

# HI LO

## CENTRO URBANO

El proyecto surge "hilando" ideas, como forma de "tejer" una diversidad de programas donde interactúan diferentes actores sociales, instituciones públicas, privadas y personas físicas.

Como estrategia del conjunto se generó una apertura del corazón de la fábrica hacia el espacio público. Con la intención de crear un espacio diferencial se recupera la estructura ósea de la "hilandería", convirtiendo un vacío industrial en un contenedor innovador.

Como estructurador se propone la creación de un corredor/jardín urbano, conector y lugar potente de convivencia ciudadana. Actividades de descanso sobre el verde, así como juegos y caminos sobre un piso de hormigón acoratan la topografía del terreno, conformando los desniveles en zonas de estar y otros en juegos de movimiento.

Se crean nuevos y atractivos espacios para los niños las familias y los jóvenes, para fomentar el aprendizaje creativo, la alfabetización y el juego, incluyendo nuevos programas tecnológicos para el desarrollo del espíritu empresarial y la innovación para apoyar y estimular la economía creativa.

Nuestro objetivo es crear espacios que fomenten el aprendizaje la exploración y la innovación, transformando este popular punto de referencia en un verdadero centro urbano, un lugar en el que la gente de Paysandú naturalmente gravite para involucrarse, aprender, socializar e inspirarse.

Para el edificio proyectado para la UTU, se propone la ubicación contigua a la Escuela 33, que potencia la oferta educativa y al mismo tiempo permite compartir infraestructura, como instalaciones deportivas, auditorios, entre otros. Aprovechando este conjunto edilicio como remate del corredor/jardín urbano propuesto en el conjunto.

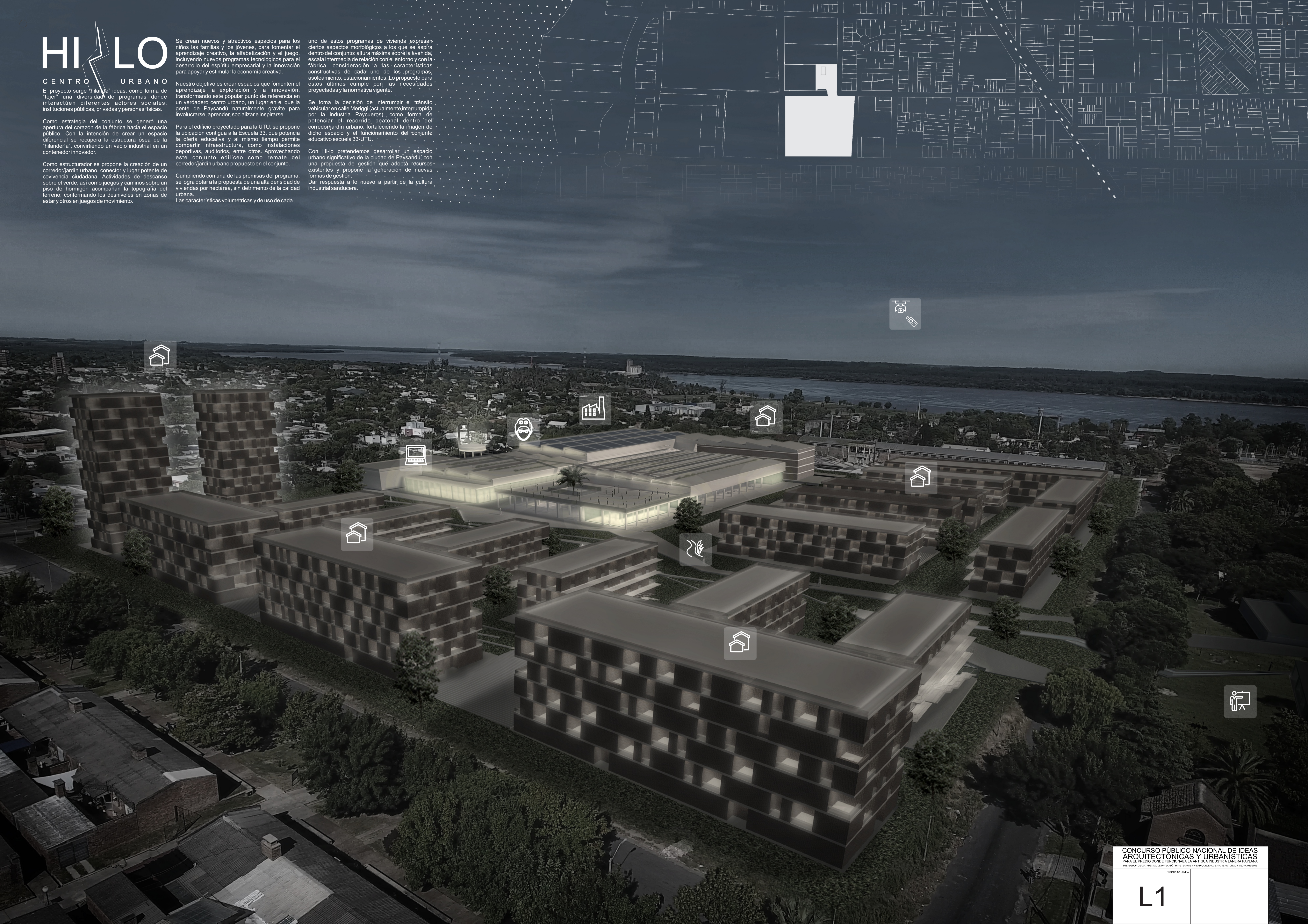
Cumpliendo con una de las premisas del programa, se logra dotar a la propuesta de una alta densidad de viviendas por hectárea, sin detrimento de la calidad urbana.

Las características volumétricas y de uso de cada

uno de estos programas de vivienda expresan ciertos aspectos morfológicos a los que se aspira dentro del conjunto: altura máxima sobre la avenida, escala intermedia de relación con el entorno y con la fábrica, consideración a las características constructivas de cada uno de los programas, aislamiento, estacionamientos. Lo propuesto para estos últimos cumple con las necesidades proyectadas y la normativa vigente.

Se toma la decisión de interrumpir el tránsito vehicular en calle Meriggi (actualmente interrumpida por la industria Paycueros), como forma de potenciar el recorrido peatonal dentro del corredor/jardín urbano, fortaleciendo la imagen de dicho espacio y el funcionamiento del conjunto educativo escuela 33-UTU.

Con Hi-lo pretendemos desarrollar un espacio urbano significativo de la ciudad de Paysandú, con una propuesta de gestión que adopta recursos existentes y propone la generación de nuevas formas de gestión. Dar respuesta a lo nuevo a partir de la cultura industrial sanducera.

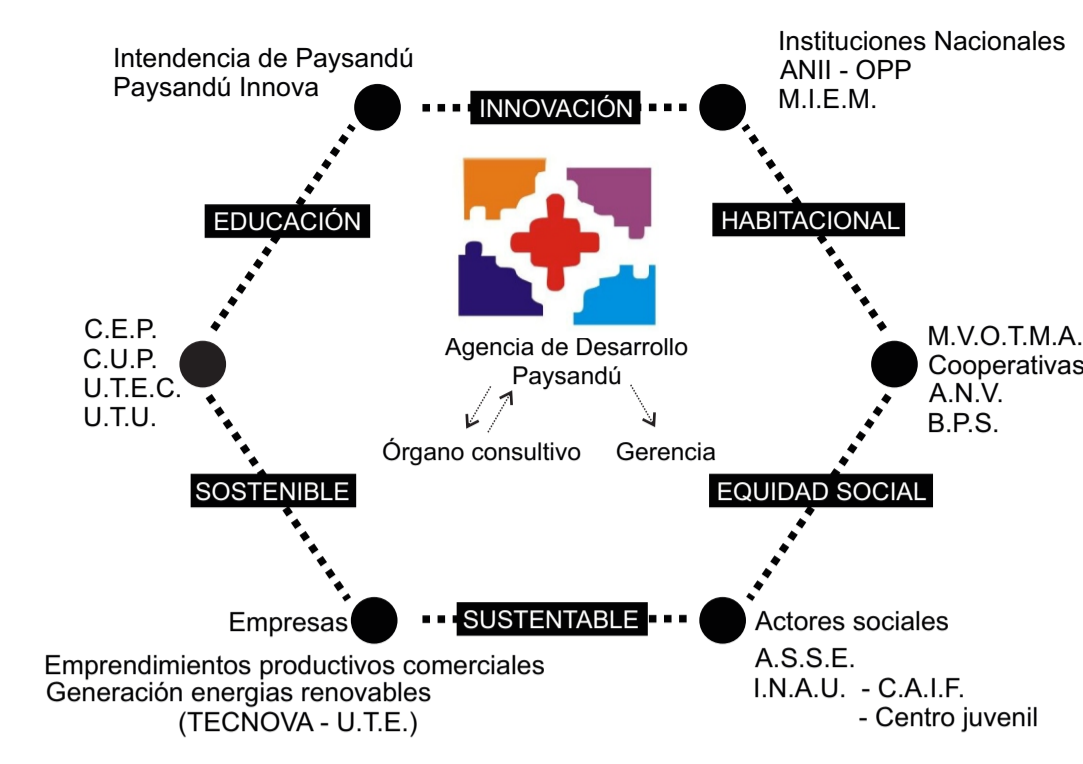


PROGRAMAS

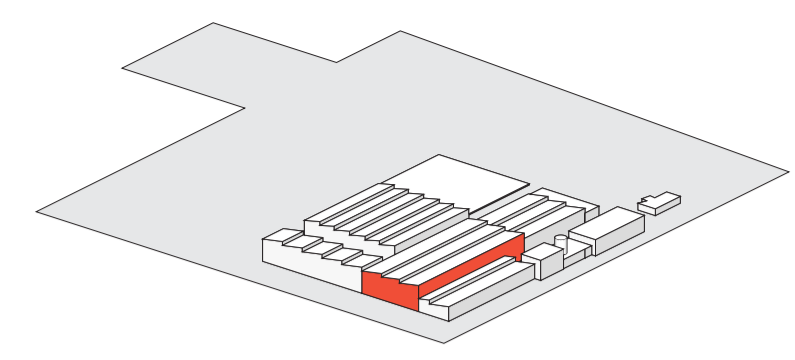


UTU  
UTU  
UTU

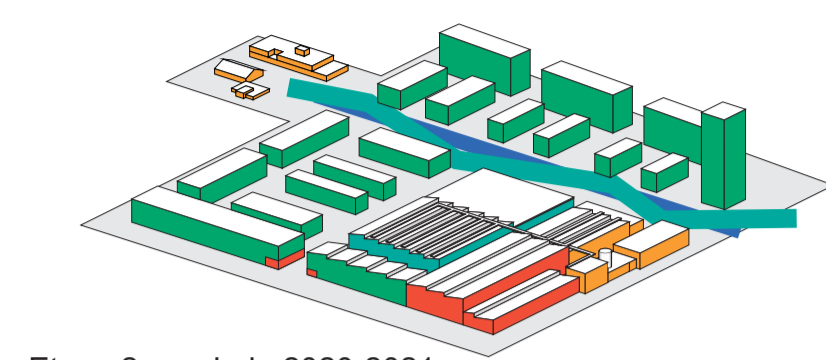
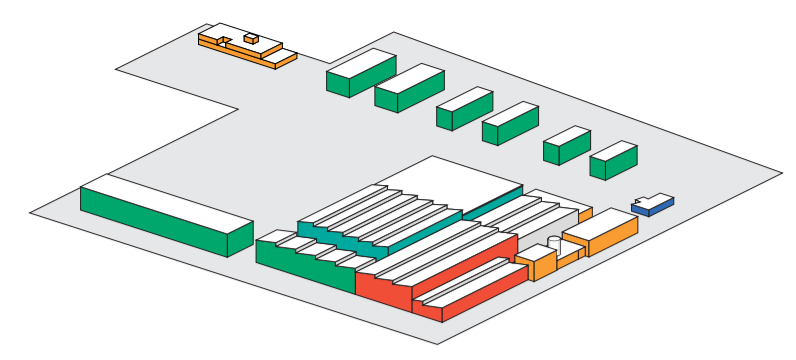
MODELO DE GESTIÓN



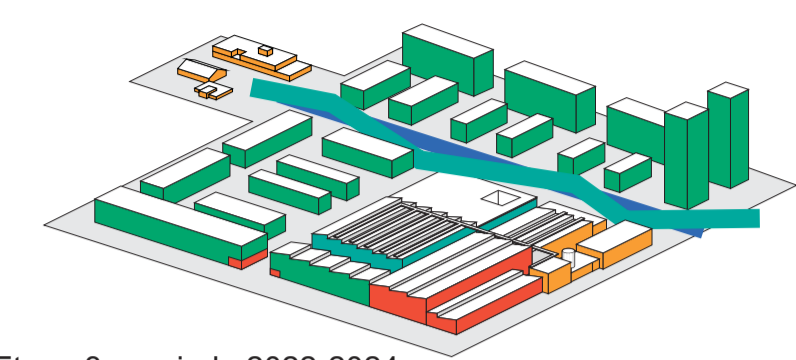
ETAPABILIDAD Etapa 0 - año 2017



Etapa 1 - periodo 2018-2019



Etapa 2 - periodo 2020-2021

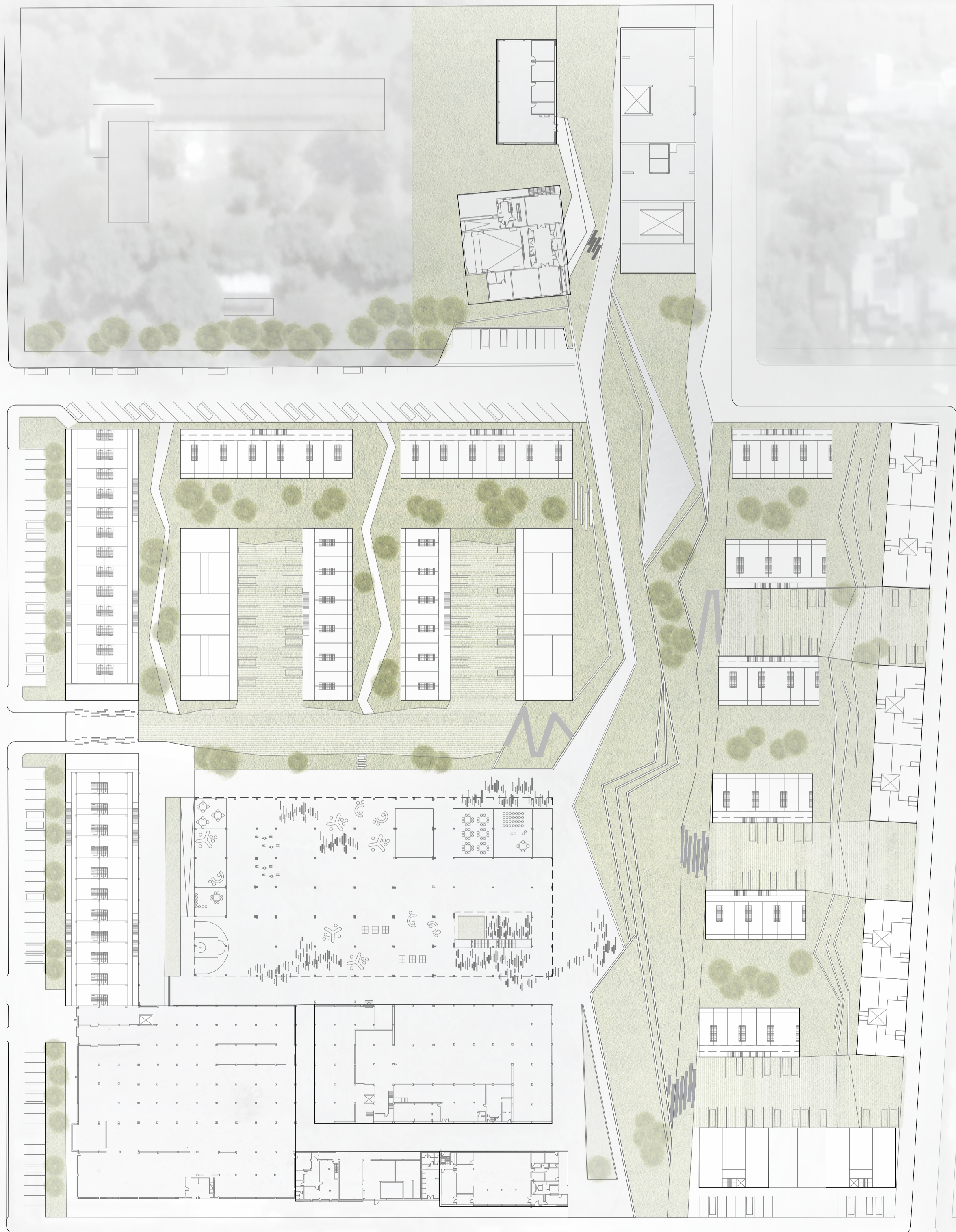


Etapa 3 - periodo 2022-2024

CUADRO DE ÁREAS

	M2 DE LA PARCELA	M2 CUBIERTOS SUGERIDOS	PROPUESTA
<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS</b>			
Emprendimientos productivos y de servicio		5000	5000
Servicios comerciales		LIBRE	400
Huertas		LIBRE	3200
Generación de energía solar		LIBRE	2500
<b>EDUCACIÓN, INNOVACIÓN TECNOLÓGICA</b>			
Programa Innova		1650	1650
Politécnico del CEPT - UTU	4500	2300	2300
UTEC		LIBRE	3200
<b>SERVICIOS SOCIALES CULTURALES Y DEPORTIVOS</b>			
Policlínica barrial de ASSE (Atención Primaria de Salud)		120	130
Caif		LIBRE	225
Salones comunales Cooperativas		LIBRE	300
<b>ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO BARRIAL</b>			
Espacio público		LIBRE	33460
Estacionamiento		LIBRE	250 plazas
<b>VIVIENDA</b>			
		DENSIDAD SUGERIDA	PROPUESTA
Vivienda		120 - 150 viv/hect.	120 - 135 viv/hect.

PLANTA 1.750



CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDEAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS PARA EL PUEBLO SÓRBE FONCIOMBA LA ANTIGUA INDUSTRIA LANAERA PAYSANA. INDEPENDENCIA DEPARTAMENTAL DE PAYSANDÚ, MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.

L2



**MODELO DE CIUDAD**

Se propone un modelo de ciudad inclusivo, en el que se promueve la calidad de vida, donde el uso de las nuevas tecnologías y procesos de innovación contribuyan a la dinamización económica, la mejora de la calidad de vida y la sustentabilidad tanto del proyecto como de la ciudad de Paysandú. Generar espacio público de calidad tanto en el intersticio de las viviendas como en los concentradores de actividades colectivas. Un barrio con edificaciones aisladas y presencia integradora del espacio verde, ausencia de manzana tradicional, nuevo modelo de ciudad.

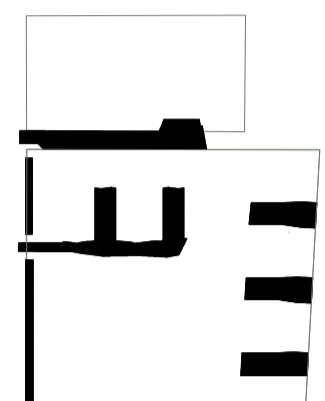
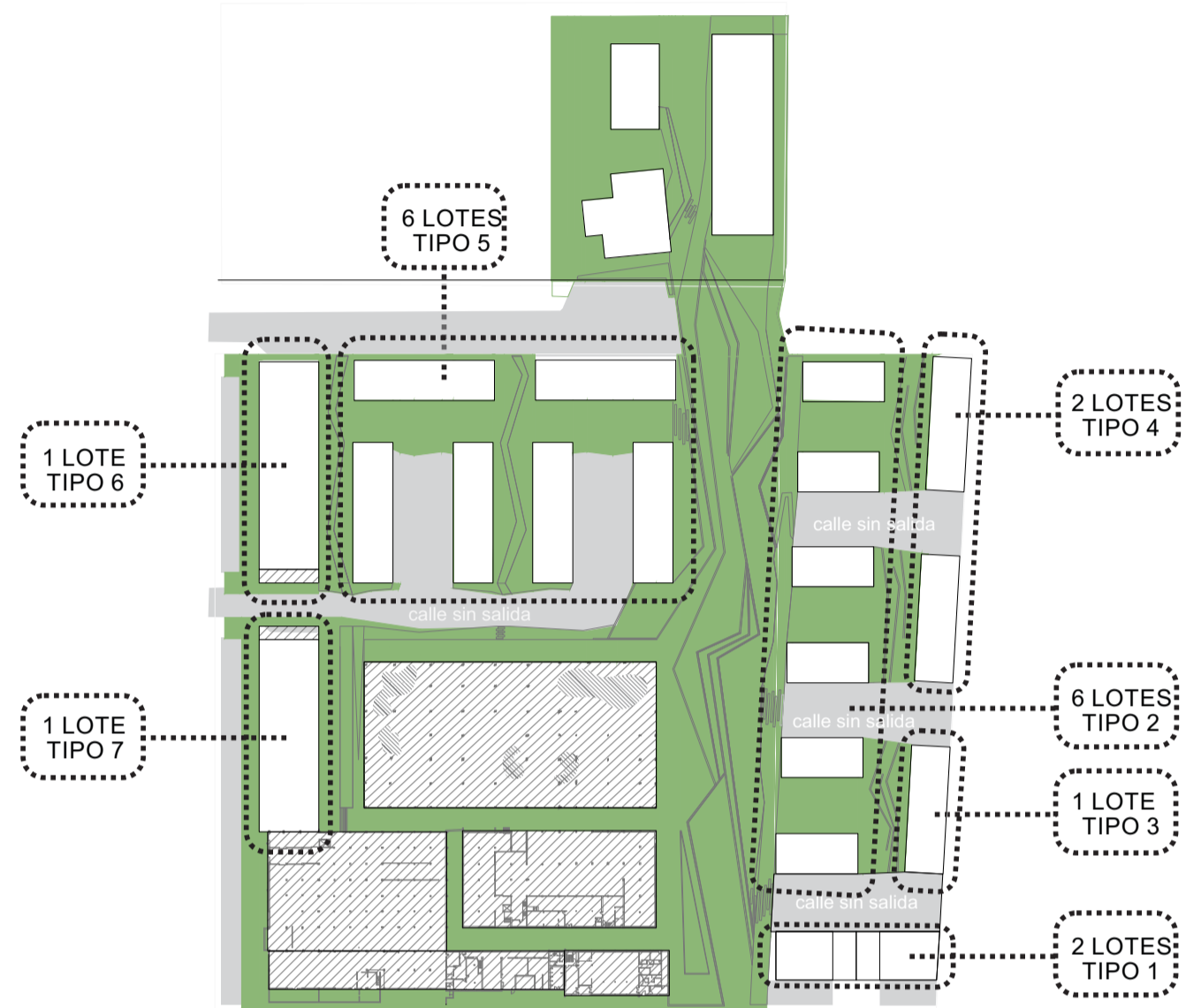
**FRACCIONAMIENTO Y NORMATIVA**

**Uso de suelo**

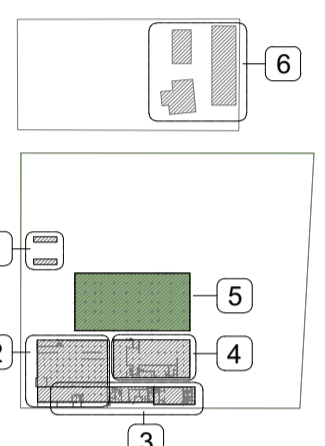
- 1 - Privado / vivienda
- 2 - Espacio público (calles y parques)
- 3 - Otros usos del suelo / Espacio concesión (productivo, comercial, educativo Innova, emprendimientos I+D, UTEC, entre otros )

- Privado - Viviendas
- Espacio Público
- Otros usos del suelo

**PLANTA 1:2000**



**CALLES**  
ingreso a estacionamientos, serán calles sin salida dominio público de concesión privada ancho: 17 m

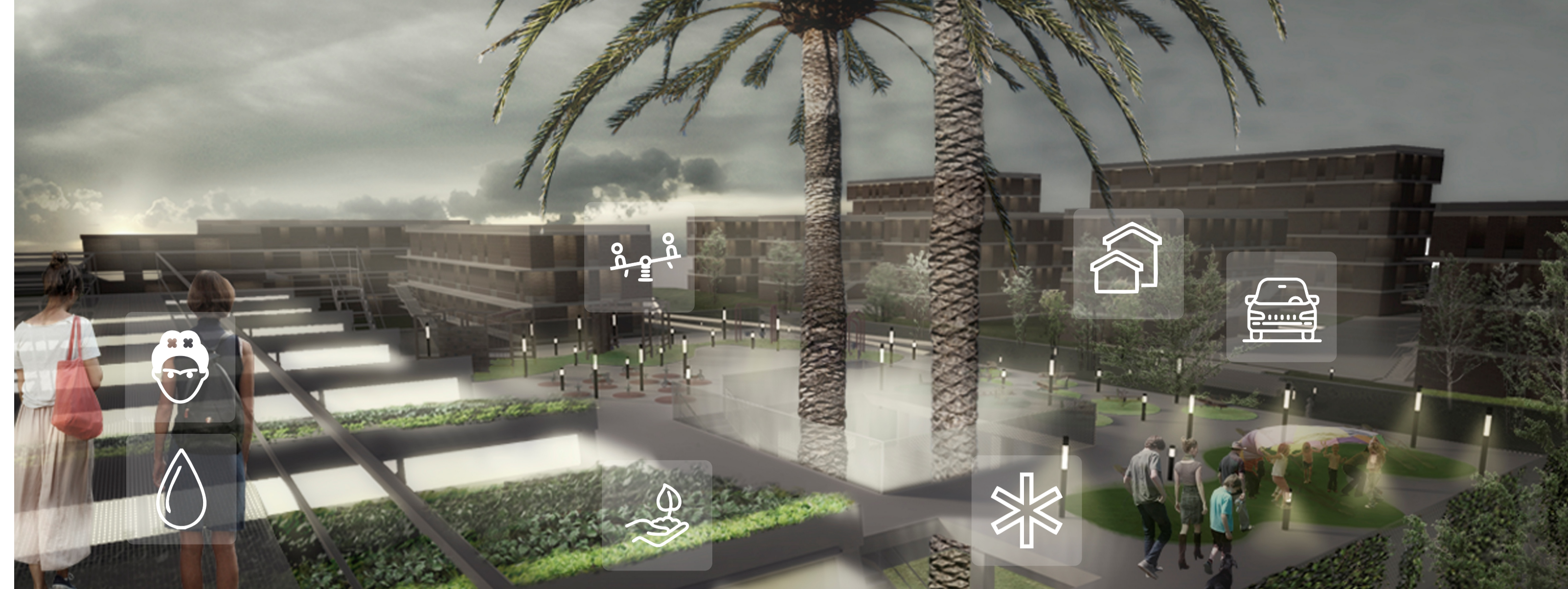


**ESTACIONAMIENTOS**  
dominio público de concesión privada cantidad estacionamientos: 250 dimensiones: 2.50 x 5.00 m cada uno no se permitirá techarlos pavimento integrado a espacio público de toda la propuesta



**OTROS USOS DE SUELO**  
1 - Locales comerciales  
2 - Emprendimientos productivos  
3 - Innova y cowork  
4 - Polo educativo (UTEC, extensión universitaria, entre otros)  
5 - Contenedor multifuncional espacio público-privado espacio techado: salones multiuso de las cooperativas / concesiones a privados (CAIF, Club de niños, Centros Juveniles, entre otros)

espacio corredor / jardín urbano



**NORMATIVA VIVIENDAS**

Mediante gráficos y textos, se expone a continuación normativa para las viviendas.

**LOTE T-1** 84

superficie del lote.....345 m2  
dimensiones.....23x15 m  
altura máxima.....45 m - 15 niveles  
altura mínima.....18 m - 6 niveles  
F.O.S.....70%  
retiro lateral hacia la medianera...7 m  
viviendas por planta.....3  
viviendas totales.....42  
cantidad de lotes.....2  
destino.....activos

**LOTE T-2** 84

superficie del lote.....300 m2  
dimensiones.....25x12 m  
altura máxima.....12 m - 4 niveles  
altura mínima.....6 m - 2 niveles  
F.O.S.....100%  
viviendas por planta.....7  
viviendas totales.....14  
cantidad de lotes.....6  
destino.....cooperativas

**LOTE T-3** 46

superficie del lote.....440 m2  
dimensiones.....40x11 m  
altura máxima.....18 m - 6 niveles  
altura mínima.....12 m - 4 niveles  
F.O.S.....100%  
viviendas por planta.....8  
viviendas totales.....46  
cantidad de lotes.....1  
destino.....promoción privada (vis)

**LOTE T-4** 116

superficie del lote.....440 m2  
dimensiones.....40x11 m  
altura máxima.....18 m - 6 niveles  
altura mínima.....12 m - 4 niveles  
F.O.S.....100%  
viviendas por planta.....10  
viviendas totales.....58  
cantidad de lotes.....2  
destino.....pasivos

**LOTE T-5** 144 180

superficie del lote.....500 m2  
dimensiones.....42x12 m  
altura máxima.....12 m - 4 niveles  
altura mínima.....6 m - 2 niveles  
F.O.S.....100%  
viviendas por planta.....8 - 12  
viviendas totales.....24 - 30  
cantidad de lotes.....6  
destino.....cooperativas

**LOTE T-6** 52

superficie del lote.....1100 m2  
dimensiones.....62x18 m  
altura.....12 m - 4 niveles  
F.O.S.....100%  
viviendas por planta.....26  
viviendas totales.....52  
cantidad de lotes.....1  
destino.....cooperativas

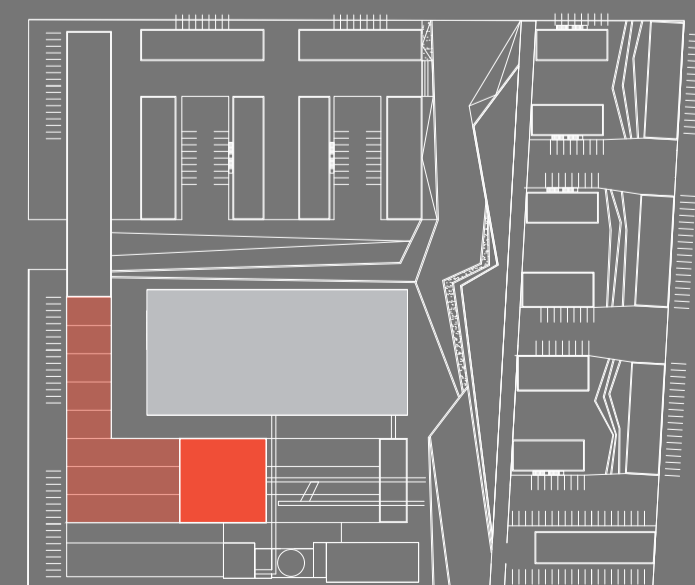
**LOTE T-7 / RECICLAJE** 44

superficie del lote.....1000 m2  
dimensiones.....55x18 m  
altura (existente).....12 m - 4 niveles  
F.O.S.....100%  
viviendas por planta.....22  
viviendas totales.....44  
cantidad de lotes.....1  
destino.....cooperativas

**Huertas**  
Construcción de un espacio verde de usufructo de las escuelas, CAIF, organizaciones sociales del barrio, etc. Formar parte activa de ciclos de vida y temáticas ambientales. Reutilización del agua. Sirve para ensayar un tipo de solución alternativa a la de enviar el agua pluvial a las alcantarillas e intensificar un uso sostenible de la misma que recupere su ciclo en el entorno urbano y lo haga visible.

**Paneles solares**  
Con el fin de desarrollar y promover proyectos de energías renovables y eficiencia energética se consulta a empresa local y surge el estudio de viabilidad. Proponen un proyecto sobre cubiertas inclinadas (900 m<sup>2</sup>) de microgeneración fotovoltaica de 40kW, para abastecer programas de vivienda, educativos comerciales, de servicios del barrio. Se manifiesta interés de empresa local de aumentar superficie de paneles para vender excedente de energía no consumida a UTE.

**Esquema planta ubicación de paneles solares en techos**



**Recolección de agua**  
Reutilización de infraestructura de tanque de la ex Paylana para recolección de agua.



**Cuadro con datos suministrado por empresa con implantación y superficies a considerar para proyecto de paneles solares.**

DATOS DE IMPLANTACIÓN	
Superficie total de techos	2500 m2 aprox.
Superficie para instalación de Microgeneración de 40kW	
Superficie para microgeneraciones futuras (ventas)	
Orientación de techos	Norte - 9° con respecto a la horizontal

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE IDEAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS PARA EL PUEBLO TORRE FONCIÓN/ARCA LA ANTIGUA INDUSTRIA LANEIRA PAYLANA/ INDEPENDENCIA DEPARTAMENTAL DE PAYSA/ MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

**L4**