



PARÁMETROS URBANÍSTICOS (II)

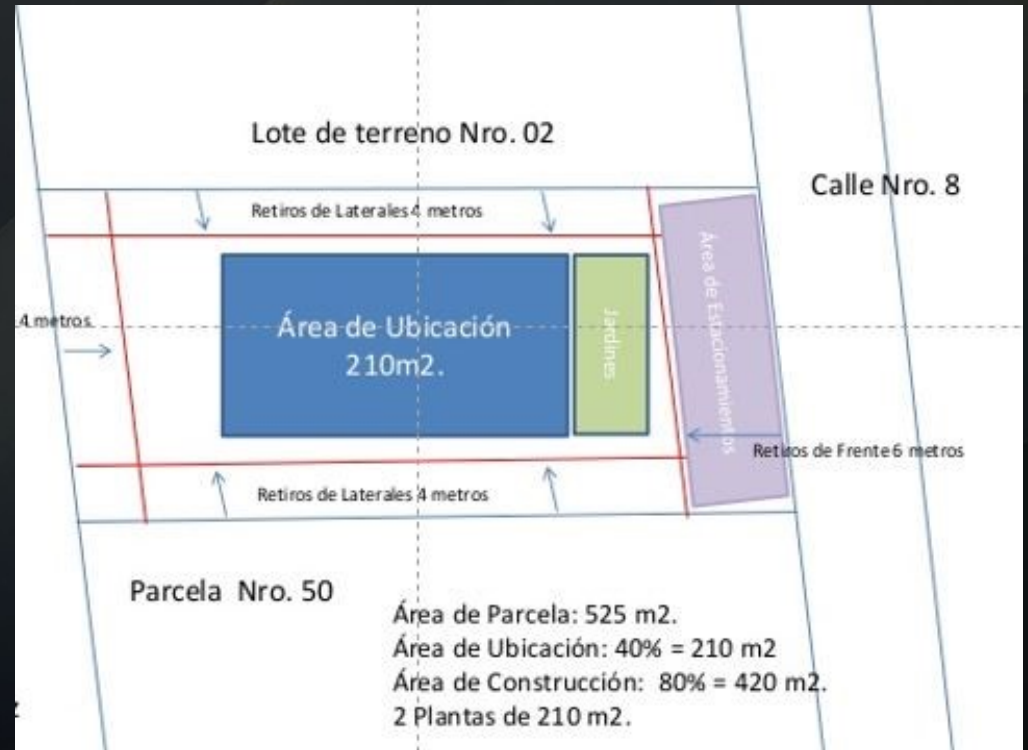
Limitaciones al derecho a edificar

RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Regulación de las separaciones entre los linderos del terreno y la edificación (vía pública u otras edificaciones contiguas).

TIPOS DE RETIRO

- Retiros frontales (lindero de frente).
- Retiros de posteriores (lindero de fondo).
- Retiros laterales (linderos laterales).



FUNDAMENTOS DE LA REGULACIÓN

1. **Requerimientos de área libre** propias de las actividades de la edificación dentro del lote.
2. **Pautas de la imagen físico espacial** propuesta para el ámbito urbano donde se localiza la edificación:
 - **Continuidad de los planos de fachada** de las edificaciones.
 - **Formación de espacio abierto** de las vías.
3. **Normas sanitarias** de iluminación y ventilación de edificaciones (Reglamento Nacional de Edificaciones).
4. **Normas de prevención** de incendios y otros desastres naturales.
5. **Normas técnicas** referentes al suministro de servicios de redes y telecomunicaciones.



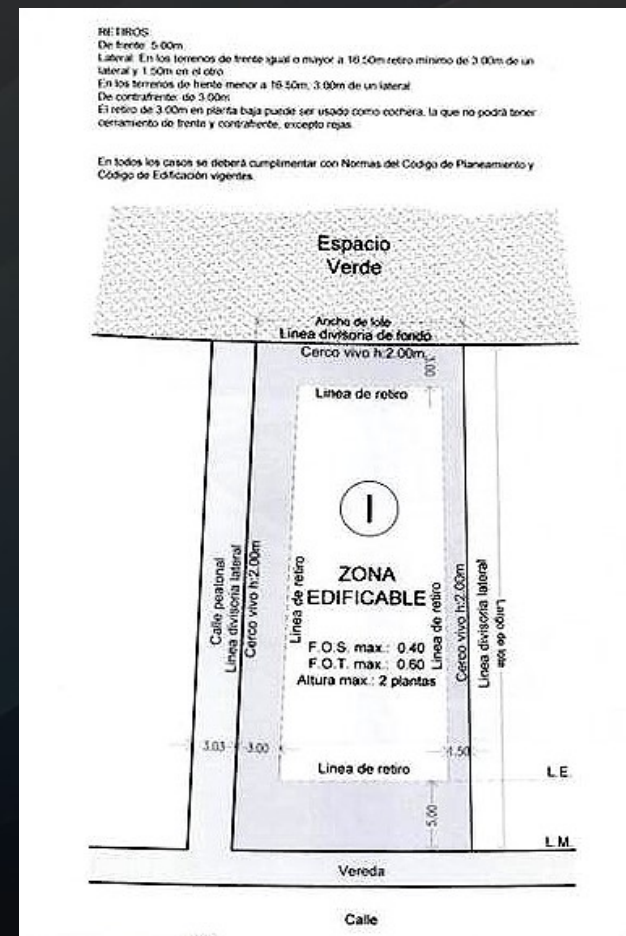
PROPÓSITOS DE LA REGULACIÓN

RETIROS FRONTALES

- Proveer una reserva de espacio para ampliaciones viales.
- Definir el alineamiento de las edificaciones de acuerdo a la imagen urbana propuesta para el sector.
- Contribuir a la formación del espacio abierto de las vías.
- Generar en espacio de transición entre los edificios y las vías.

RETIROS POSTERIORES

- Crear o conservar espacios libres en las partes centrales de las manzanas.
- Ventilar e iluminar adecuadamente los ambientes habitables.



IMPORTANCIA de los RETIROS en la MORFOLOGÍA URBANA

- La regulación de los retiros también puede implicar la supresión de los existentes, así como la exigencia de respetar alineamientos y medianerías.
- Continuidad o discontinuidad de planos de fachada. En la medida en que los retiros, sean mayores en proporción a sus dimensiones volumétricas, se acentuará la discontinuidad perceptual.
- Formación de espacios abiertos correspondientes a las vías. Los retiros frontales pueden incorporarse al espacio público vial como áreas de libre acceso para el público o como áreas de acceso restringido visibles o perceptibles desde aquella.
- Franjas perimetrales de manzanas. Permite dejar libres las áreas centrales internas de las manzanas las que, en la mayoría de los casos son de dominio privado sin acceso desde la vía pública.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

PROPÓSITO

- Controlar el impacto ambiental de la edificación en su entorno (interferencias de ventilación, soleamiento, iluminación y visuales)
- Facilitar el suministro de servicios y el rescate en caso de siniestro
- Control de la imagen físico-espacial diseñada mediante la conformación de volúmenes y espacios abiertos



ALTURA DE EDIFICACIÓN

PROPÓSITO

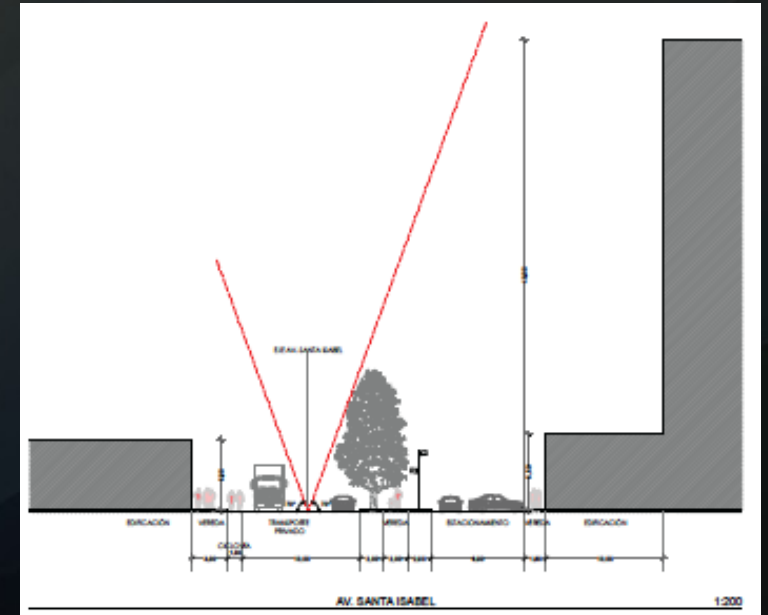
- Controlar el impacto ambiental de la edificación en su entorno (interferencias de ventilación, soleamiento, iluminación y visuales)
- Facilitar el suministro de servicios y el rescate en caso de siniestro
- Control de la imagen físico-espacial diseñada mediante la conformación de volúmenes y espacios abiertos

FUNDAMENTOS DE LA REGULACIÓN

- Requerimientos de funcionamiento de las actividades dentro del edificio
- Normas sanitarias: ventilación, iluminación y soleamiento
- Normas de prevención sísmica e incendios
- Lineamientos de diseño provenientes de la imagen físico-espacial propuesta

FORMAS DE EXPRESIÓN DEL LÍMITE DE ALTURA

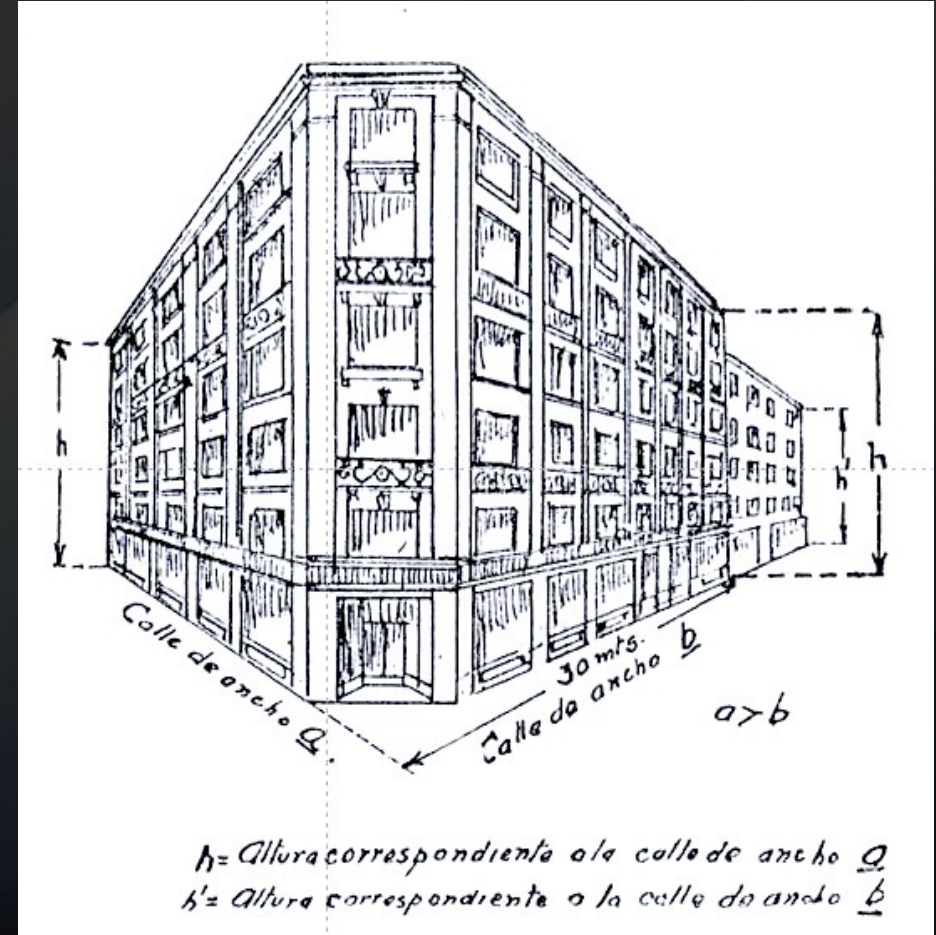
- **Altura máxima expresada en metros. Obligatoria para el RNE (Ej. 20.00 m)**
- **Altura máxima expresada en número de plantas (7 plantas)**
- **Altura máxima expresada en número de plantas y en metros (7 plantas y 20.00 m.)**
- **Altura máxima en relación con una distancia horizontal**
- **Plano de control de altura**



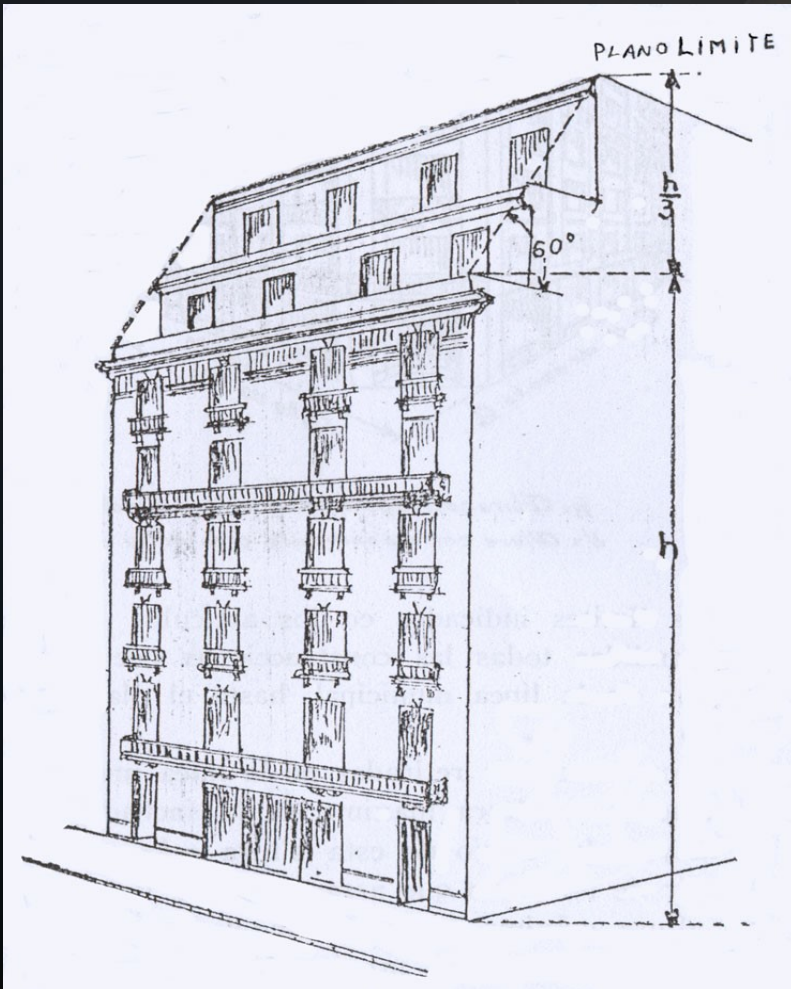
FORMAS DE EXPRESIÓN DEL LÍMITE DE ALTURA

- Altura máxima en relación con una distancia horizontal, generalmente proveniente de un ancho total o parcial de un espacio abierto frente al edificio (vía). (Ej. 1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte)

Reglamento de construcciones de diciembre de 1933.



FORMAS DE EXPRESIÓN DEL LÍMITE DE ALTURA



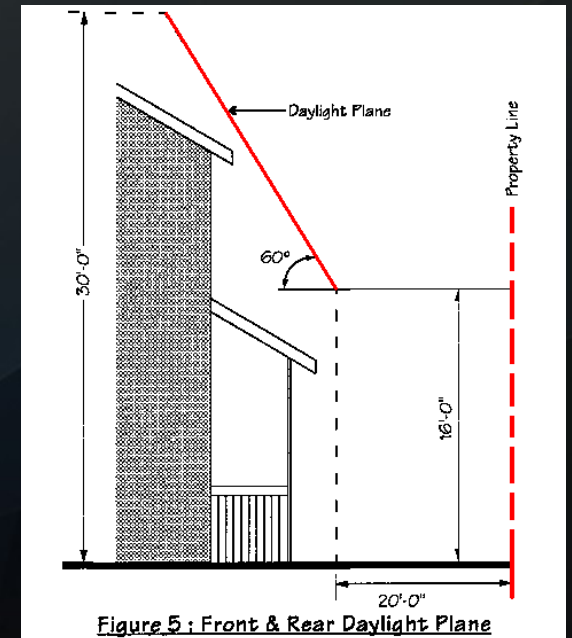
- Altura máxima expresada en número de plantas con su equivalencia en metros y limitada de no sobrepasar una determinada relación del cociente: altura/distancia horizontal. (7 plantas, 20 .00 m. Pero que en ningún caso será mayor a 1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros de frente mínimos, más el retiro voluntario).
- Para el caso de Lima se debe mencionar que el número “mágico” de 1.5 veces la altura no parece tener mayor respaldo técnico que el de haberse mantenido invariable desde el año 1933.

PLANO DE CONTROL DE ALTURA

Definición del control de la altura de un edificio en función de su **relación aritmética (cociente) con una distancia horizontal**, identificado con un ángulo notable: 30° o 45° o por medio de la expresión igual a 1.0 en el caso de la tangente del ángulo de 45° .

PROPÓSITO DE LA MODALIDAD

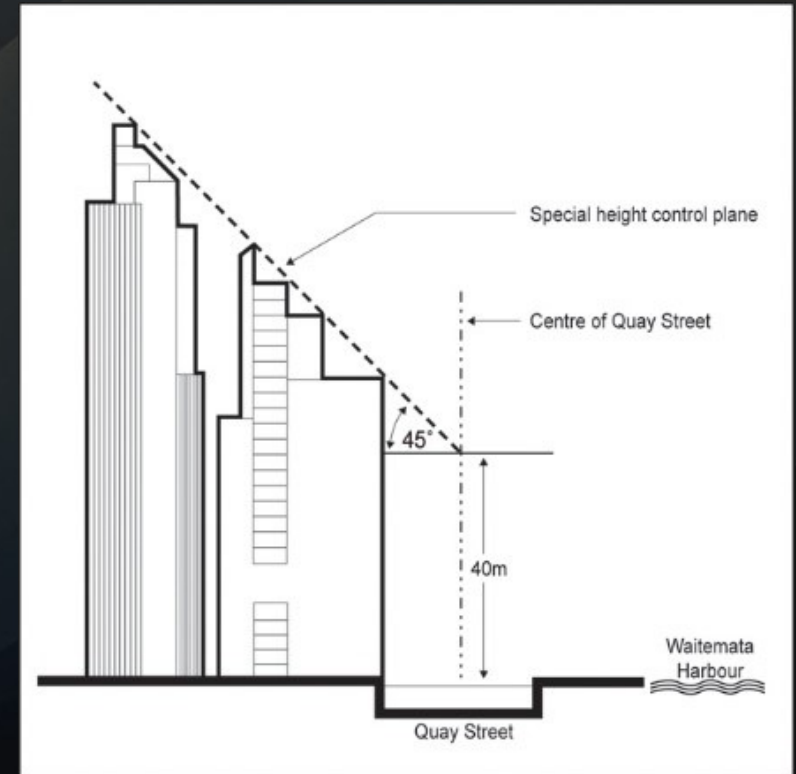
- Asegurar las horas de soleamiento necesarias a los edificios del entorno inmediato.
- Equilibrar las relaciones entre volúmenes y espacios abiertos.
- Protección de visuales.



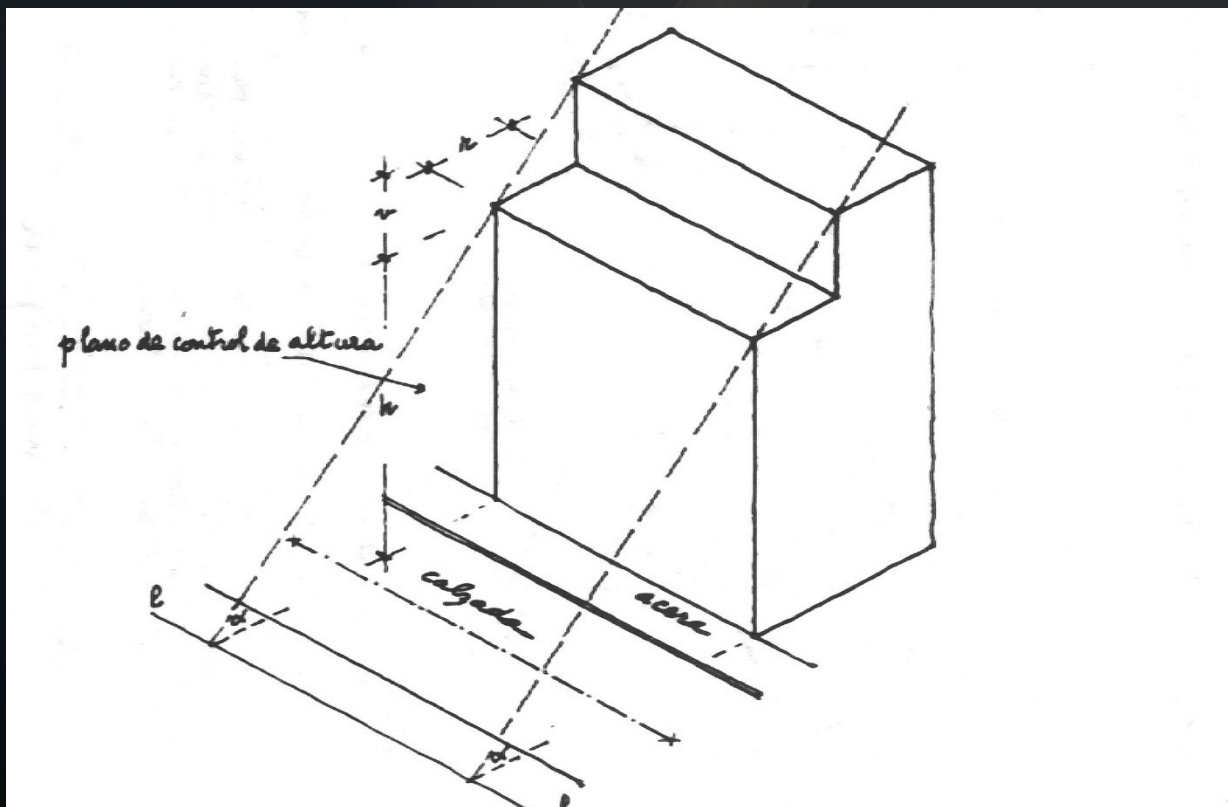
PLANO DE CONTROL DE ALTURA

¿QUÉ ES UN PLANO DE CONTROL DE ALTURA?

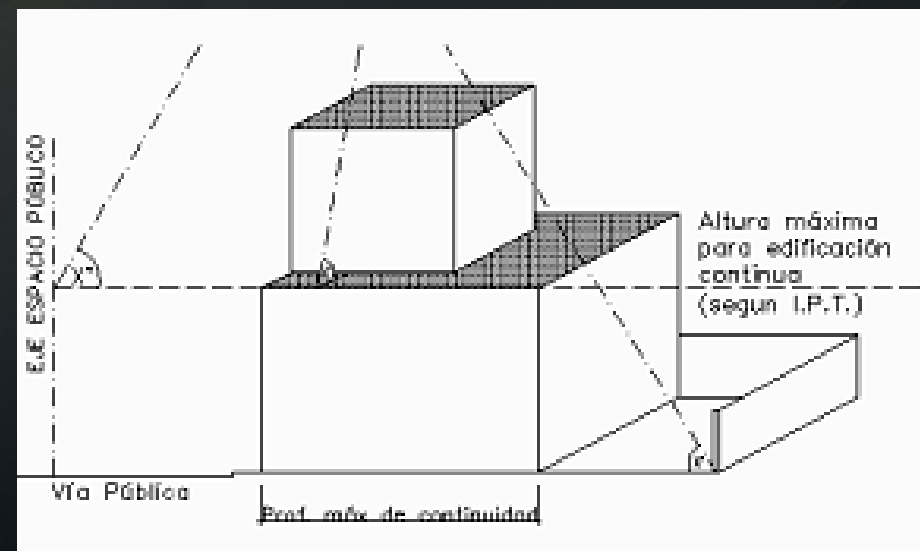
- Es un **plano virtual**.
- Es un **plano inclinado** que forma un ángulo determinado con el plano horizontal.
- Su inicio corresponde con su intersección con el plano horizontal.
- Puede cortar al plano horizontal a nivel del terreno o en una cota superior.



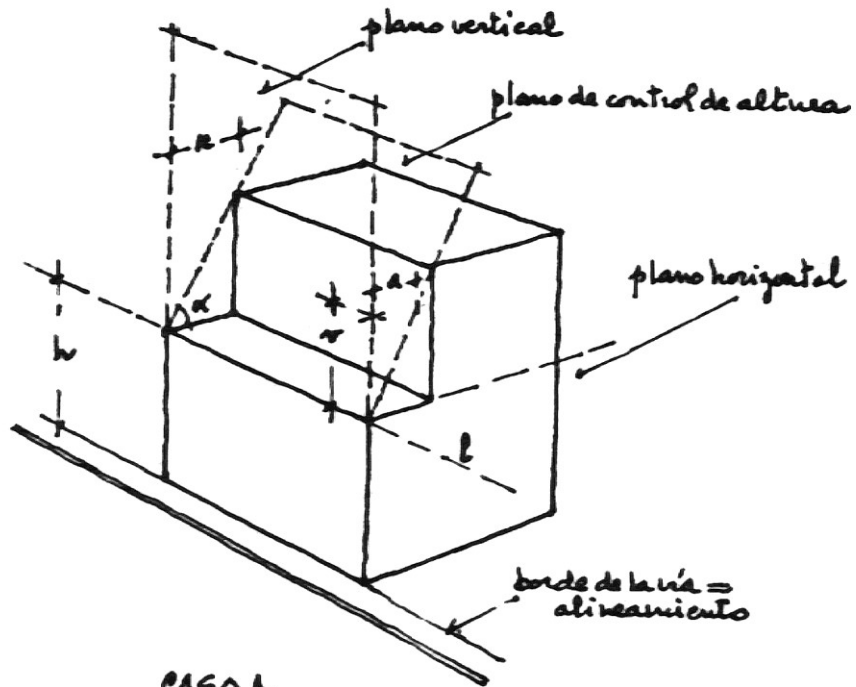
PLANO DE CONTROL DE ALTURA



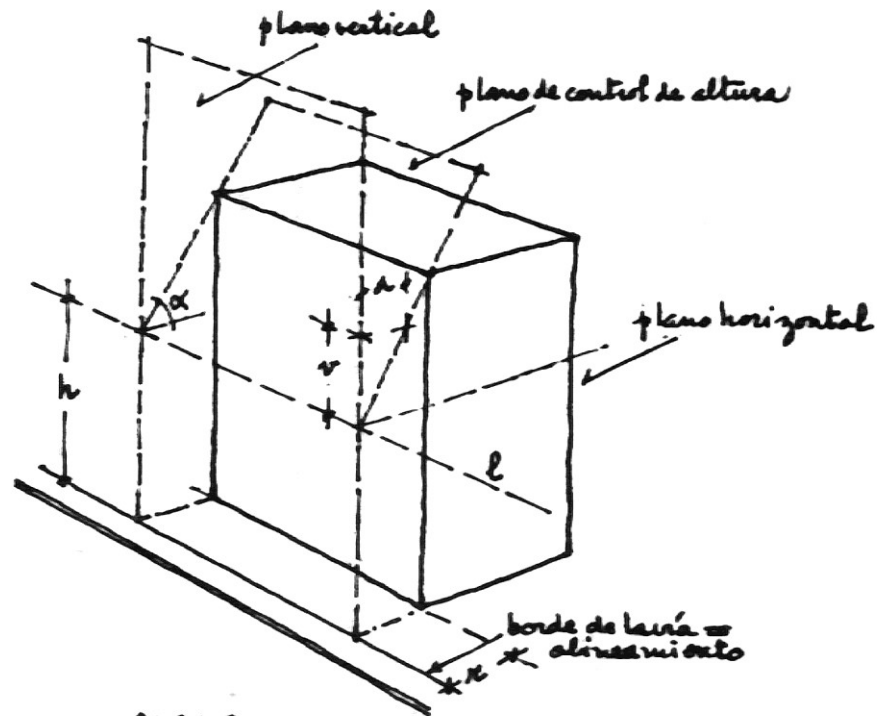
Planos virtuales de ángulos variados desde diferentes alturas.



PLANOS DE CONTROL DE ALTURA



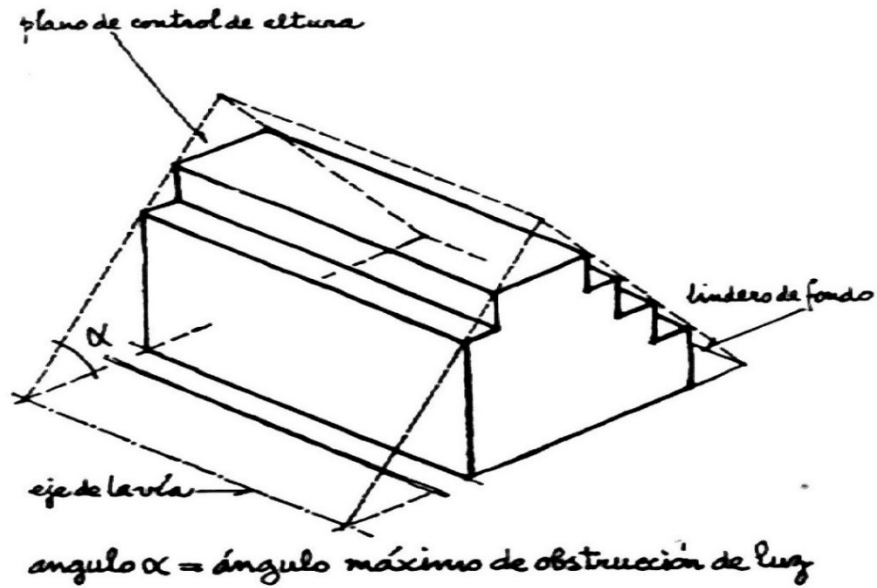
CASO A.
Edificación alineada con el borde de la vía



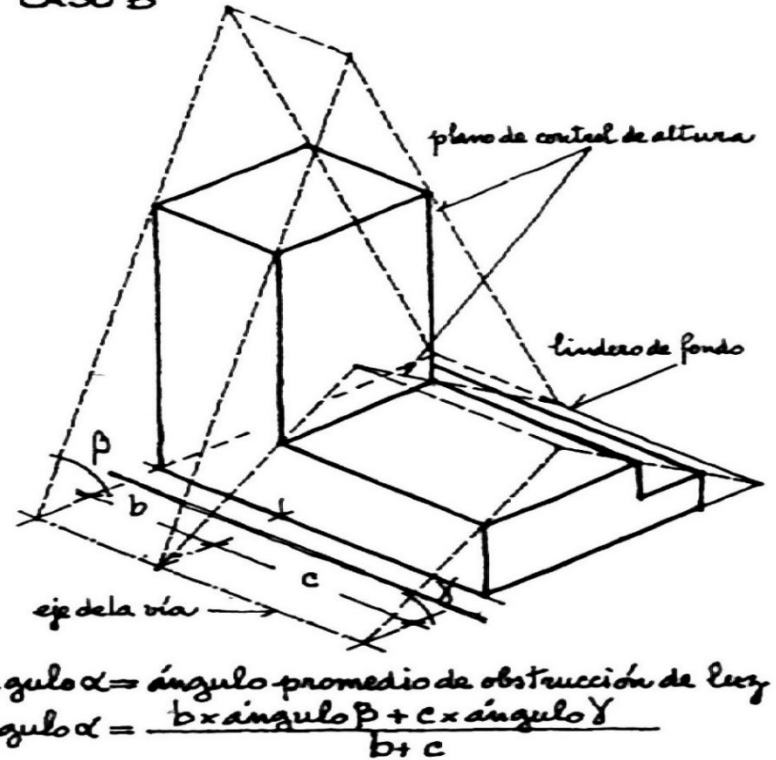
CASO B.
Edificación retirada del borde de la vía.

PLANO DE CONTROL DE SOLEAMIENTO

CASO A



CASO B



CASOS DE CONTROL DE ALTURA

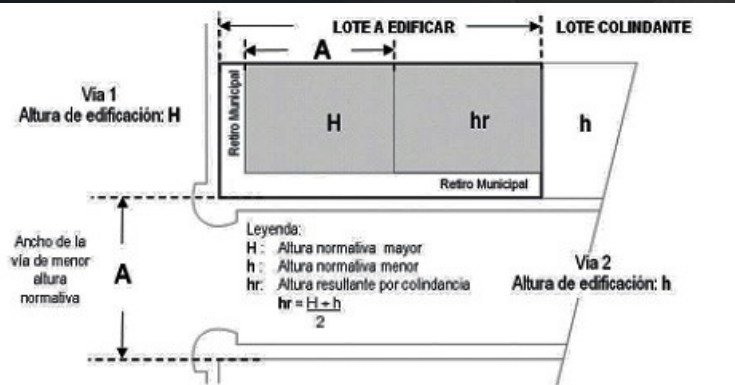
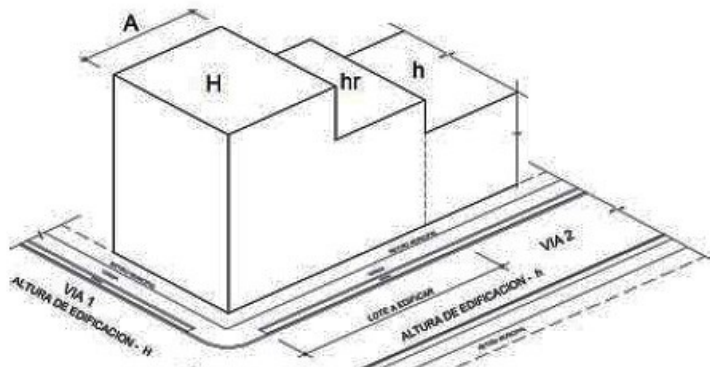


Gráfico 1



- f. Los predios que colinden por su lado derecho e izquierdo, respectivamente, con predios edificados con mayor altura que la normativa en su línea de fachada, podrán construirse hasta el promedio entre las dos alturas existentes. (Ver Gráfico 6).

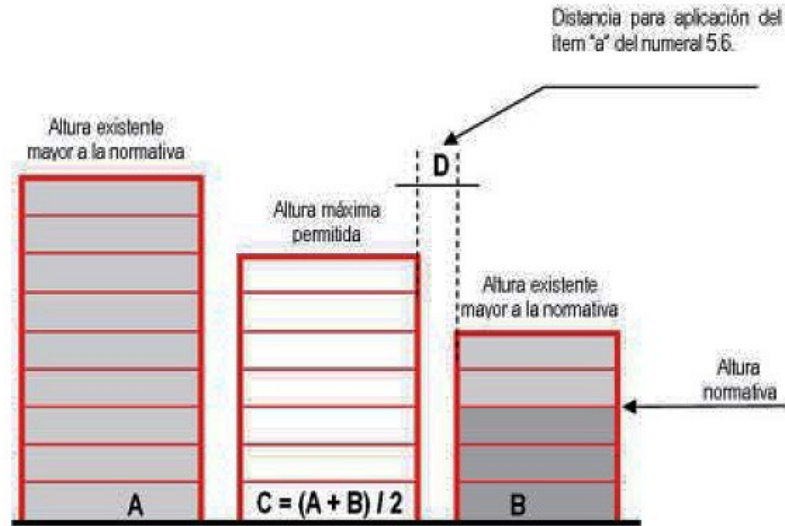
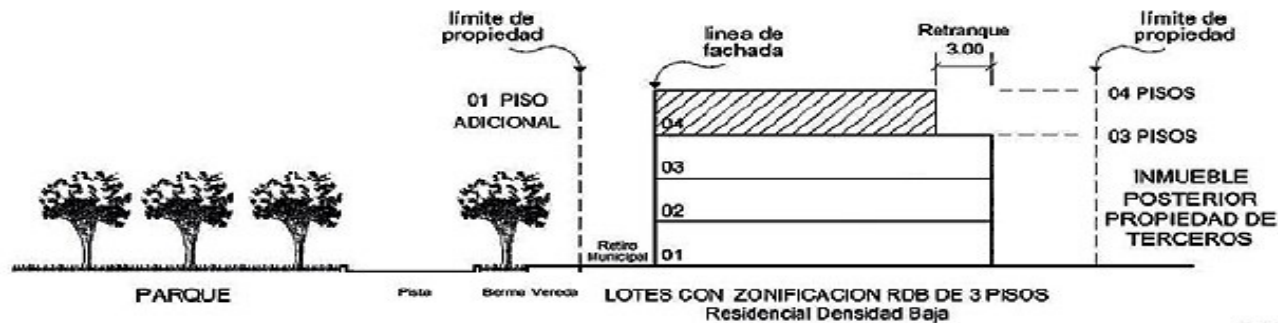


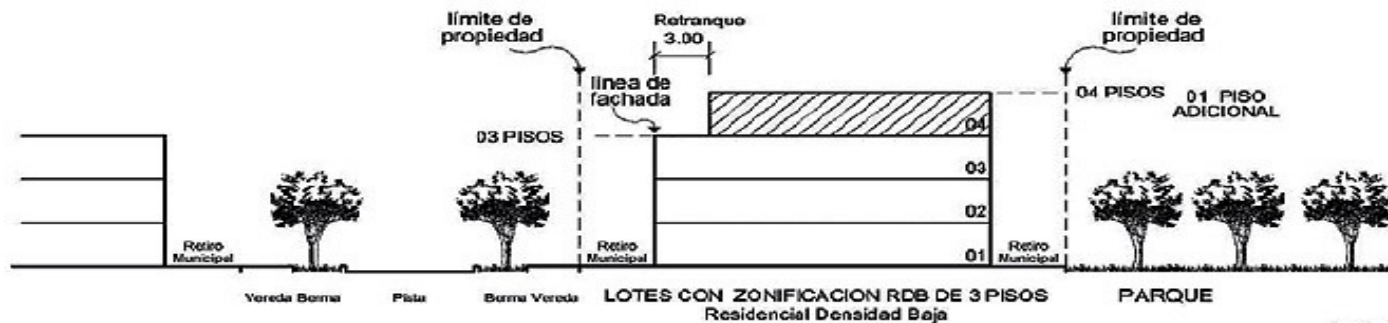
Gráfico 6

CASOS DE CONTROL DE ALTURA

ANEXO 02 - ESQUEMA DE ALTURAS Y RETRANQUES

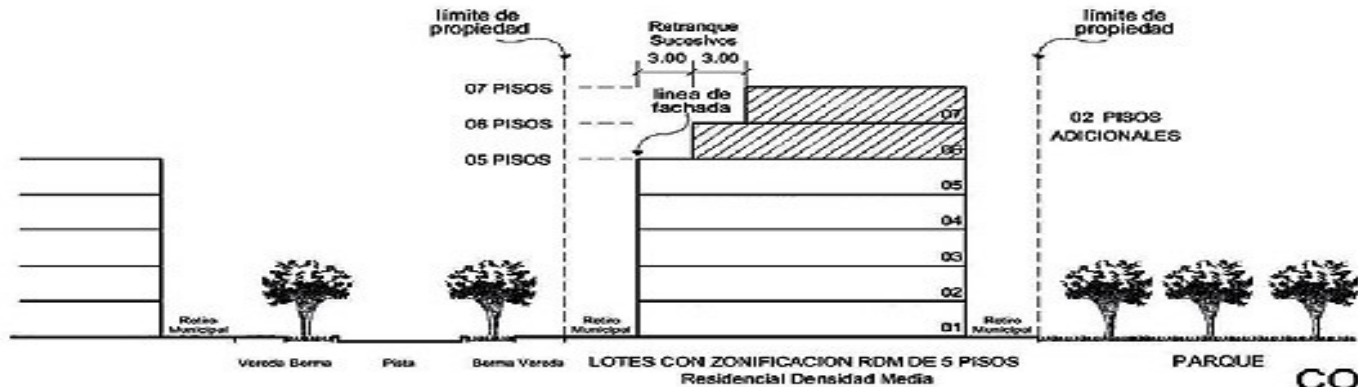
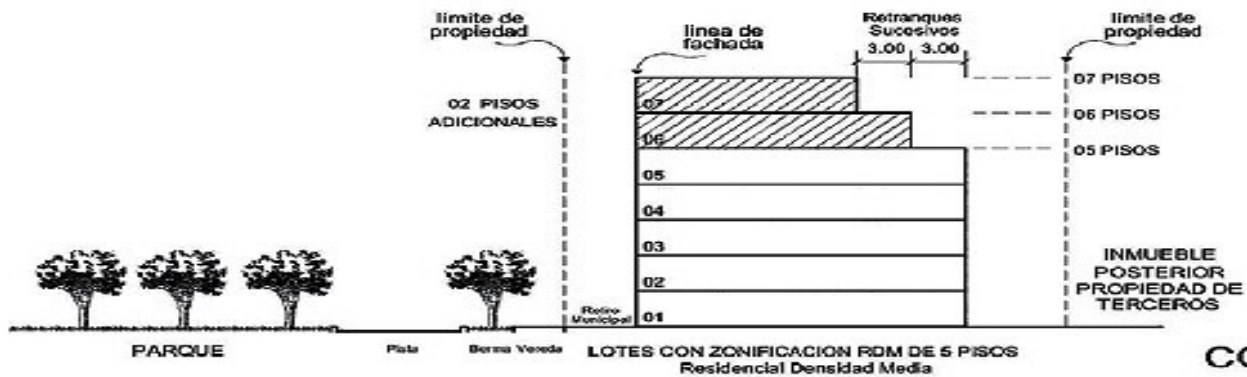


CORTE 1

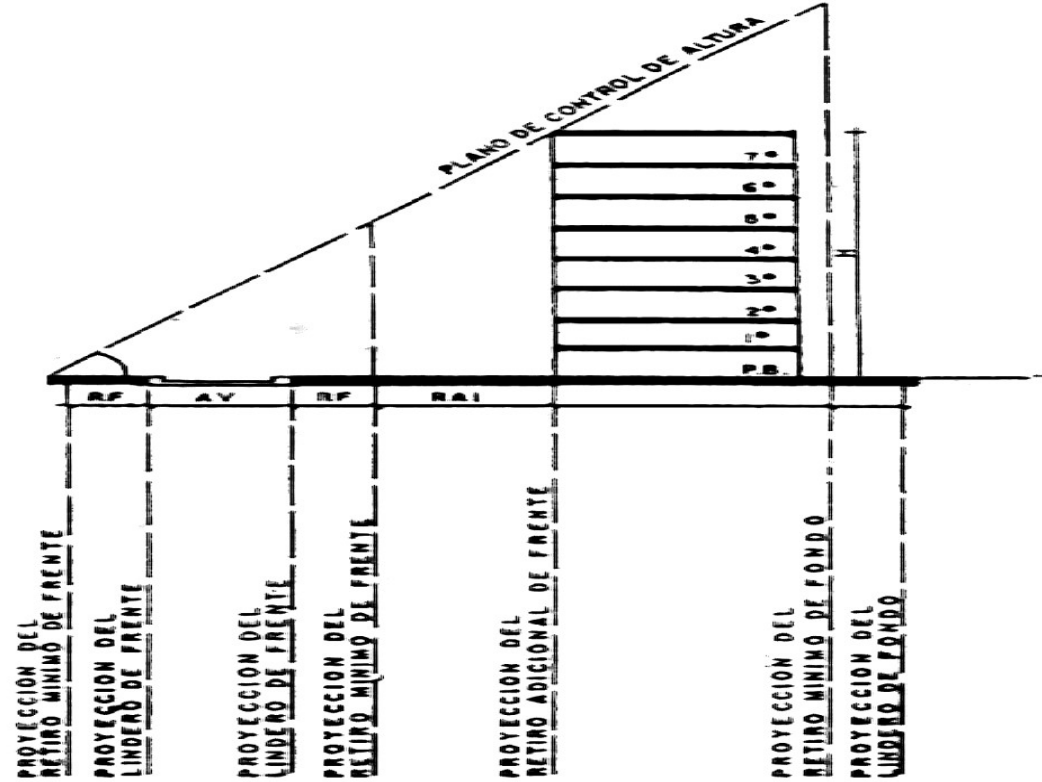
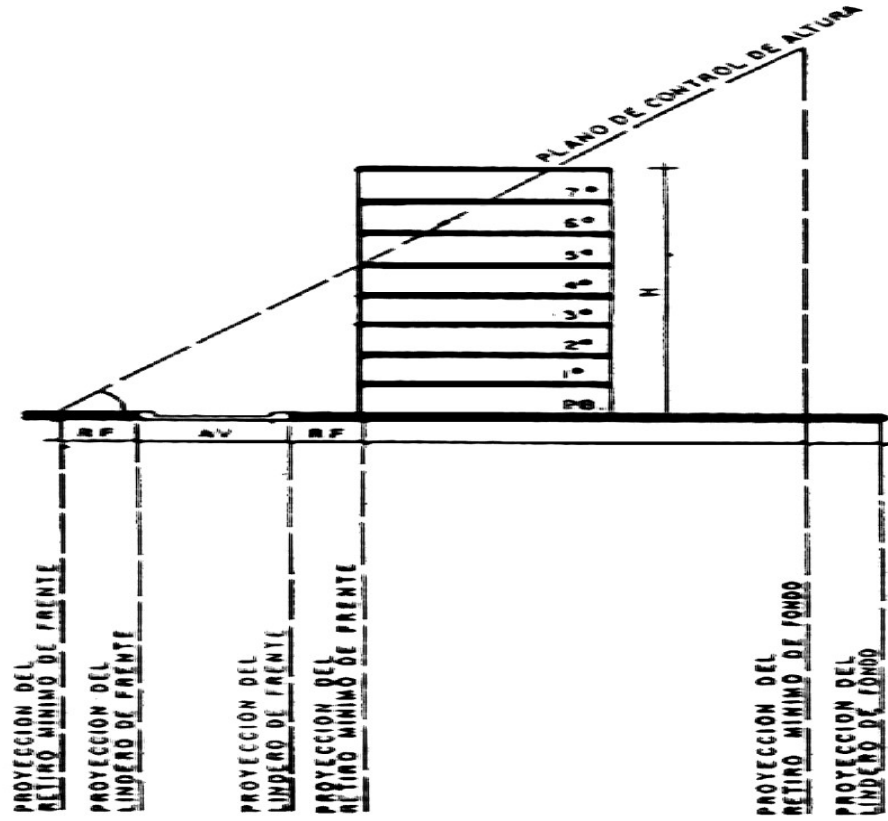


CORTE 2

CASOS DE CONTROL DE ALTURA



CASOS DE CONTROL DE ALTURA



PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

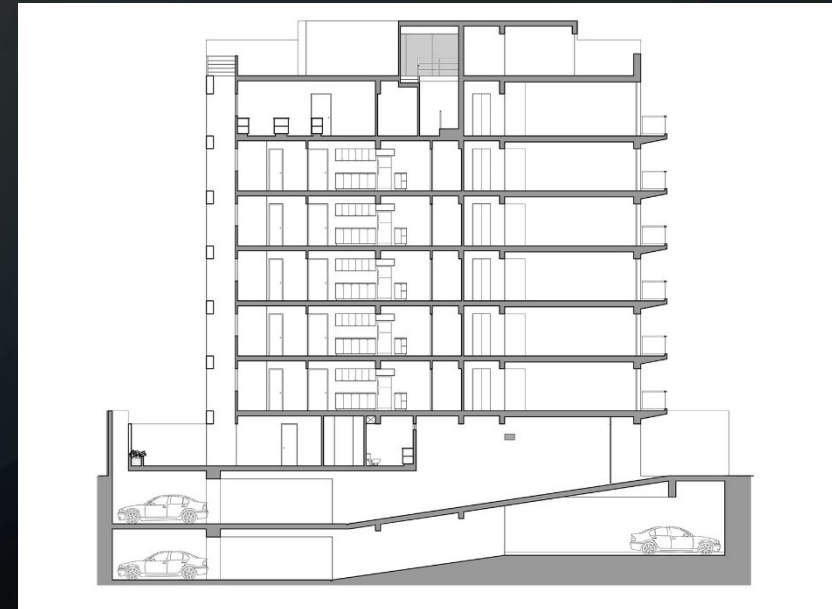
Dotación de puestos de estacionamiento de vehículos dentro de los lotes.

PROPÓSITO

Garantizar que exista el suficiente espacio de estacionamiento para los usuarios de acuerdo a las normas técnicas establecidas.

INDICADORES MÁS EMPLEADOS

- Un puesto/unidad de vivienda
- Un puesto/cada 3 habitaciones de hotel
- Dos puestos/cada 3 unidades de vivienda
- Un puesto/cada 40 m² de construcción comercial computable
- Un m² de estacionamiento/cada 4 m² de construcción computable industrial
- Un puesto/cada 10 asientos de salas de espectáculos



TIPOS DE ESTACIONAMIENTO

TECHADO CON LOSAS

- Puede estar ubicado en sótanos, semisótanos, en planta baja o niveles superiores, de acuerdo a las restricciones de área libre del lote.
- Puede ocupar los retiros laterales y de fondo sólo en el caso de sótanos.

SEMI TECHADO CON MATERIALES LIVIANOS

- Debe mantener el área libre a la circulación.
- Sólo puede estar ubicado sobre el área libre del lote.
- Puede ocupar los retiros laterales y de fondo.

NO TECHADO

- Sólo puede estar situado sobre el área libre del lote.
- Puede ocupar el retiro de frente siempre y cuando provea una vía interna para circular y maniobrar.