

URBANIZACION VALLE ALTO

URBANISMO Y VIVIENDA
PROYECTO
SECTOR LA HORMIGA. ESTADO BARINAS

JULIO, 2006.

1.- ANTECEDENTES

2.- EL TERRENO

2.1.- Ubicación.

2.2.- Área

3.- PROPOSICIÓN DE DESARROLLO

3.1.- Criterios de Diseño.

3.2.- Zonificación.

3.3.- Vialidad.

4.- REGLAMENTACIÓN

5.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES

5.1.- Zona Baja Densidad

5.2.- Zona Recreacional

1.- ANTECEDENTES.

Dado el crecimiento de la ciudad de Barinas, y el ámbito circundante o tipología de viviendas de la zona, se pretende presentar al mercado un conjunto de viviendas agrupadas, de un alto nivel de vida.

En este desarrollo se pretende enfatizar los aspectos de naturaleza y recreación, unidos a la seguridad.

2.- EL TERRENO.

2.1.- Ubicación.

El terreno objeto de este proyecto se encuentra ubicado en el Sector La Hormiga, municipio Barinas del estado Barinas.

2.2.- Área.

La superficie total del terreno según documento, es de 105.923,33 m², la cual es objeto de este estudio.

3.- PROPOSICIÓN DE DESARROLLO.

3.1.- Criterio de Diseño.

Los criterios básicos de diseño que originan este desarrollo, son los siguientes:

1.- Plantear un desarrollo por etapas independientes. Estas etapas son como pequeñas urbanizaciones (Sectores) dentro de un concepto integral total.

2.- El acceso a cada macro parcela o sector, se hace a través de una vía común o integradora, que se desplaza dentro de un parque (retiros amplios de los sectores) y un área central donde se concentran los usos recreacionales tales como lago, gramados, caneyes, piscinas y parques infantiles.

3.2.- Zonificación.

El terreno en estudio cuenta con un área de 105.923,33 m², en el cual se plantea la construcción de 321 unidades de vivienda de tres dormitorios cada una, para un total de 1605 habitantes, distribuidos en los diferentes sectores indicados en los planos correspondientes. Estos habitantes generan una densidad de 160 hab/Ha.

3.3.- Vialidad.

La vialidad es uno de los aspectos más importantes para el éxito de este desarrollo, y definirá las etapas de desarrollo y su zonificación.

Las vías internas previstas en este estudio, con una sola calzada podrán tener doble sentido con secciones mínimas de 6.60 m y aceras de 0,80 m laterales.

4.- REGLAMENTACIÓN

Se han establecido sectores, perfectamente definidos, los cuales son uno destinado a vivienda de baja densidad, integrados por una gran área recreacional.

ETAPA 1

En el sector 1, se desarrollarán ochenta y siete (87) unidades de vivienda en parcelas de 9,00 x 20,00 m, con áreas de aproximadamente 112,00 m², de dos plantas, ubicadas independientemente en cada parcela.

ETAPA 2

En el sector 2, se desarrollarán setenta y tres (73) unidades de vivienda en parcelas de 11,00 x 20,00 m, con áreas de aproximadamente 123,00 m², de dos plantas, ubicadas independientemente en cada parcela.

ETAPA 3

En el sector 3, se desarrollarán sesenta y cuatro (64) unidades de vivienda en parcelas de 9,00 x 20,00 m, con áreas de aproximadamente 112,00 m², de dos plantas, pareadas por un solo lado.

ETAPA 4

En el sector 4, se desarrollarán noventa y siete (97) unidades de vivienda en parcelas de 11,00 x 20,00 m, con áreas de aproximadamente 123,00 m², de dos plantas, pareadas por un solo lado.

5.- VARIABLES URBANAS FUNDAMENTALES.

5.1.- Zona Baja Densidad (Sectores 1, 2, 3 y 4)

USO: Residencial

Variable	Vivienda tipo Karla	Vivienda tipo Jessika
Área Mínima de Parcela	180 m ²	220 m ²
Porcentaje de Ubicación	30%	30%
Porcentaje de Construcción	62%	56%
Retiros: Frente	6.50 m	4.00 m
Laterales	2.90 m	2.00 m y 3.00 m
Fondo	4.80 m	5.00 m

5.2.- Zona Recreacional

El conjunto cuenta con un gran área de recreación, la cual contará con grandes áreas de gramado y jardines, que incluyen laguna, piscina, churuatas, zona para parrilla, y una casa club, que albergará también una pequeña tienda de conveniencia y servicios, tales como sanitarios.

Esta gran zona recreacional será de uso común a los habitantes de la urbanización y de todos los sectores.

CUADRO DE ÁREAS

ETAPA	USO	AREA TERRENO (M2)	No. VIVIENDAS
1	Residencial Unifamiliar	15.660 m2	87
2	Residencial Unifamiliar	16.060 m2	73
3	Residencial Unifamiliar	11.520 m2	64
4	Residencial Unifamiliar	21.340 m2	97
AREA CLUB Y RECREACION		14.661,1609 m2	
AREAS VERDES INTERNAS			
VIALIDAD			
TOTALES			

AREAS DE CONSTRUCCION

ETAPA	U.V.	AREA (M2)	AREA TOTAL
1			
2			
3			
4			