

MANUAL DE TRAZADO URBANO PARA LOTES UNIFAMILIARES

ÍNDICE DE CONTENIDOS

**01 ¿POR QUÉ ES
MEJOR PLANIFICAR? PAG. 3**

**02 TIPOS DE PATRONES
URBANOS PAG. 4**

**03 TIPOS
DE VÍAS PAG. 5**

**04 ¿CÓMO TRAZAR
UNA URBANIZACIÓN? PAG. 6**

¿POR QUÉ ES MEJOR PLANIFICAR?

La planificación te ayuda a:

- Tener un barrio ordenado y agradable.
- Aprovechar el terreno al máximo.
- Reservar suelo para parques y colegios.
- Asegurar buen acceso a cada lote, ventilación y luz natural.
- Reducir costos para construir canaletas y desgüe.
- Evitar conflictos entre vecinos.



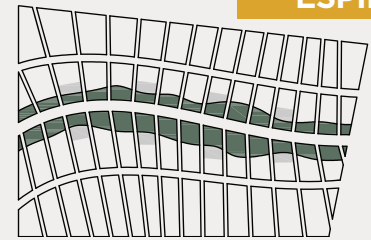
02

TIPOS DE PATRONES URBANOS

Un patrón te ayuda a organizar las vías, manzanas, lotes y parques en el terreno. Escoge el que mejor se adapta a tu terreno.

ESPINA

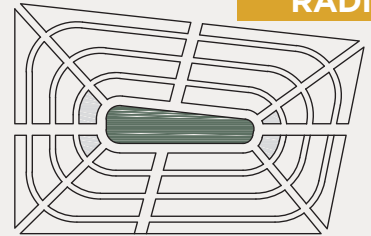
Este patrón tiene una calle principal en el medio del barrio y es bueno para terrenos angostos. Para aplicar este patrón revisa CASO 1.



ESPINA

RADIAL

En este patrón las calles y las manzanas están organizadas en forma de óvalos a partir de un parque central en el medio del barrio. Para aplicar este patrón revisa CASO 2a.



RADIAL

RETÍCULA

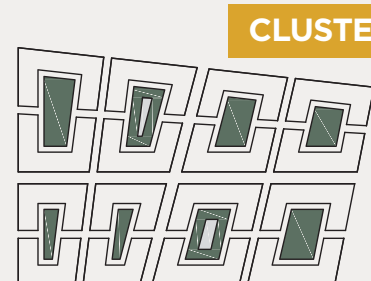
Este patrón es una cuadrícula de manzanas cuadradas o rectangulares que se puede usar para terrenos en pendiente. Para aplicar este patrón revisa CASO 2b y 3.



RETÍCULA

CLUSTERS

En este patrón las manzanas están organizadas alrededor de parques centrales. Para aplicar este patrón revisa CASO 2c.



CLUSTERS

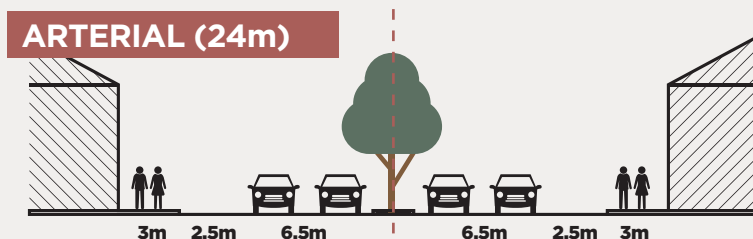
03

TIPOS DE VÍAS

Recuerda que no todas las vías son iguales. Existen cuatro tipos de vías que varían en su ancho:

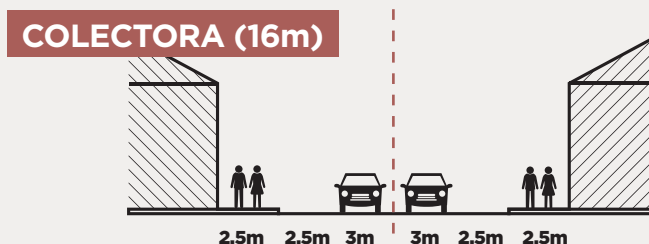
VÍA ARTERIAL

Conecta con toda la ciudad, es la más grande y tiene dos carriles en ambas direcciones. Calcula con un ancho fijo de 24m.



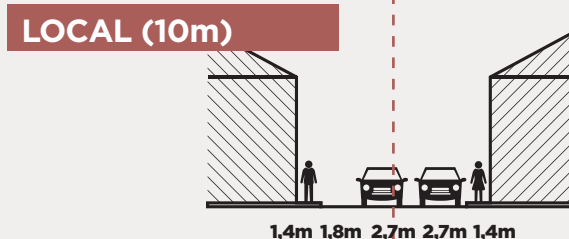
VÍA COLECTORA

Conecta el barrio con los alrededores. Calcula con un ancho fijo de 16m.



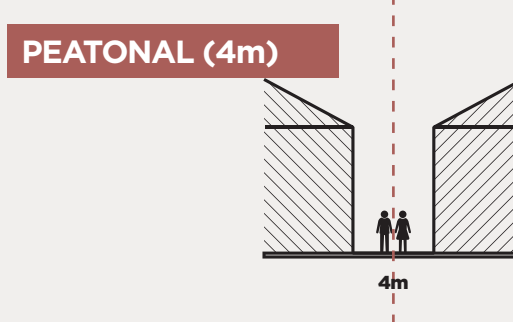
VÍA LOCAL

Conecta la vía colectora con los lotes y los lotes entre sí. Calcula con un ancho fijo de 10m.



VÍA PEATONAL

Conecta parques o plazas con viviendas y es sólo para peatones. Calcula un ancho de 4m.



Fuente: Ordenanza 341-2001-MML.

El trazo central pasa por el medio de la vía

¿CÓMO TRAZAR UNA URBANIZACIÓN?

Para trazar un plano de lotización, primero necesitas decidir el tamaño de los lotes individuales que quieres crear. La mayoría de las siguientes instrucciones toma como referencia lotes de 90m^2 , pero los mismos conceptos y técnicas mostrados aquí pueden ser fácilmente adaptados para generar lotes de cualquier otro tamaño.

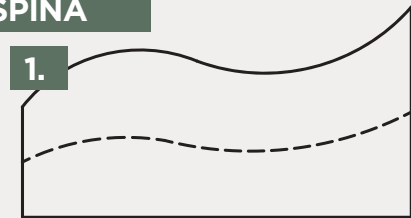
CASO 1: TERRENO ANGOSTO

SI EL TERRENO ES ANGOSTO Y ALARGADO, SIGUE LOS SIGUIENTES PASOS:



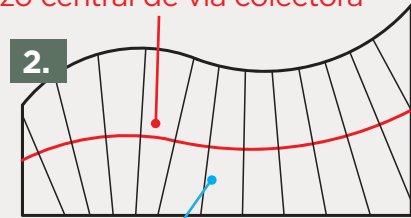
1. Traza la vía colectora desde el medio del lado corto del terreno como muestra la imagen.

ESPINA



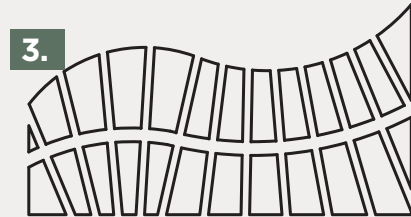
2. Traza las vías locales perpendiculares al trayecto principal y al contorno como muestra la imagen. El ancho máximo entre dos ejes es 40m. Si las manzanas son más largas que 300m, traza pasajes peatonales paralelas al trayecto principal que dividen el lado largo de la manzana.

Traza central de vía colectora

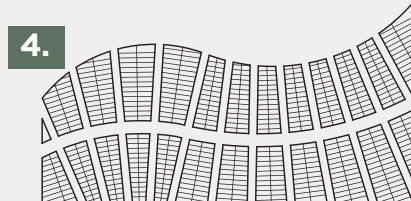


Traza central de vía local

3. Usa el ancho 16m para trazar la vía colectora (8m a cada lado del trazo central de la vía), 10m para trazar las vías locales (5m a cada lado del trazo central de la vía) y 4m en caso de los pasajes peatonales.



4. Traza los lotes de 6, 8 o 10m de ancho y 15m de largo.



5. Destina 8% del área total del terreno a parques y plazas y 5% a colegios y locales comunales ubicados alrededor de la vía principal.



CASO 2: TERRENO REGULAR

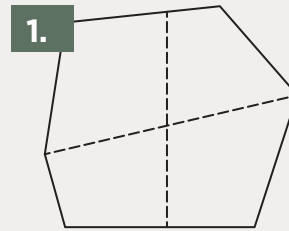


SI EL TERRENO ES PLANO O POCO INCLINADO, TIENES TRES OPCIONES:

A) SI QUIERES TENER UN GRAN PARQUE O PLAZA EN EL MEDIO, SIGUE LOS SIGUIENTES PASOS:

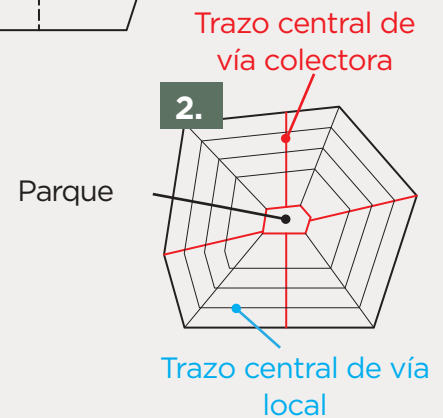
RADIAL

1. Traza las vías colectoras conectandolas con las vías existentes alrededor del terreno. El cruce de las vías es el centro del terreno.

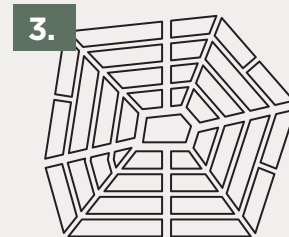


2. Traza el parque central en el centro del terreno. El tamaño del parque es el área total del terreno / 40. Por ejemplo, si el terreno es de 90,000m², el parque tiene 2,250m².

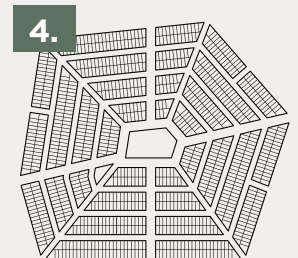
Traza las vías locales que parten del centro de la urbanización y las vías paralelas al contorno. El ancho de las manzanas para trazar las vías paralelas es de 30m.



3. Usa el ancho 16m para trazar la vía colectora (8m a cada lado del trazo central de la vía) y 10m para trazar las vías locales que conectan los clústers (5m a cada lado del trazo central de la vía).



4. Traza los lotes de 6, 8 o 10m de ancho y 15m de largo.



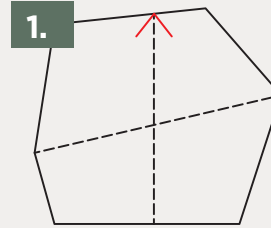
5. El área total del terreno dividido entre 18 es el área para los demás parques. Ubicalos de tal manera para que todos los lotes estén máximo a 300m de uno de ellos. Junta algunos lotes cerca del parque y reservalos para colegios y locales comunales.



B) SI QUIERES UN TRAZADO SIMPLE, SIGUE LOS SIGUIENTES PASOS:

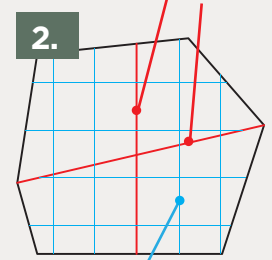
1. Traza las vías colectoras conectándolas con las vías existentes alrededor del terreno.

RETÍCULA



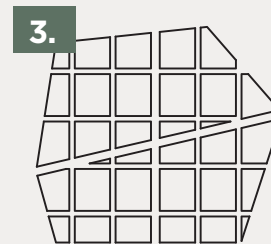
Trazo central de vía colectora

2. Traza una cuadrícula de 74x86m. Los trazos de la cuadrícula son los trazos centrales de las vías locales.

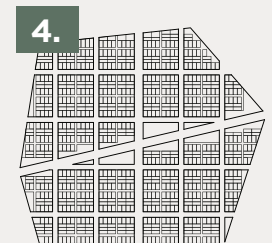


Trazo central de vía local

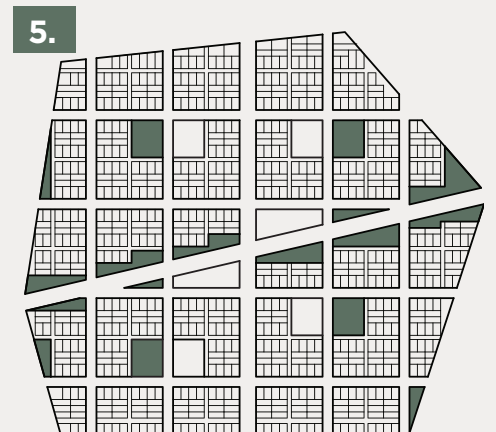
3. Usa el ancho 16m para trazar la vía colectora (8m a cada lado del trazo central de la vía) y 10m para trazar las vías locales (5m a cada lado del trazo central de la vía).



4. En cada manzana traza lotes de 7.5x12m o de 6x15m.



5. Reserva algunos lotes para parques y otros para colegios y locales comunales cerca los trayectos principales. Recuerda que cada lote debe ser máximo a 300m de un espacio público.

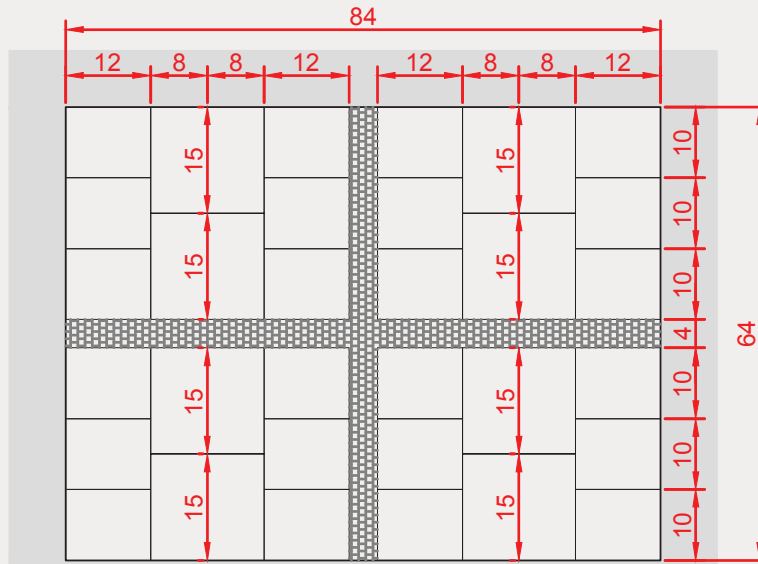


8% DEL TERRENO PARA PARQUES
5% DEL TERRENO PARA COLEGIOS
Y LOCALES COMUNALES

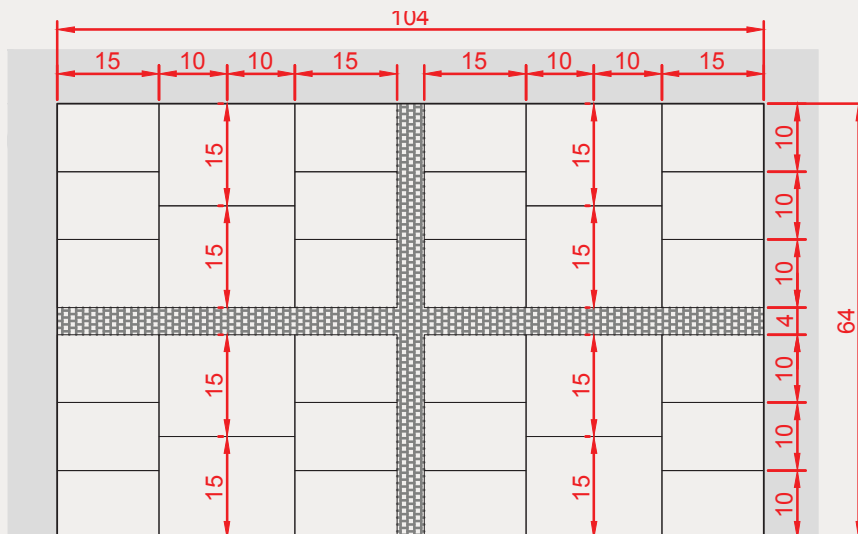


Todas las manzanas tienen pasajes peatonales (4m)

Tamaño de lote: 120 m² (10x12, 8x15)



Tamaño de lote: 150 m² (10x15)



C) SI QUIERES QUE LOS VECINOS SE REÚNAN MUCHO, SIGUE LOS SIGUIENTES PASOS:

1. Traza el eje de la vía colectora conectándola con las vías existentes alrededor del terreno.

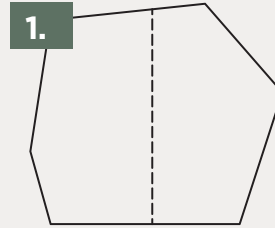
2. Divide el terreno en clústers. Calcula $15,000\text{m}^2$ por clúster. Por ejemplo, si el área del terreno es $90,000\text{m}^2$, tu urbanización tendrá 6 clústers.

3. Traza los parques en el centro de cada clúster. El área mínima de un parque es $1,200\text{m}^2$.

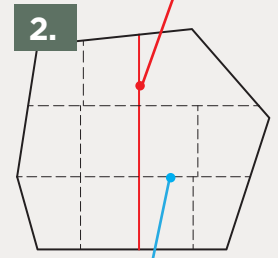
4. Usa el ancho 16m para trazar la vía colectora (8m a cada lado del trazo central de la vía), 10m para trazar las vías locales que conectan los parques con la vía principal (5m a cada lado del trazo central de la vía) y 4m para los pasajes que conectan los parques entre sí.

5. Traza los lotes de $6 \times 15\text{m}$. En cada clúster junta algunos lotes cerca del parque y reservalos para colegios y locales comunales.

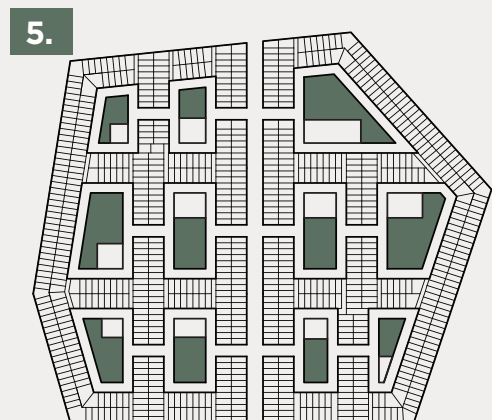
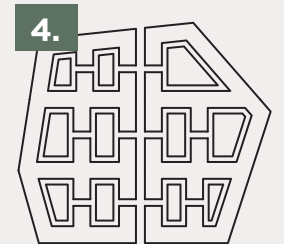
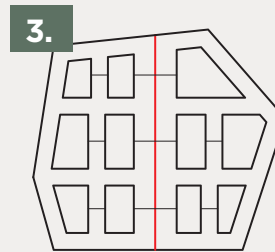
CLUSTERS



Trazo central de vía colectora



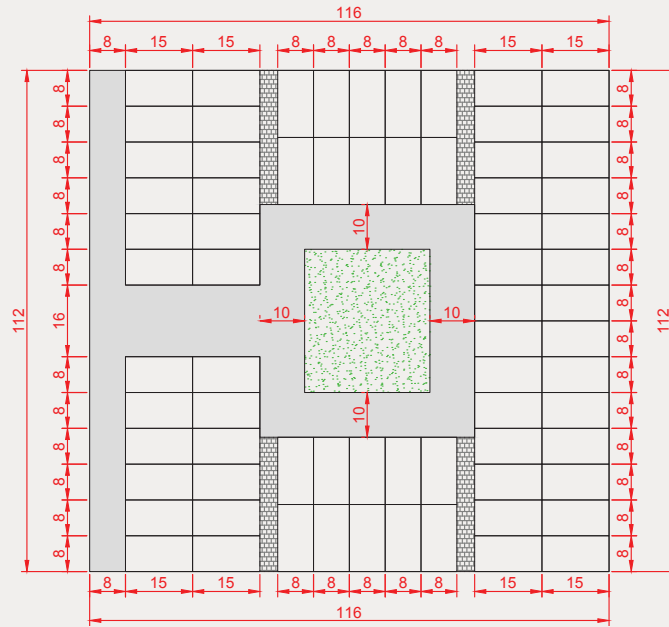
Trazo central de vía local



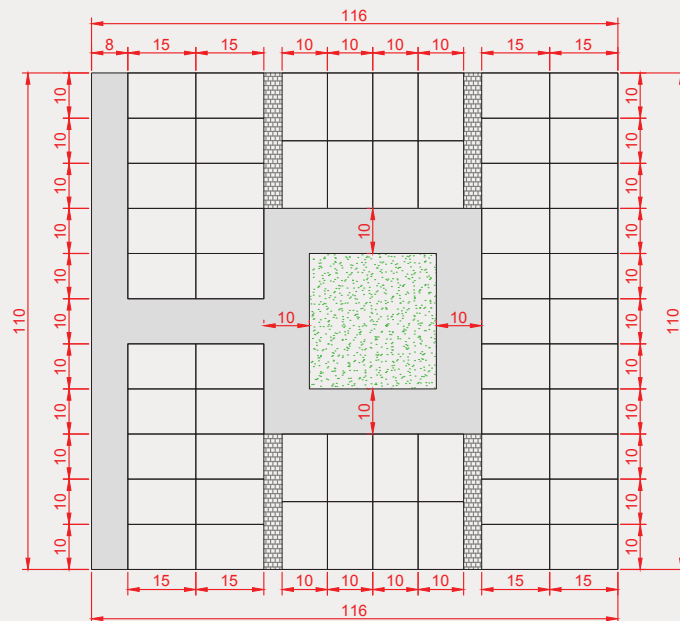
**EL ÁREA DE UN CLÚSTER ES
 $15,000\text{m}^2$**

**EL ÁREA DE UN PARQUE CENTRAL
ES MÍNIMO $1,200\text{m}^2$**

Tamaño de lote: 120 m² (8x15)



Tamaño de lote: 150 m² (10x15)



CASO 3: TERRENO EN PENDIENTE FUERTE



SI EL TERRENO ES MUY INCLINADO, SIGUE LOS SIGUIENTES PASOS:

A. Traza la vía colectora perpendicular a la pendiente como si quisieras subir el cerro directamente.

B. Traza una cuadrícula de 59x90m. Los trazos de la cuadrícula son los trazos centrales de las vías colectoras y locales. Traza radios de giro al final de cada vía horizontal, tal como muestra la imagen, para que los autos puedan girar y subir la pendiente.

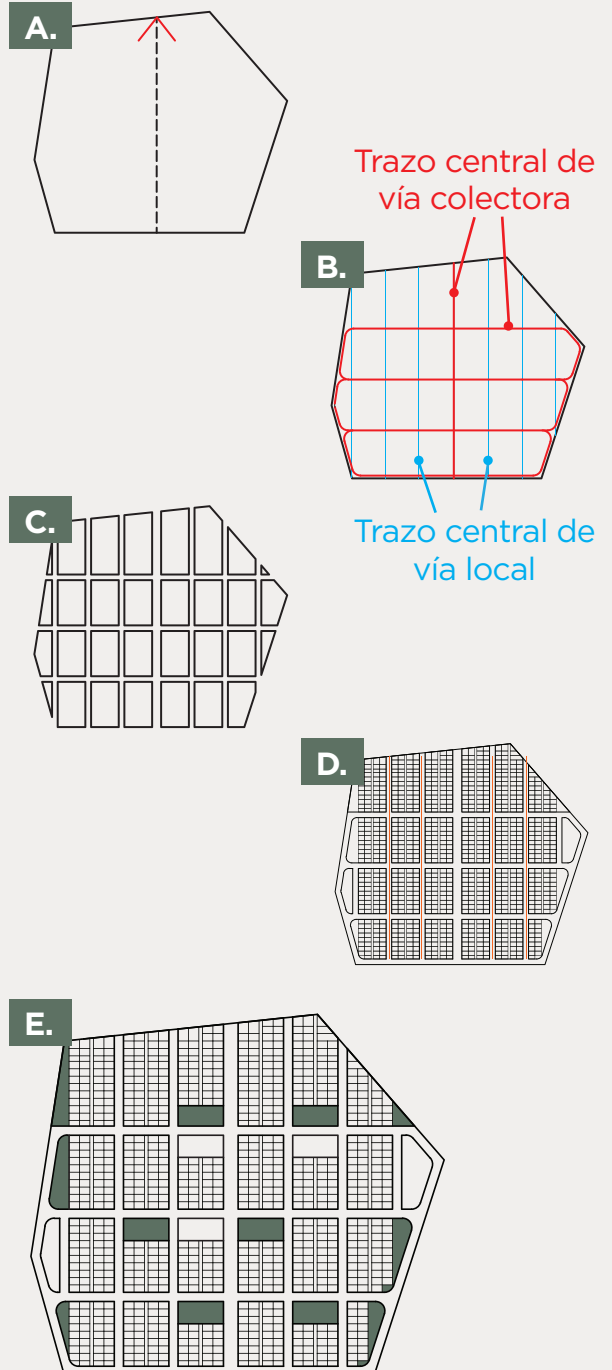
C. Usa el ancho 16m para trazar la vía colectora (8m a cada lado del trazo central de la vía) y 10m para trazar las vías locales (5m a cada lado del trazo central de la vía).

D. En cada manzana traza lotes de 8x11,25m. Las vías verticales se convierten en escaleras de las cuales se entra a cada vivienda.

E. Reserva algunos lotes para parques y otros para colegios y locales comunales cerca los trayectos principales. Recuerda que cada lote debe ser máximo a 300m de un espacio público.

Fuente: Reglamento Nacional de Edificaciones y Habilitaciones Urbanas, MVCS.

RETÍCULA



www.grade.edu.pe/lotizer
