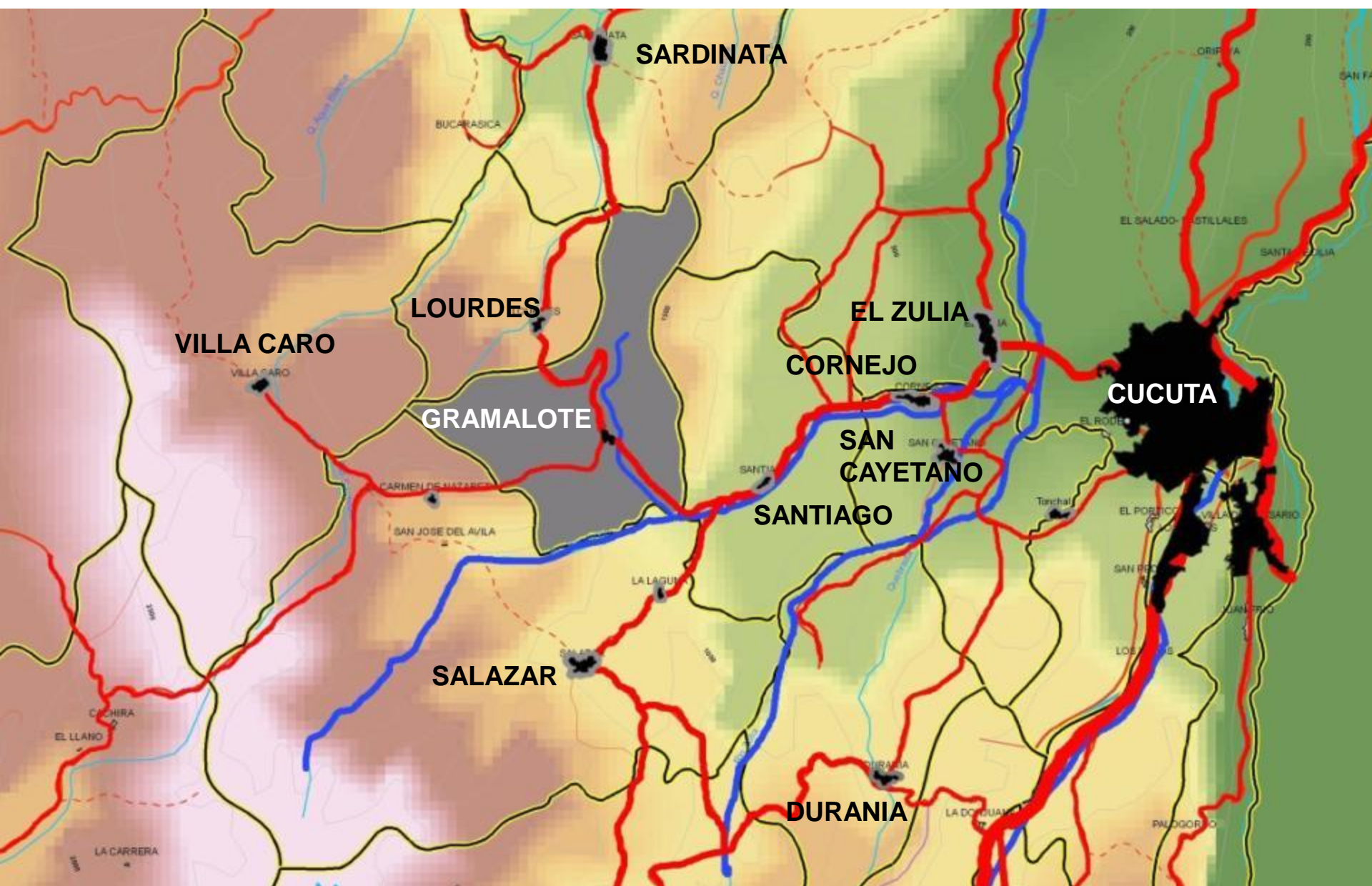
Fuente: DANE: Proyección de población municipales por  
área 2005 - 2020



# NORTE DE SANTANDER

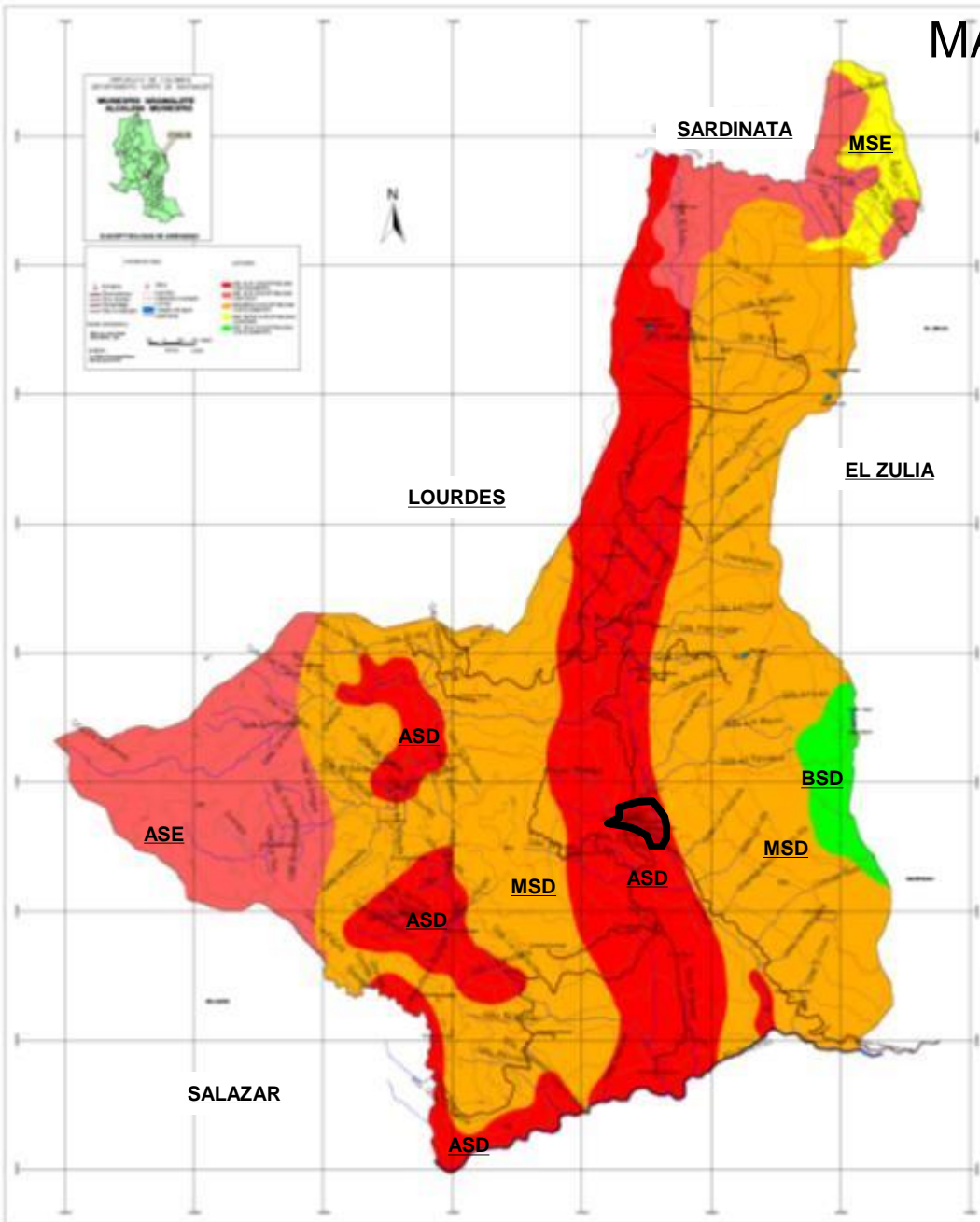


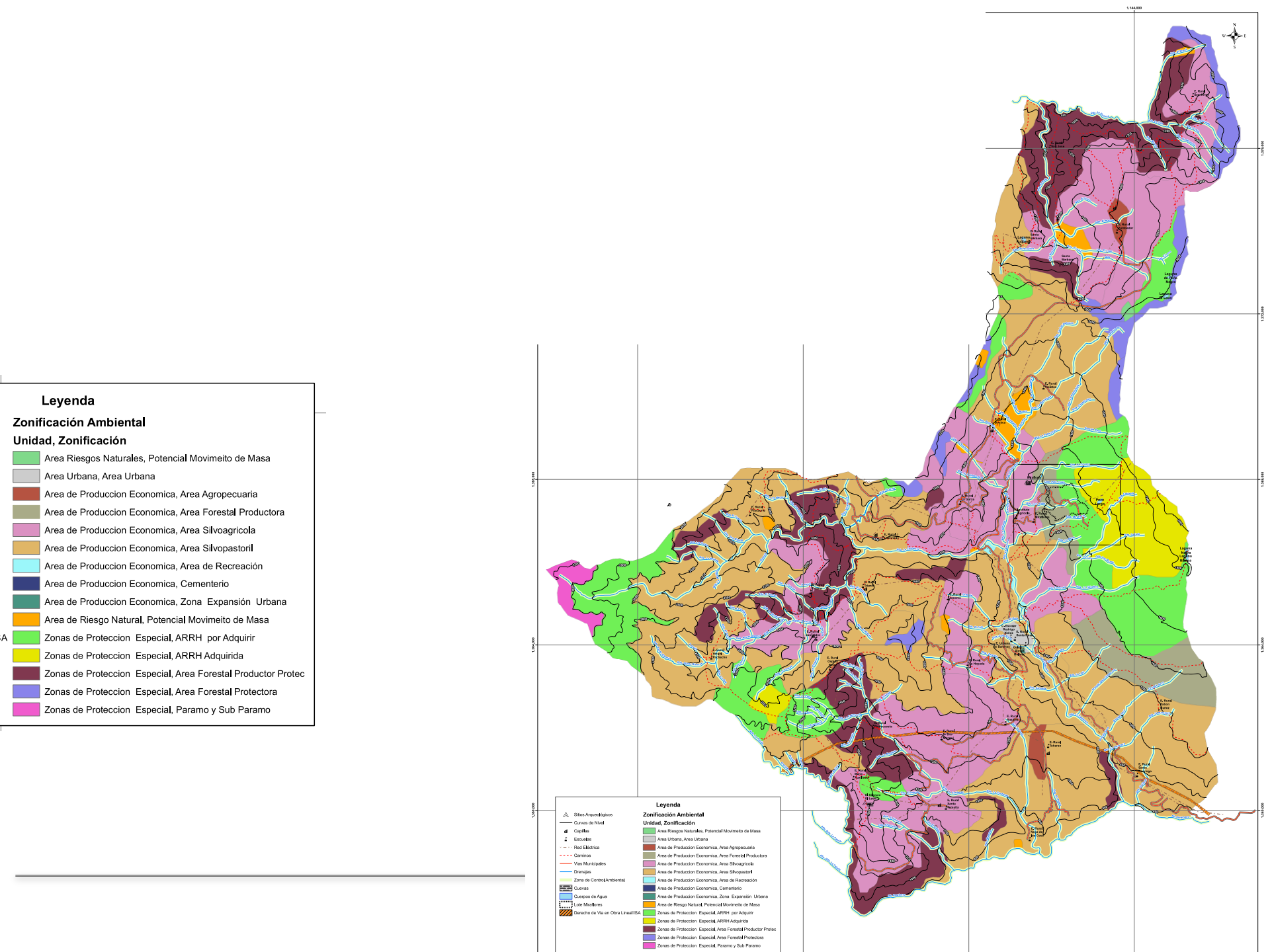
# REGIÓN





# MAPA DE RIESGOS GRAMALOTE

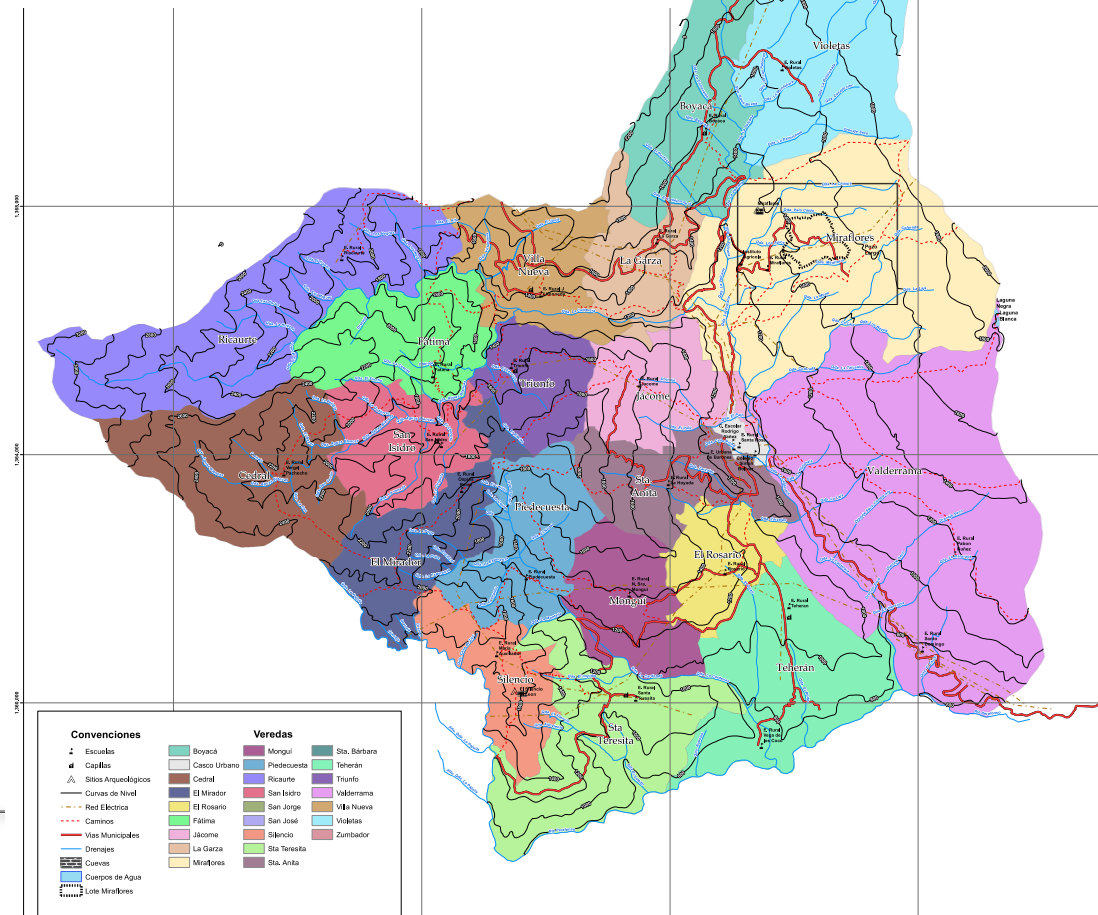




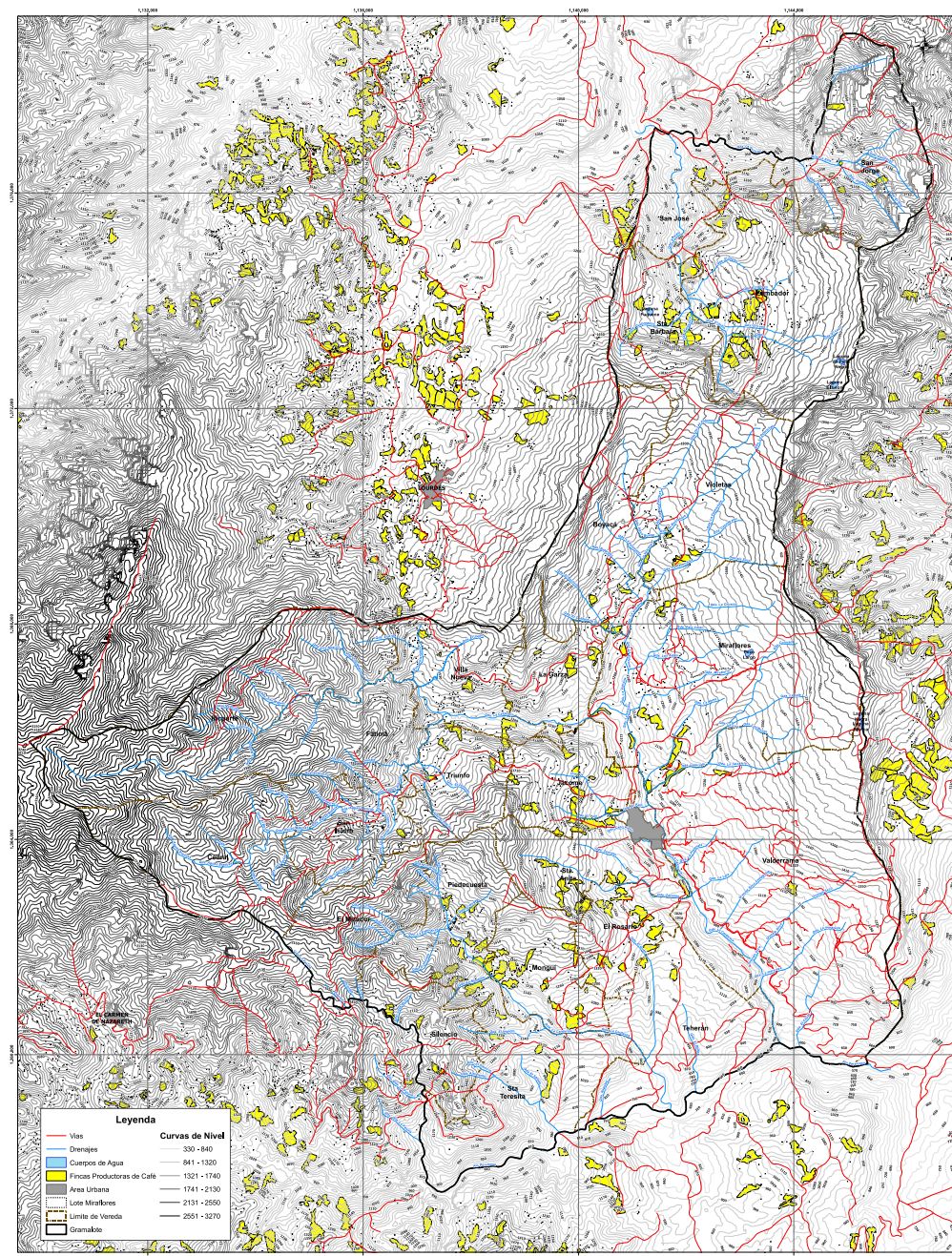


## Veredas

Boyacá	Monguí	
Casco Urbano	Piedecuesta	
Cedral	Ricaurte	
El Mirador	San Isidro	
El Rosario	San Jorge	
Fátima	San José	
Jácome	Silencio	
La Garza	Sta. Teresita	
Miraflores	Sta. Anita	

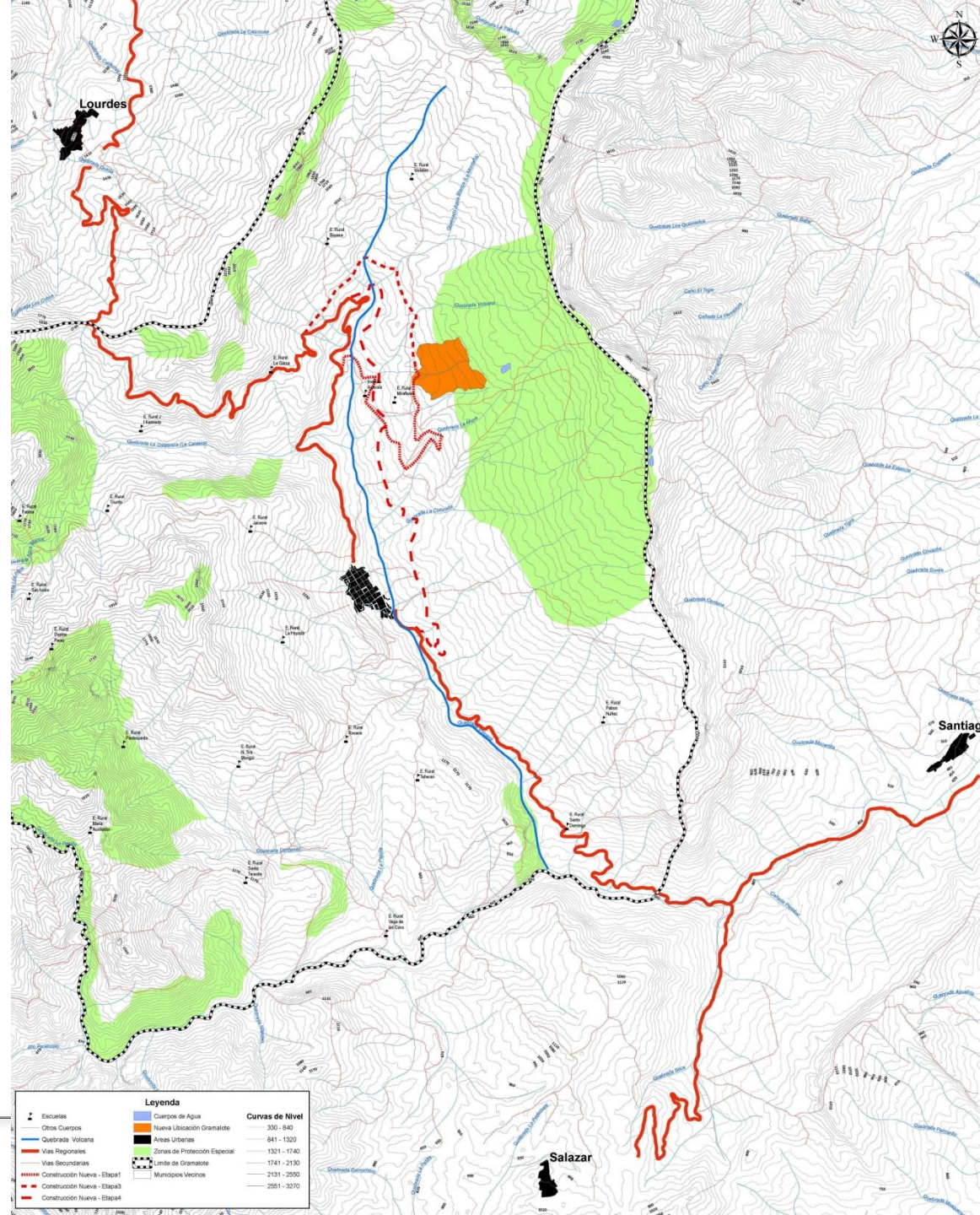






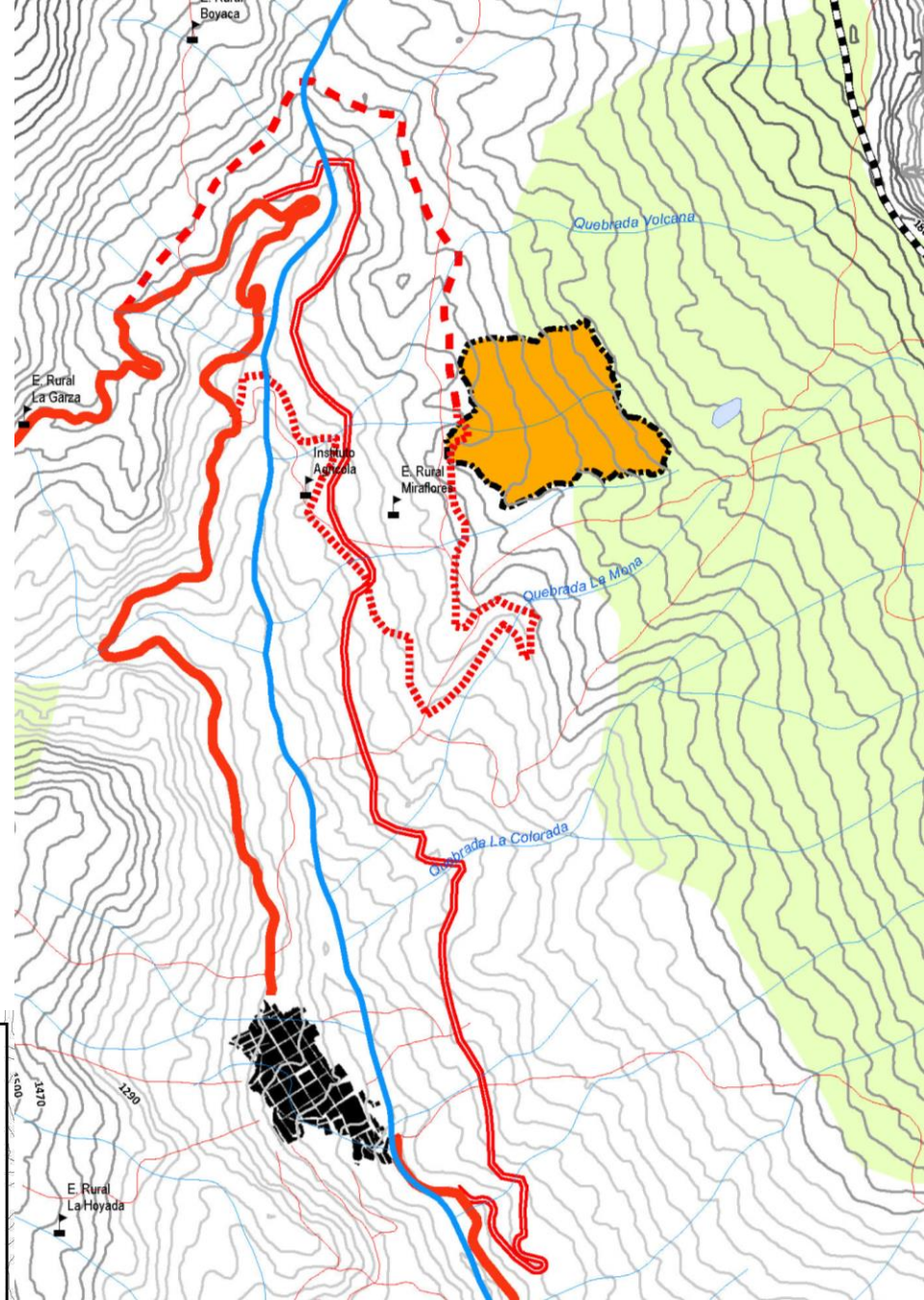


# CONTEXTO





# ANTIGUO CASCO Y MIRAFLORES





## PARAMO DEL ALMORZADERO





## LOS ESTORAQUES EN LA PLAYA DE BELEN





VÍA SANTIAGO A GRAMALOTE









## CAÑON DEL RIO CHITAGA



CIUDAD DE PAMPLONA





RIO PAMPLONITA





PLAZA PRINCIPAL DE SALAZAR  
DE LAS PALMAS

















PLAZA PRINCIPAL DEL CARMEN



SEMANA SANTA EN PAMPLONA





OCAÑA





CATEDRAL DE SANTA ANA



PARQUE RAMON GONZALEZ VALENCIA  
IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA





## PUEBLO DE SANTIAGO





PUEBLO DE SANTIAGO



IGLESIA DE SAN PABLO  
EN SALAZAR DE LAS PALMAS





CHITAGA  
CORDILLERA ORIENTAL  
ENTRE EL PARAMO DEL ALMORZADERO  
Y EL NUDO DE SANTURBAN





POBLACION DE MUTISCUA



POBLACION DE MUTISCUA





MUNICIPIO DE CHINACOTA





BOCHALEMA





MUNICIPIO DE LA PLAYA DE BELEN



MUNICIPIO DE LA PLAYA DE BELEN





MADRE DE LA VEREDA CAMPO NUEVO  
POR EL CAMINO REAL QUE SALE  
DE SALAZAR DE LAS PALMAS



PARCELA DE LA VEREDA EL CARPINTERO  
EN EL CORREGIMIENTO DE OTAR  
MUNICIPIO DE OCAÑA





SEMBRADIOS DE CEBOLLA LARGA  
EN LA VEREDA EL LIMONAL  
JURISDICCION DEL MUNICIPIO DEL CARMEN



## ARROZALES EN PUERTO SANTANDER MUNICIPIO DE ZULIA





HATO LECHERO EN LA VEGA DEL RIO PERALONSO  
DESPUES DEL DESVIO A GRAMALOTE  
EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO



GANADO CEBU DE ENGORDE, EN LA VEREDA LA  
ESPERANZA CERCA A PUERTO LLERAS  
MUNICIPIO DE PUERTO SANTANDER





SUBESTACION ELECTRICA Y  
PLANTA DE TERMOTASAJERO  
EN CERCANIAS DE SAN CAYETANO





LOURDES





LOURDES









LOURDES





PANORAMICA DE GRAMALOTE



**LAUREANO GÓMEZ**









1. Contexto

**2. Antiguo Casco Urbano**

3. Miraflores

4. Nuevo Gramalote

5. Alternativas de Urbanismo







11/01/09 12:16 a.m.



































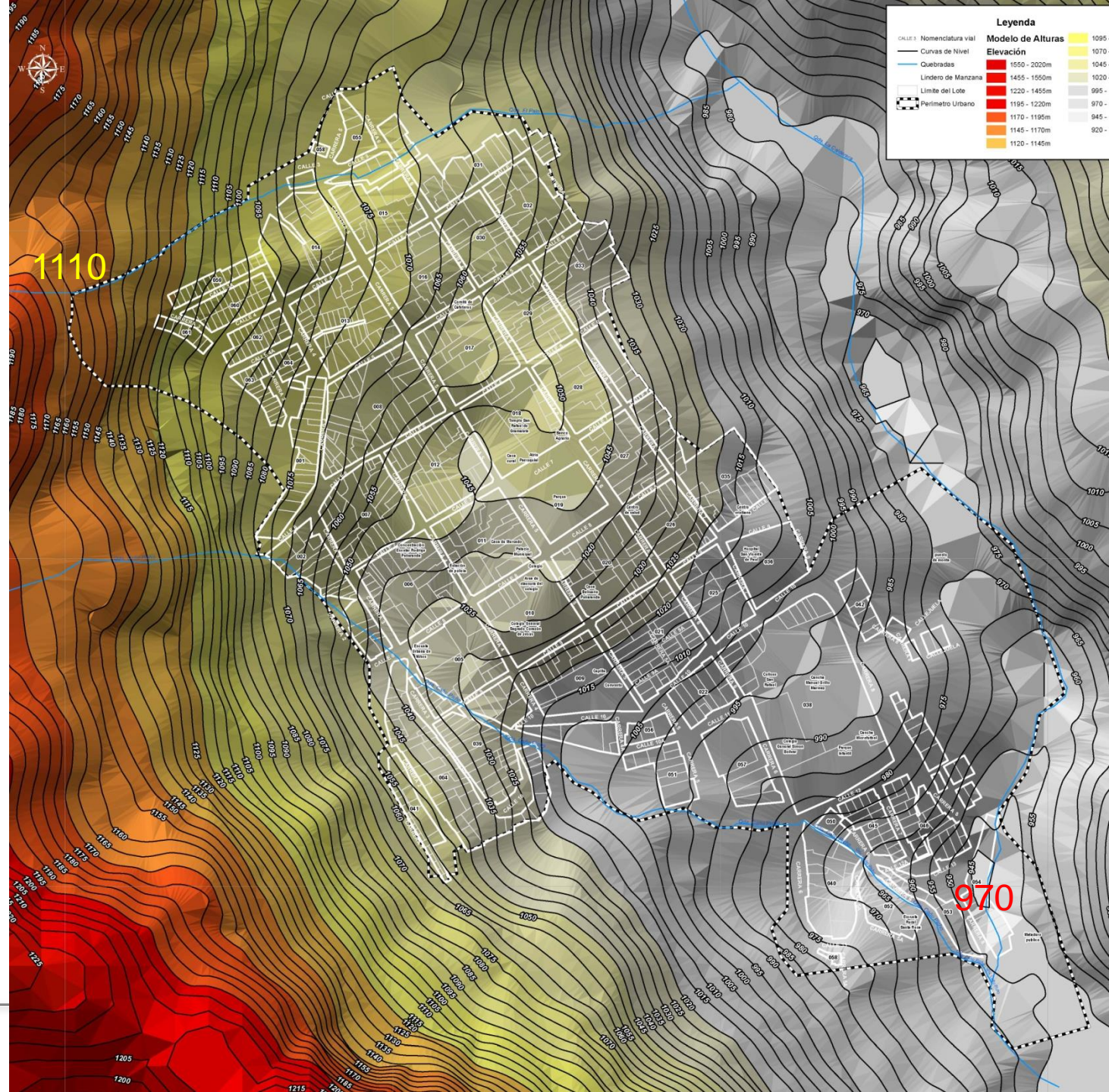








# TOPOGRAFÍA



- 140 m diferencia
- de 1120 msnm a 950 msnm.

1220



# PENDIENTES

## Leyenda

Nomenclatura vial

Curvas de Nivel

Quebradas

Lindero de Manzana

Límite del Lote

Perímetro Urbano

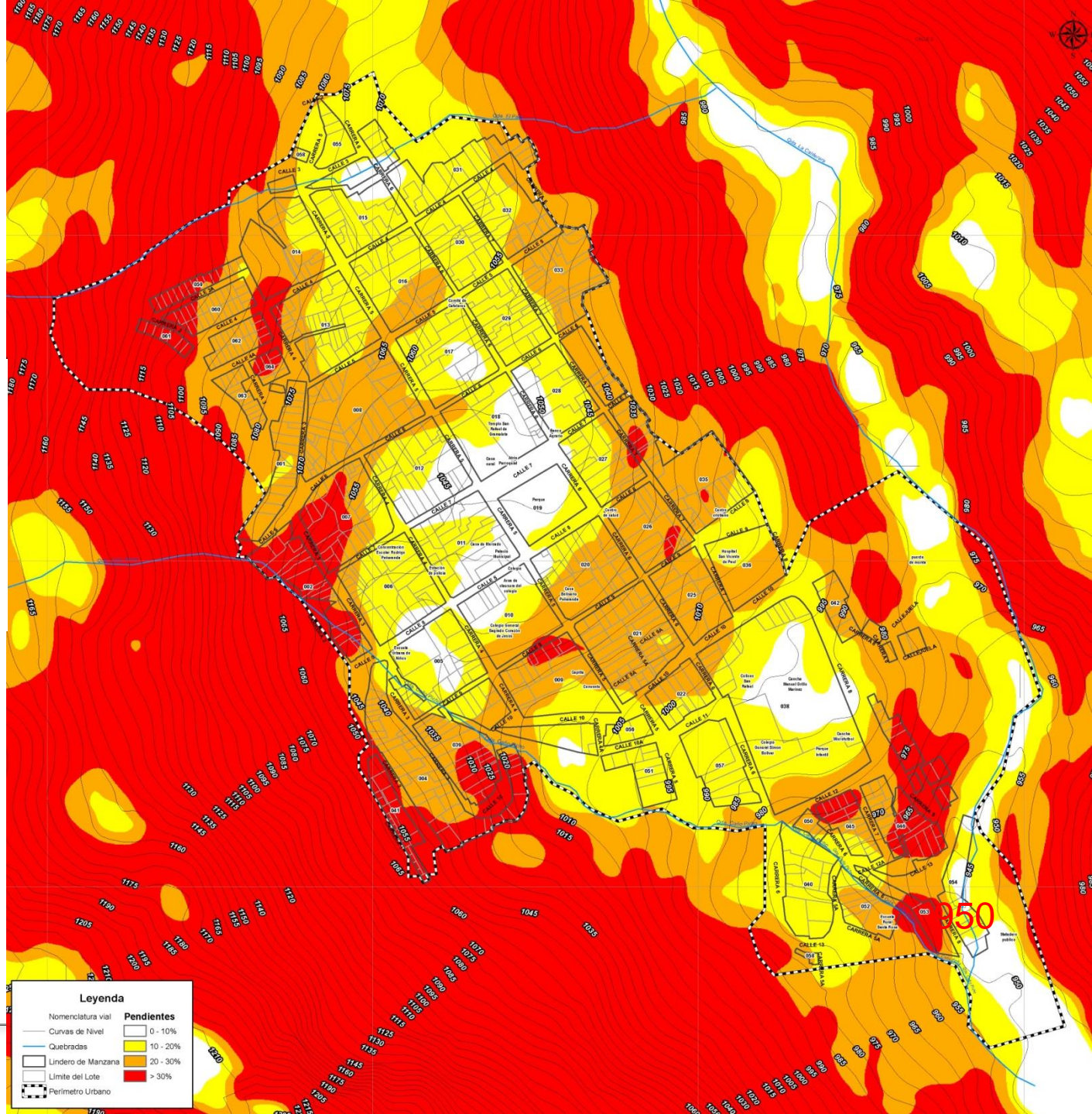
**Pendientes**

0 - 10%

10 - 20%

20 - 30%

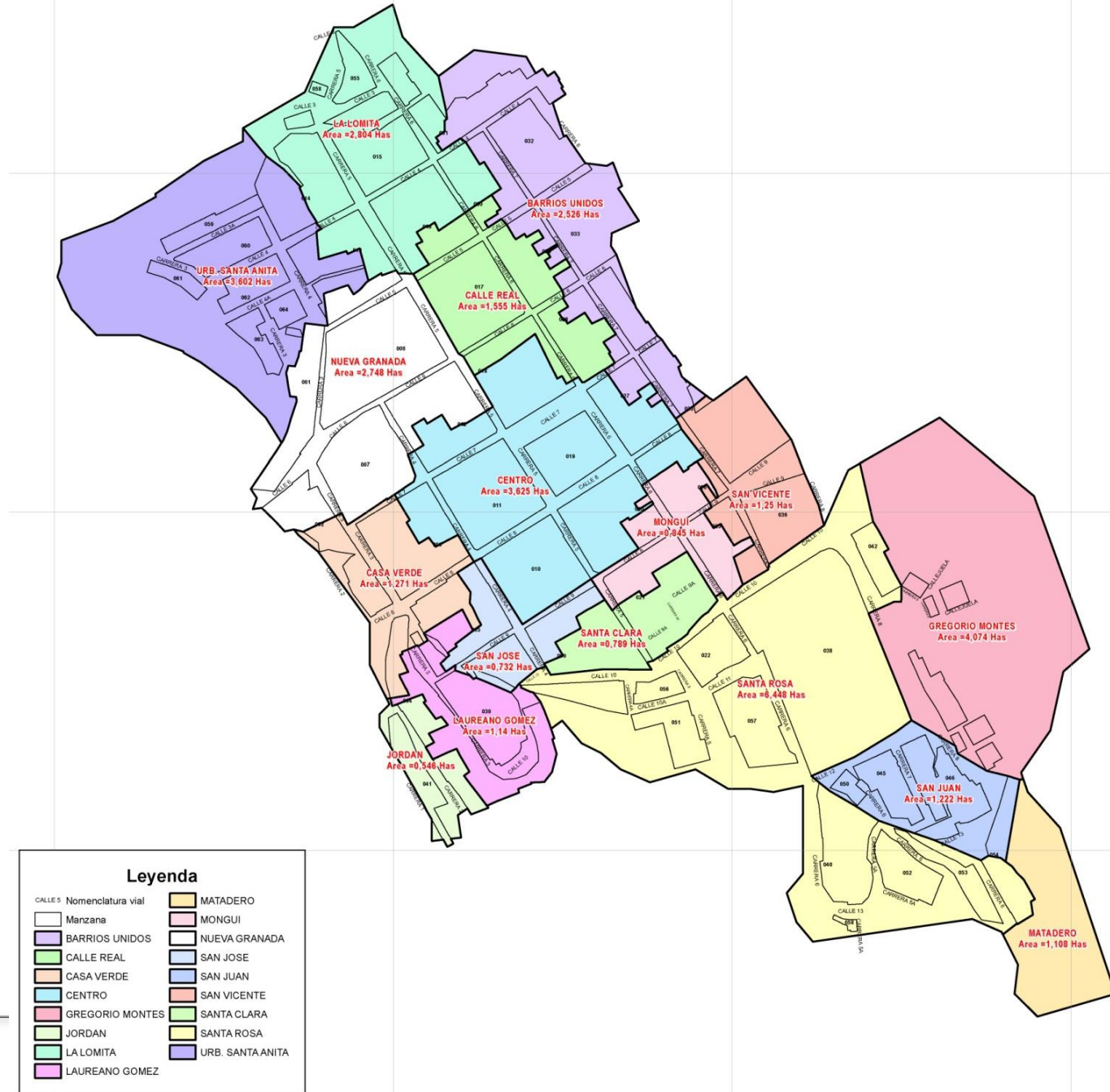
> 30%





# BARRIOS

- 16 Barrios
- Casco urbano: 36 ha.

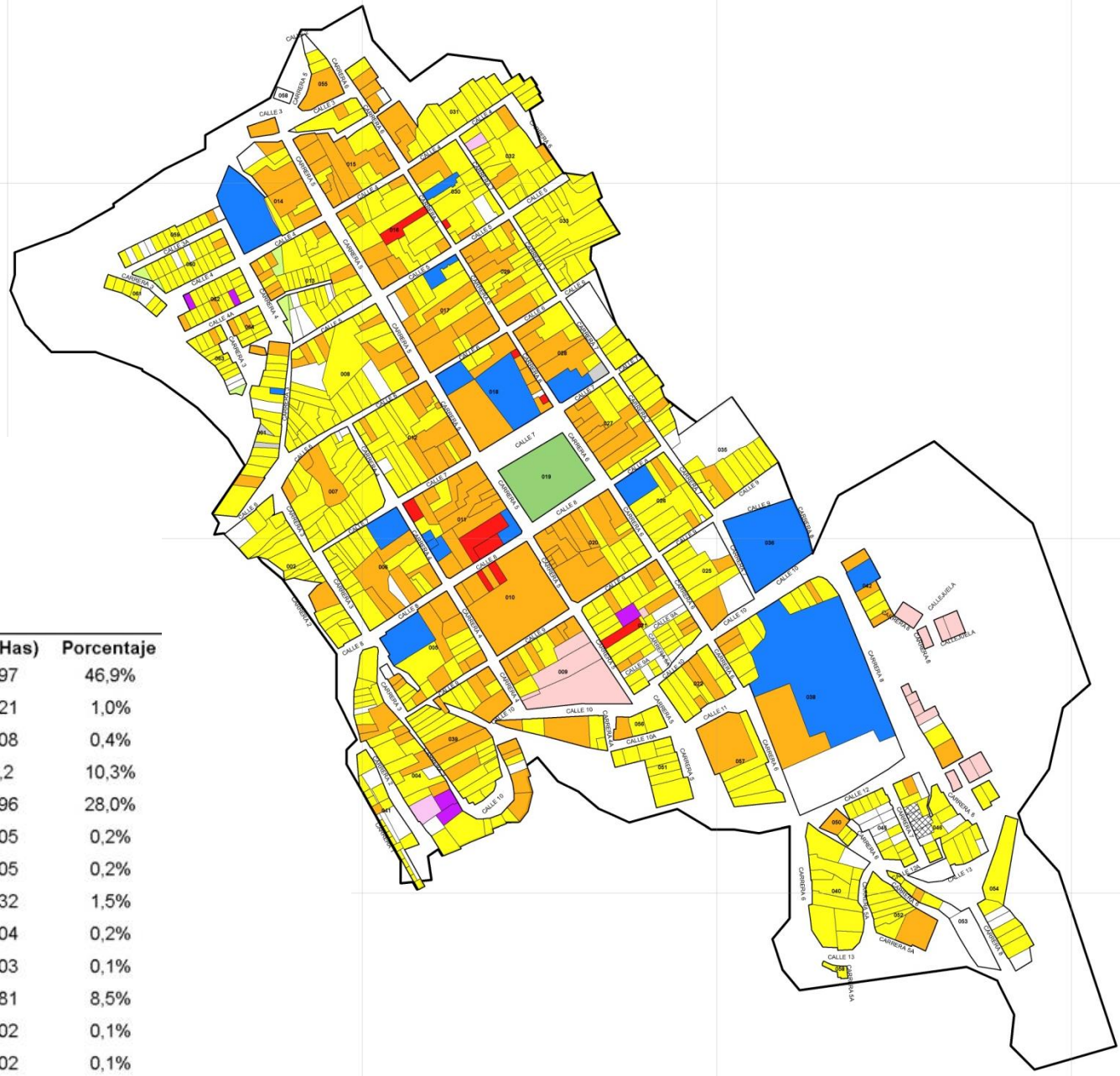


















# USOS



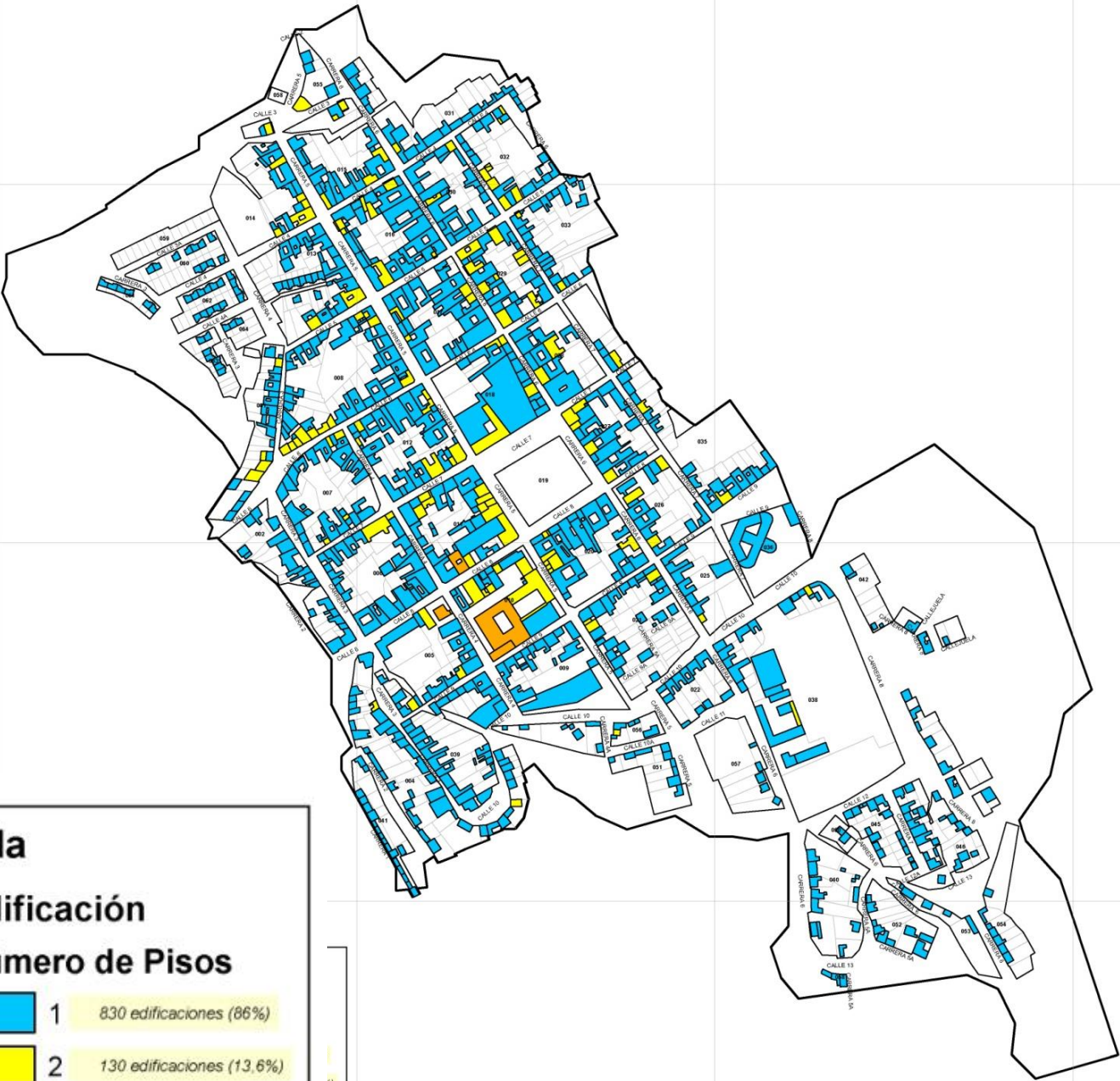
- 47% Residencial
- 28% Mixto
- 10% Institucional



Usos del Suelo	Pedrios	Area (Has)	Porcentaje
 Residencial	545	9,97	46,9%
 Comercial	10	0,21	1,0%
 Industrial	5	0,08	0,4%
 Institucional	17	2,2	10,3%
 Mixto	199	5,96	28,0%
 Zona Verde	6	0,05	0,2%
 Lote	2	0,05	0,2%
 Parque	1	0,32	1,5%
 Deterioro - Alto Riesgo	4	0,04	0,2%
 Pesebrera	3	0,03	0,1%
 Sin Uso	68	1,81	8,5%
 Casa Lote Sin Uso	1	0,02	0,1%
 Casa Sola	1	0,02	0,1%
 Sin Información	18	0,51	2,4%
<b>TOTAL</b>	<b>880</b>	<b>21,27</b>	<b>100,0%</b>

# ALTURAS

• 86% 1 piso



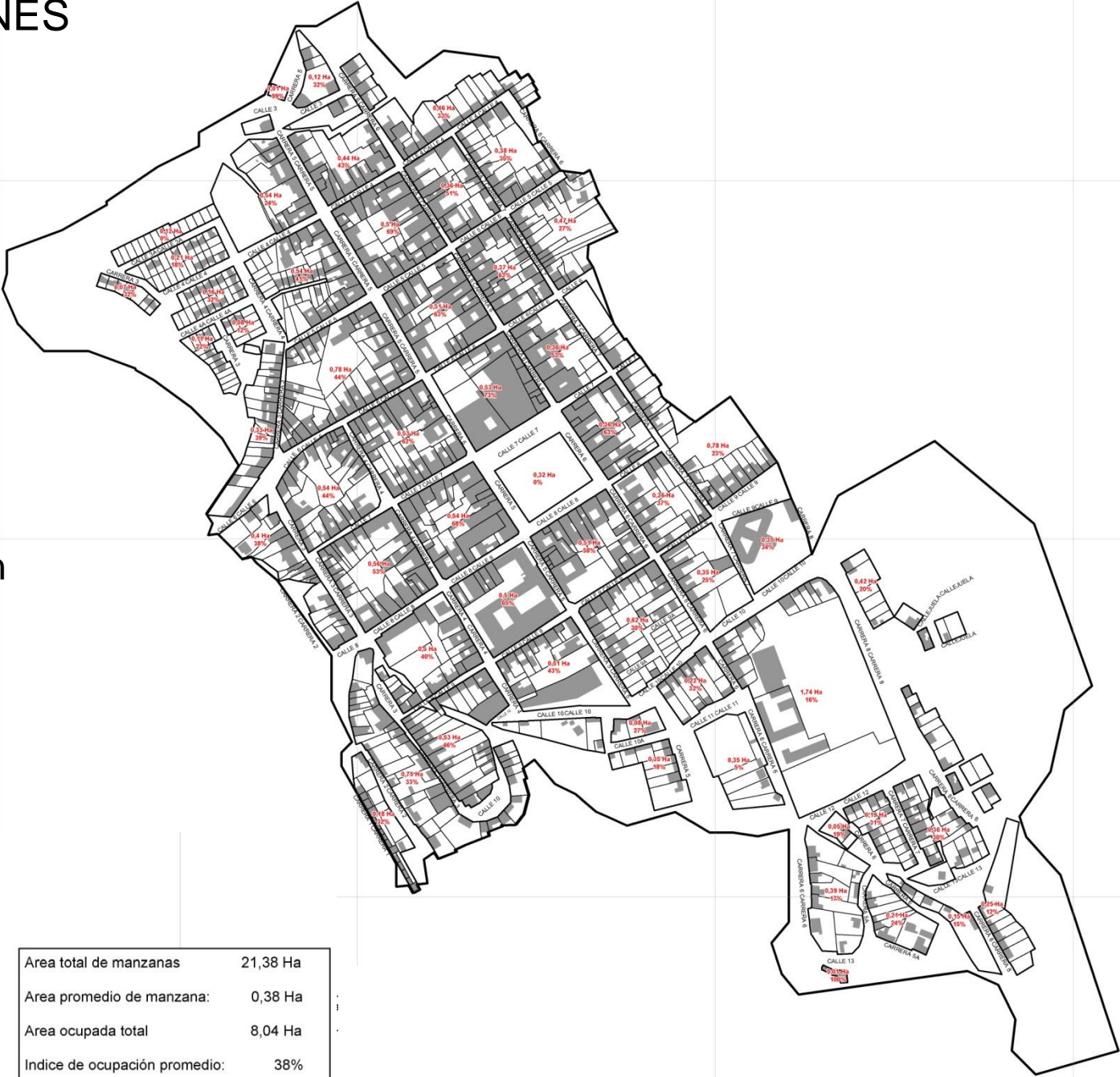
## Leyenda

CALLE 5	Nomenclatura vial	<b>Edificación</b>
	Predios Urbanos	<b>Número de Pisos</b>
	Lindero de Manzana	1 830 edificaciones (86%)
	Perimetro Urbano	2 130 edificaciones (13,6%)
		3 4 edificaciones (0,4%)



# CONSTRUCCIONES

• Índice de Ocupación  
promedio 0.38









# SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

## LOTES Y EDIFICIOS DOTACIONALES ANTIGUO CASCO URBANO DE GRAMALOTE

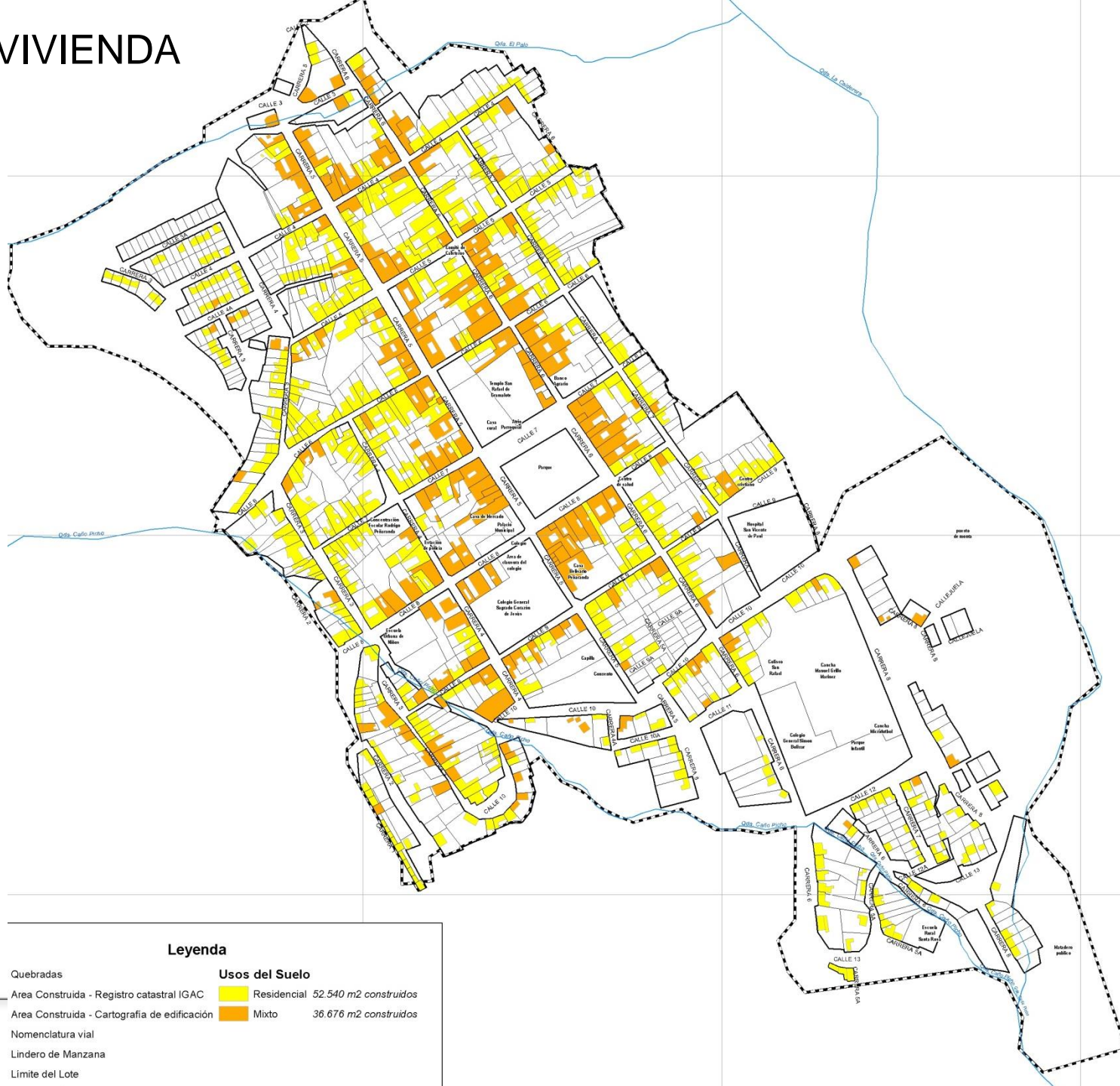
Equipamiento	Tipo	AREA FINAL		AREA FINAL POR USO	
		Área Predio (m2)	Área construida (m2)	Área Predio (m2)	Área construida (m2)
Parroquia San Rafael	RELIGIOSO	1.770	1.544	<b>6.403</b>	<b>4.417</b>
Casa Cural		1.703	1.888		
Convento		2930	985		
Matadero Municipal	ESPECIAL	9.663	3.644	<b>9.663</b>	<b>3.644</b>
Juzgado	GOBIERNO	0	0	<b>258</b>	<b>483</b>
Registraduría		0	0		
Casa Municipal (Alcaldía)		258	483		
CREM Centro Recursos Educativos Municipales	EDUCATIVO	1.174	1.134	<b>10.139</b>	<b>11.792</b>
Colegio General Simón Bolívar		3243	2299		
Colegio Sagrado Corazón de Jesús		4193	6068		
Escuela Urbana de Niños (Varones)		1329	1282		
Escuela Rural Santa Rosa		674	245		
Concentración Escolar Rodrigo Peñaranda		700	764		
Estadio (Cancha Manuel Grillo Martinez) y Polideportivo	DEPORTIVO	6745	703,5	<b>6745</b>	<b>703,5</b>
Casa de Mercado	COMERCIAL	1086	722	<b>1.086</b>	<b>722</b>
Hospital San Vicente de Paul	SALUD	3577	1686	<b>4268</b>	<b>2069</b>
Centro de Salud		691	383		
Cementerio (fuera del casco Urbano)	ESPECIAL	12.244	1.691	<b>12.244</b>	<b>1.691</b>
Estación de Policía		337	900	<b>337</b>	<b>900</b>
	<b>Total</b>	<b>52.317</b>	<b>26.421</b>		
		<b>40.073</b>	<b>24.730</b>		



## CONCLUSIONES

- La variedad y cantidad de equipamientos resalta la importancia de Gramalote como centralidad regional de servicios.
- El 15% del área construida del casco urbano pertenece a edificios dotacionales
- Equipamientos Educativos son el 50% del área construida en edificios dotacionales.
- No existe concentración de dotacionales en edificios multipropósito.

# ANÁLISIS DE VIVIENDA



## Leyenda

Quebradas

Area Construida - Registro catastral IGAC

Area Construida - Cartografía de edificación

Nomenclatura vial

Lindero de Manzana

Limite del Lote

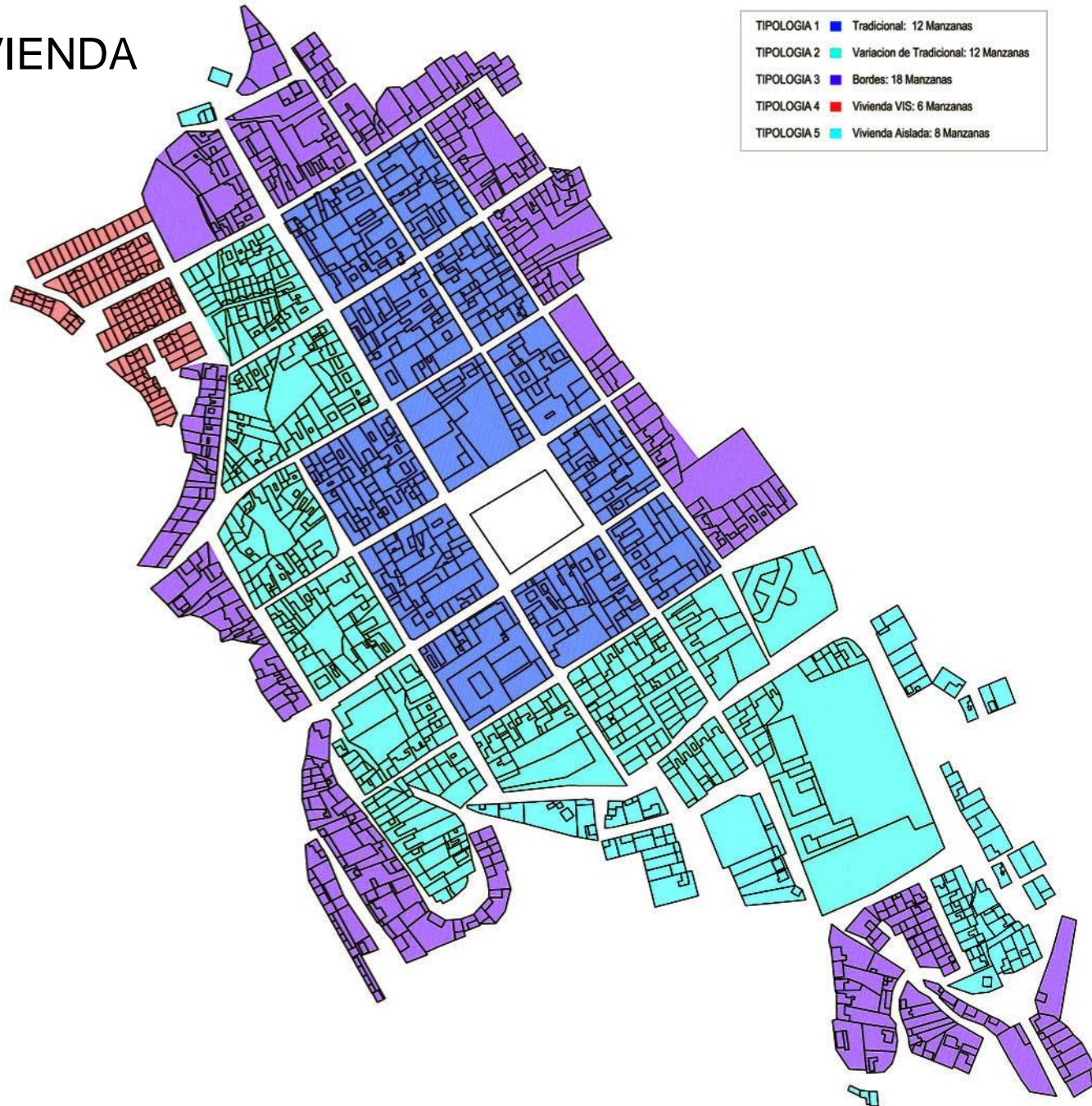
## Usos del Suelo

Residencial 52.540 m2 construidos

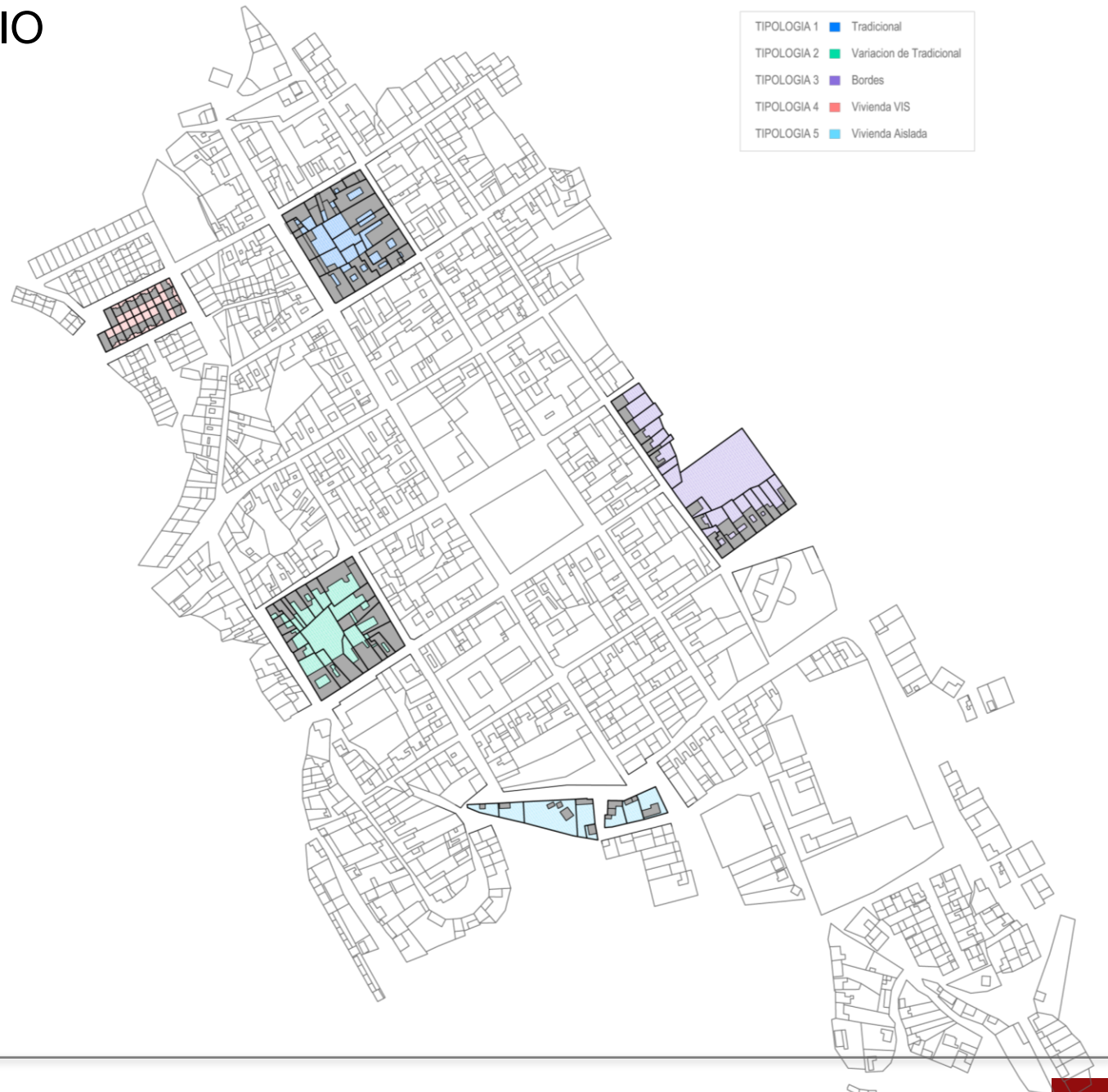
Mixto 36.676 m2 construidos



# TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



# CASOS DE ESTUDIO



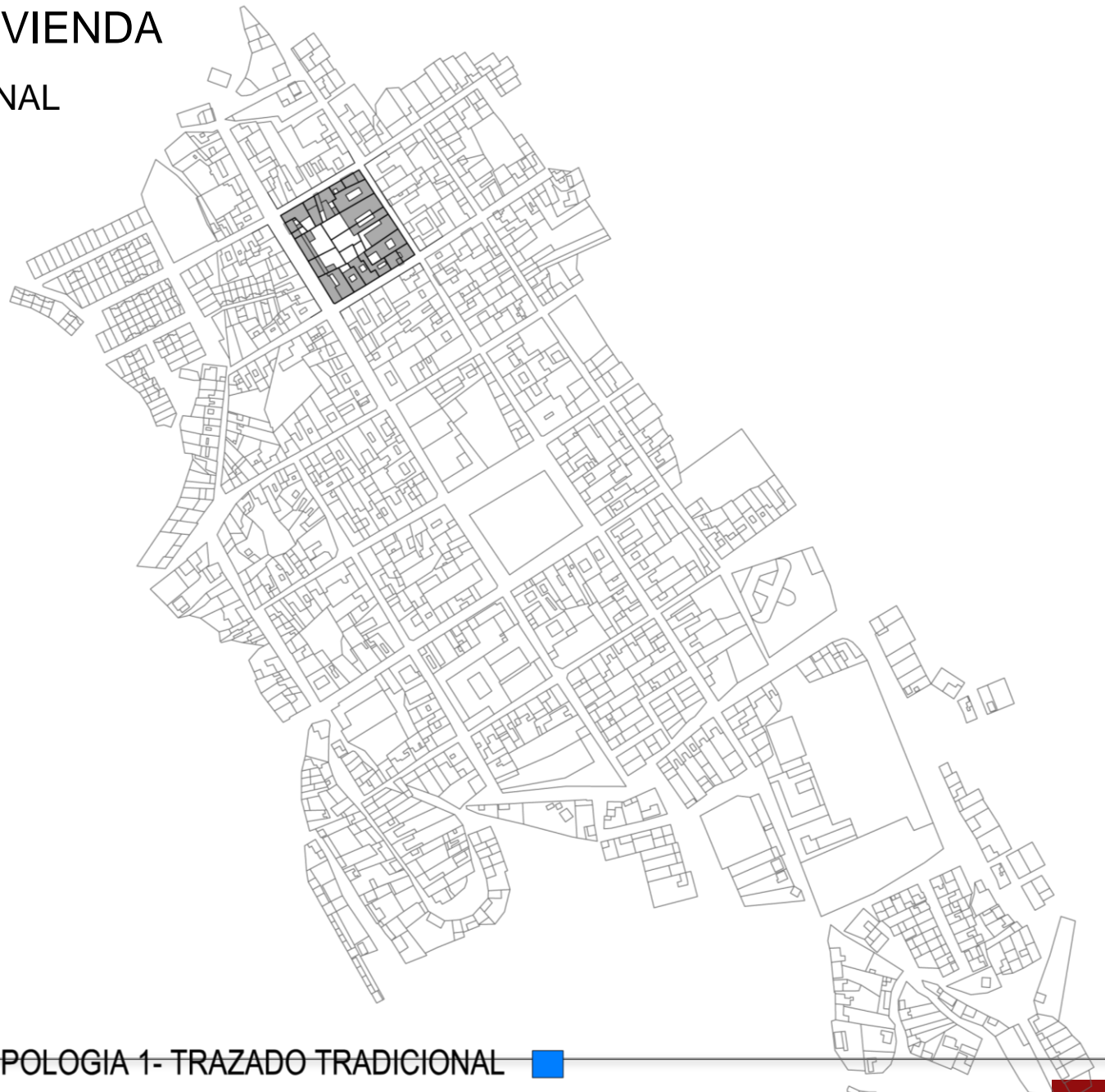


# TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

		ANÁLISIS DE VIVIENDA Y USO MIXTO POR MANZANAS								
Manzana	Superficie Total	Superficie Residencial+Mixto (m2)	Área construida (m2)	Area Ocupada (m2) piso 1	Cantidad de Lotes	Promedio Area Lote	Promedio Area Construida (m2)	Promedio Area Ocupada (m2)	Indice de Ocupación (%)	Indice de Construcción (%)
5431301000001	3255,29	3219,00	1773,41	1118,55	14	229,93	126,67	79,90	0,35	0,55
5431301000002	3950,77	3533,34	1678,99	1484,00	18	196,30	93,28	82,44	0,42	0,48
5431301000004	7456,29	6037,00	2968,01	2036,82	31	194,74	95,74	65,70	0,34	0,49
5431301000005	4976,81	3389,88	2515,00	1627,18	18	188,33	139,72	90,40	0,48	0,74
5431301000006	5637,78	4666,00	3039,00	2503,13	21	222,19	144,71	119,20	0,54	0,65
5431301000007	5351,11	5286,00	2775,00	2262,74	22	240,27	126,14	102,85	0,43	0,52
5431301000008	7773,43	6749,00	4884,00	3257,30	34	198,50	143,65	95,80	0,48	0,72
5431301000009	5072,06	1682,00	1209,00	926,07	10	168,20	120,90	92,61	0,55	0,72
5431301000010	4964,92	698,00	1024,00	469,43	3	232,67	341,33	156,48	0,67	1,47
5431301000011	5387,59	3591,00	3619,00	2276,99	12	299,25	301,58	189,75	0,63	1,01
5431301000012	5320,75	5307,00	4558,00	3312,85	24	221,13	189,92	138,04	0,62	0,86
5431301000013	5383,19	4526,00	3282,00	2653,14	33	137,15	99,45	80,40	0,59	0,73
5431301000014	5362,72	3024,00	1853,00	1303,83	10	302,40	185,30	130,38	0,43	0,61
5431301000015	4419,16	4435,00	2826,00	1898,16	16	277,19	176,63	118,63	0,43	0,64
5431301000016	5016,96	4645,49	4128,00	3294,92	19	244,50	217,26	173,42	0,71	0,89
5431301000017	5117,61	4436,98	3399,98	2962,07	15	295,80	226,67	197,47	0,67	0,77
5431301000018	5340,50	1235,00	1159,00	963,37	7	176,43	165,57	137,62	0,78	0,94
5431301000020	5133,54	5238,71	3865,42	2978,32	20	261,94	193,27	148,92	0,57	0,74
5431301000021	6177,43	4493,97	3531,03	2697,61	34	132,18	103,85	79,34	0,60	0,79
5431301000022	2167,66	2080,00	807,00	694,84	9	231,11	89,67	77,20	0,33	0,39
5431301000025	3522,02	2147,00	959,00	870,19	7	306,71	137,00	124,31	0,41	0,45
5431301000026	3570,74	2492,00	1572,00	1154,22	10	249,20	157,20	115,42	0,46	0,63
5431301000027	3589,62	3618,00	3076,00	2248,77	15	241,20	205,07	149,92	0,62	0,85
5431301000028	3550,58	2609,00	1879,00	1452,79	7	372,71	268,43	207,54	0,56	0,72
5431301000029	3721,30	3609,00	3440,00	2351,97	19	189,95	181,05	123,79	0,65	0,95
5431301000030	3620,13	3055,00	2064,00	1603,13	13	235,00	158,77	123,32	0,52	0,68
5431301000031	4584,32	5193,00	1875,00	1528,03	20	259,65	93,75	76,40	0,29	0,36
5431301000032	3788,27	3650,00	1810,77	1275,10	17	214,71	106,52	75,01	0,35	0,50
5431301000033	4731,83	4752,00	1916,00	1269,88	20	237,60	95,80	63,49	0,27	0,40
5431301000035	7753,74	4312,00	2048,23	1782,58	22	196,00	93,10	81,03	0,41	0,48
5431301000038	17430,80	2208,00	1249,00	990,48	12	184,00	104,08	82,54	0,45	0,57
5431301000039	5275,42	5105,00	3204,36	2411,63	25	204,20	128,17	96,47	0,47	0,63
5431301000040	3918,52	3683,00	656,00	667,39	10	368,30	65,60	66,74	0,18	0,18
5431301000041	1784,88	3470,39	893,46	547,42	19	182,65	47,02	28,81	0,16	0,26
5431301000042	4238,68	1185,69	424,83	575,32	7	169,38	60,69	82,19	0,49	0,36
5431301000045	1873,14	1043,00	442,04	387,91	11	94,82	40,19	35,26	0,37	0,42
5431301000046	3552,90	2248,00	667,00	656,46	14	160,57	47,64	46,89	0,29	0,30
5431301000050	455,55	466,00	88,00	85,33	3	155,33	29,33	28,44	0,18	0,19
5431301000051	3545,95	2772,00	629,13	629,13	14	198,00	44,94	44,94	0,23	0,23
5431301000052	2087,87	1252,00	283,00	282,58	6	208,67	47,17	47,10	0,23	0,23
5431301000053	1533,75	389,00	138,00	134,49	4	97,25	34,50	33,62	0,35	0,35
5431301000054	2476,05	2112,00	245,17	245,17	5	422,40	49,03	49,03	0,12	0,12
5431301000055	1184,42	750,00	331,00	373,96	3	250,00	110,33	124,65	0,50	0,44
5431301000056	777,16	605,00	459,72	210,35	3	201,67	153,24	70,12	0,35	0,76
5431301000057	3454,88	3362,28	181,56	181,56	5	672,46	36,31	36,31	0,05	0,05
5431301000058	300,00	300,000	143,7	143,65	2	150,00	71,85	71,83	0,48	0,48
5431301000059	1235,54	924,00	461,00	461,00	11	84,00	41,91	41,91	0,50	0,50
5431301000060	2074,07	1764,00	850,00	800,94	21	84,00	40,48	38,14	0,45	0,48
5431301000061	673,36	516,00	235,00	216,54	6	86,00	39,17	36,09	0,42	0,46
5431301000062	1648,12	1512,00	1196,00	642,80	18	84,00	66,44	35,71	0,43	0,79
5431301000063	1117,84	892,00	668,00	432,84	11	81,09	60,73	39,35	0,49	0,75
5431301000064	836,64	846,68	680,00	446,05	10	84,67	68,00	44,60	0,53	0,89
TOTALES	207.173,66	151.116,39	89.660,80	67.780,95	740,00	214,93	118,55	89,95	0,44	0,58

# TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

## 1- TRAZADO TRADICIONAL



TIPOLOGIA 1- TRAZADO TRADICIONAL



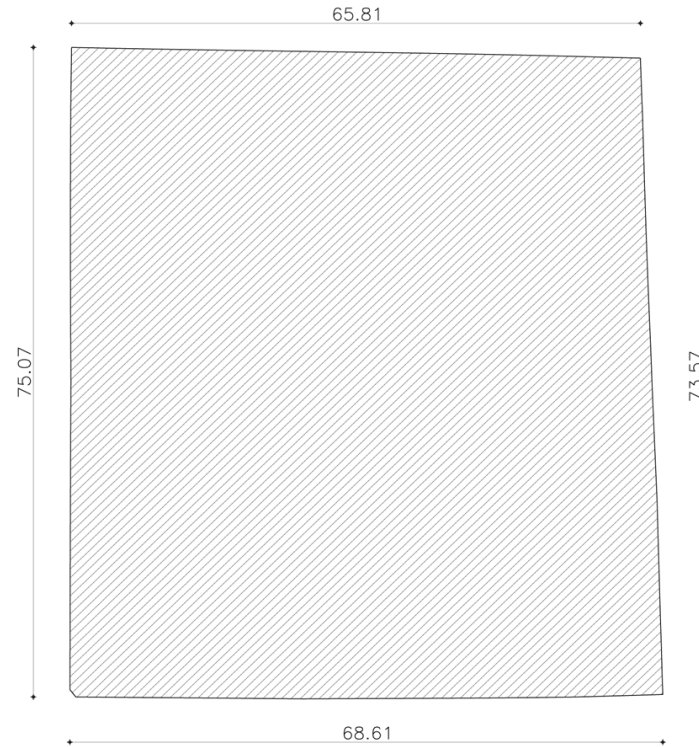
Manzana 016

PROYECTO GRAMALOTE

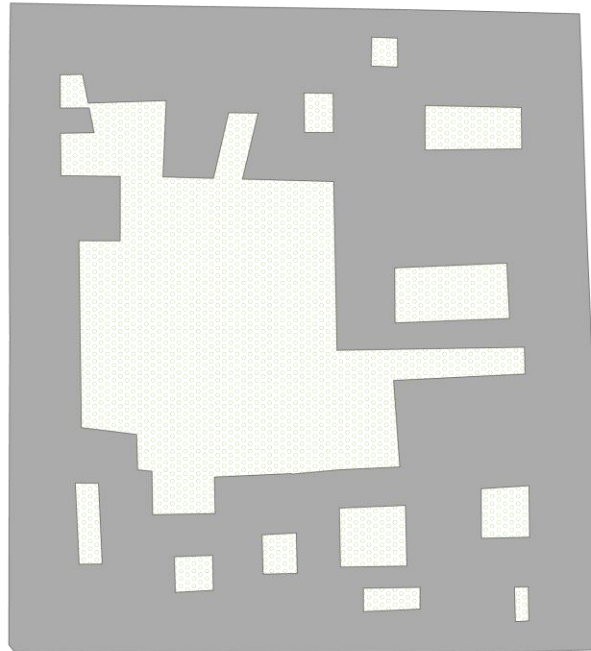
85



# MORFOLOGIA DE MANZANA 016



AREA TOTAL 5016 M2

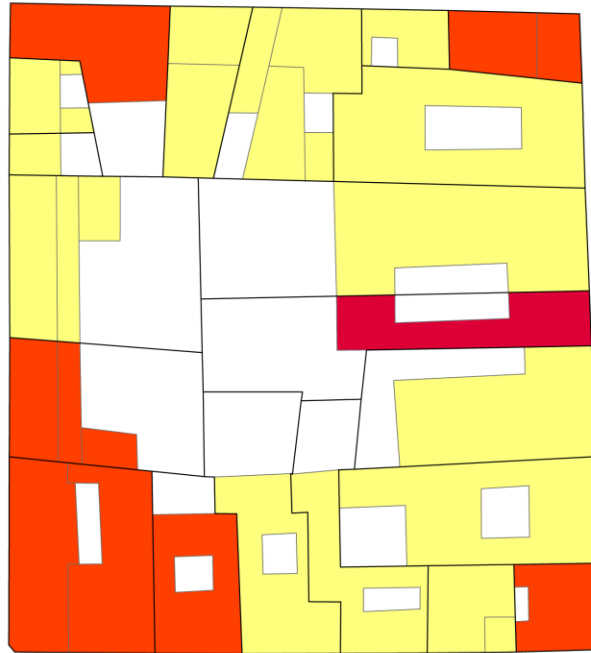


#### PORCENTAJE DE OCUPACION

AREA OCUPADA : 68%

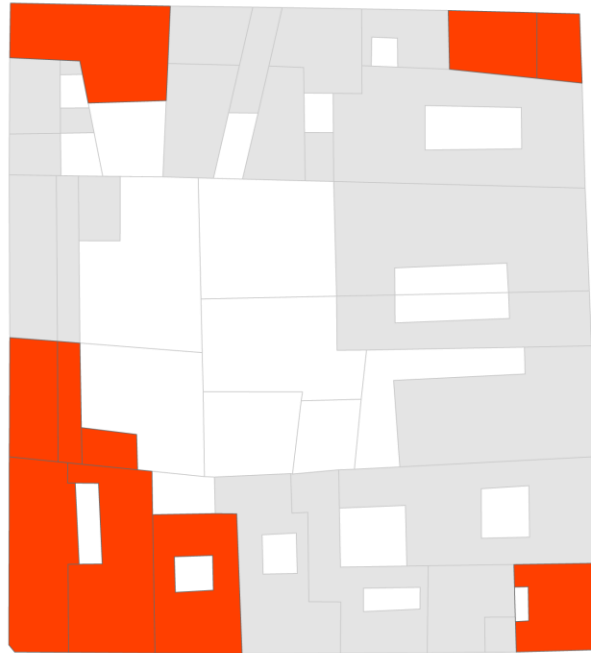
AREA LIBRE: 32%





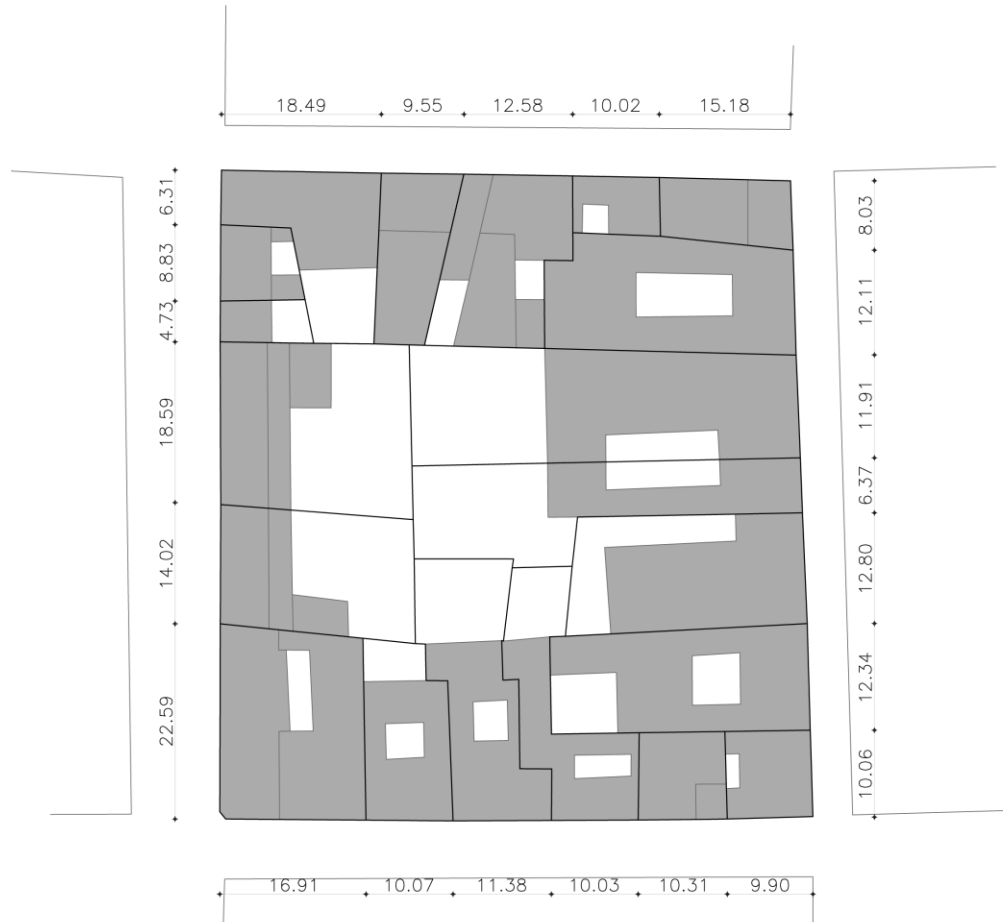
#### USOS POR MANZANA

■ USO COMERCIAL:	4%
■ USO MIXTO:	29%
■ USO RESIDENCIAL :	67%



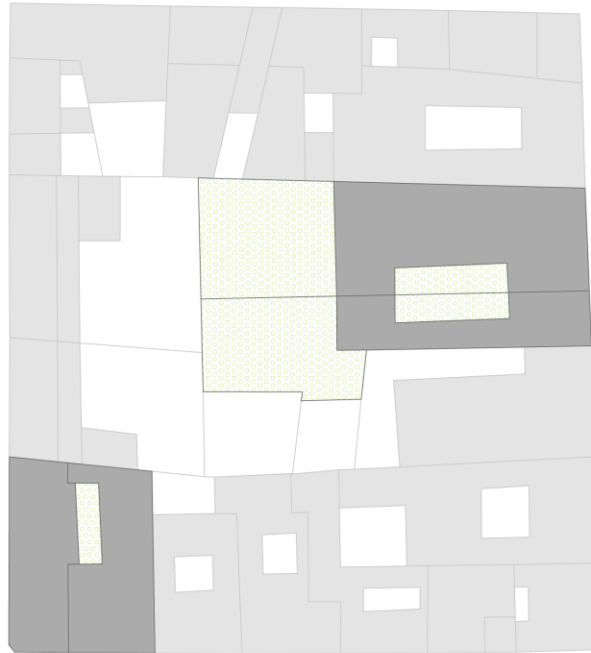
ESQUINA DE MANZANA CON USO MIXTO





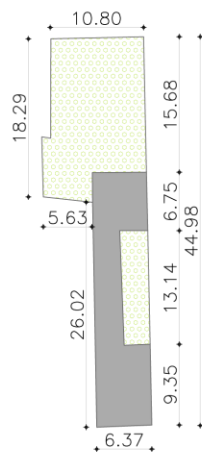
### 20 PREDIOS POR MANZANA

Frente de 5m a 8m      4 VIV  
 Frente de 8m a 12m    10 VIV  
 Frente de 12m a 20m   6 VIV

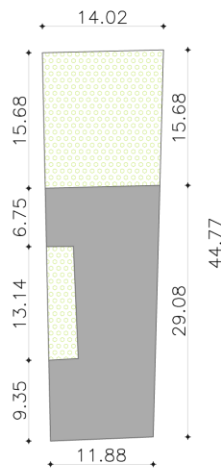


LOCALIZACION DE TIPOLOGIA DE PREDIOS

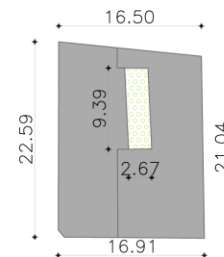




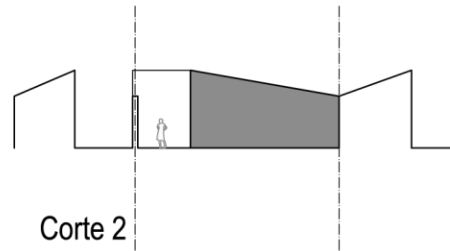
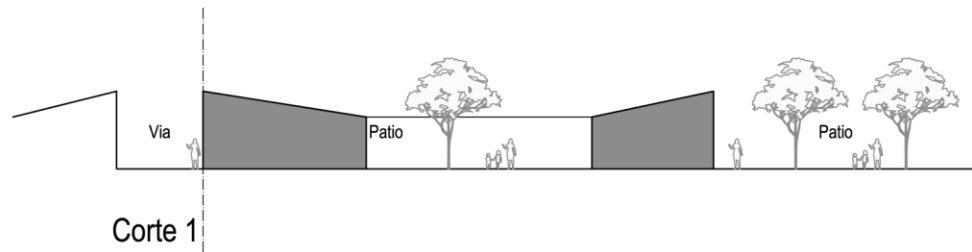
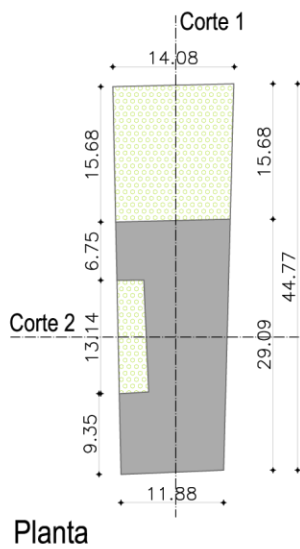
Frente de 5m a 8m  
Predio Medianero  
4 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 378 m2  
Area Ocupado: 144 m2  
Uso: Comercial



Frente de 8m a 12m  
Predio Medianero  
10 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 580 m2  
Area Ocupado: 324 m2  
Uso: Residencial



Frente de 12m a 20m  
Predio Esquinero  
6 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 363 m2  
Area Ocupado: 338 m2  
Uso: Mixto

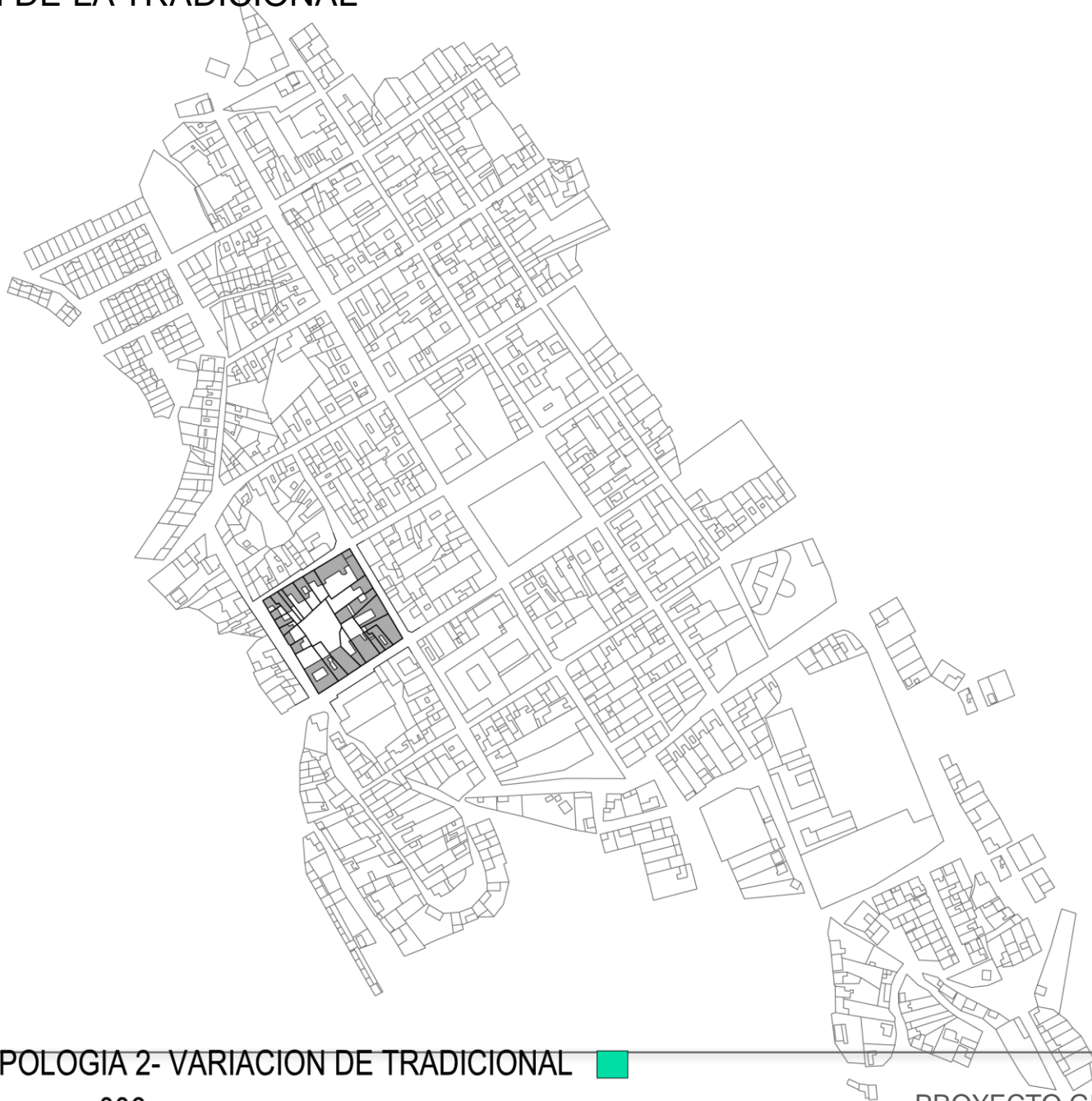


### PREDIO TIPO TRADICIONAL

Area Predio: 580 m <sup>2</sup>	100%
Area Ocupacion: 324 m <sup>2</sup>	56%
Area Patio: 256 m <sup>2</sup>	44%
Dimension de Predio: 11.8 x 44.7 m	



## 2- VARIACIÓN DE LA TRADICIONAL

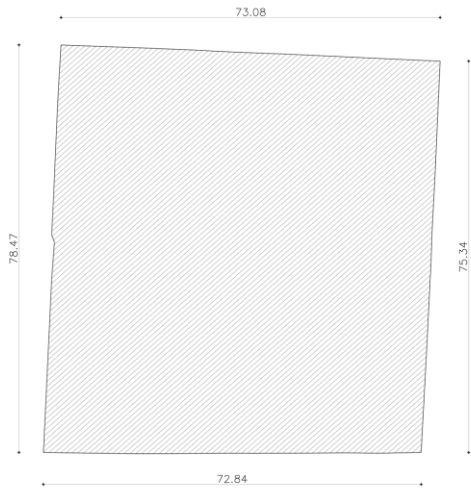


TIPOLOGIA 2- VARIACION DE TRADICIONAL

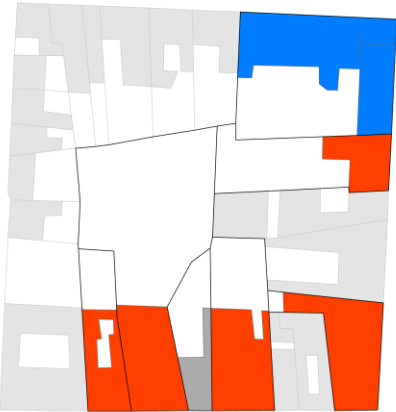
Manzana 006

PROYECTO GRAMALOTE

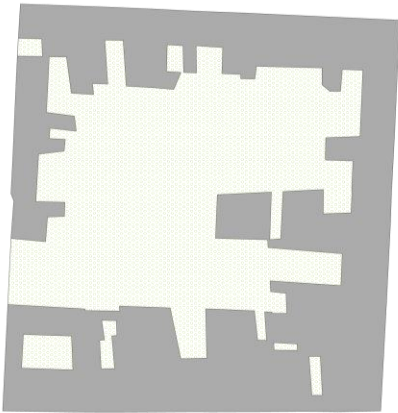
MORFOLOGIA DE MANZANA 016



AREA TOTAL 5637 M2

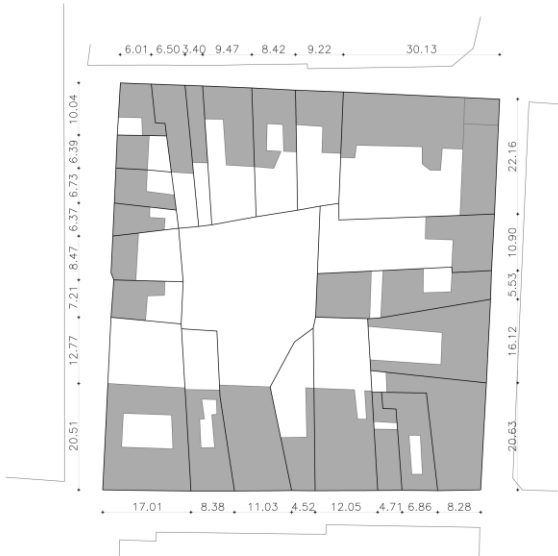


ESQUINA DE MANZANA CON USO MIXTO E INSTITUCIONAL



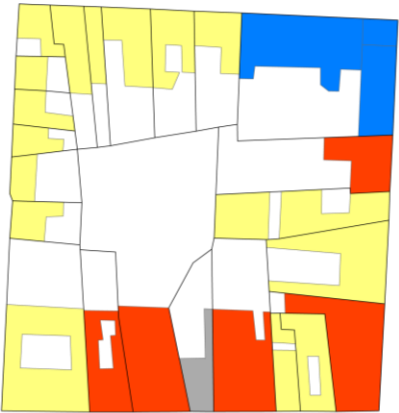
PORCENTAJE DE OCUPACION

AREA OCUPADA : 52%  
AREA LIBRE: 48%



23 PREDIOS POR MANZANA

Frente de 4m a 8m 10 VIV  
Frente de 8m a 12m 9 VIV  
Frente de 12m a 20m 4 VIV



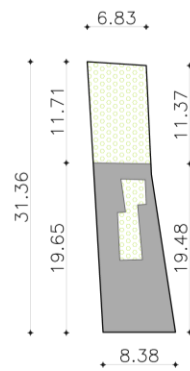
USOS POR MANZANA

USO MIXTO: 30%  
USO RESIDENCIAL : 53%  
USO INSTITUCIONAL : 13%  
OTRO USO : 4%

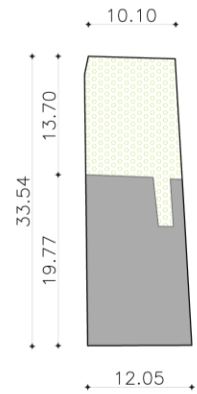


LOCALIZACION DE TIPOLOGIA DE PREDIOS

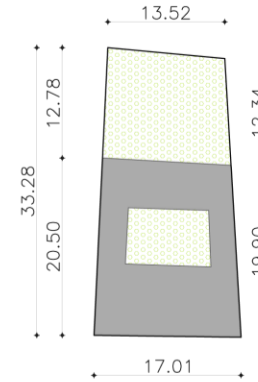




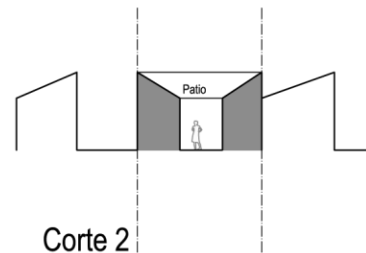
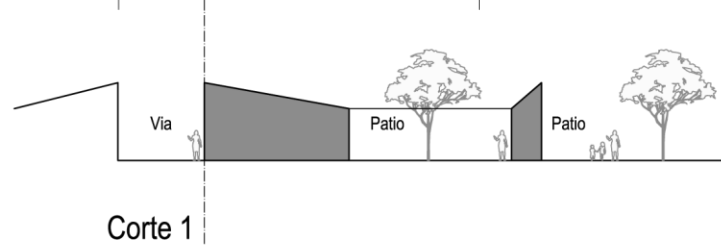
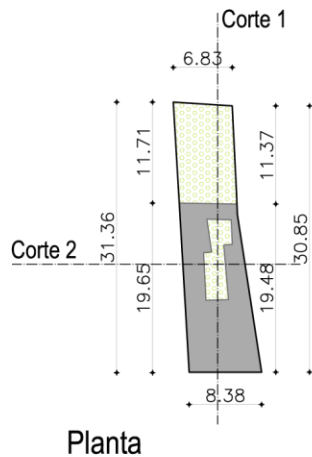
Frente de 5m a 8m  
Predio Medianero  
10 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 223 m2  
Area Ocupado: 122 m2  
Uso: Mixto



Frente de 8m a 12m  
Predio Medianero  
9 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 375 m2  
Area Ocupado: 216 m2  
Uso: Mixto



Frente de 12m a 20m  
Predio Esquinero  
4 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 500 m2  
Area Ocupado: 259 m2  
Uso: Residencial



### PREDIO TIPO VARIACION DE TRADICIONAL

Area Predio: 223 m2	100%
Area Ocupacion: 122 m2	55%
Area Patio: 101 m2	45%
Dimension de Predio: 8.38 x 31.3 m	



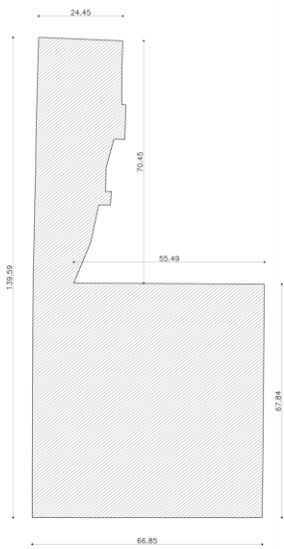
TIPOLOGIA 3 - BORDES



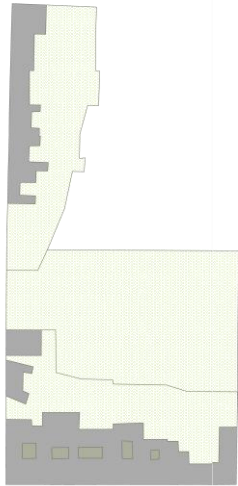
Manzana 035



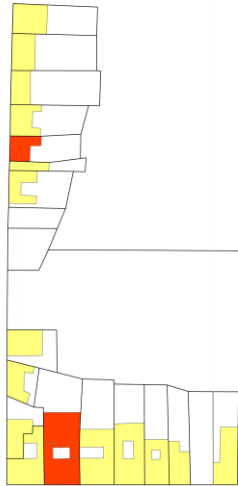
MORFOLOGIA DE MANZANA 016



AREA TOTAL 6060 M2



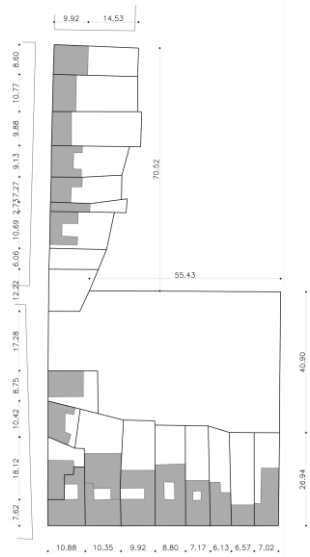
PORCENTAJE DE OCUPACION  
AREA OCUPADA : 25%  
AREA LIBRE: 75%



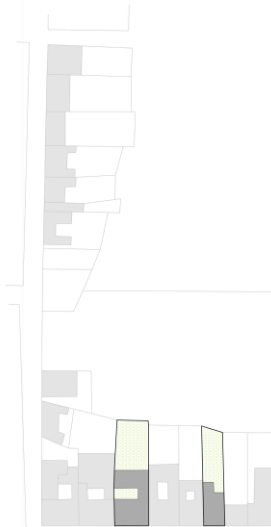
USOS POR MANZANA  
■ USO MIXTO: 20%  
■ USO RESIDENCIAL : 80%



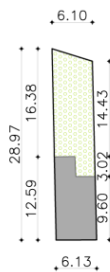
PREDOMINA USO RESIDENCIAL



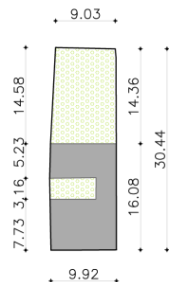
21 PREDIOS POR MANZANA  
Frente de 4m a 8m 8 VIV  
Frente de 8m a 12m 11 VIV  
Frente de 12m a 20m 2 VIV



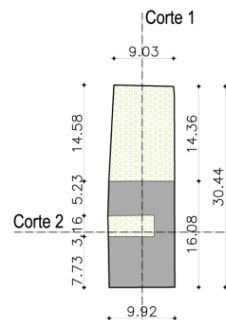
LOCALIZACION DE TIPOLOGIA DE PREDIOS



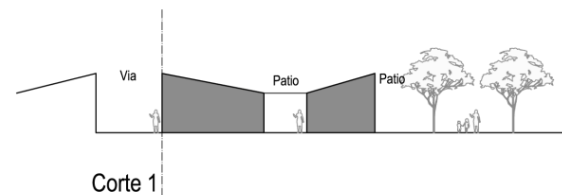
Frente de 5m a 8m  
Predio Medianero  
8 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 170 m2  
Area Ocupado: 68 m2  
Uso: Residencial



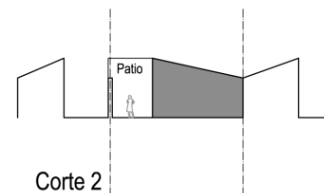
Frente de 8m a 12m  
Predio Medianero  
11 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 299 m2  
Area Ocupado: 138 m2  
Uso: Residencial



Planta



Corte 1

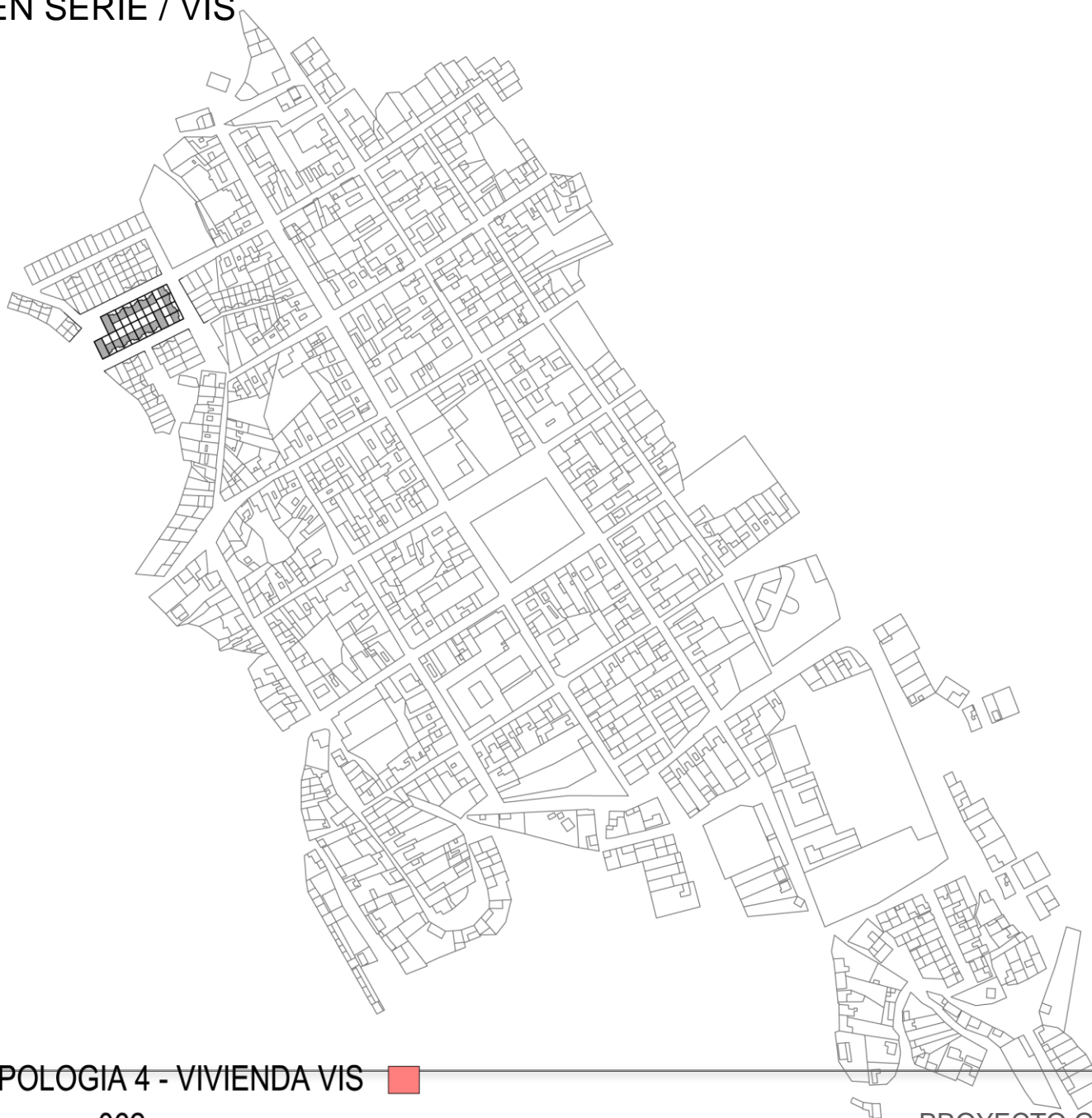


Corte 2

#### PREDIO TIPO BORDE

Area Predio: 299 m2 100%  
Area Ocupacion: 138 m2 46%  
Area Patio: 161 m2 54%  
Dimension de Predio: 9.92 x 30.4 m

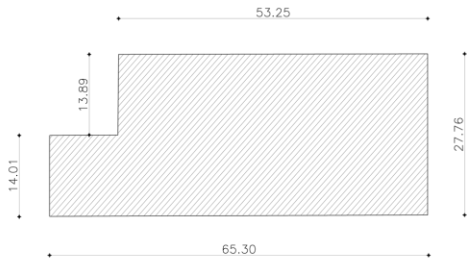




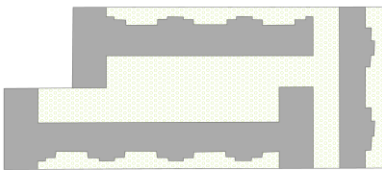
TIPOLOGIA 4 - VIVIENDA VIS



Manzana 062



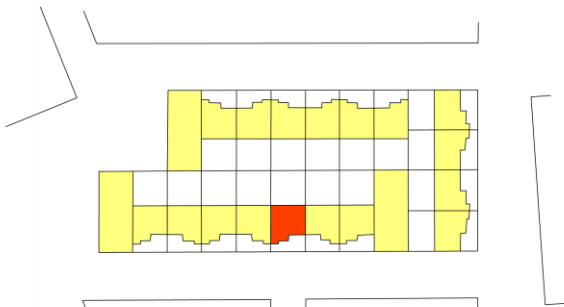
AREA TOTAL 1648 M2



PORCENTAJE DE OCUPACION

AREA OCUPADA : 50%

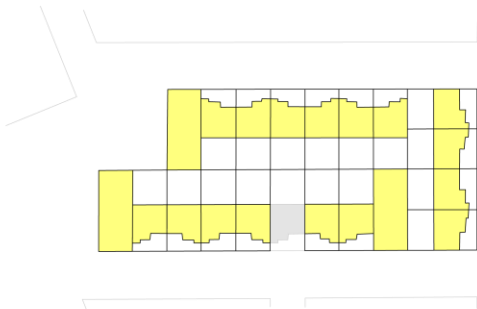
AREA LIBRE: 50%



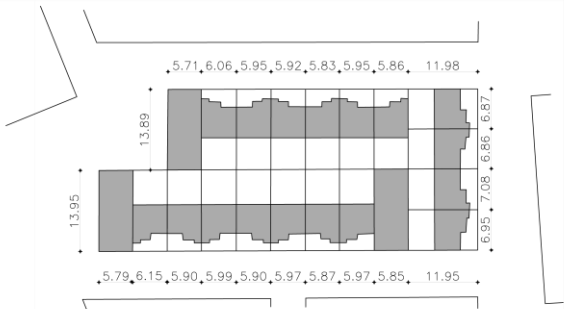
USOS POR MANZANA

■ USO MIXTO: 4%

■ USO RESIDENCIAL : 96%



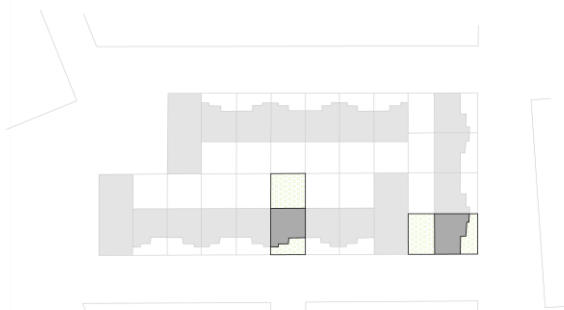
PREDOMINA USO RESIDENCIAL



20 PREDIOS POR MANZANA

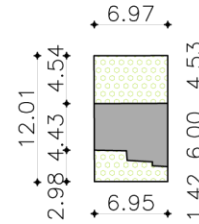
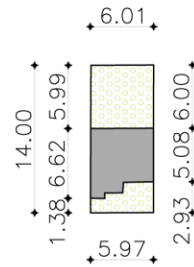
Frente de 5m 16 VIV

Frente de 7m 4 VIV



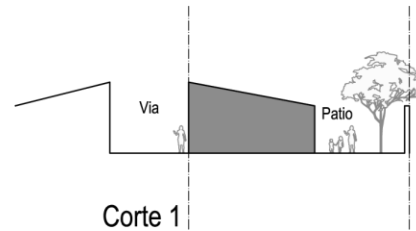
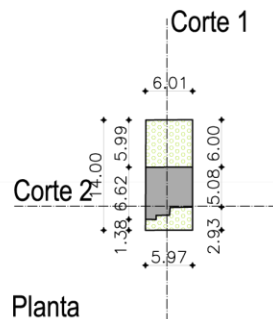
LOCALIZACION DE TIPOLOGIA DE PREDIOS



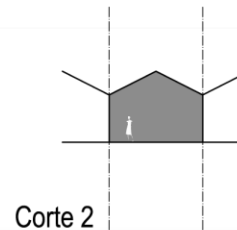


Frente de 5m  
Predio Medianero  
16 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 83 m<sup>2</sup>  
Area Ocupado: 34 m<sup>2</sup>  
Uso: Mixto

Frente de 7m  
Predio Medianero  
4 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 83 m<sup>2</sup>  
Area Ocupado: 35 m<sup>2</sup>  
Uso: Residencial



Planta



PREDIO TIPO VIVIENDA VIS

Area Predio: 83 m <sup>2</sup>	100%
Area Ocupacion: 34 m <sup>2</sup>	41%
Area Patio: 49 m <sup>2</sup>	59%
Dimension de Predio: 5.97 x 14 m	



TIPOLOGIA 5 - VIVIENDA AISLADA



Manzana 056





AREA TOTAL 2350 M2

PORCENTAJE DE OCUPACION

AREA OCUPADA : 19%  
AREA LIBRE: 81%

USOS POR MANZANA

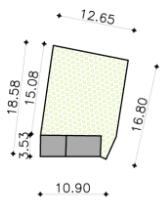
■ USO MIXTO: 45%  
■ USO RESIDENCIAL : 55%

USO MIXTO EN PREDIOS MEDIANEROS  
ESQUINA DE MANZANA CON USO MIXTO

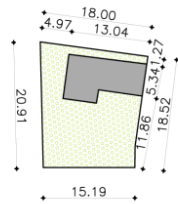
8 PREDIOS POR MANZANA

Frente de 6m a 8m 1 VIV  
Frente de 10m a 12m 3 VIV  
Frente de 18m a 24m 3 VIV  
Frente de 38m 1 VIV

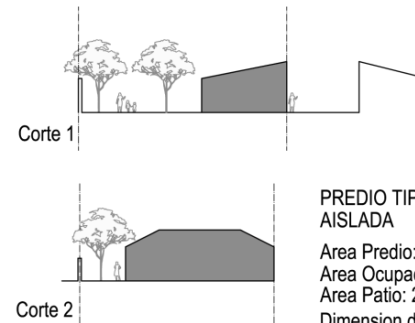
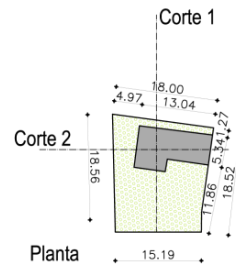
LOCALIZACION DE TIPOLOGIA DE PREDIOS



Frente de 10m a 12m  
Predio Medianero  
3 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 215 m<sup>2</sup>  
Area Ocupado: 34 m<sup>2</sup>  
Uso: Residencial



Frente de 18m a 24m  
Predio Esquinero  
3 Viviendas por Manzana  
Area Predio: 321 m<sup>2</sup>  
Area Ocupado: 80 m<sup>2</sup>  
Uso: Residencial



**PREDIO TIPO VIVIENDA AISLADA**  
Area Predio: 321 m<sup>2</sup> 100%  
Area Ocupacion: 80 m<sup>2</sup> 25%  
Area Patio: 241 m<sup>2</sup> 75%  
Dimension de Predio: 15.19 x 18.52 m



# TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Tipología	Manzanas x Tipología	Vivienda x Tipología	Habitantes por tipología	Suma de Área construida (m2) x Tplg	Promedio Area Lote x Tplg	Promedio Area Construida (m2) x Tplg	Promedio Area Ocupada (m2) X Tplg	I. O. promedio (%)	I. C. promedio (%)
1	12	164	620	33,784	251.65	217.18	155.14	0.62	0.87
2	11	225	851	27,454	201.17	121.58	94.65	0.48	0.63
3	17	229	866	21,826	228.70	87.64	69.80	0.32	0.39
4	6	77	291	4,090	83.96	52.79	39.30	0.47	0.63
5	6	45	170	2,506	258.68	69.11	58.71	0.31	0.36
Total general	52	740	2798	89,661	214.93	118.55	89.95	0.44	0.58

## CONCLUSIONES

- **Cuatro tipologías** de vivienda.
- Las **esquinas son de uso mixto** con mayor área de lote y mayor área construida.
- El área promedio de lote es de **214 m<sup>2</sup>**, cuatro de las cinco tipologías tienen un área mayor a 200 m<sup>2</sup>
- El área promedio construida en vivienda es de **118 m<sup>2</sup>**
- Tres tamaños de área de vivienda:
  - Tradicional de **220 m<sup>2</sup>**, variación de tradicional **120 m<sup>2</sup>** y las otras tres **70 m<sup>2</sup>**.
- La **ocupación promedio es de .4** del lote.
- Los centros de manzana son el **60 % del su área útil**. Representan **áreas libres, verdes y de arborización**



1. Contexto
2. Antiguo Casco Urbano
3. **Miraflores**
4. Nuevo Gramalote
5. Alternativas de Urbanismo



**GRAMALOTE**  
**UNA NUEVA HISTORIA**

**VIA AL NUEVO**  
  
**CASCO URBANO**























































































# SUELOS Y VEGETACION





# COBERTURA Y USOS





# VALORES AMBIENTALES





# VALORES AMBIENTALES

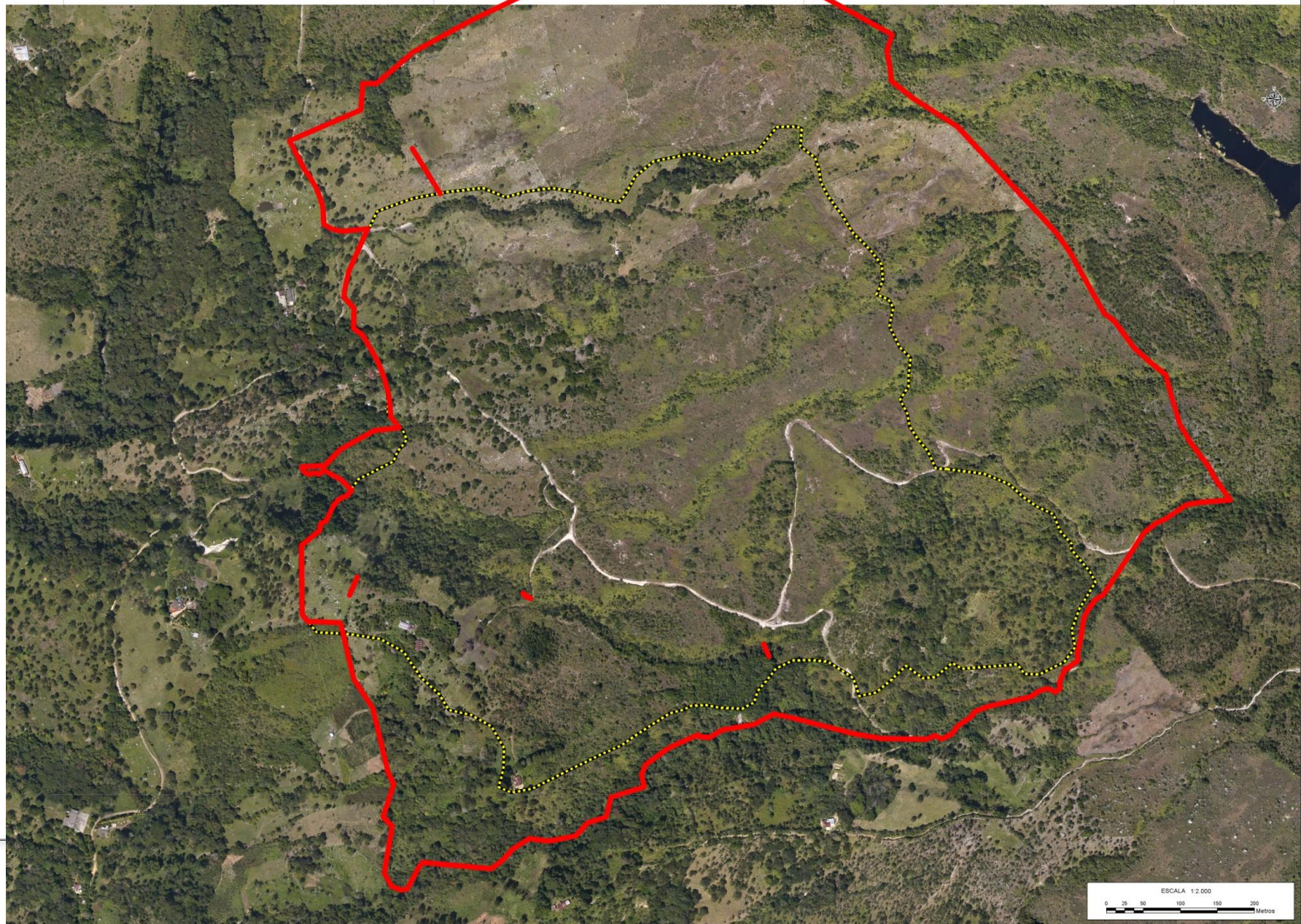






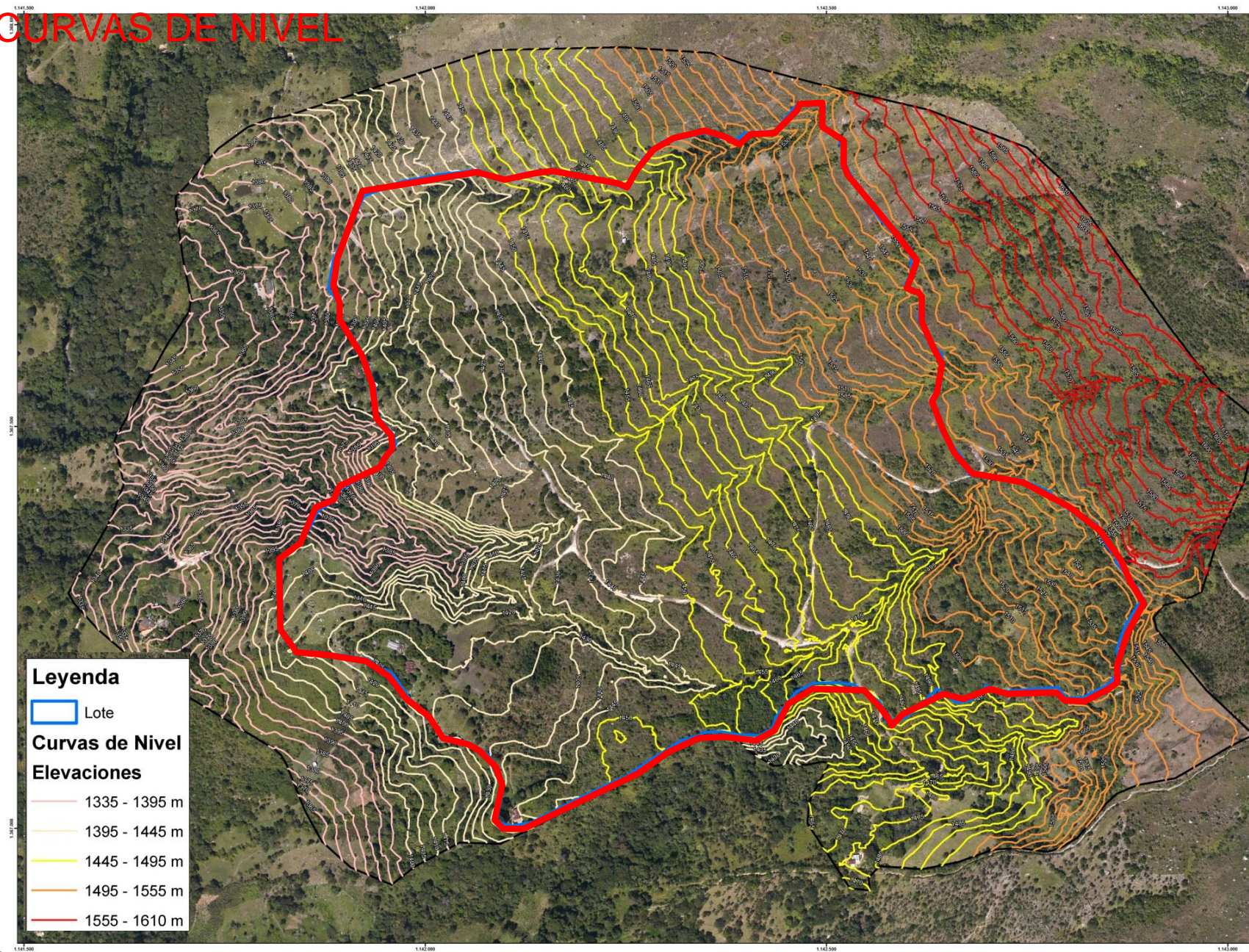


# FOTO AÉREA



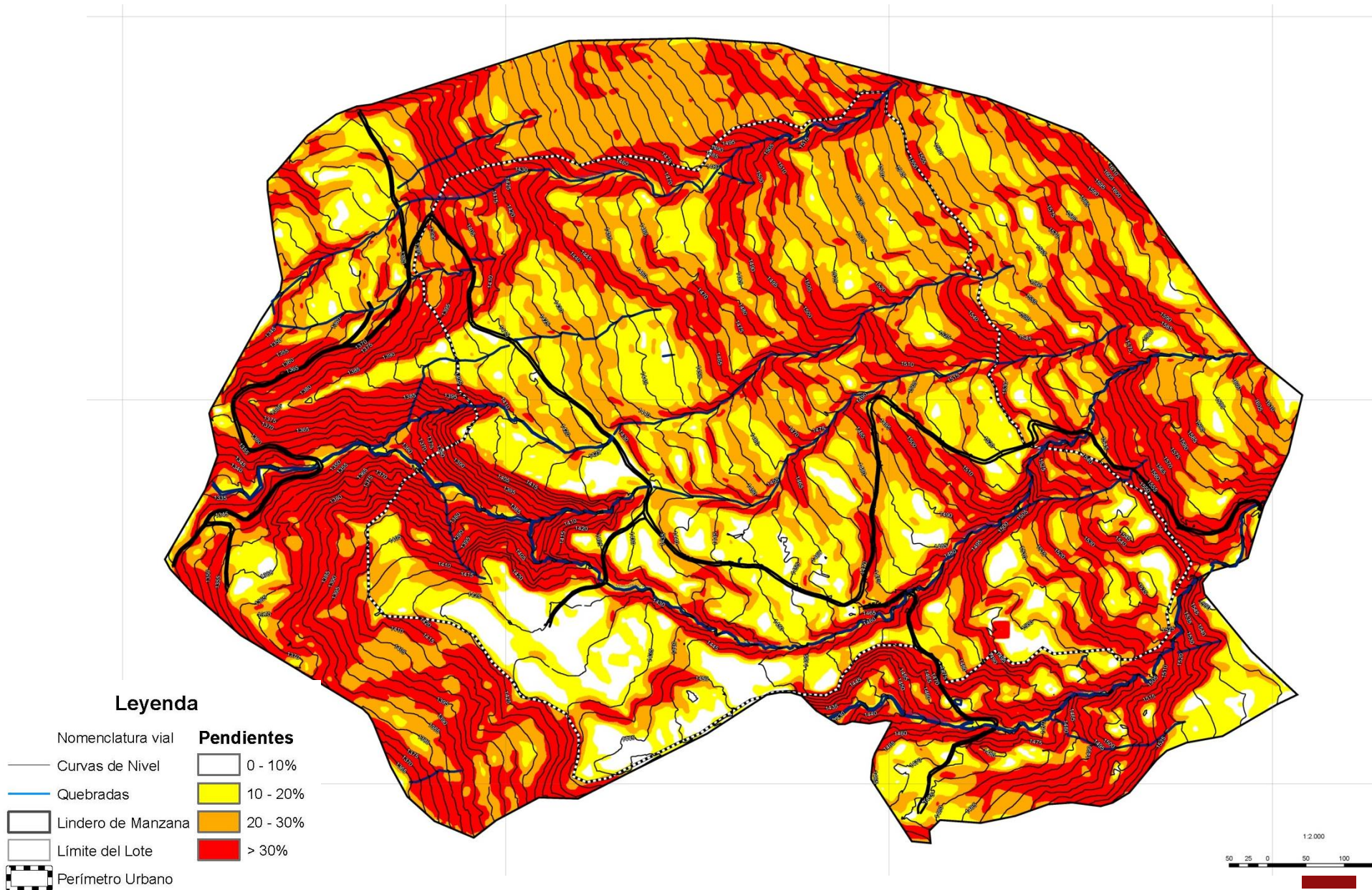


# CURVAS DE NIVEL



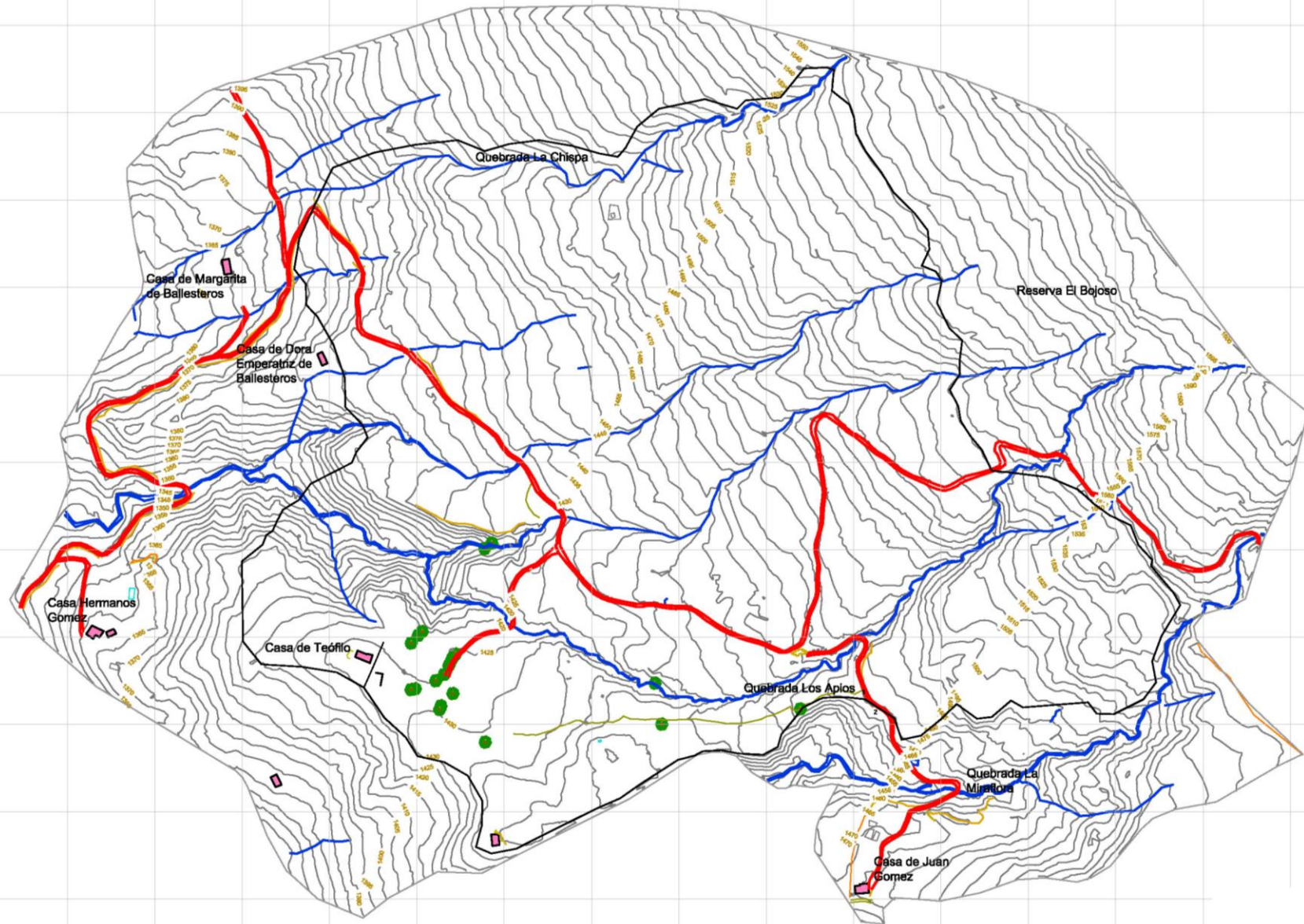


# PENDIENTES



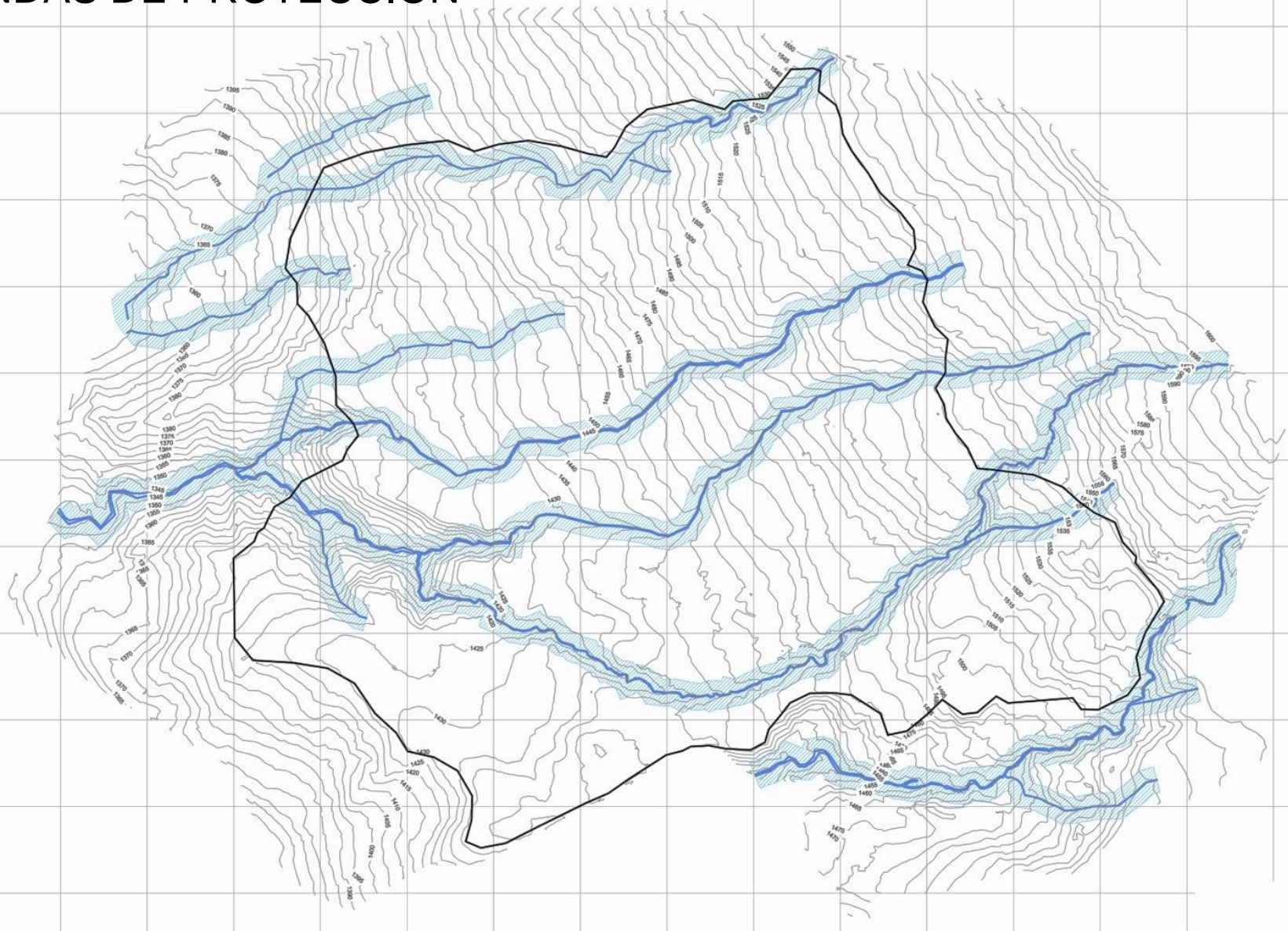


# ESTRUCTURA ACTUAL



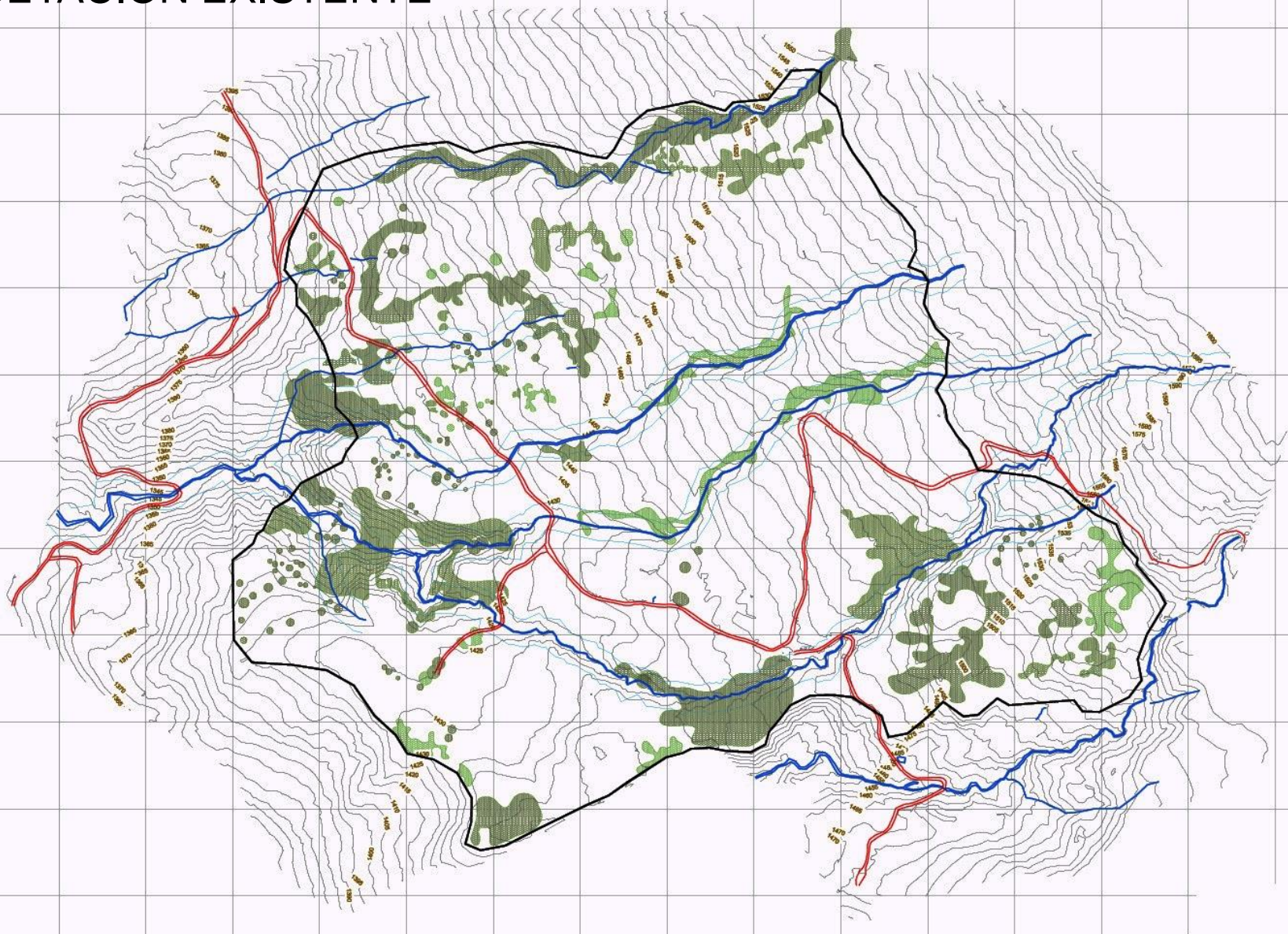


# RONDAS DE PROTECCION





# VEGETACION EXISTENTE

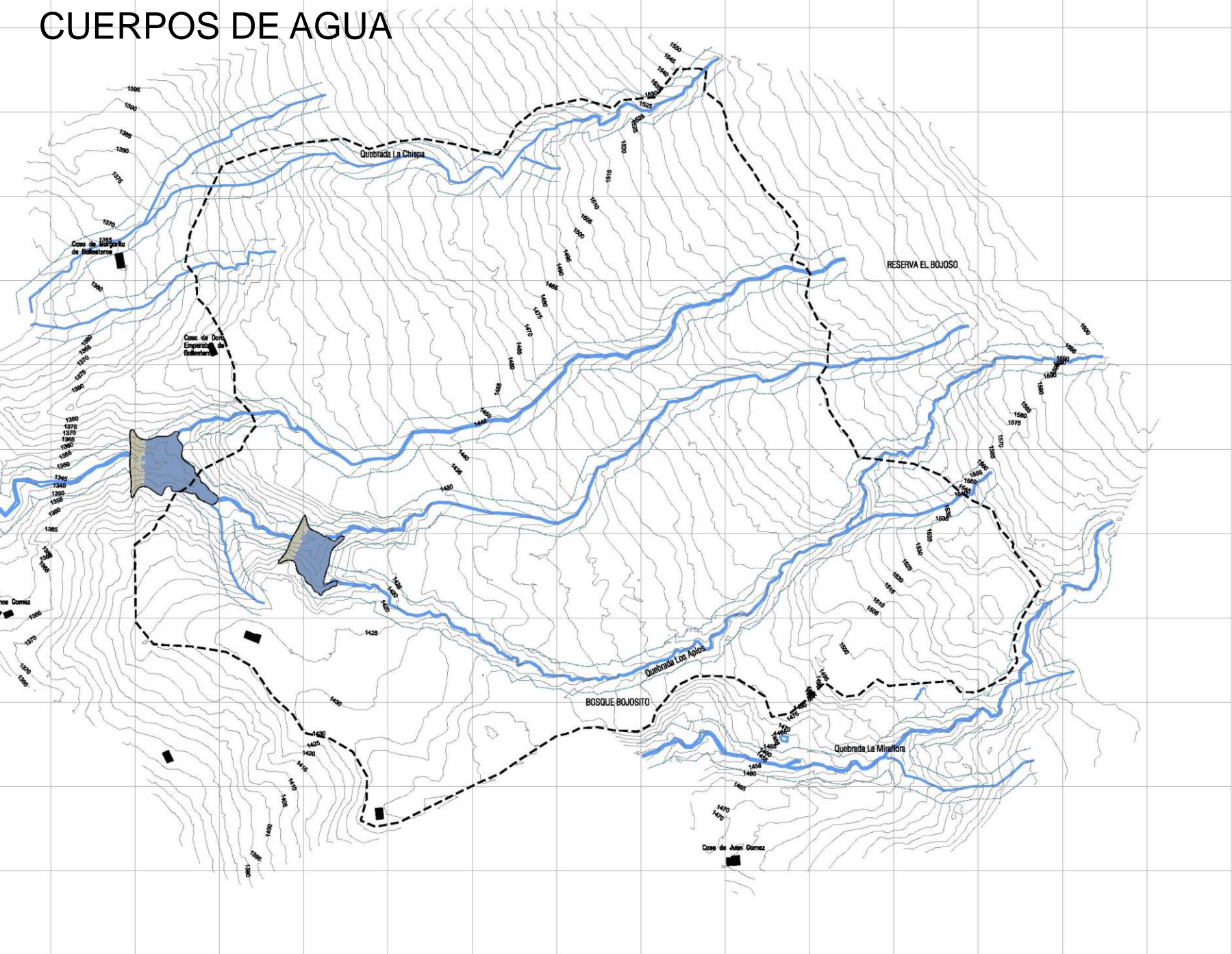




1. Contexto
2. Antiguo Casco Urbano
3. Miraflores
4. **Nuevo Gramalote**
5. Alternativas de Urbanismo

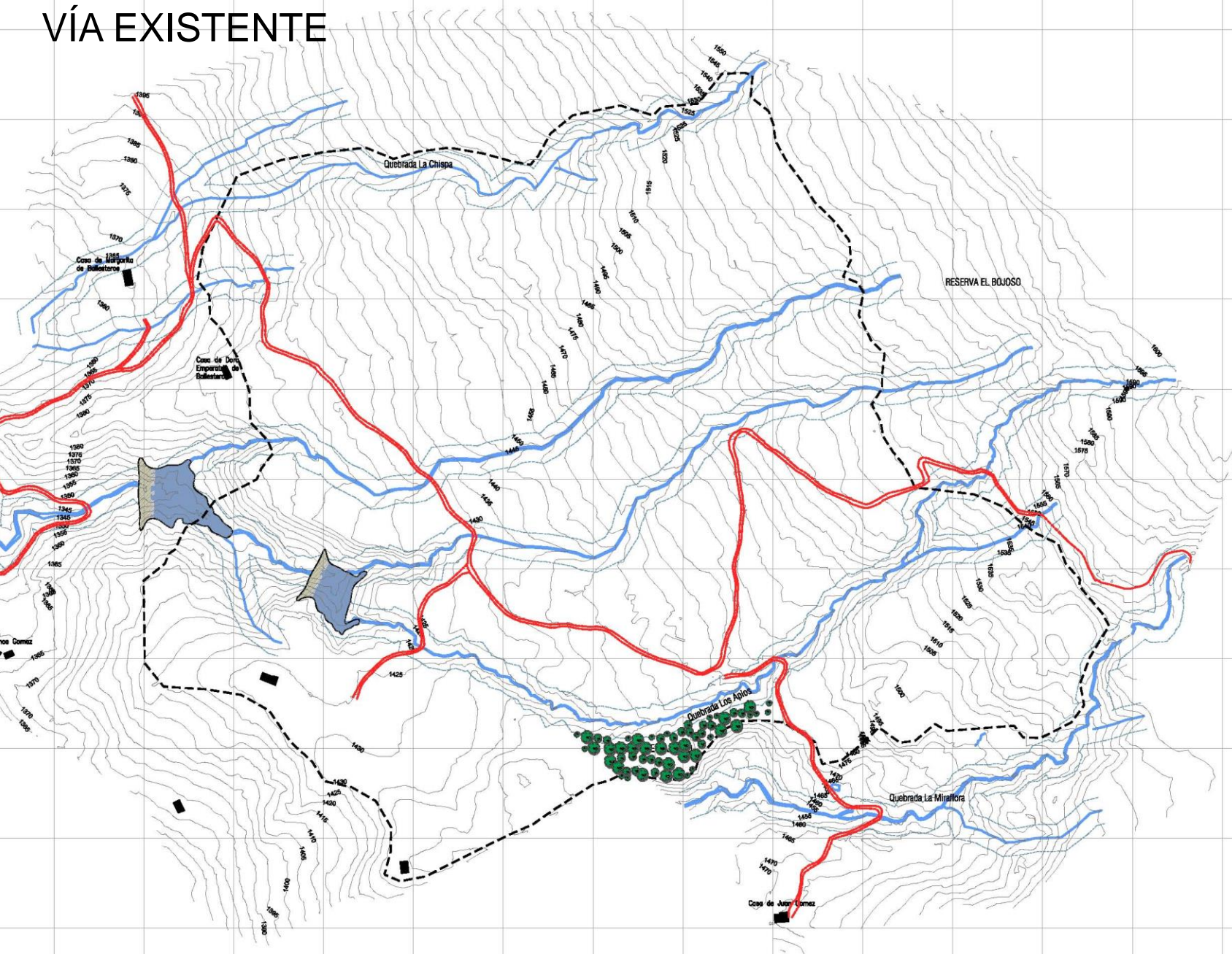


# CUERPOS DE AGUA



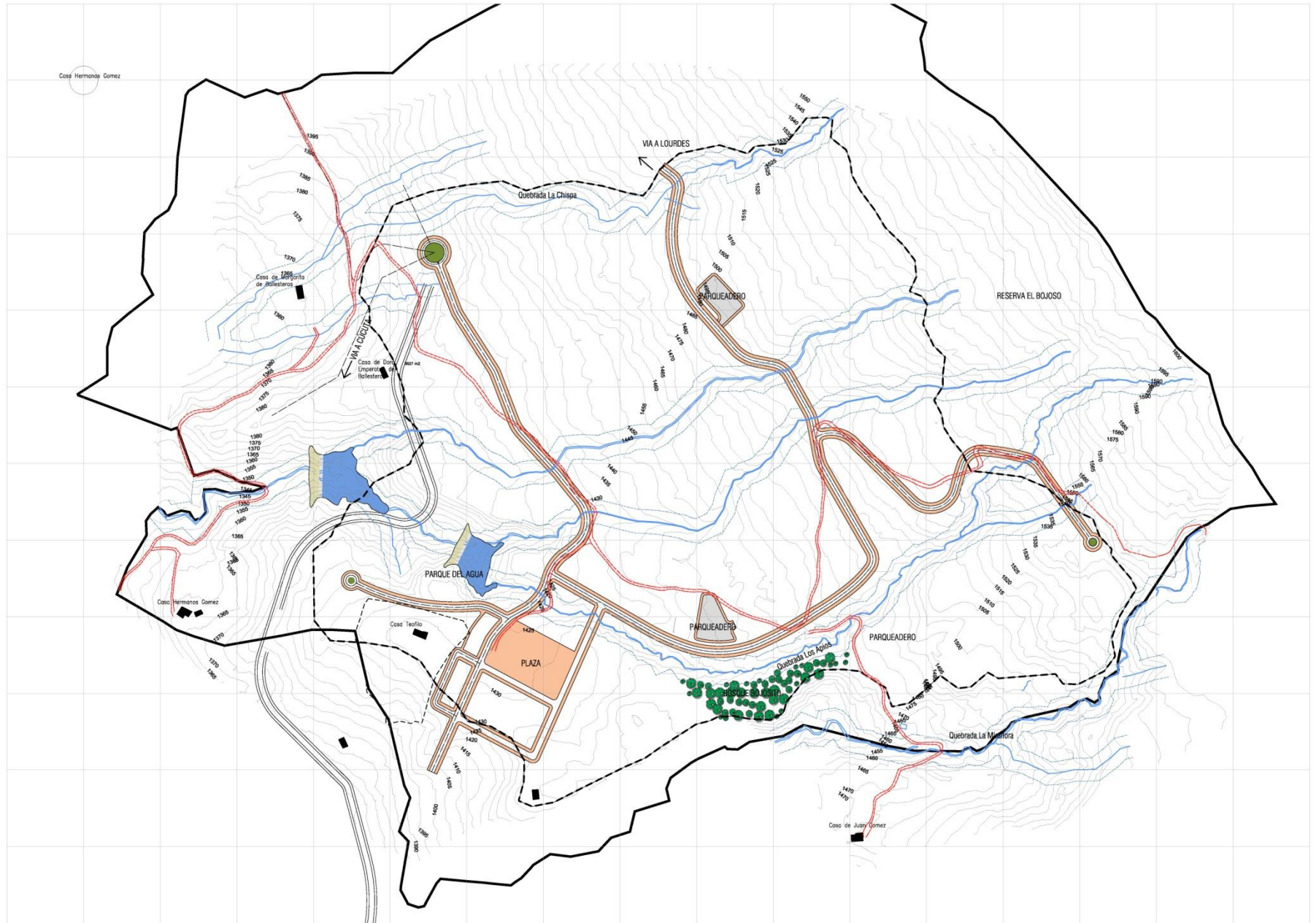


# VÍA EXISTENTE



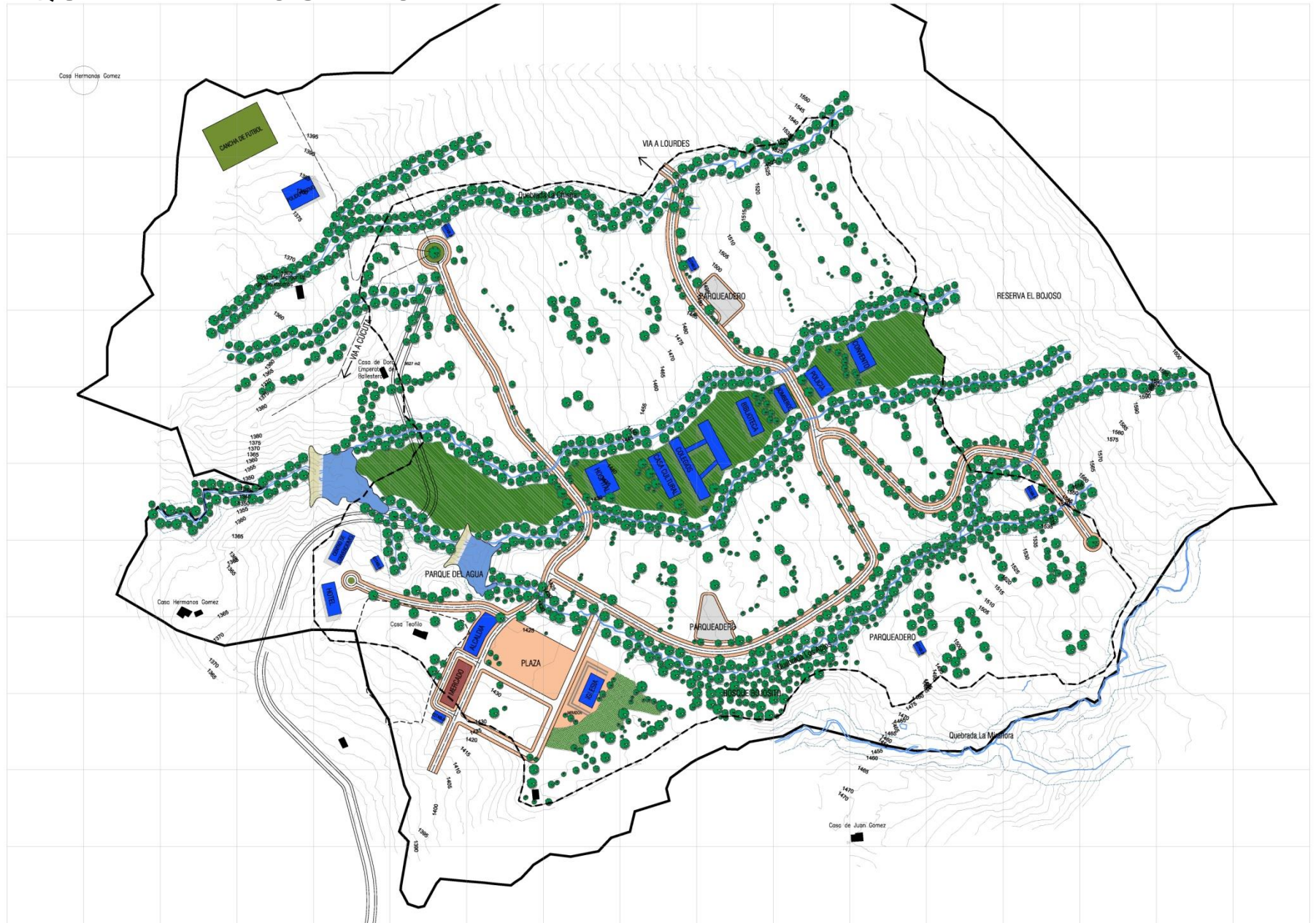


# VÍA PROPUESTA



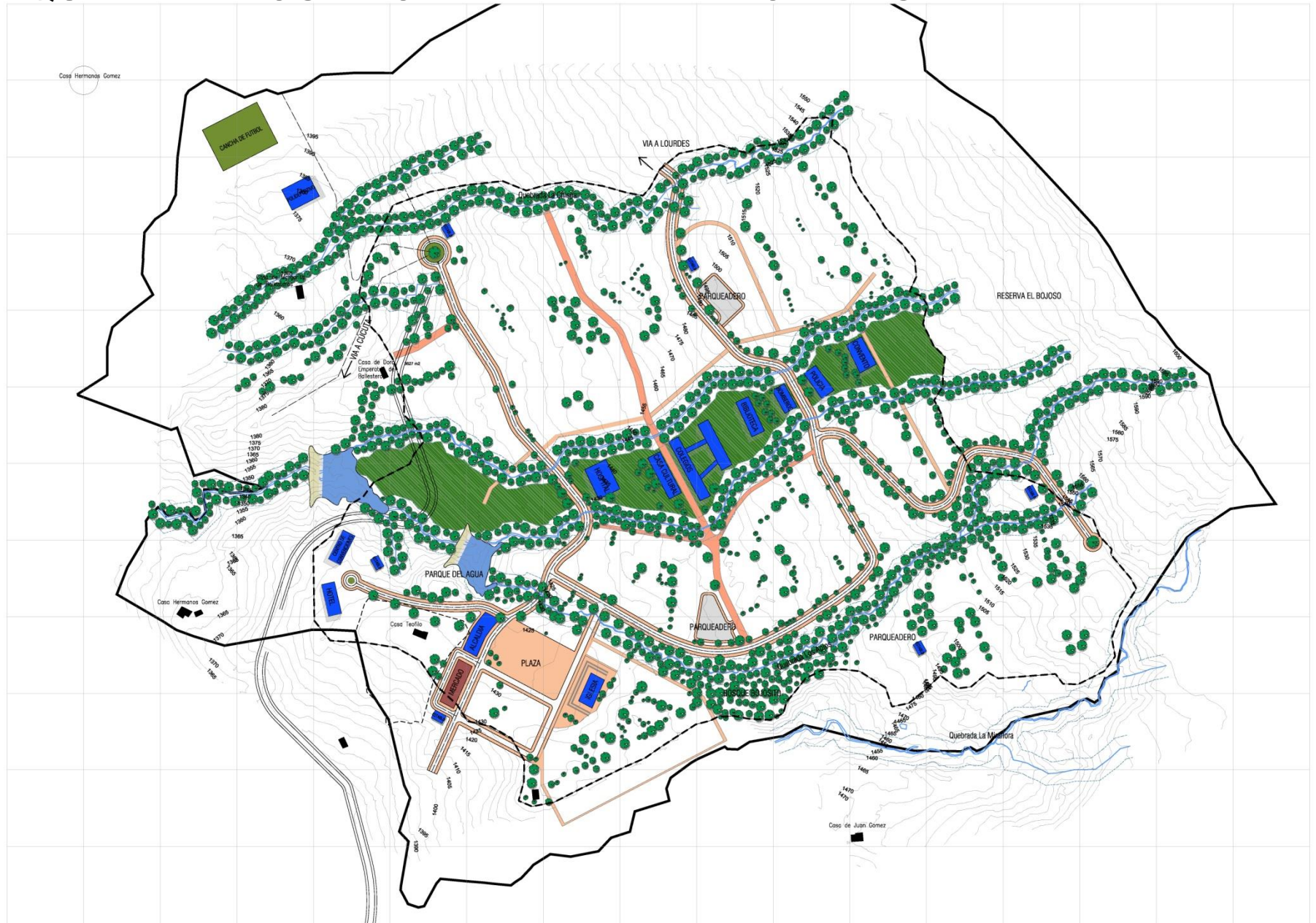


# EQUIPAMIENTOS + ZONA VERDE





# EQUIPAMIENTOS + ZONA VERDE + PEATONALES

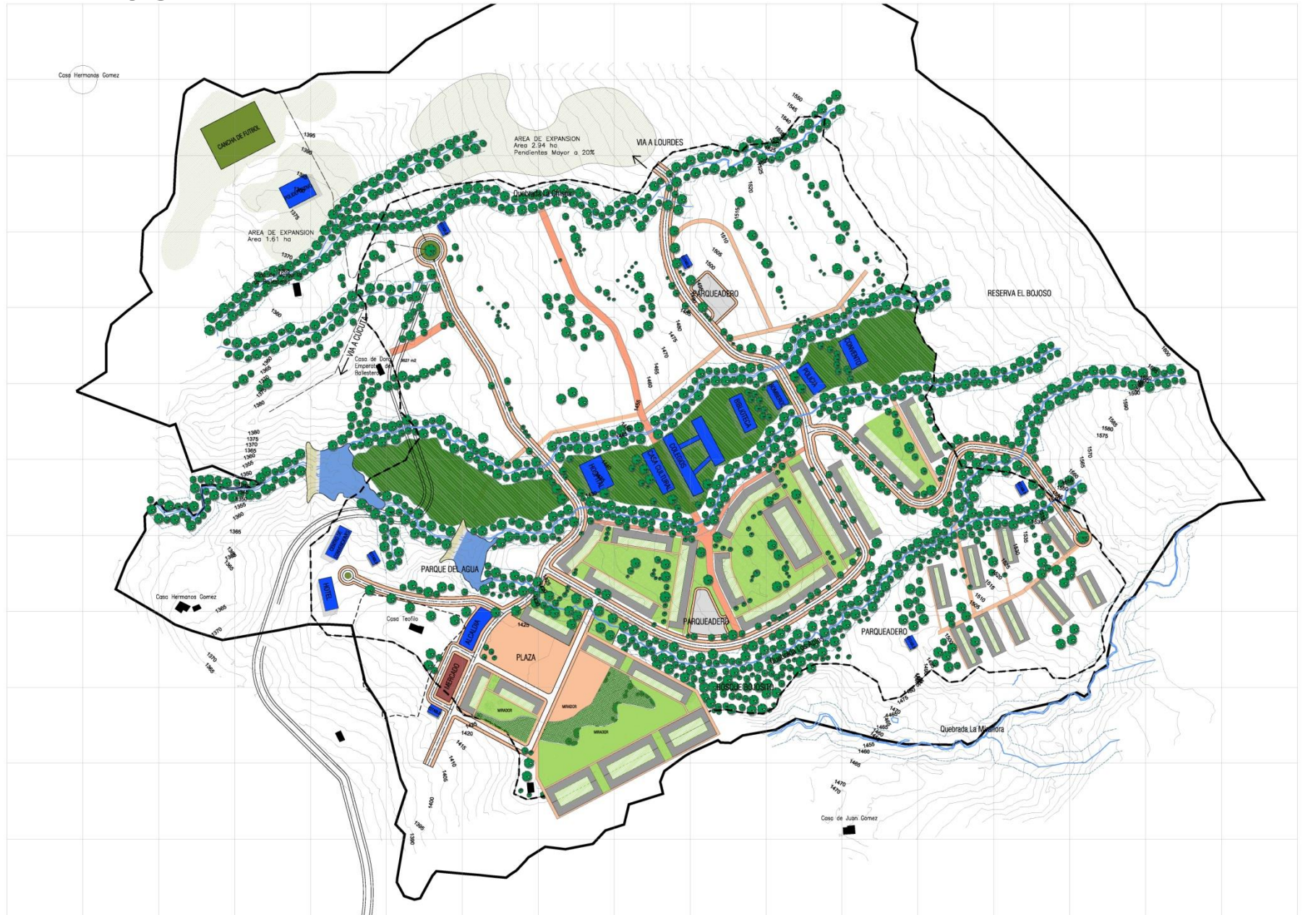




Topographic map of the 'CASA DE LOS HERMANOS GOMEZ' project. The map shows a large area with various zones: 'AREA DE EXPANSION' (1.61 ha and 2.94 ha), 'CAMPO DE FUTBOL', 'PARQUE DEL AGUA', 'PLAZA', 'PARQUEADERO', 'RESERVA EL BOJOSO', and 'Quebrada La Miel'. It includes contour lines, roads, and building footprints. A scale bar indicates 0 to 100 meters.

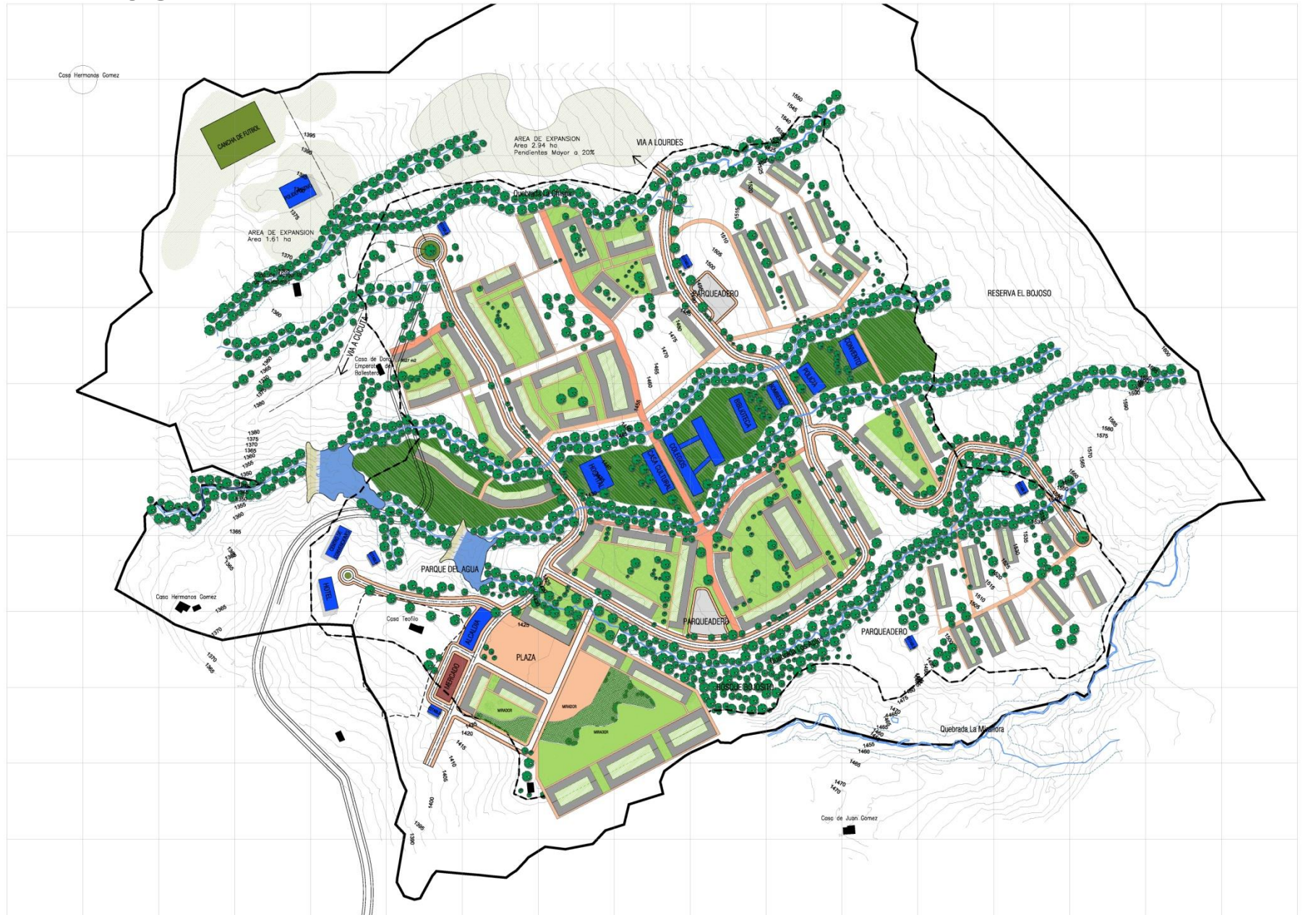


# BARRIOS



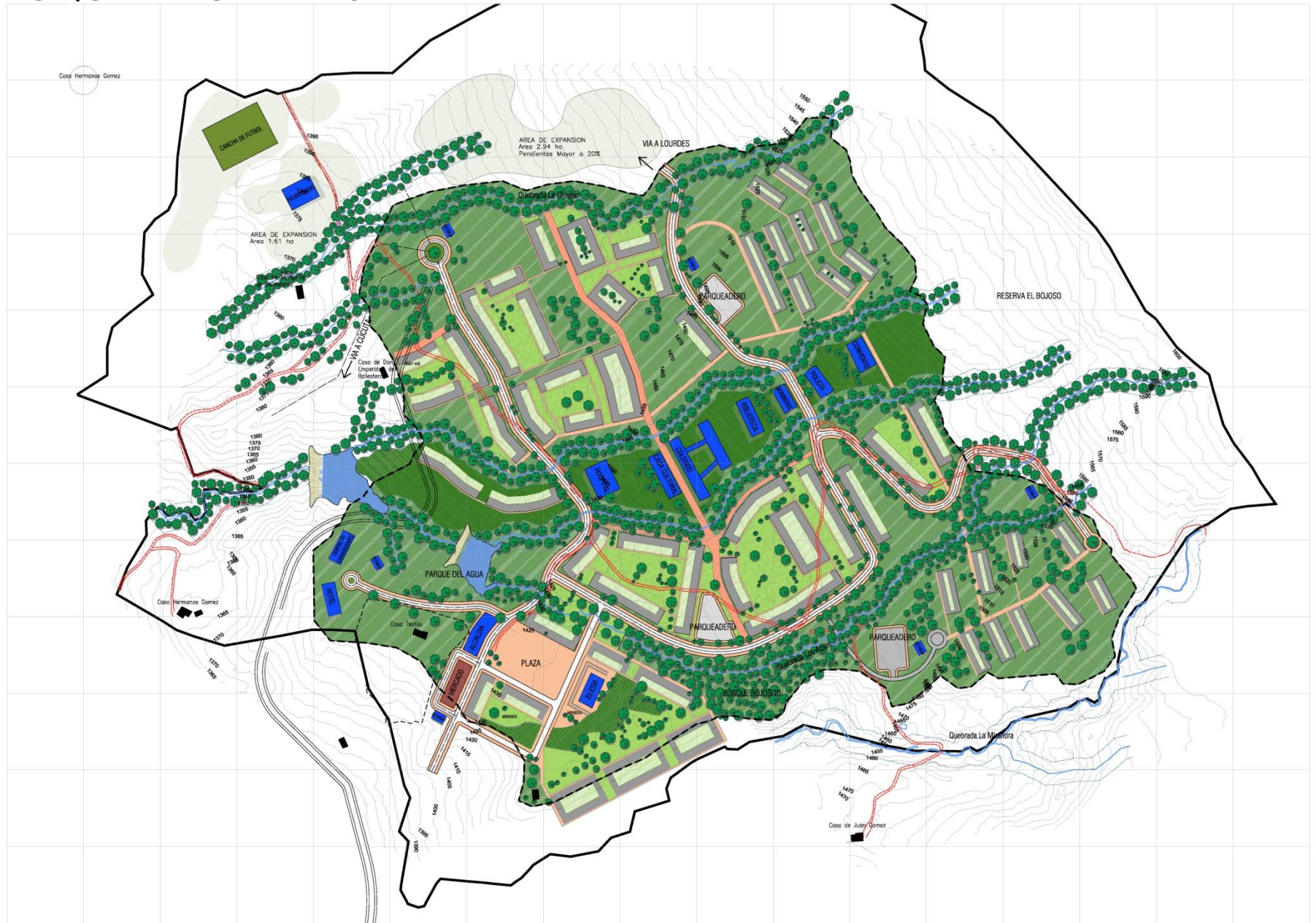


# BARRIOS





# ESQUEMA URBANO





# PIEZAS



- A. EL CENTRO  
Centro  
Calle Real  
San Vicente  
Mongui
- B. ZONA BAJA o MIRAFLORES  
Santa Clara  
Santa Rosa  
Jordan  
Laureano Gomez  
Gregorio Montes  
San Juan  
Matadero
- C. ZONA ALTA  
Nueva granada  
Barrios unidos  
Santa Anita  
La lomita











1. Contexto

2. Antiguo Casco Urbano

3. Miraflores

4. Nuevo Gramalote

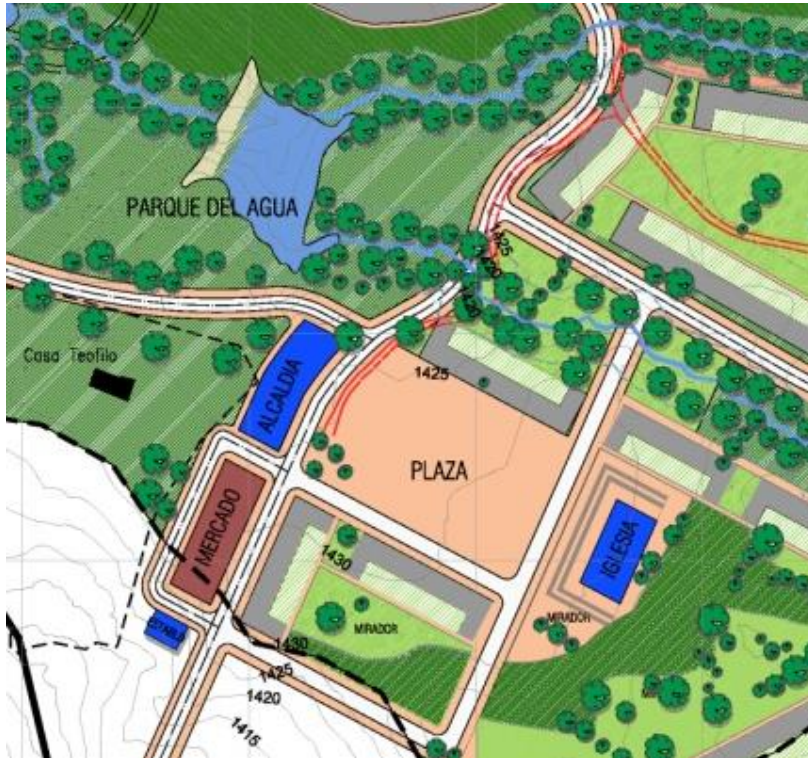
5. **Alternativas de Urbanismo**



# ALTERNATIVA 1













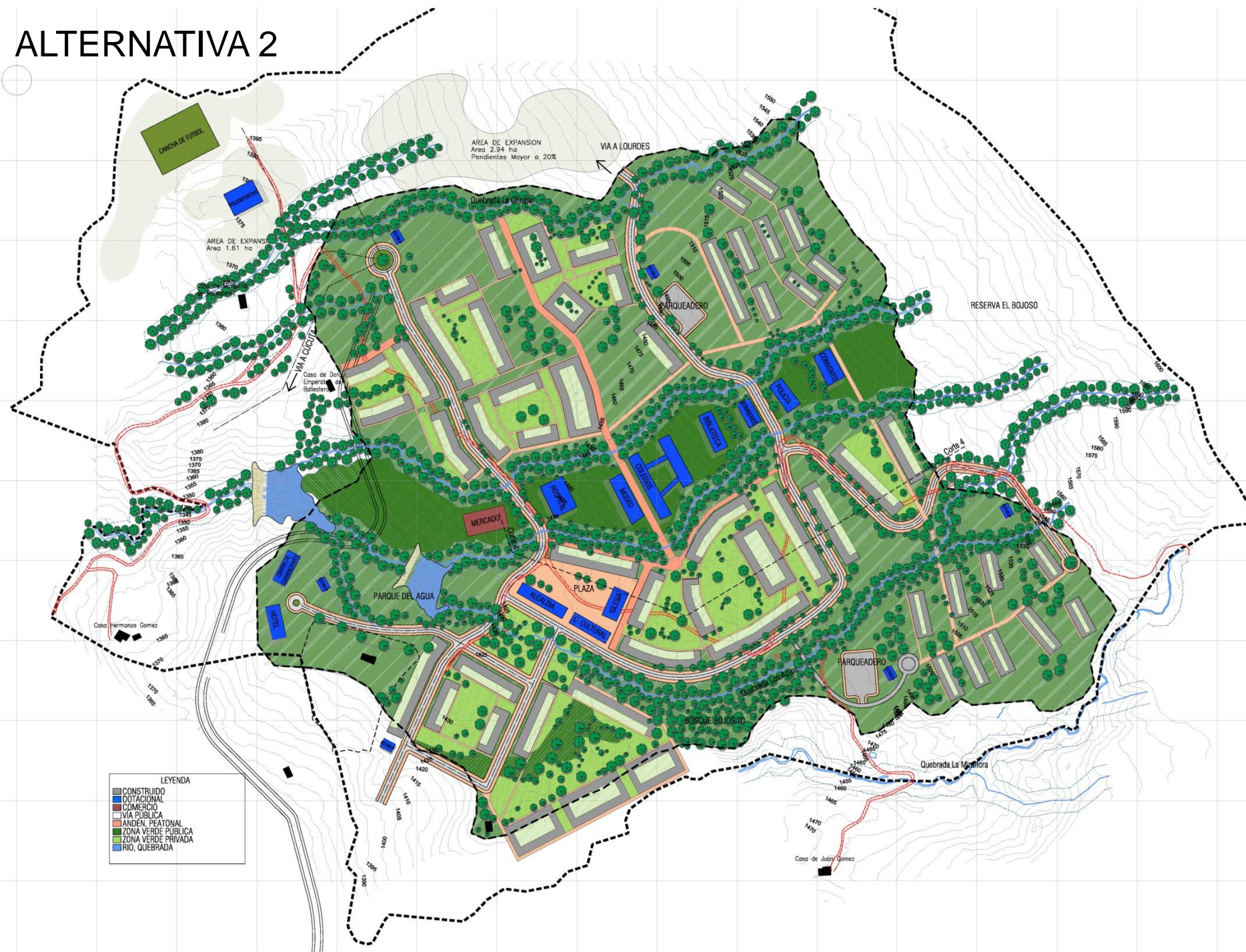
# ALTERNATIVA 1



## Corazón Peatonal y Verde



# ALTERNATIVA 2





## ALTERNATIVA 2

Plaza inclinada conectada a Equipamientos







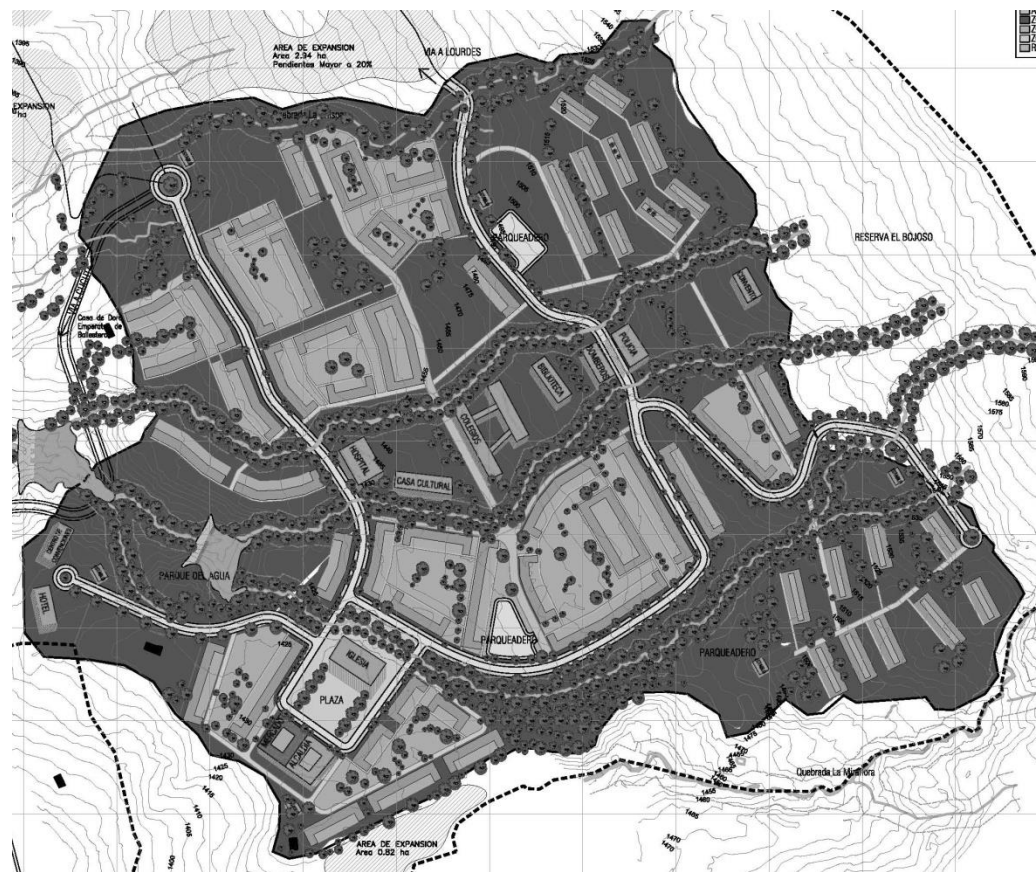


**LEYENDA**

- CONSTRUIDO
- DOTACIONAL
- COMERCIO
- VIA PUBLICA
- ANDEN, PEATONAL
- ZONA VERDE PUBLICA / MONTAÑA
- ZONA VERDE PRIVADA
- RIO, QUEBRADA

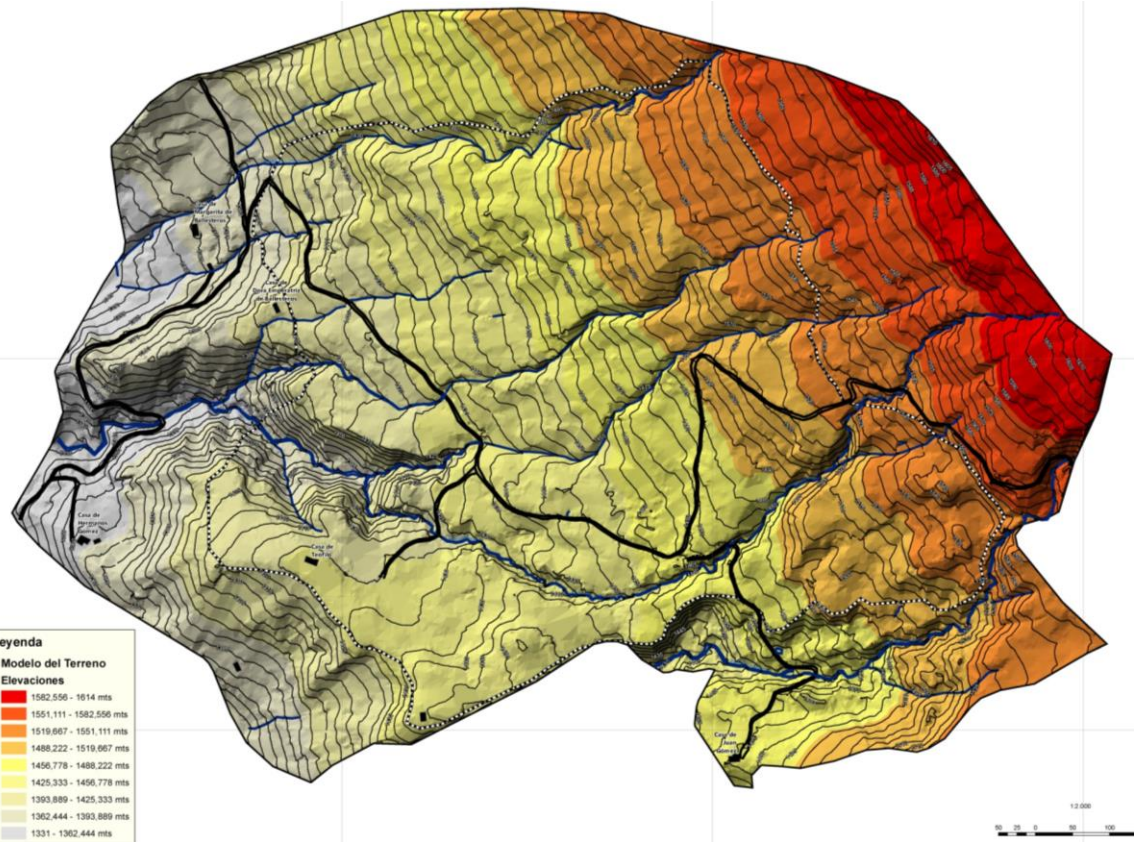
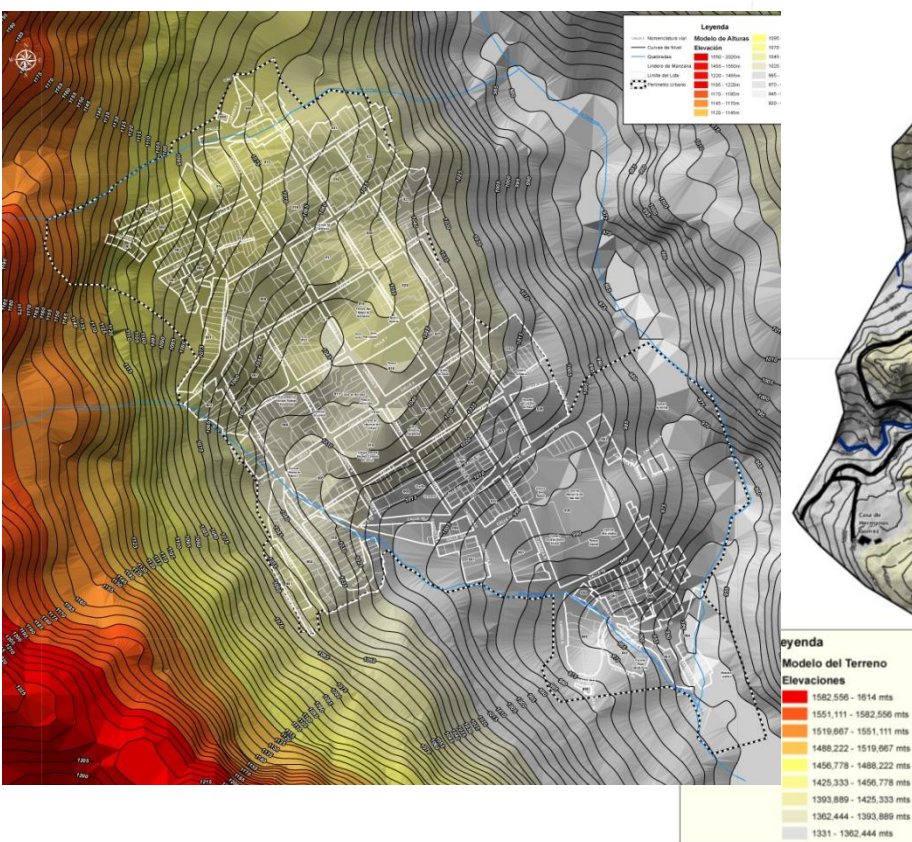


## ANTIGUO CASCO vs NUEVO DISEÑO



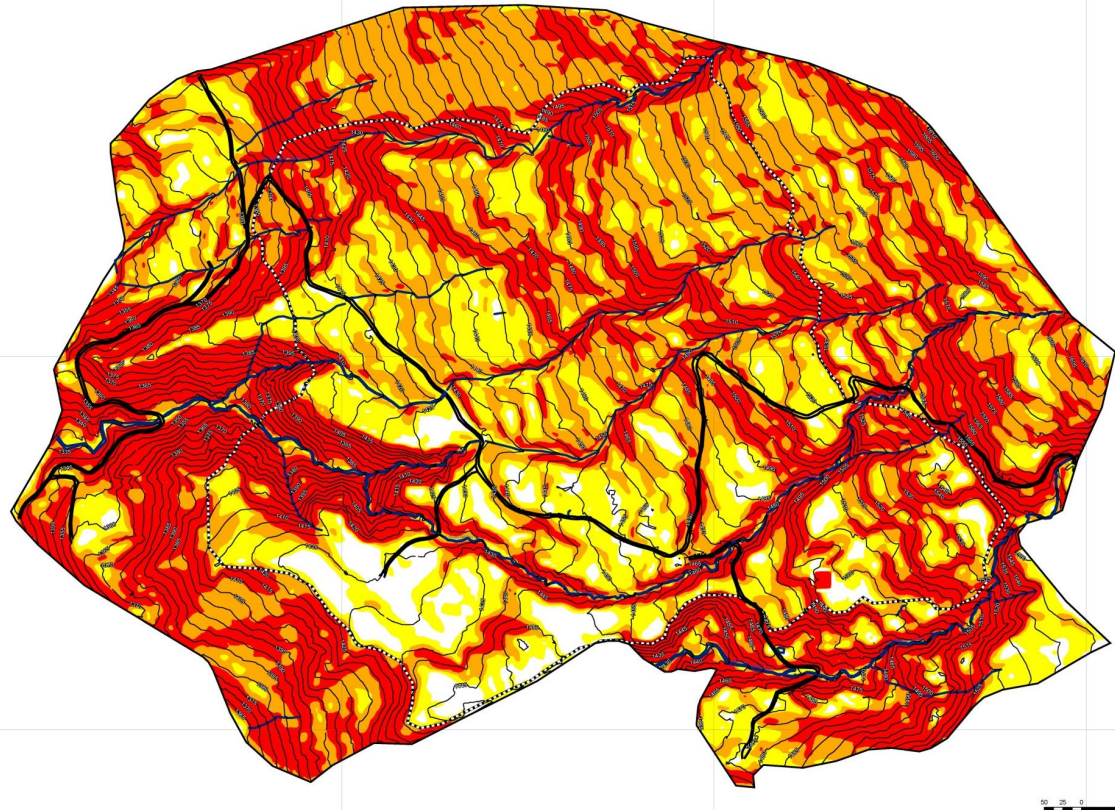
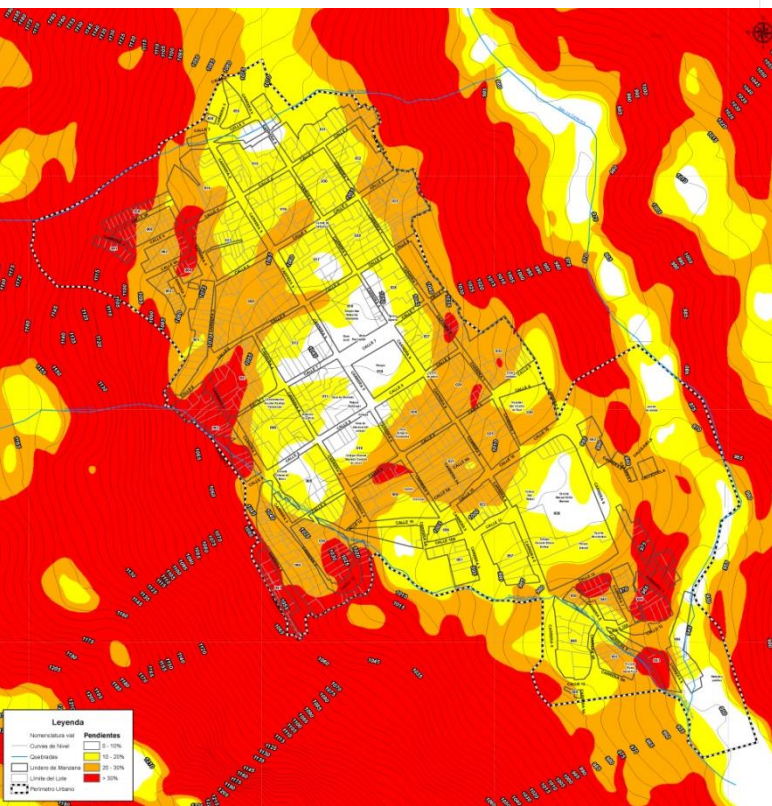


# Elevaciones



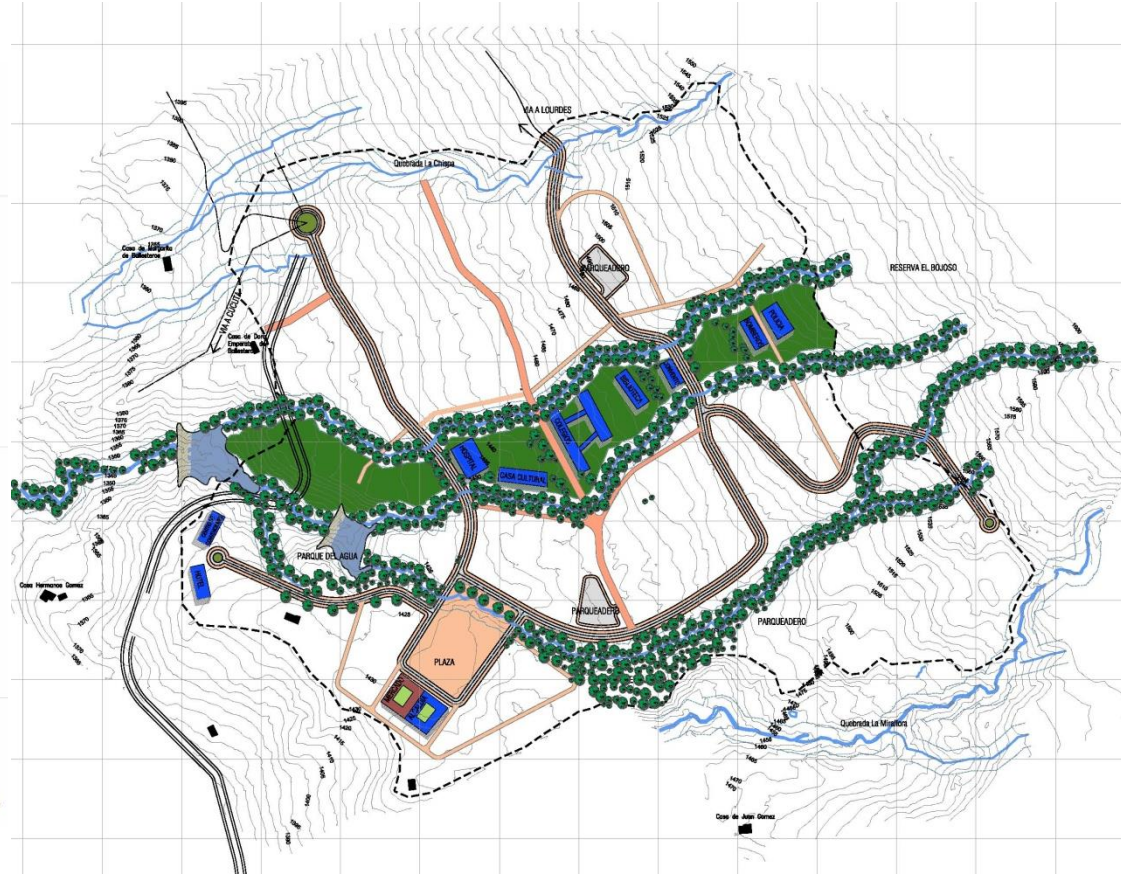
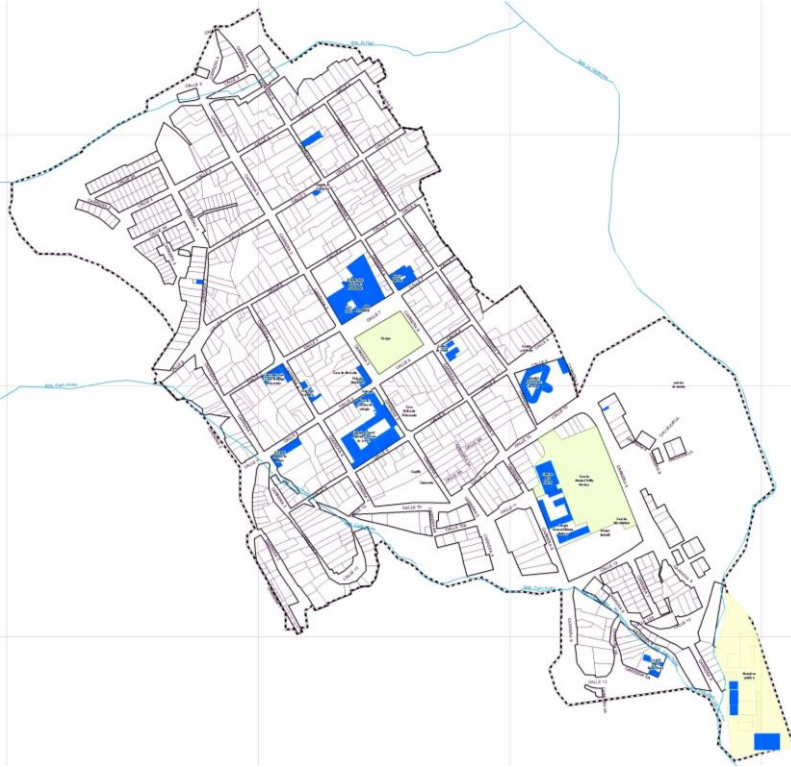


# Pendientes





## Espacio público y equipamientos





## Manzana de vivienda





# Plaza Central

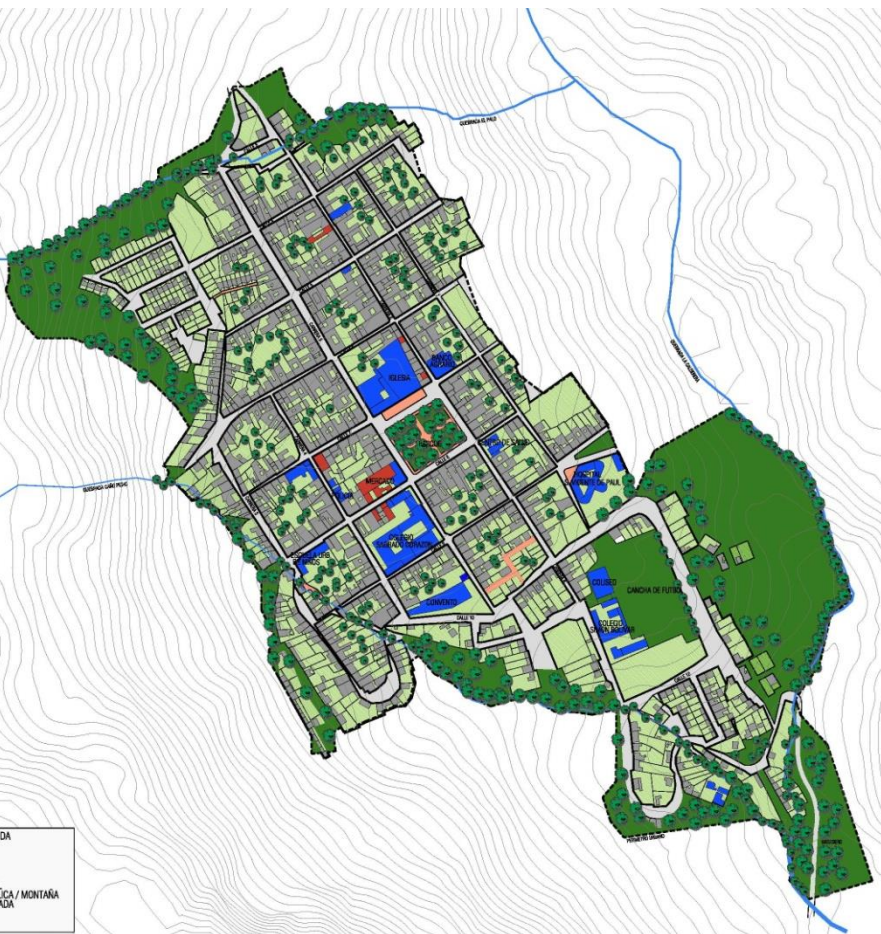




# ANTIGUO CASCO vs NUEVO DISEÑO

- 60 ha, doble de área.
- Más Zonas Verdes
- Más Parques
- Más Espacio público
- Agua como elemento paisajístico y recreativo
- Todos los equipamientos necesarios (locales y regionales)











# REFERENTES LOCALES



# REFERENTES





# REFERENTES

Vivienda tradicional





# REFERENTES

Esquina





# REFERENTES

## Patio central





# REFERENTES

Esquina, Uso Mixto.





# REFERENTES

Estructura ambiental, quebradas.

