

ELEMENTOS DE ORDENACIÓN URBANA

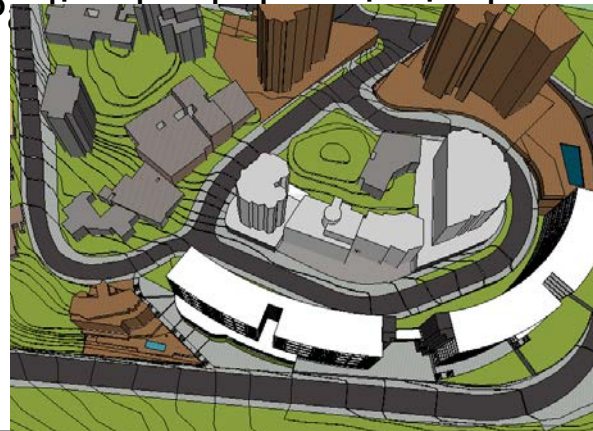
de la lectura de Juli Esteban Noguera aplicado en el proyecto
unifamiliar bellavista

Diego Tamayo y luisa M. Quiñones



“La ordenanza de edificación determina las condiciones que ha de cumplir el edificio en relación al solar en que se ha de construir”

En la lectura de Juli Esteban Noguera se describen cuáles y cómo son los elementos que determinan los sistemas de ordenamiento urbano. Para efectos de este trabajo hemos primero determinado cuáles parámetros se aplican a nuestra propuesta arquitectónica, de esta manera descartamos los lineamientos característicos del proyecto.



Forma del tejido urbano :Calles y lotes irregulares

Uso de suelo :residencial neta

Forma de ocupación: exenta para los edificios de vivienda multifamiliar

Programa: edificio de vivienda multifamiliar

Tratamiento urbanístico según pot 2014: CONSOLIDACIÒN 2

Prexistencias y condiciones físicas: lote con pendiente entre dos calles de diferente envergadura

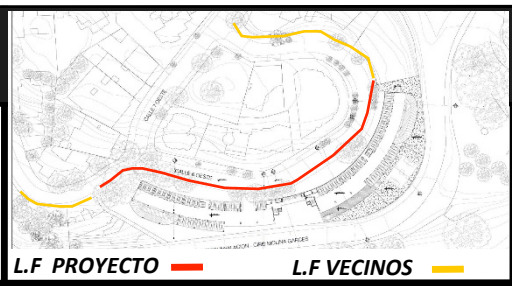


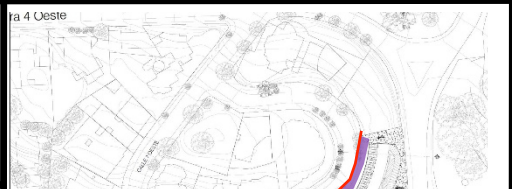
Muro de contención existente

De lo que obtuvimos que, según la lectura se trata de:

- El edificio se inscribe en lo que se denomina una HILERA DE EDIFICACIÒN
- Por la forma en que el edificio está ocupando el solar se puede catalogar como edificación en parcela aislada
- A pesar de lo anterior el edificio comparte parámetros urbanos que aplican para edificaciones adosadas con vecinos
- En cuanto a los parámetros volumétricos se trata de una configuración flexible. Puesto que no está

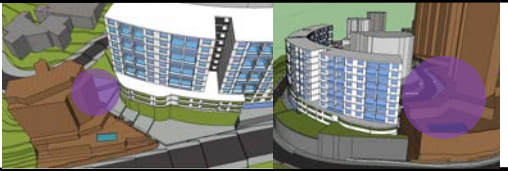
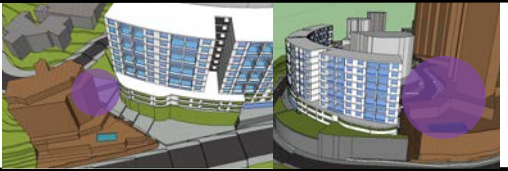



MATRIZ DE ELEMENTOS URBANISTICOS

ALINEACIÓN DE LA CALLE

ELEMENTO URBANISTICO	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERISITCAS	 <p>L.F PROYECTO — L.F VECINOS —</p>
LINEA DE FACHADA	Tramo de alineación perteneciente a la fachada	✗		Ya estaba determinada por la normativa. En este caso se trata de una línea irregular al por a condición del lote	
ALTURA REGULADORA MÁXIMA	La que pueden alcanzar las edificaciones salvo excepciones		✗	El proyecto no se planteo con restricción de alturas, la cantidad de pisos la determinó la cantidad de apartamentos minima que se debían proponer	 <p>Av. circunvalar Calle 6ta oeste</p>
ANCHO DE LA CALLE	Es la medida lineal que como distancia entre dos lados de la calle , se toma como constante o	✗		En este caso existe una doble condición vial para cada lado del lote. Por un lado una calle colectoras con un ancho de 6 metros, por el otro una vía secundaria (avenida circunvalar) 3 carriles.	
MEDIANERA	Pared lateral limite entre dos edificaciones		✗	El edificio se aísla de sus vecinos por lo tanto no existe entre ello paredes medianera	 <p>Línea de fachada — Área retranqueada con respecto a L.F —</p>
PROFUNDIDAD EDIFICABLE			✗	No aplica primerio porque el proyecto se implanta en una manzana irregular, lo que determina la profundidad es la limitante del ancho del lote	
RETRANQUEOS	Es el retranqueo de la edificación respecto a la alineación de vial o a la	✗		Se determinó un retranqueo de 5 metros con respecto a la línea de fachada determinada por normativa que estipula que se	

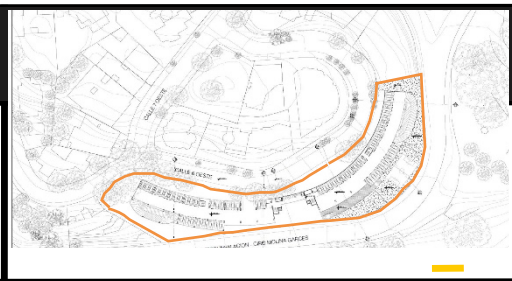

MATRIZ DE ELEMENTOS URBANISTICOS

EDIFICACIÓN AISLADA EN PARCELA

ELEMENTO URBANISTICO	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERISITCAS	
OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA	Ocupación máxima que puede ser ocupada por la edificación o por lo sótanos		X	Determinado por el índice de ocupación según la normativa el proyecto se planteo bajo dichos parámetros teniendo un lote de : 5,870 m2 con un índice de construcción del 22 la ocupación permitida es de 1,291, sin embargo el área ocupada es de 2,517 con respecto a sus vecinos	
SEPARACIONES	Distancias mínimas que las edificaciones han de mantener con los limites de las parcelas	X		El proyecto se aisló con respecto a sus vecinos	
FACHADA O ANCHURA MINIMA	la longitud de fachada o la anchura que como mínimo han de tener las parcelas para ser edificadas	X		Según la normativa para este caso donde el lote supera los 1000 metros cuadrados el frete mínimo corresponde a 30 metros Sin embargo la verdadera determinante al momento de diseñar fue la condición del lote que al ser angosto y alargado obliga a disponer fachadas largas en el sentido longitudinal del mismo	 <p>FACHADAS ORIENTADAS HACIA LOS LADOS MAS LARGOS POR CONDICION DEL LOTE</p>
EDIFICACIONES AUXLIARES	Cuando se consideran adicionalmente edificio que tiene un papel auxiliar del principal		X	Dentro del programa no se plantean construcciones de uso auxiliar a la vivienda	 <p>BLOQUE ÚNICO</p>
CERCAS	El elemento de separación entre la parécela y el espacio publico		X	El proyecto no cuenta con cerramiento de cercas pues se abre directamente hacia el espacio publico. Esta condición es para la calle 6ta oeste, por la fachada a la avenida circunvalar, la topografía exige que haya un muro de	 <p>MURO DE CONTENCION AV CIRCUNVALAR</p>

MATRIZ DE ELEMENTOS URBANISTICOS

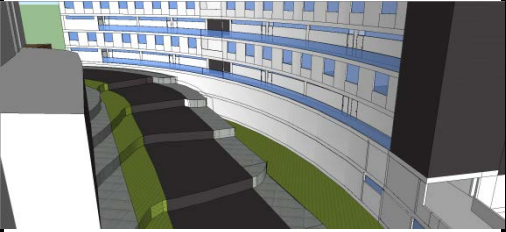


CONFIGURACIÓN VOLUMETRICA: configuración flexible

ELEMENTO URBANISTICO	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERÍSTICAS	
PERÍMETRO REGULADOR	Se refiere al área de alineación de l volumen	X		Al tratarse de un lote con forma irregular no se determina por alineaciones del volumen sino por perímetro regulador dentro del	
ALTURA REGULADORA MÁXIMA	La que pueden alcanzar las edificaciones salvo excepciones	Doble condición		El proyecto se plantea un rango de altura determinada por las siguientes mecanismos : 1. Mediación entre altura de vecinos, programa de la obra y normativa que para este barrio corresponde a .Sin embargo no tiene altura máxima que regule la construcción por debajo de la línea de tierra. Por su condición de plataforma semi enterrada	
EDIFICABILIDAD	Coeficiente que determina el máximo construible dentro de	X			
UNIDADES DE ORDENACIÓN	Cada unidad de ordenación son las partes de suelo que quedan comprendidas por el perímetro regulador	X		el proyecto de compone de varios cuerpo edificatorios, cuatro torres, una plataforma y cada un	
ESPACIO LIBRE PRIVADO	Áreas del suelo privado no construidas	X			

OBSERVACIONES: SE DETERMINÓ QUE SE TRATABA DE UNA CONFIGURACION VOLUMETRIC FELXIBLE PUESTO QUE NO CUMPLICA CON NINGUNA RESTICCION OBLIGATORIA COMO SI LO HACE LA CONFIGURACIÓN UNIVOCA. SIN EMBARGO NO CUENTA CON TODAS LAS VARIABLES DE LA



5 MATRIZ DE ELEMENTOS Y CONCEPTOS EN TODOS LOS SISTEMAS DE ORDENACION

1 CONTEO DE PLANTAS DEL EDIFICIO

ELEMENTO URBANISTICO	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERISITCAS	
PLANTA BAJA	PLANTA BAJA PARA CADA PARCELA ES AQUELLA, CUYO PAVIMENTO ESTE SITUADO ENTRE 0,60M POR ENCIMA 0,60M.DEBAJO DE LA	X		EN EL PROYECTO LA PLANTA BAJA ESTA MITAD ARRIBA DEL ANDEN Y MITAD ABAJO ESTA SITUACION SE DA EN UNA OARTE YA QUE LA PENDIENTE VA	
PLANTAS SOTANO	RASANTE VIAL EN EL TIPO DE ORDENACION SEGÚN EL VIAL ,SON LAS SITUADAS POR DEBAJO DE LA P L A N T A BAJA,TENGAN O NO	X		LA PLANTA DE SOTANO SE ENCUENTRA POR DEBAJO DE LA PLANTA BAJA CONTANDO CON ABERTURAS LAS CUALES ILUMINAN EL	
PLANTAS PISOS	ABERTURAS A SOBRES LA PLANTA CAUSADA DE LOS BAJA TENIENDO UNA RELACION MAS	X		INTERIOR DE LOS PLANTAS SUPERIORES PARQUEADEROS YA QUE QUE ESTAN SOBRE LA PLANTA BAJA CONTANDO	
CONCLUSIONES	SIAL QUIERA DE LOS			PISCALUNA HACIA EL	

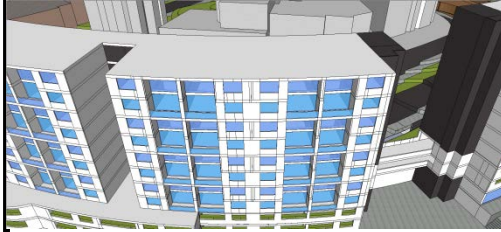
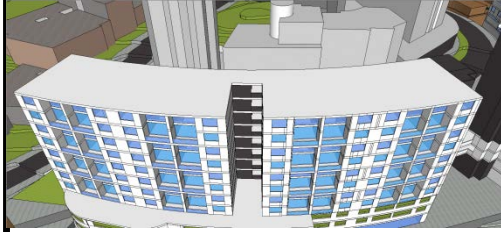
DEL CONTEO DE PLANTAS DEL EDIFICIO SE LOGRA IDENTIFICAR CON UNA RELACION MAS PRECISA. LA PLANTA BAJA SE IDENTIFICA CON LOS TRES TIPOS, PLANTA SOTANO, PLANTA BAJA Y PLANTA PISO PRESENTANDOSE CIERTA AMBIGÜEDAD EN ALGUNOS CASOS COMO POR EJEMPLO LO QUE ES SOTANO EN UNA CALLE ES UNA PLANTA PISO EN LA OTRA CONTANDO CON MEJORES CONDICION COMO LO ES LA ILUMINACION ESTA CONDICION ES CREADA GRACIAS A LOS DESNIVELES DEL TERRENO.

2 ELEMENTOS QUE SOBRESALEN DE LOS PLANOS QUE DEFINEN LA VOLUMETRIA DE LA EDIFICACION.

	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERISITCAS	
LOS ELEMENTOS SALIENTES , LOS CUERPOS SALIENTES DE FACHADA	Los que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y que son de carácter de habitable u ocupables son cerrados ,semicerrados o abiertos	X		En el proyecto tiene galerías las cuales cuentan con un lado totalmente cerrado.	
LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA	Son aquellas contracciones de terminación del edificio y que no dan a espacios hábiles. (cámaras de aire, cubierta inclinada, elementos		X	No aplica debido a que el proyecto no cuenta con cubiertas inclinadas y ningún elemento decorativo en sus fachadas.	
CONCLUSIONES	e l e m e n t o s				

EN LA EDIFICACION SE LOGRAN IDENTIFICAR ELEMENTOS SALIENTES Y CUERPOS SALIENTES DE LA FACHADA QUE SON DE CARÁCTER HABITABLE Y OCUPABLES COMO LO ES LA GALERIA.
 DEACUERDO A LA DEFINICION DE CONSTRUCCION POR ENCIMA DE LA ALTURAA REGULADORA EL PORYECTO NO CUENTA CON ESTAS CONSTRUCCIONES YA QUE SUS CUBIERTAS SON PLANAS Y NO TIENEN NINGUN ELEMENTO DECORATIVO EN SUS FACHADAS

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS NO EDIFICADOS INTERIORES AL VOLUMEN DE EDIFICACION.


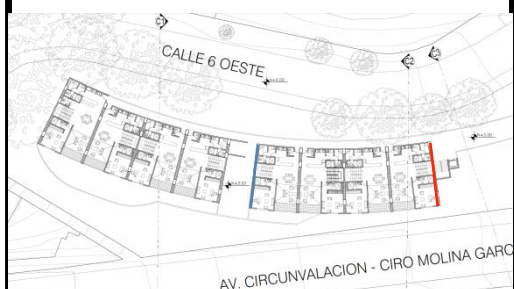
	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERISITCAS	
PATIOS DE LUCES	Son espacios no edificados situados dentro del volumen de edificación; destinados a obtener iluminación y ventilación.		X	Las torres del proyecto no cuentan con patios en su interior.	
P A T I O D E VENTILACION	de dimensiones mas reducidas que lo de las luces y no se admite que se utilicen para dar la ventilación y la iluminación a dormitorios y otras		X	Las torres no cuentas con patios de menor ni de mayor escala. Puesto que se planteo un edificio laminar haciendo que su iluminación de los servicios sea mediante la galería y la parte frontal	

CONCLUSIONES

en cuanto al diseño del proyecto se omitieron estos patios puesto que se lograba brindar iluminación y ventilación mediante las galerías y la parte frontal mediante grandes ventanales.

**6 REFERENCIAS NUMERICAS PARA
LA FIJACION DE PARAMETROS.**

ORDENACION POR ALINEACION DE CALLE.

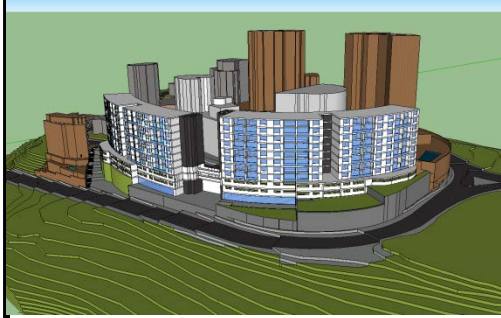
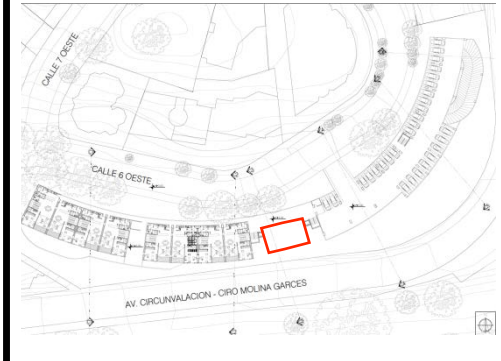
	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERISITCAS	
ALTURA REGULADORA Y NUMERO DE PLANTAS.	Ancho calle-N de pisos-altura 8 mts b+1 7,55mt 8 a 12 b+2 10,60mt 12 a 16 b+3 13,65mt	X		El proyectos esta en el rango de Ancho calle N de plantas- altura en mt 8mts b+1 7,55mt Incumpliendo lo que dicta este rango puesto que la	
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	No son aconsejables las profundidades edificables superiores a 20 mni inferiores a 10.		X	El proyecto cuenta con una profundidad de edificaciónes de 15 estando en un rango medio de acuerdo a este punto.	

CONCLUSIONES

SEGUN LO ESTABLECIDO EN ESTE PUNTO EL PROYECTO NO ESTA TOMANDO EN CUENTA EL ANCHO DE LA VIA PARA TENER UNA ALTURA PROPORCIONAL A ESTA MISMA. EN CUANTO A LAS PROFUNDIDAD DE LAS EDIFICACIONES SE CUMPLE YA QUE SE ES DE APROXIMADAMENTE DE 15 METROS DE ANCHO ESTANDO DENTRO DE LOS ESTANDARES DE PROFUNDIDA.

7 LA CORRECCION DE LAS ORDENANZAS VIGENTES

LA CORRECCION DE LAS ORDENANZAS VIGENTES

	DEFINICIÓN	SI APLICA	NO APLICA	CARACTERISITCAS	
Densidades de poblaciones	Para conseguir que las densidades de población lleguen a su capacidad permitida se ha de rechazar el criterio de igualar alturas ya que todos los edificios rompen con la homogeneidad de la calle esta homogeneidad es	X		El proyecto no busca igualar alturas con el edificio de mayor altura puesto que a su otro extremo tenia un edificio de menor tamaño acoplándose a la altura de este escalonándose piso a piso. Sin tener mucho impacto en el tema de la densidad poblacional.	
Aumento de volumen	El volumen equivocado es que corresponde al aumento se realice la congestión habrá respetando todos los parámetros de edificación de la zona.	X		En el momento de querer anexar algún volumen por el tema de los aislamiento no se podría pero se podría hacer un bloque en la mitad para así lograr mantener el mismo paramento respetando los para que regulan las edificaciones de la zona	

CONCLUSIONES

en el momento de desarrollar un proyecto se debe tener presente el tema de las densidades de población, para no cometer el error de tratar de igualar alturas rompiendo con la homogeneidad de la calle haciendo que la ciudad se degrade con el paso del tiempo. En cuanto al estudio volumétrico en el momento de querer aumentar una parte se deberá tener presente todos los parámetros de edificación de la zona.