

## Thu Thiem: An Urban Delta for Ho Chi Minh City, Vietnam

Ho Chi Minh City, the historic Vietnamese city set on the western bank of the Saigon River, has long been a dynamic center of human habitation. Today, the city center, made up of beautiful shaded streets and boulevards with a French influenced architectural heritage, is threatened by large scaled hotel and commercial developments. With the present urban population of 6 million people projected to grow to 10 million by 2020, rapid urbanization is also placing significant development pressure within the historic core area. Concerned that the city could not easily accept the demands of 21st century development, the government decided to plan for a new urban district directly across the river, known as Thu Thiem. The transformation of the Thu Thiem area in Ho Chi Minh City represents a momentous opportunity for the people of the city and the economic development of Vietnam. This follows a great urban tradition that has produced places like the Back Bay in Boston (19th century) and the Pudong in Shanghai (20th century). The 740 ha Thu Thiem peninsula that forms the new urban district is strategically located within Ho Chi Minh City's northeast growth corridor, at an extraordinary position directly across the Saigon River from the historic city center. Development of the new district has been limited in that physical connections from the existing city across the Saigon River have been lacking, as have necessary infrastructure improvements. However, a number of initiatives are now coalescing such that the city has focused its attention to the development planning of the district. These initiatives include the construction of tunnels, bridges and the relocation of river ports. It is within this context that the Thu Thiem project was conceived. The Detailed Master Plan and Urban Design Guidelines for Thu Thiem New Urban Area" establishes a comprehensive 20-year vision for this unique waterfront peninsula as a dynamic and environmentally sensitive mixed-use urban district.

## Thu Thiem: un delta urbano para Ciudad Ho Chi Minh Vietnam

La transformación de la zona de Thu Thiem, en Ciudad Ho Chi Minh, supone una oportunidad de capital importancia para sus habitantes, así como para el desarrollo económico de Vietnam. Ciudad Ho Chi Minh, la histórica urbe vietnamita situada en la orilla occidental del río Saigón, es desde hace mucho tiempo un dinámico centro residencial. En la actualidad, su centro, compuesto de hermosas calles sombreadas y bulevares con una tradición arquitectónica de influencia francesa, se halla amenazado por la construcción masiva de grandes hoteles y centros comerciales. Con una población actual de 6 millones de personas y un crecimiento que según estimaciones alcanzará los 10 millones en 2020, su rápida urbanización está ejerciendo una significativa presión sobre la zona del centro histórico. El gobierno, preocupado ante la posibilidad de que la ciudad no pueda asumir fácilmente las exigencias del siglo XXI, decidió planificar un nuevo distrito urbano justo al otro lado del río, siguiendo una gran tradición que ha generado espacios como el de Back Bay en Boston (siglo XIX) y el de Pudong en Shanghai (siglo XX). Thu Thiem, la península de 740 hectáreas que conforma el nuevo distrito urbano, se encuentra estratégicamente situada en el pasillo de crecimiento al nordeste de Ciudad Ho Chi Minh, en una ubicación extraordinaria, exactamente en la orilla del río Saigón opuesta al centro histórico. El desarrollo urbanístico del nuevo distrito se ha visto limitado, puesto que carece tanto de conexión física desde la ciudad actual como de las necesarias mejoras en las infraestructuras. No obstante, en este momento se

está produciendo la fusión de una serie de iniciativas, de tal manera que la ciudad ha centrado su atención en la planificación urbanística del distrito. Entre dichas iniciativas se hallan la construcción de túneles, puentes, así como la reubicación de los puertos fluviales. Éste es el contexto en el que fue concebido el proyecto de Thu Thiem. El Plan General Detallado y las Directrices del Diseño Urbanístico de la nueva zona urbana Thu Thiem establece una visión exhaustiva para los próximos veinte años de esta excepcional península y su fachada fluvial como dinámico distrito urbano multifuncional y sensible desde la perspectiva medioambiental. Compuesto de áreas residenciales, comerciales, de oficinas, culturales, institucionales, así como de una serie de espacios públicos, el Plan combina una singular y dinámica fachada fluvial al estilo vietnamita, con actividad en la calle, con estructuras residenciales y comerciales en las proximidades del agua.

### El Plan

El diseño de la península de Thu Thiem recupera el río Saigón como eje central y núcleo de Ciudad Ho Chi Minh. El nuevo distrito representa la evolución de la ciudad durante el siglo XXI, e introduce una secuencia de crecimiento y escala. Varios principios sirvieron de guía para el Plan: **Una estrategia ecológica** Las cualidades paisajísticas existentes en Thu Thiem - vías fluviales y canales, terrenos bajos con características zonas en alto, y una oportuna vegetación autóctona – forman una identidad ecológica excepcional, específica del sur de Vietnam y de Ciudad Ho Chi Minh en particular. Un con-

View of the enhanced central canal system  
Model view from the East looking towards the  
historic city

Vista del sistema central del canal  
Modelo: vista desde el este hasta el centro  
historico



View towards Thu Thiem  
Water circulation strategy  
Vista hasta Thu Thiem  
Estrategia de circulación del agua



Comprised of housing, commercial, office, cultural, institutional, and an array of public spaces, the Plan accommodates a unique Vietnamese lifestyle – dynamic waterfront and street activity with residential and commercial structures close to water.

### The Plan

The design of the Thu Thiem peninsula reestablishes the Saigon River as the central focus and heart of Ho Chi Minh City. The new district will represent the 21st century evolution of the city, presenting a continuum of growth and scale. Several principles were used to guide the Plan:

#### *An Ecological Strategy*

The existing landscape qualities of Thu Thiem – waterways and canals, low lying lands with distinctive upland areas, and opportunistic native vegetation – form a unique ecological identity specific to South Vietnam and Ho Chi Minh City in particular.

A key concept of the Plan is to integrate this delta landscape into the new urban district. The Plan proposes an “urban delta” configuration that incorporates the “wet” conditions of the delta as part of the urban development, rather than obliterating such a natural condition. The Plan selectively defines land areas to be slightly raised above flood plain level (+2.5 m) for development, while keeping “green” those areas below flood level as storm-water management assets. In particular, the southern (and lowest) part of the site is left mostly undeveloped with slightly raised roadways and elevated pedestrian boardwalks. It is envisioned as a restored mangrove forest environment for air and water purification, erosion control, and protection of canal banks.

Within the urban district, the Plan introduces promenade-lined urban canals, creates lakes, and selectively reshapes natural canals as ecological corridors to absorb typical and extreme tidal

cepto clave del Plan consiste en la integración en el nuevo distrito urbano de este paisaje de delta. Además, propone la configuración de un “delta urbano” que incorpore las condiciones “húmedas” del mismo como parte del desarrollo urbanístico, en vez de hacer desaparecer una cualidad natural de ese tipo. El Plan selecciona y define las zonas del terreno que deberán ser ligeramente elevadas por encima del nivel de desbordamiento del río (+2,5 metros) para su edificación, a la vez que mantiene “verdes” las zonas por debajo del mismo como elementos útiles para el control del agua procedente de las tormentas. En concreto, el sector sur (el más bajo) del emplazamiento quedará sin urbanizar en su mayor parte, con calzadas ligeramente en alto y paseos marítimos peatonales entarimados igualmente elevados. Ha sido concebido como un manglar recuperado para la purificación del aire y del agua, el control de la erosión, y la protección de las orillas del canal. En el interior de este distrito, el Plan introduce canales urbanos con paseos que recorren sus bordes, crea lagos y, de forma selectiva, convierte los canales naturales en pasillos ecológicos para absorber los cambios ordinarios y extremos de las mareas, así como para canalizar las inundaciones estacionales y las susceptibles de producirse en los próximos 50 o 100 años. Una variada red de espacios abiertos formales e informales se extiende por todo el distrito de Thu Thiem, e incluye parques junto al río y parques vecinales que funcionan como “salas de estar exteriores” – un concepto esencial para el clima existente en el sur de Vietnam.

#### *Conexión con el agua y la ciudad actual*

El distrito disfruta de un frente de aproximadamente 6 millas de longitud que da al río Saigón. Durante años, dicho río ha sido la “puerta trasera” y el confin de la ciudad, utilizado como apoyo para el comercio y el transporte. Con la urbanización del nuevo distrito, se convertirá en una importante baza visual, medioambiental y de las comunicaciones, que realzará la calidad de vida en general y el entorno urbano. La percepción que de él se tiene cambiará, con el distrito ubicado en sus límites y ofreciendo una imagen nueva y memorable del centro de la ciudad. Ciudad Ho Chi Minh será considerada una ciudad ribereña, una imagen positiva y duradera de una metrópolis de talla mundial.

El perfil global del Plan está condicionado por la gran curva que el río Saigón presenta en este lugar. Los parques de la fachada fluvial, así como las calles del interior, toman prestada su forma de media luna de la curva que describe el río. La zona nuclear del nuevo distrito, la de mayor densidad, se halla situada justo frente al centro de la ciudad histórica. Durante todo su recorrido bañando la península, el río se muestra abierto y accesible al público. La morfología urbana del nuevo distrito está profundamente ligada a su singular ubicación, esencial para hacer de Thu Thiem un lugar especial para Ciudad Ho Chi Minh. La conexión de Thu Thiem con el río Saigón y el centro histórico es de máxima importancia para el Plan. Fuertes vínculos visuales y físicos unen el casco antiguo con las zonas residenciales y otros destinos, como el centro de convenciones, el

changes and to accommodate seasonal and 50 and 100-year flood events. A diverse network of formal and informal open spaces extends throughout the Thu Thiem district and includes riverfront and neighborhood parks as “outdoor living rooms” – a key concept in the South Vietnamese climate.

### **Connection to Water and Existing City**

The district enjoys nearly 6 miles of frontage along the Saigon River. For years, the river has been the “back door” and edge of the city, used to support commerce and transport. As the new district is developed, the river will be transformed as an important visual, transport and environmental asset that will enhance the overall quality of life and urban environment. The perception of the river will change, with the district along its edge offering a memorable new image of the city center. Ho Chi Minh City will be perceived as a riverfront city, a positive and enduring image of a world-class metropolis.

The overall form of the Plan is influenced by the great bend of the Saigon in this location. The crescent of the waterfront parks and interior crescent streets take the form of the river bend. The core area of the new district, with the highest density, is located directly opposite the historic city center. For its entire length as it adjoins the peninsula, the river is open and publicly accessible. The urban morphology of the new urban district is deeply tied to the unique location of the site. This is key to establishing Thu Thiem as a place that is particular to Ho Chi Minh City.

Linking Thu Thiem to the Saigon River and to the historic core area is a key principle in the Plan. Strong visual and physical linkages connect the historic city with residential areas and other key destination nodes such as the Convention Center, Stadium and Arena, and Central Lake. An iconic new pedestrian bridge connects Me Linh Square on the historic west side with the newly proposed Central Plaza at Thu Thiem. This will become a major new public space in the city. Its linear form establishes a strong link between the diverse internal waterways and draws a proposed Museum of South Vietnam at the heart of the district into the overall civic composition.

### **Dense and Compact Urban Form**

Development blocks within the Plan are oriented to respond to climatic conditions (particularly wind and sun), and otherwise seek to utilize land as efficiently as possible. The Plan recommends the establishment of medium to high-density development parcels that benefit from the advantages of compactness, proximity to public spaces and a network of streets and boulevards. The Plan is both pragmatic and economical in that it takes advantage of buildable areas by increasing density on those sites, resulting in an economy of land utilization and limiting extensive earthworks and infrastructure extensions. The increased density and compact form further encourages a pedestrian-oriented environment.

### **Transportation Linkages**

Local and regional connections to nearby districts and developments in Ho Chi Minh City will also be significant for the future coherence of the area. A network of primary, secondary, and tertiary streets at Thu Thiem tie into the regional transportation system of Ho Chi Minh City and allow for the movement of the ubiquitous motorbikes and bicycles for local transport. A comprehen-

estadio, el pabellón deportivo y el Lago Central. Un nuevo y característico puente peatonal enlaza la Plaza Me Linh, en el oeste de la zona histórica, con la recientemente propuesta Plaza Central de Thu Thiem, llamada a convertirse en un nuevo espacio público fundamental en la ciudad. Su forma lineal establece un sólido punto de unión entre las diferentes vías fluviales internas, e introduce la propuesta del Museo del Sur de Vietnam, en el corazón del distrito, dentro de la composición municipal global.

### **Forma urbana densa y compacta**

La construcción de edificios según el Plan está orientada a responder a las condiciones climáticas (en especial el viento y el sol), además de afrontar la utilización del terreno de la manera más eficaz posible. Asimismo, recomienda la creación de parcelas urbanizadas de densidad media o alta para aprovechar las ventajas de su solidez, su proximidad a los espacios públicos, así como una red de calles y paseos. El Plan es a la vez pragmático y económico, al aprovechar las zonas edificables mediante el incremento de la densidad en esos emplazamientos, obteniendo así un ahorro en la

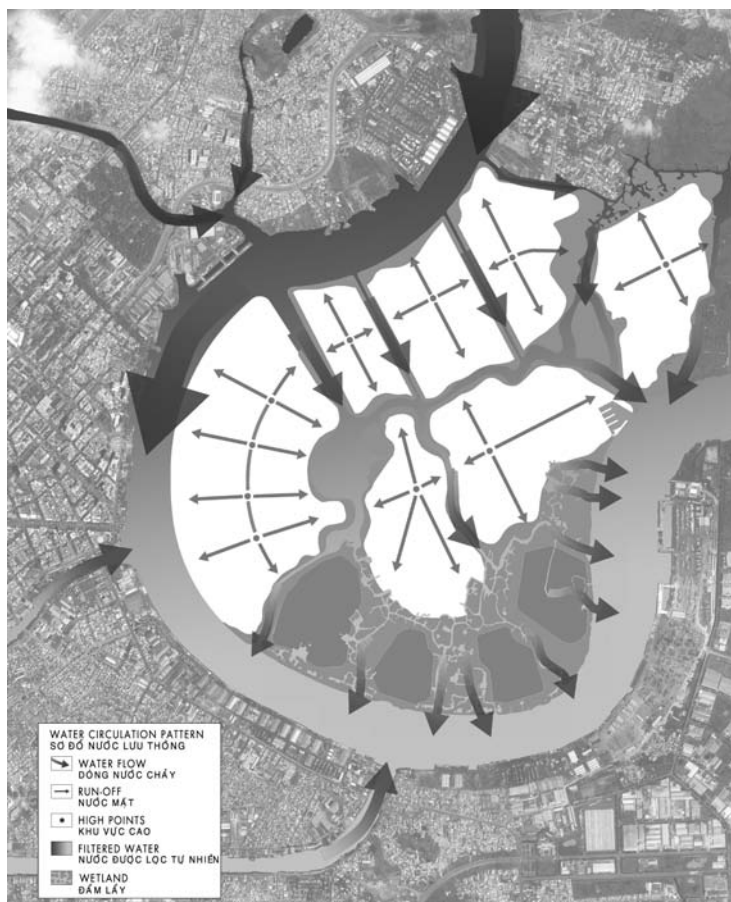
utilización del terreno, en la limitación de las obras de preparación del suelo y en la extensión de las infraestructuras. Además, este aumento de la densidad y de la consistencia formal promueve un entorno orientado a los peatones.

### **Conexiones de transporte**

Las conexiones locales y regionales con los distritos adyacentes y las áreas urbanizadas de Ciudad Ho Chi Minh ejercerán una poderosa influencia en la futura cohesión de la zona. En Thu Thiem, una red de calles primarias, secundarias y terciarias se sumarán a los medios de transporte regionales de la ciudad, permitiendo la movilidad de las omnipresentes motocicletas y bicicletas como modo de transporte local. Un exhaustivo sistema público de metro, autobuses y transporte fluvial une Thu Thiem con el centro histórico y con todos los barrios contiguos, así como con los principales centros de trabajo más cercanos. Cada subdistrito de la zona de Thu Thiem se encuentra a menos de 5 minutos a pie de una vía de transporte.

### **Usos del terreno**

El Plan presenta una extensa variedad de



Looking towards the historic city from Thu Thiem

View of Thu Thiem from the historic city

El centro histórico desde Thu Thiem  
Vista de Thu Thiem desde el centro de la ciudad



sive public transit system of subway, buses, and water transportation links Thu Thiem to the historic core and all surrounding districts as well as to major nearby employment centers. Each sub-district within the Thu Thiem area is within a 5-minute walking distance.

### Land-uses

The plan represents a diverse range of land uses, which will result in a dynamic and vibrant urban area lying at the heart of the city. Seventeen different land uses are accommodated within the plan, with primary uses including commercial, residential, public, cultural, educational, and open space. The gross FAR of the district is 4.1.

The primary commercial uses are located along the “Crescent Boulevard” and the Central Plaza within the Core Area. Other areas of the district accommodate commercial uses, at a lower density, typically in either the lower floors (e.g. neighborhood or convenience retail), or upper floors (e.g. restaurants).

Residential uses predominate within the new district. Residential use is proposed at different densities, often integrated with other uses such as lower level commercial.

Major public and institutional uses such as museums, a government complex, library, research institute, post office, a university are located along the East-West Boulevard, recognizing the roadway’s function as a major gateway to the new urban area. Educational uses, community centers and other civic uses are distributed throughout the Thu Thiem urban district.

### Implementation

The Thu Thiem New Urban Area project was completed on behalf of the Investment & Construction Authority for the Thu Thiem New Urban Area (ICA) of Ho Chi Minh City, Vietnam in collaboration

usos concebidos para el territorio, que darán como resultado una zona urbana dinámica y vibrante situada en el corazón de la ciudad. Contempla también diecisiete utilidades distintas del terreno, con usos primarios que incluyen los aspectos comercial, residencial, público, cultural, educacional, así como los espacios abiertos. La proporción bruta piso-superficie (FAR) en el distrito es de 4.1. Las principales funciones de carácter comercial están situadas a lo largo de “Crescent Boulevard” y de la Plaza Central, en el núcleo del distrito. A otras zonas del mismo se les asigna también un uso idéntico, aunque con una densidad menor, habitualmente en las plantas inferiores de los edificios (tiendas de barrio o de conveniencia) o en las superiores (restaurantes). La función residencial es predominante en la nueva demarcación, propuesta en diferentes densidades y frecuentemente integrada en otras funciones distintas, como por ejemplo, la comercial de nivel inferior. Los usos públicos e institucionales de más importancia, tales como museos, un complejo gubernamental, biblioteca, instituto de investigación, oficina de correos o una universidad se situarán a lo largo del Bulevar Este-Oeste, reconociendo el papel de dicha vía como puerta principal de entrada al nuevo territorio urbano. Los centros educativos, comunitarios y otros de carácter municipal se hallan distribuidos por todo el distrito de Thu Thiem.

### Puesta en práctica

El Proyecto de la nueva zona urbana Thu Thiem fue completado en nombre de la Autoridad de Inversiones y Construcciones (ICA) para la nueva zona urbana Thu Thiem

de Ciudad Ho Chi Minh (Vietnam), en colaboración con el Instituto de Planificación Urbanística (UPI) de la ciudad.

Existen diversas iniciativas que apoyarán el desarrollo urbanístico de Thu Thiem, incluyendo la construcción de puentes, un nuevo túnel Este/Oeste, un nuevo aeropuerto en el distrito oriental de Long Thanh, así como la reubicación de los puertos situados a lo largo de la orilla occidental del río Saigón. El Plan para Thu Thiem prevé estas mejoras y proporciona un marco para las funciones de la fachada fluvial, la circulación, y los espacios abiertos que pueden derivar en una futura expansión urbanística. Las Directrices del diseño urbanístico guiarán el carácter y la expresión del nuevo distrito. Se propone la creación de una serie sostenible de parcelas edificables, con variaciones en cuanto a tamaño, ubicación y uso, de forma que tanto el sector público como el privado puedan implicarse en las actividades de desarrollo urbanístico. Se contemplan varias fases con incrementos quinquenales, dejando un margen a la flexibilidad en relación con las exigencias cambiantes del mercado.

Es un hecho significativo que el proceso de planificación empleado para Thu Thiem haya sido institucionalizado en el marco gubernamental de Vietnam, y que actualmente sirva de modelo en las relaciones de colaboración existentes entre las asesorías occidentales de diseño urbanístico y los clientes del sector público de Vietnam. Los criterios y procedimientos nacionales y municipales del país se verán modificados para reflejar el proceso seguido en el desarrollo del plan y en las pautas de diseño utilizadas en el distrito.

with the Urban Planning Institute (UPI) of Ho Chi Minh City. A number of initiatives will support development at Thu Thiem, including the construction of bridges, a new East/West tunnel, a new airport in the eastern district of Long Thanh, and relocation of the ports along the west bank of the Saigon River. The Thu Thiem Plan anticipates these improvements and provides a framework of waterfront uses, circulation, and open spaces within which development may be accommodated over time. The Urban Design Guidelines will guide the character and expression of the new district. A manageable range of development parcels are proposed, varying in size, location and use such that both the public and private sector may be engaged in development activities. Phasing of the Plan is envisioned in 5-year increments allowing for flexibility in relation to changing market-led demands. Significantly, the planning process used for Thu Thiem has become institutionalized within Vietnam's governmental framework and now serves as a model for the evolving collaborative relationships that are occurring between urban design consultants in the west and public clients in Vietnam. National and city standards and processes in Vietnam will be modified to reflect the process that has been followed in the development of the plan and urban design guidelines for the district.

#### Program Summary Resumen del programa

District Area: 740 Ha  
Superficie del distrito: 740 Ha  
Residential: 3.3 million m<sup>2</sup>  
Viviendas: 3,3 millones de m<sup>2</sup>  
Office: 1.7 million m<sup>2</sup>  
Oficinas: 1,7 millones de m<sup>2</sup>  
Retail: 0.8 million m<sup>2</sup>  
Comercios: 0,8 millones de m<sup>2</sup>  
Civic/Institutional/Education: 0.4 million m<sup>2</sup>  
Usos de carácter municipal / institucional / educativo: 0,4 millones de m<sup>2</sup>  
TOTAL: 6.2 million m<sup>2</sup>  
TOTAL: 6,2 millones de m<sup>2</sup>

Parks: 92 Ha  
Parques: 92 Ha  
Wetlands: 137 Ha  
Humedales: 137 Ha

Projected Population: 140,000 permanent, 350,000 floating  
Población prevista: 140.000 Hab. (permanente), 350.000 Hab. (flotante)

