

MARCO NORMATIVO DEL DISEÑO URBANO

❑ CIUDAD.

- ❑ Es un área urbana con alta densidad poblacional destinada a brindar servicios públicos o de interés general, y espacios destinados a la residencia o actividades comerciales, industriales o de servicio.
- ❑ Se diferencia de otras entidades urbanas por diversos criterios, entre los que se incluyen población, densidad poblacional o estatuto legal. Son áreas más densamente pobladas y consolidadas; lo cual las distingue de los centros poblados urbanos y rurales que tienen una menor jerarquía urbana y menor densidad poblados.

MARCO NORMATIVO DEL DISEÑO URBANO

- ❑ **DESARROLLO URBANO.**
- ❑ **Proceso** de **ordenamiento** y adecuación de los centros poblados en el ámbito urbano y rural, a través de la planificación, que promueve el **incremento** de

MARCO NORMATIVO DEL DISEÑO URBANO

❑ DESARROLLO SOSTENIBLE.

Es un **proceso** de mejoramiento **sostenido** y **equitativo** de la **calidad de vida**, fundado en la **conservación y protección del medio ambiente**, de manera de no comprometer las expectativas de generaciones futuras; asimismo, postula un equilibrio entre las dimensiones sociales, económicas y ambientales del desarrollo. Término equivalente a sustentable o permanente.

❑ ESPACIO PÚBLICO.

Red conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio y uso público, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas. Estos pueden ser naturales o creados por el hombre.

MARCO NORMATIVO DEL DISEÑO URBANO

- ❑ **PLANIFICACIÓN URBANA.** **Proceso permanente** de acción en la coyuntura basado en la simultánea superposición de sus dimensiones explicativa, normativa, operacional, de instrumentación y de evaluación de la ciudad.
- ❑ **PLAN DE DESARROLLO URBANO.** Conjunto de normas y disposiciones técnicas, legales y administrativas mediante el cual se regula el desarrollo y la expansión de una ciudad.
- ❑ **PLANO DE ZONIFICACION.** Documento gráfico, derivado del Plan de desarrollo urbano o su equivalente, en el que se muestran los diferentes usos e intensidades de uso asignados.
- ❑ **ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN.** Texto escrito normativo de naturaleza legal que especifica taxativamente los parámetros urbanísticos.

CONDICIONANTES DEL DISEÑO URBANO

CONDICIONANTES TECNOLÓGICAS

- ❖ Aspectos tecnológicos, ambientales y físico- espaciales.
- ❖ Redes del transporte.
- ❖ Vialidad existente
- ❖ Redes de infraestructura de abastecimiento de servicios.

CONDICIONANTES NORMATIVAS

- ❖ Ordenanzas de zonificación provinciales
- ❖ Ordenanzas de zonificación distritales
- ❖ Decretos de Alcaldía

FUNCIONES DE LA ZONIFICACIÓN

- Mantener los valores del suelo urbano.
- Diferenciar actividades (estructura funcional).
- Organizar jerárquicamente (facilidad para identificarse con la trama urbana).
- Incorporar el concepto espacial (mediante el manejo de variables morfológicas).
- Diseñar áreas de expansión y en general, proyectos de habilitación, renovación, rehabilitación, conservación, etc.
- Producir los requerimientos espaciales y de magnitud para el diseño de redes de servicio (viales y de abastecimiento).

CRITERIOS EN EL PROCESO DE ZONIFICACIÓN

- Distinción entre factores de localización de cada tipo de uso del suelo. Análisis programático para determinar la compatibilidad espacial entre actividades y sus escalas.
- Establecimiento de jerarquías de usos del suelo. Compatibilización de usos en el terreno (análisis de sitio).
- Incorporación del manejo espacial (rescate, valoración e incorporación). Análisis y propuestas morfológicas.
- Funcionalidad de la estructura urbana propuesta.
- Definición de flujos de transporte.

ZONIFICACIÓN Y ACTIVIDADES URBANAS

- RESIDENCIALES
- COMERCIALES
- INDUSTRIALES
- EQUIPAMIENTO (educación, salud, gobierno, culto, cultura, etc.)
- OTRAS:
 - ZRP (Recreación pública)
 - ZHR (Habilitación recreacional)
 - ZTE (Zonas de usos mixtos)
 - OU (Centros cívicos, centros administrativos, terminales terrestres, correos y telecomunicaciones, bomberos, etc.)



TIPOS DE INTERVENCIÓN URBANA

□ **HABILITACIÓN URBANA:** todo “proceso que convierte un terreno rústico o eriazo en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de telecomunicaciones”(Ley 29090).

- ✓ Manzaneo y lotización
- ✓ Vías
- ✓ Aportes (servicios municipales, nacionales, etc.)
- ✓ Áreas de reserva

TIPOS DE INTERVENCIÓN URBANA

- ❑ **SUBDIVISIÓN:** proceso de partición de tierras.
- ❑ **REGULARIZACIÓN:** proceso que conduzca a normalizar aquellas habilitaciones y sub-divisiones irregulares o de hecho.
- ❑ **REMODELACIÓN:** proceso que implique cambio en el diseño de una habilitación o parte de ella, ciñéndose a las normas reglamentarias vigentes.
- ❑ **PLANEAMIENTO INTEGRAL:** cuando el área por habilitar no colinde con zonas habilitadas o cuando se plantee la independización de un predio se deberá resolver la integración de la vialidad interna con la red vial urbana así como los usos del suelo correspondientes a los servicios de equipamiento urbano.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- ZONIFICACIÓN: usos del suelo permitidos
- DENSIDADES: bruta y neta
- COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN
- ÁREA LIBRE (porcentaje mínimo del área del terreno)
- ALTURA DE EDIFICACIÓN (expresada en metros lineales)
- ÁREA DE LOTE NORMATIVO
- RETIROS
- MÍNIMO DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS PERMITIDO
- ÁREAS DE RIESGO O PROTECCIÓN QUE PUDIERAN VERSE AFECTADAS
- CALIFICACIÓN DE BIEN CULTURAL

ESTRUCTURACION URBANA: tratamiento diferenciado de la zonificación por indicadores sociales, económicos y ecológicos.

HABILITACIÓN URBANA (metodología)

A. PLANIFICACIÓN

1. Estudio de **MERCADO (Detección de necesidades)**

B. PROGRAMACIÓN

2. Determinar las dimensiones de los lotes y su proporción. **Elaborar programa.**

C. DISEÑO

3. Formular **criterios de agrupación** de lotes y orientación.
4. Proponer **alternativas de lotización** según criterios:
 - o Definir Imagen Urbana
 - o Consultar zonificación del terreno y
 - o Consultar sistema vial y esquemas de circulación

HABILITACIÓN URBANA (metodología)

5. Evaluar alternativas en función de:
 - o Optimización del terreno
 - o Infraestructura
 - o Interrelaciones funcionales
6. Seleccionar al alternativas que aporten las mayores ventajas:
 - o Funcionales
 - o Económicas
 - o Paisajistas
 - o Otras

D. COMERCIALIZACION

7. Formular Estrategia de Desarrollo y Comercialización

HABILITACION URBANA Principios generales de diseño

1. Fortalecer una Imagen Urbana adecuada que articule los espacios al lugar y a sus atributos naturales.

“Debe buscarse la interrelación de espacios urbanos, uniendo armónicamente el origen de los recorridos (vivienda) con los destinos (equipamiento, lugares de trabajo) creando secuencias visuales interesantes”

2. Adaptar al medio natural trabajando: topografía, morfología, suelos, vientos, asoleamiento, hidrografía, vegetación, vistas.
3. Articulación con urbanizaciones colindantes.
4. Buscar estructuración del espacio estableciendo un ordenamiento en el uso del suelo y actividades por zonas.
5. Propiciar la interrelación de actividades a través de diversas modalidades de circulación: vehicular, peatonal, ciclista y otras.

HABILITACIÓN URBANA Principios generales de diseño

6. Consideración de las redes de servicio:

- o Factibilidades
- o Puntos de conexión
- o Líneas de distribución y colectores
- o Eficiencia de la Red:

$$\begin{array}{l} \textit{Eficiencia de la RED} \\ \textit{(Valor R)} \end{array} = \frac{\textit{Longitud de la Red}}{\textit{Área Servida}}$$

R: Varía en proporción inversa a la eficiencia de la Red

Menor –R- , mayor eficiencia

HABILITACIÓN URBANA Principios generales de diseño


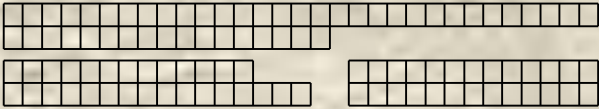

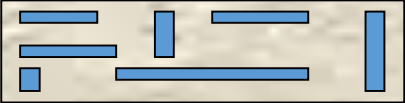
7. Dimensionamiento:

Se busca ofrecer el mayor número de lotes bajo las condicionantes físico-naturales del terreno

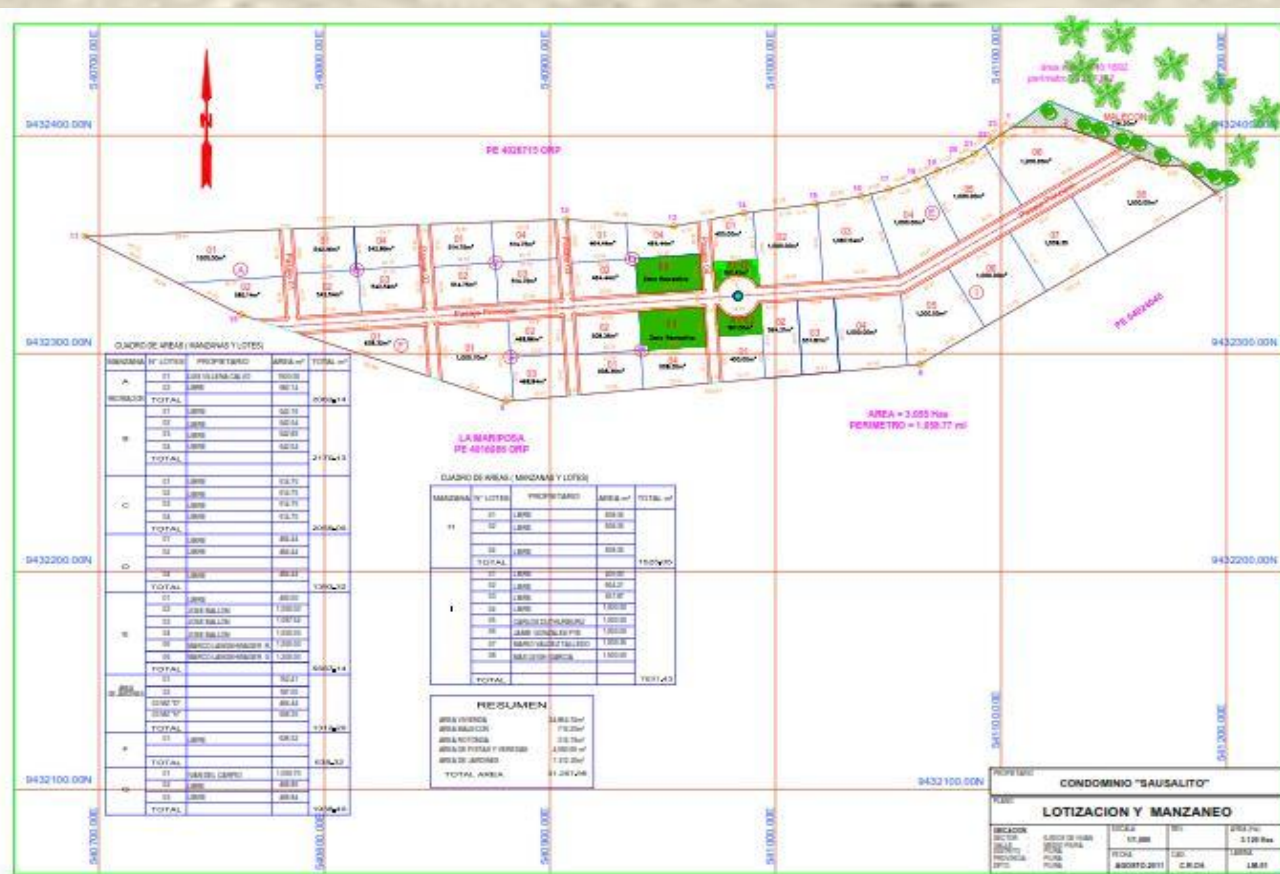
Con el dimensionamiento se busca establecer un patrón urbano que ofrezca condiciones similares a todos los lotes (acceso, orientación, pendientes) para lo cual se considerará de antemano:

- a. Un prototipo de lotes: rangos de superficie y dimensiones, establecidas previamente de acuerdo a las necesidades del mercado
- b. Un tipo de agrupación de lotes (patrón) que debe predominar de acuerdo con las características de las relaciones funcionales y espaciales.

HABILITACIÓN URBANA Principios generales de diseño

| Patrón | Uso Suelo (Eficiencia) | Densidad | Tenencia | Funcional (Circulación) |
|--|---------------------------|---------------|-------------------------------------|---|
| <p>Parrilla</p>  | 50%-60% | Baja | Lotes Privados | Calle perimetral vehicular + peatonal |
| <p>Peatonal- Pasajes</p>  | 55%-65% | Baja Media | Lotes Privados | Calle perimetral con penetración para estacionamiento común, peatonales |
| <p>Cluster</p>  | 60%-70% | Media Alta | Lotes Privados | Circulación Perimetral vehicular. Interior peatonal |
| <p>Supermanzanas</p>  | | Alta | Comunal (áreas comunes públicas) | Circulación Vehicular perimetral. Interior peatonal |

HABILITACIÓN URBANA Principios generales de diseño



HABILITACIÓN URBANA Principios generales de diseño

1. Proporciones de los lotes: 1 a 3
2. Dimensionamiento:
 - o Incrementar en esquinas en zonas donde existen retiros
 - o Longitud de manzanas: máximo permisible es 300 ml. y pasaje peatonal intermedio
3. Topografía:
 - o Lotes chicos: donde las pendientes sean menores de 5%
 - o Lotes medianos: entre 5% y 15%
 - o Lotes grandes: + de 15%
4. Condiciones tecnológicas: vientos, asoleamiento
5. Aspecto paisajista: determinar prioridad

HABILITACIONES RESIDENCIALES

RNE / Norma TH.010 Cap. II Urbanizaciones. Art. 9

TIPOS DE HABILITACION EN FUNCION DE LA DENSIDAD MAXIMA PERMISIBLE

| TIPO | Densidad | Área mínima de lote | Frente mínimo | Tipo de Vivienda |
|------|--|---------------------|---------------|------------------|
| 1 | Baja (R1) | 450 m2 | 15.00 m. | Unifam. |
| 2 | Baja (R2) | 300 m2 | 10.00 m. | Unifam. |
| 3 | Media (R3) | 160m2 | 8.00 m. | Unifam/multifam. |
| 4 | Media (R4) | 90 m2 | 6.00 m. | Unifam/multifam. |
| 5* | Construcción masiva (R3, R4; R5, R6 y R8) | * | * | Unifam/multifam. |
| 6 | Alta (R5, R6 y R8) | 450 m2 | 15.00 m | Multifam. |

(*) Corresponden a habilitaciones urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda. No tendrán limitación en el número, dimensiones o área mínima de los lotes resultantes; y se podrán realizar en zonas calificadas como zonas de densidad media (R3 y R4) y densidad alta (R5, R6 y R8) o en zonas compatibles con estas densidades

HABILITACIONES RESIDENCIALES

RNE / Norma TH.010 Cap. II Urbanizaciones. Art. 10

Art. 10: De acuerdo a su tipo, las habilitaciones para uso de vivienda o urbanizaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana, de acuerdo al siguiente cuadro.

| TIPO | APORTES PARA RECREACIÓN PUBLICA | APORTES PARA PARQUES ZONALES | SERVICIOS PUBLICOS COMPLEMENTARIOS | |
|------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------|
| | | | EDUCACIÓN | OTROS FINES |
| 1 | 8 % | 2 % | 2 % | 1 % |
| 2 | 8% | 2 % | 2 % | 1 % |
| 3 | 8% | 1 % | 2 % | 2 % |
| 4 | 8% | - | 2 % | 3 % |
| 5 | 8% | - | 3 % | - |
| 6 | 15% | 2% | 2 % | 4 % |

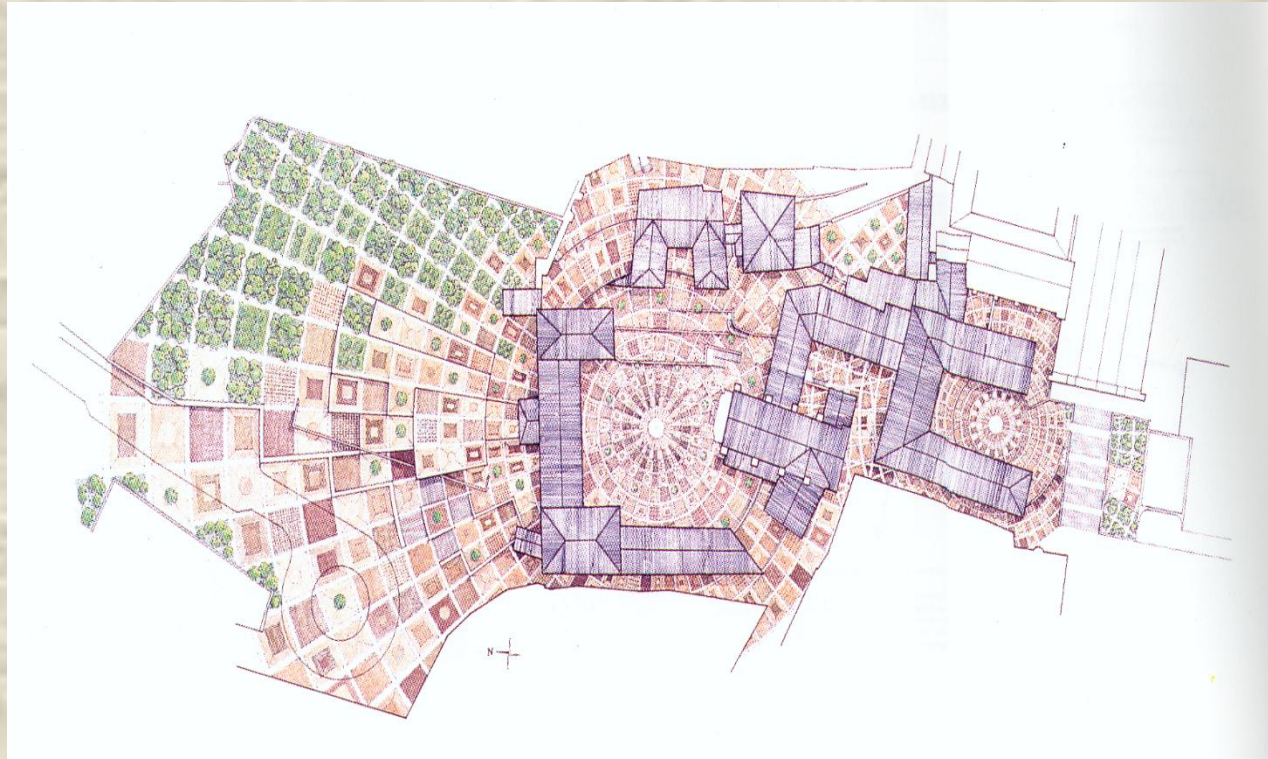
NOTA: Las municipalidades municipales podrán adecuar la distribución de los aportes del presente cuadro en función de las demandas de establecidas en su Plan de Desarrollo Urbano, manteniendo el porcentaje total correspondiente a cada tipo de habilitación urbana.

HABILITACION URBANA (Lotización)

TIPOS DE HABILITACION URBANA PARA USO DE VIVIENDA EN FUNCION DE LA CALIDAD MINIMA DE LAS OBRAS

| TIPOS | CALZADAS | ACERAS | AGUA POTABLE | DESAGUE | ENERGIA ELECTRICA | TELÉFONO |
|--------------|---------------------------|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| A | Concreto | Concreto simple | Conexión domiciliaria | Conexión domiciliaria | Pública y Domiciliaria | Público y Domiciliario |
| B | Asfalto | Concreto simple | Conexión domiciliaria | Conexión domiciliaria | Pública y Domiciliaria | Público y Domiciliario |
| C | Asfalto | Concreto con sardinel | Conexión domiciliaria | Conexión domiciliaria | Pública y Domiciliaria | Público |
| D | Suelo estabilizado | Suelo estabilizado con sardinel | Conexión domiciliaria | Conexión domiciliaria | Pública y Domiciliaria | Público |
| E | Afirmado | Diseño | Conexión domiciliaria | Pozo séptico | Pública y Domiciliaria | Público |
| F | Diseño | Diseño | Conexión domiciliaria | Pozo séptico | Pública y Domiciliaria | Público |

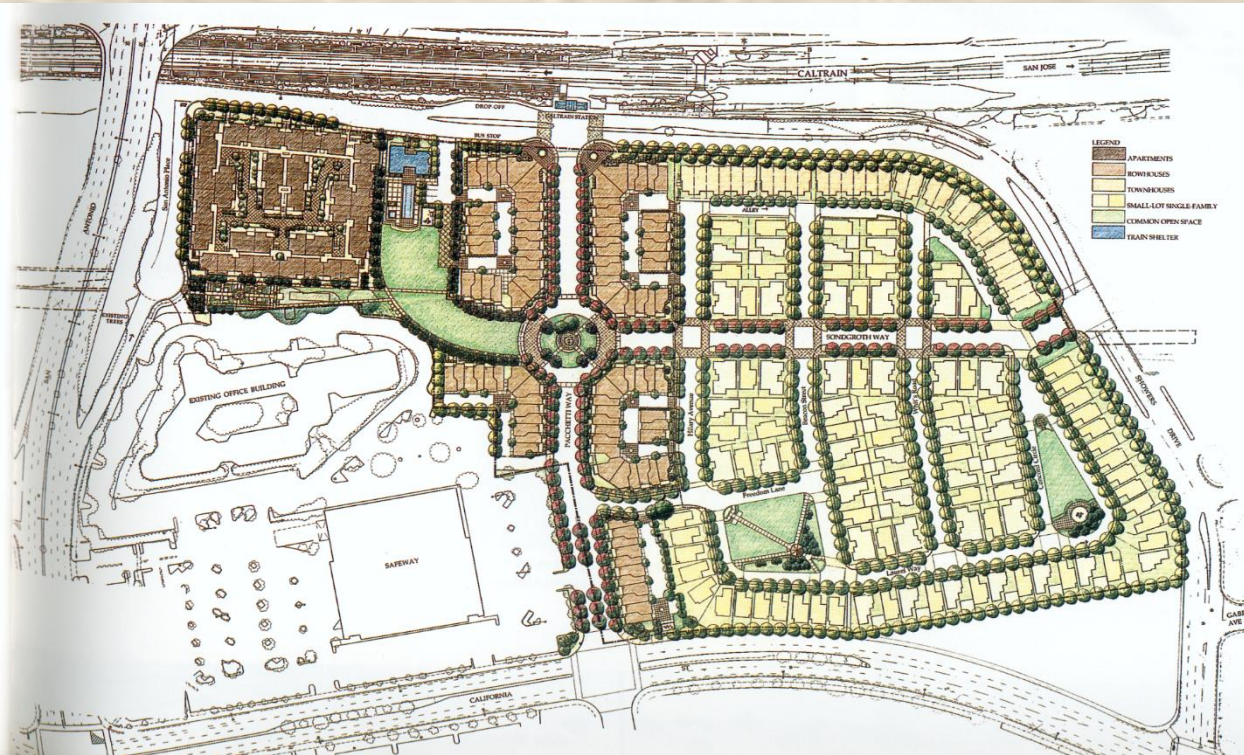
ESQUEMAS DE LOTIZACIÓN



ESQUEMAS DE LOTIZACIÓN



ESQUEMAS DE LOTIZACION



ESQUEMAS DE LOTIZACIÓN

