

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO

Modulo
PLANIFICACION URBANA

Expositor:
Arq/ Ag. Inmob.
Ivan Milla Euribe



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



Desarrollo Urbano

Es la transformación del uso y ocupación del suelo en beneficio del interés general, mediante la regulación urbanística.

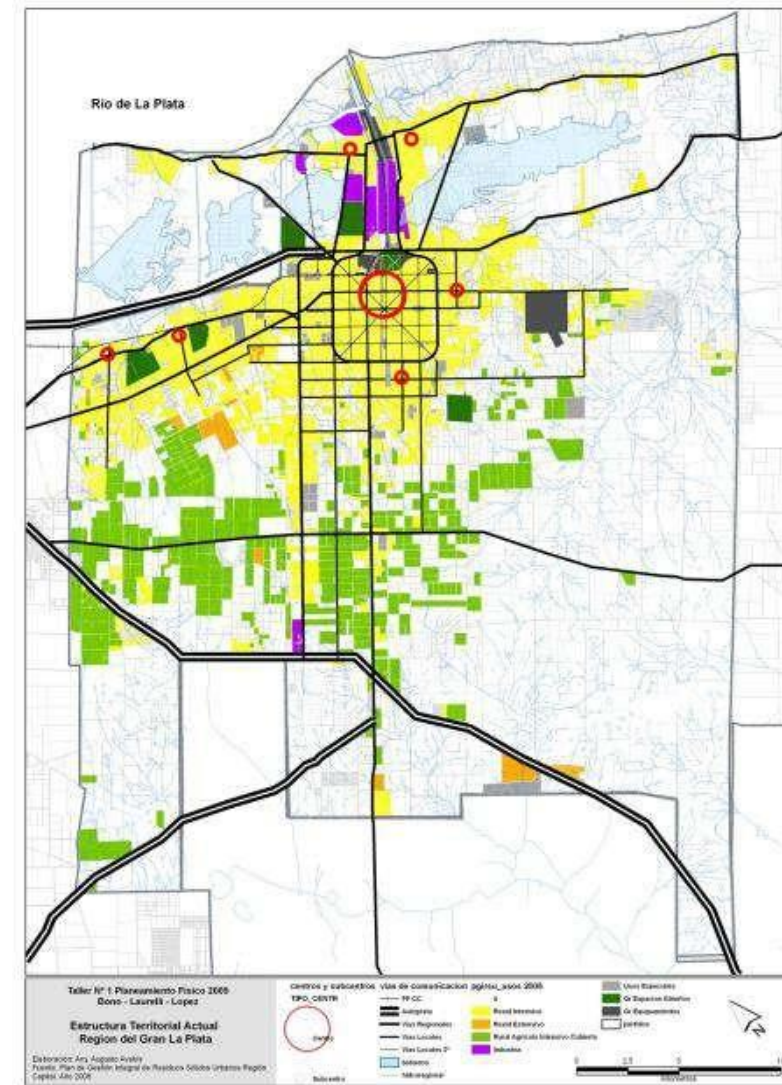
www.urbanismoyeconomia.com

clideo.com

PLANEAMIENTO URBANISTICO

El planeamiento urbanístico o planificación urbana es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se elaboran para [ordenar el uso del suelo](#) y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación. Una buena planificación urbana favorece una buena economía urbana.

Una prioridad para los gobernantes locales es asegurarse que su ciudad se desarrolle económicamente. Una correcta planificación coordina la [localización y distribución del espacio](#) con las actividades económicas.

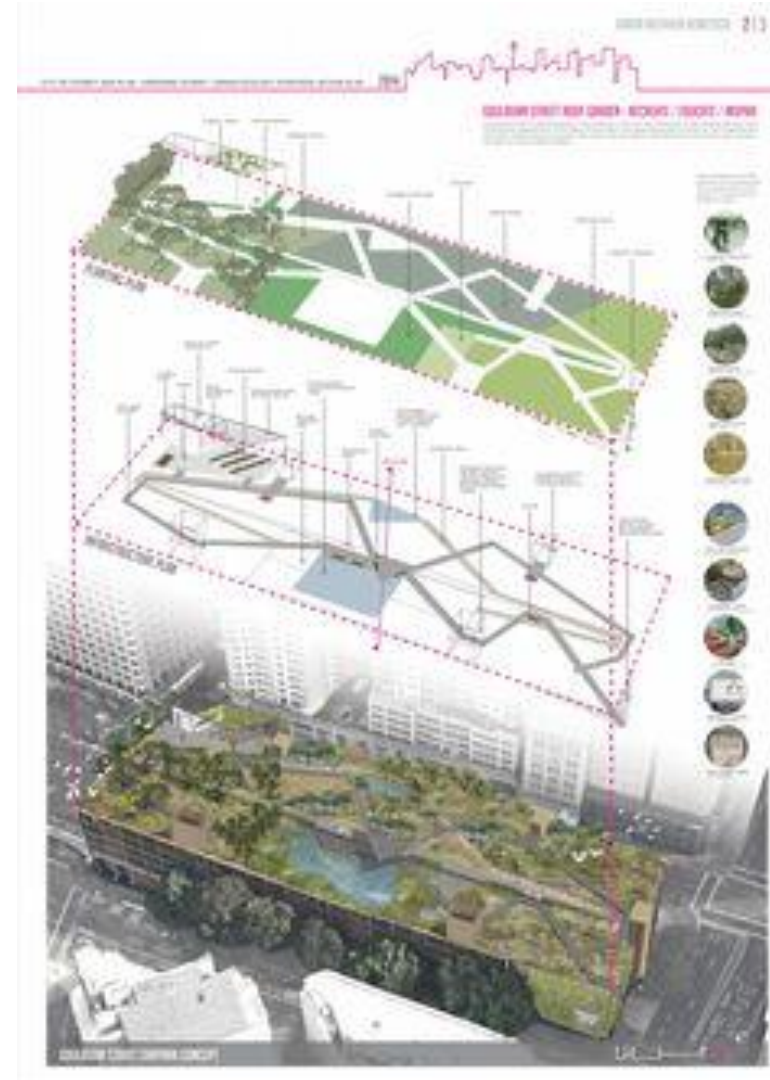


DOCENTE: IVAN MILLA GONZALEZ

PLANEAMIENTO URBANISTICO

Comprende un conjunto de prácticas de carácter esencialmente proyectivo e interdisciplinarias con las que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial, que generalmente se refiere a ciudades o a un área urbana definida.

Sirve para anticiparse a los desafíos, los líderes de una ciudad deben estar atentos a las oportunidades y los riesgos.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP





ALGUNAS PRACTICAS DE PLANIFICACION EN EL MUNDO

SILICON VALEY

A comienzos de los [70](#), el Silicon Valley ubicado en la zona sur del valle de la Bahía de San Francisco, estaba lleno de compañías de semiconductores, que abastecían a las compañías de [ordenadores](#) abasteciendo estas dos a su vez a las compañías de [programación](#) y [servicios](#). Pero la mano de obra y la vivienda se encarecían, fue por eso que se inicio la búsqueda de un lugar en el mundo donde pudieran continuar trabajando mientras allí descansaban.



Silicon Valley

ALGUNAS PRACTICAS DE PLANIFICACION EN EL MUNDO

BANGALORE – India (la antípoda del Silicon Valley)

Antípodas (del griego *anti*- "opuesto") es el lugar de la superficie terrestre diametralmente opuesto a otro dado, es decir, el lugar de la superficie terrestre más alejado. Si la forma de la Tierra se aproxima a una esfera . La posición antípoda de un punto situado en determinadas coordenadas geográficas (latitud y longitud) es la línea recta que une ambos puntos y atraviesa el centro del planeta, y el recorrido más corto posible entre ambos, sobre la superficie, será de unos 20.000 km, que es la longitud de una semicircunferencia terrestre.



Bangalore

LAS SEDES DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS DE TECNOLOGIA DE LA INFORMACION



SE ENCUENTRAN EN BANGALORE



CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ALGUNAS PRACTICAS DE PLANIFICACION EN EL MUNDO



World Trade Center of Bangalore

ALGUNAS PRACTICAS DE PLANIFICACION URBANA EN EL MUNDO

DUBAI

La vision planificadora del gobernante de Dubai y primer ministro de los Emiratos Arabes Unidos (EAU), **Jeque Mohamad bin Rached**, quien al constatar que las reservas petroleras arabes se terminaran en 10 años, ha emprendido una increíble carrera urbanistica, para convertir a Dubai en el Centro de Atraccion Turistica mas importante del mundo jamas construido por el hombre.



ALGUNAS PRACTICAS DE PLANIFICACION URBANA EN EL MUNDO

Dubái es una ciudad emirato de los Emiratos Árabes Unidos conocida por su lujoso comercio, la arquitectura ultramoderna y su vida nocturna animada. Burj Khalifa, una torre de 830 m de alto, domina el paisaje lleno de rascacielos. A sus pies se encuentra la Fuente de Dubái, con coreografías de chorros y luces al ritmo de la música. En las islas artificiales justo frente a la costa están Atlantis, la Palma, un centro turístico con agua y parques de animales marinos.



ALGUNAS PRACTICAS DE PLANIFICACION URBANA EN EL MUNDO

El 17 de Enero de 2009 el Burj Khalifa alcanzó su altura máxima (828 metros), convirtiéndose en la estructura más alta jamás levantada por el ser humano.





Ciudad de Dubai



Hotel El Burj Al Arab



La Palmera



Análisis del Espacio

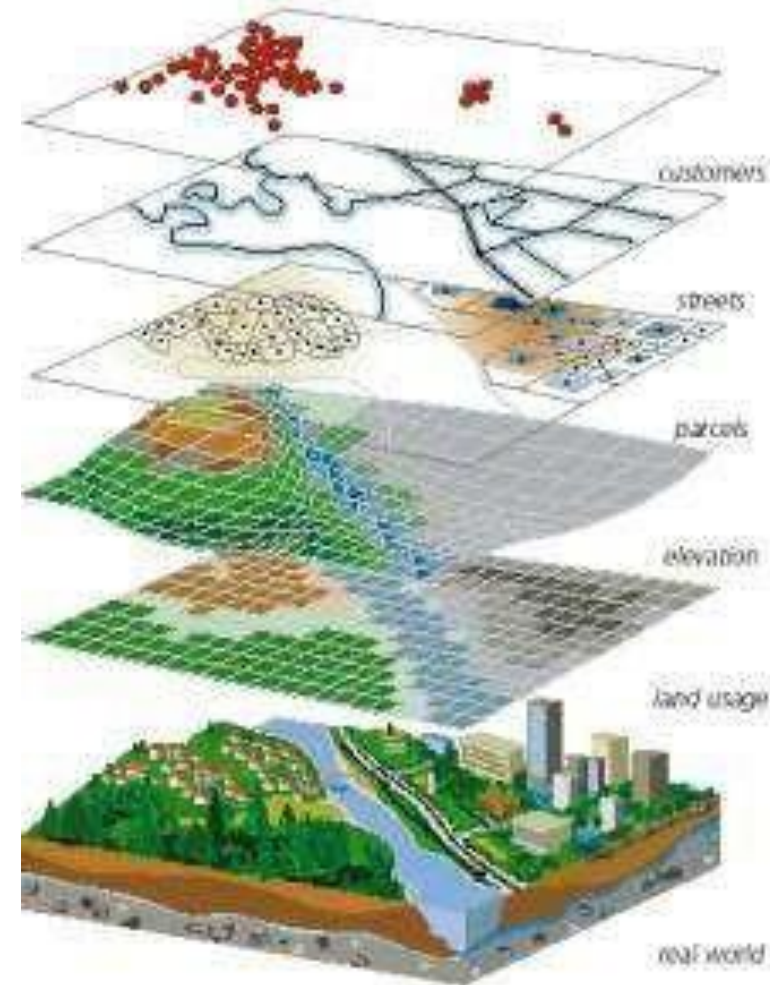
DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ORDENAMIENTO, PLANIFICACIÓN URBANA Y AGENTE INMOBILIARIO

Ordenamiento y planificación parecen dos palabras muy alejadas de nuestra realidad. El Boom de la construcción nos da dado bonanza pero se debe tomar en cuenta que alrededor de esa nueva construcción existe un **hábitat que mantener y preservar**.

El compromiso involucra también a los agentes inmobiliarios quienes tienen la responsabilidad de participar en un **crecimiento ordenado**, que satisfaga las demandas de viviendas sin convertir la ciudad en un tumulto de nuevos conjuntos habitacionales desproporcionados sin áreas libres ni verdes donde respirar y con vías sin renovar e **infraestructuras de servicios públicos al borde del colapso** ya que su capacidad proyectada hoy es insuficiente.

La construcción esta en auge pero tenemos el compromiso de crear ciudades orgánicamente funcionales y habitables.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

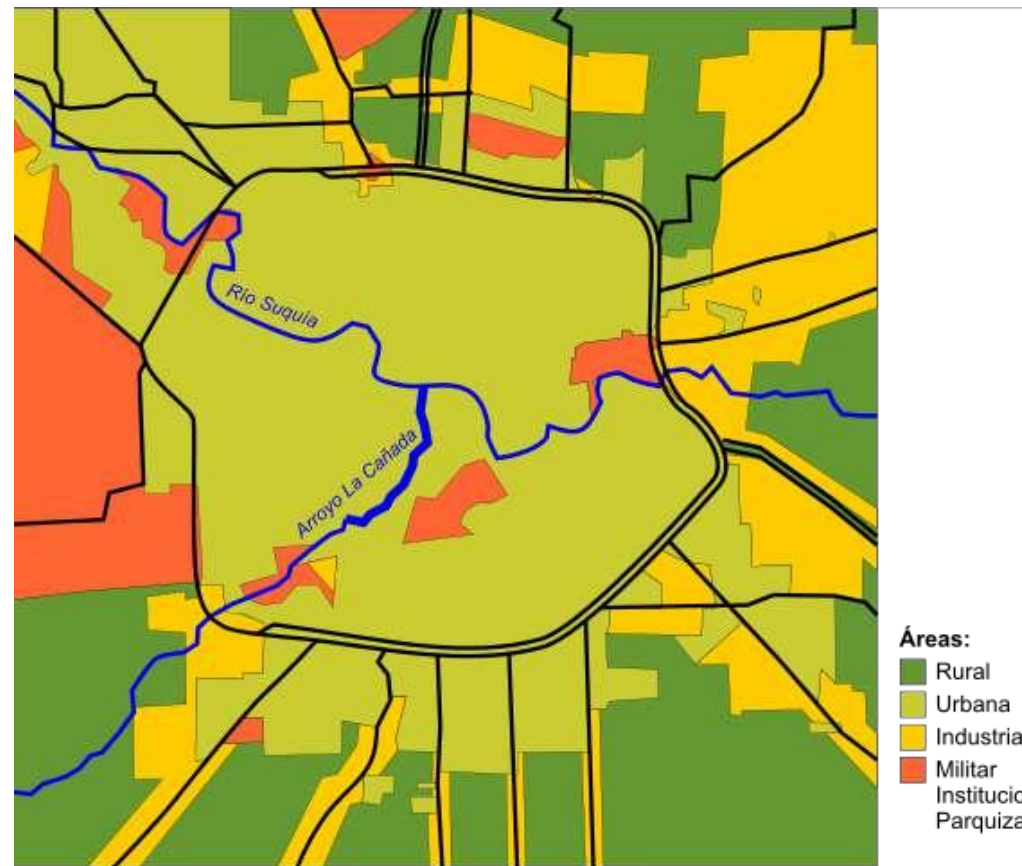
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

No hay Planificación Urbana sin Ciudades
No hay Ciudades sin Espacios Urbanos



No hay Espacios Urbanos donde
No participe un Agente Inmobiliario

PARA QUE SIRVE AL AGENTE INMOBILIARIO EL ANÁLISIS ESPACIAL URBANO ?



Áreas:
Rural
Urbana
Industrial
Militar
Institucional
Parque

El crecimiento de la ciudad se halla unido a los negocios inmobiliarios, por esto se **requiere de análisis** para **interpretar la ciudad** como una organización, entender su lógica, apreciar su estructura formal. El análisis urbano es la herramienta moderna que tiene un Agente Inmobiliario para ver la condición de su propiedad **dentro de un contexto**.





El análisis espacial urbano, suministra la materia prima (el espacio) sobre el que se realiza el negocio inmobiliario, lo delimita haciéndolo consistente y dispone los mecanismos, la lógica concreta y el método de actuar de agente inmobiliario.



El **análisis** urbano permite definir el lugar de trabajo y conocer en que nivel se va a desarrollar el Agente. Este conocer a partir del análisis sirve para entender el estado actual de nuestra ciudad y permite explicar también la dificultad del mercado en determinadas zonas. **Vender propiedades** que cuenten no solo con cualidades de buen diseño sino también que cumplan con las expectativas del entorno requerido.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

El análisis puede llevar a comprender la relación entre las formas de las vías y avenidas, la forma física de los edificios y la de los espacios públicos y las **tendencias arquitectónicas** actuales, con la finalidad de proporcionar mejores elementos de referencia para saber que se esta vendiendo en el mercado y porque ...



Inicio

PROCESO GENERAL PARA UN ANÁLISIS ESPACIAL URBANO

El AGENTE INMOBILIARIO debe saber PERCIBIR
EL ESPACIO URBANO

Debe identificar los elementos
que LO COMPONENTEN.

Debe saber ANALIZAR las
características del Espacio Urbano .

Establecer el tipo de ESPACIO URBANO
de acuerdo al inmueble que pretende
vender, comprar o alquilar

Determinar los VALORES y
CUALIDADES del espacio urbano
donde se encuentra su producto

Fin

LA CIUDAD Y SU ESPACIO PÚBLICO

Espacio Público es la primera imagen que se nos viene a la mente cuando escuchamos la palabra **ESPACIO**

El Espacio Público de las ciudades se encuentra en **crisis**. Los elementos simbólicos de los espacios públicos que las ciudades construyeron en el pasado **hoy ya no sirven** para representar los flujos que circulan por ellas.



LA CIUDAD Y SU ESPACIO PUBLICO

Este progresivo debilitamiento del espacio público obedece, por un lado, al debilitamiento de lo político (la polis) y, por otro, al hecho de que el propio proyecto de **convivencia** esté **atravesando una profunda crisis**.



Usamos los espacios públicos?

LA CIUDAD Y EL ESPACIO PÚBLICO DISOCIADOS

François Barré afirmó: «Lo público ya no puede reducirse a los lugares tradicionales, como los cascos antiguos de las ciudades o las zonas céntricas, porque dicho espacio sólo representa el 10% de la ciudad».



LA CIUDAD Y EL ESPACIO PÚBLICO DISOCIADOS

Esta crisis se debe principalmente al modelo individualista que los ciudadanos están adoptando y, por consiguiente, al hecho de que el **90% de la población ya no viva en el centro de las ciudades**, lo que se traduce en una pérdida de relaciones cotidianas, además de reflejarse en la arquitectura y en la privatización **del espacio público**.



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO



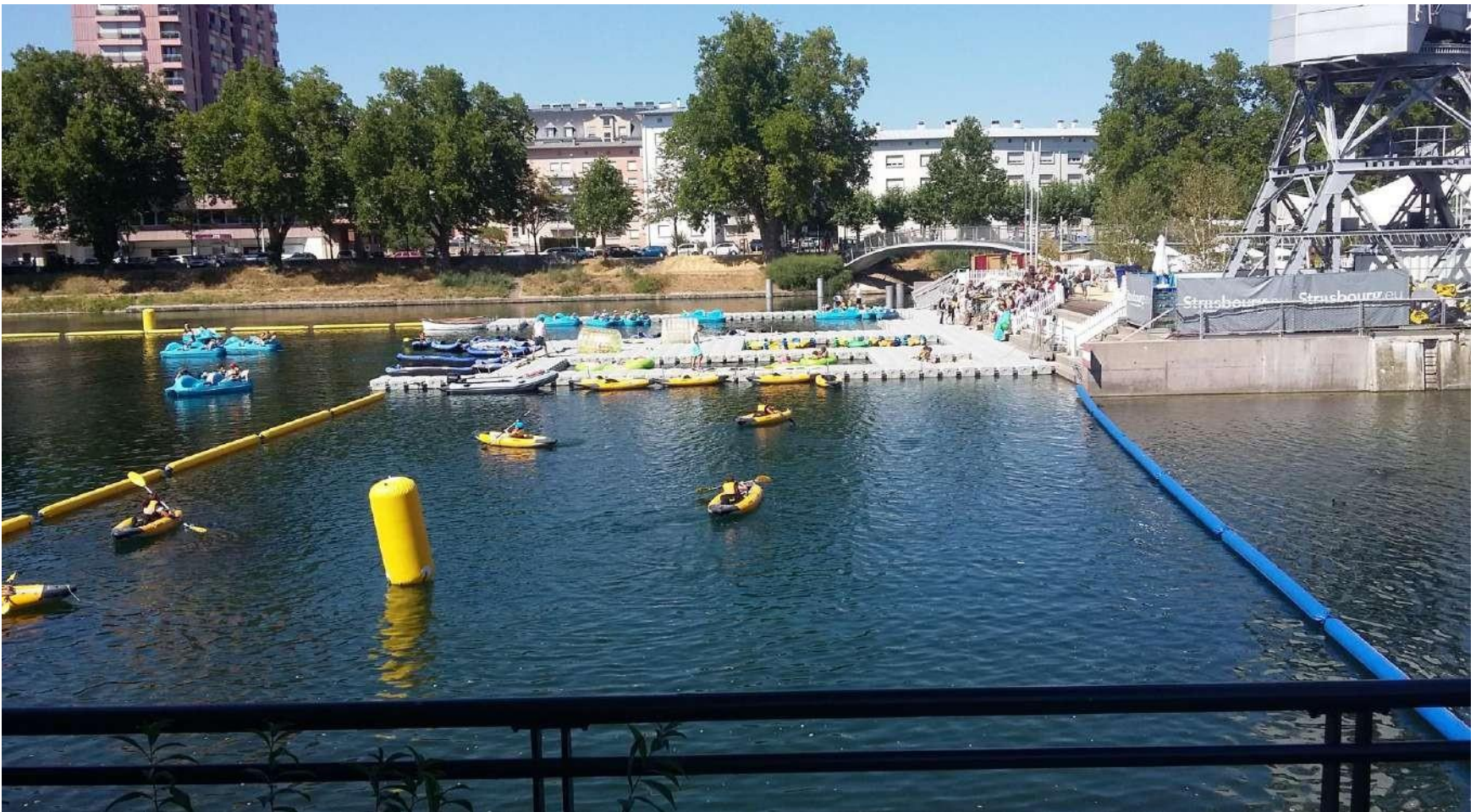
DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



EJEMPLOS DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO

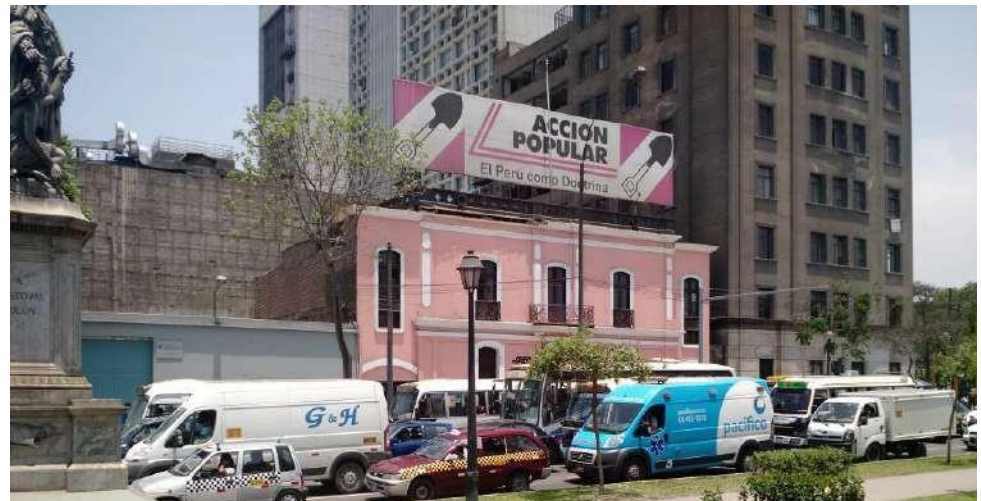
Caso Strasburgo y el parque de la Libertad de Expresion



LA CIUDAD Y SU ESPACIO PÚBLICO

Por esta razón, las relaciones que se establecen entre los sujetos y los objetos de una ciudad son fundamentales; aunque actualmente no suelen darse tales relaciones. Para entender este fenómeno, hay que comprender **el cambio de escala que han sufrido las sociedades.**

Ejm: Paseo Colon -Lima



LA CIUDAD Y LOS NUEVOS ESPACIOS PUBLICOS

Hoy en día, los individuos son plurales, pertenecen a distintos lugares y se desplazan por **espacios reales y virtuales** distintos. La dicotomía: “**privado-público, individual-colectivo, interior-exterior**” ha quedado desplazada.



LA CIUDAD Y LOS NUEVOS ESPACIOS PUBLICOS

La ciudad debe constituirse en un mecanismo de articulación de los distintos medios, donde los individuos viven en escalas y planos distintos, pasando continuamente de un espacio a otro (**contexto laboral, contexto del barrio, contexto doméstico**), ya sea comunicándose a distancia o desplazándose físicamente.



LA CIUDAD Y LOS NUEVOS ESPACIOS PUBLICOS

Comprender esta nueva forma de relaciones es crucial para el que organiza ,gestiona como arquitectos ,ingenieros o trabaja dentro del espacio urbano ,como los agentes Inmobiliarios.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE
EL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



COMPONENTES DEL ESPACIO URBANO

La arquitectura y el urbanismo deben ser respetuosos en lo que se refiere a la ocupación del **espacio público**, la **sostenibilidad medioambiental** y las distintas culturas, de ciudadanos que las ocupan, siendo ello un factor diferencial de cada ciudad.



INTERCONEXION DEL ESPACIO URBANO

En esta nueva forma de organización del espacio colectivo, La Intermodalidad del transporte público y la movilidad desempeñan un papel fundamental al formar parte de los circuitos de conectividad.

Las ciudades deben facilitar la conexión de sus sectores o zonas a través de distintos niveles de transporte

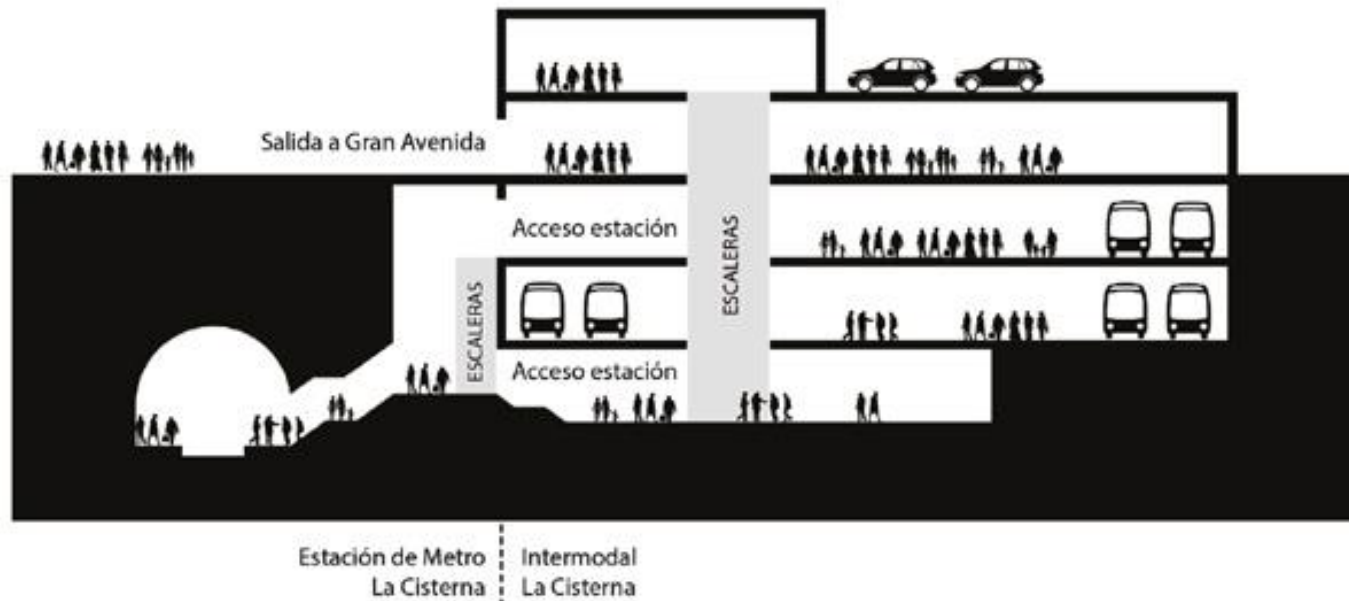
El individuo debe estar por encima de la cultura del automóvil





Transporte intermodal de pasajeros

El **transporte intermodal de pasajeros**, también llamado **desplazamiento en modo mixto**, implica el uso de dos o más [modos de transporte](#) en un viaje. Los desplazamientos en modo mixto se utilizan a menudo para combinar las fortalezas (y compensar las debilidades) de varias opciones de transporte. Uno de los principales objetivos del transporte intermodal moderno de pasajeros es reducir la [dependencia del automóvil](#) como principal medio de transporte terrestre y aumentar el uso del [transporte público](#). Para ayudar al viajero, se han diseñado varios [planificadores de viajes intermodales](#), como [Google Transit](#), para ayudar a los viajeros a planificar y programar su viaje.





Transporte intermodal de pasajeros

Los desplazamientos de modo mixto a menudo se centran en un tipo de [tránsito rápido](#) , como [el ferrocarril regional](#) , al que se añaden opciones de baja velocidad (es decir , [autobús](#) , [tranvía](#) o [bicicleta](#)) al principio o al final del viaje. Los trenes ofrecen un tránsito rápido desde un suburbio a un área urbana, donde los pasajeros pueden elegir una forma de completar el viaje. La mayoría de [los modos de transporte](#) siempre se han utilizado de manera intermodal; por ejemplo, la gente ha utilizado la carretera o el ferrocarril urbano hasta un aeropuerto o una estación ferroviaria interregional.



BUS



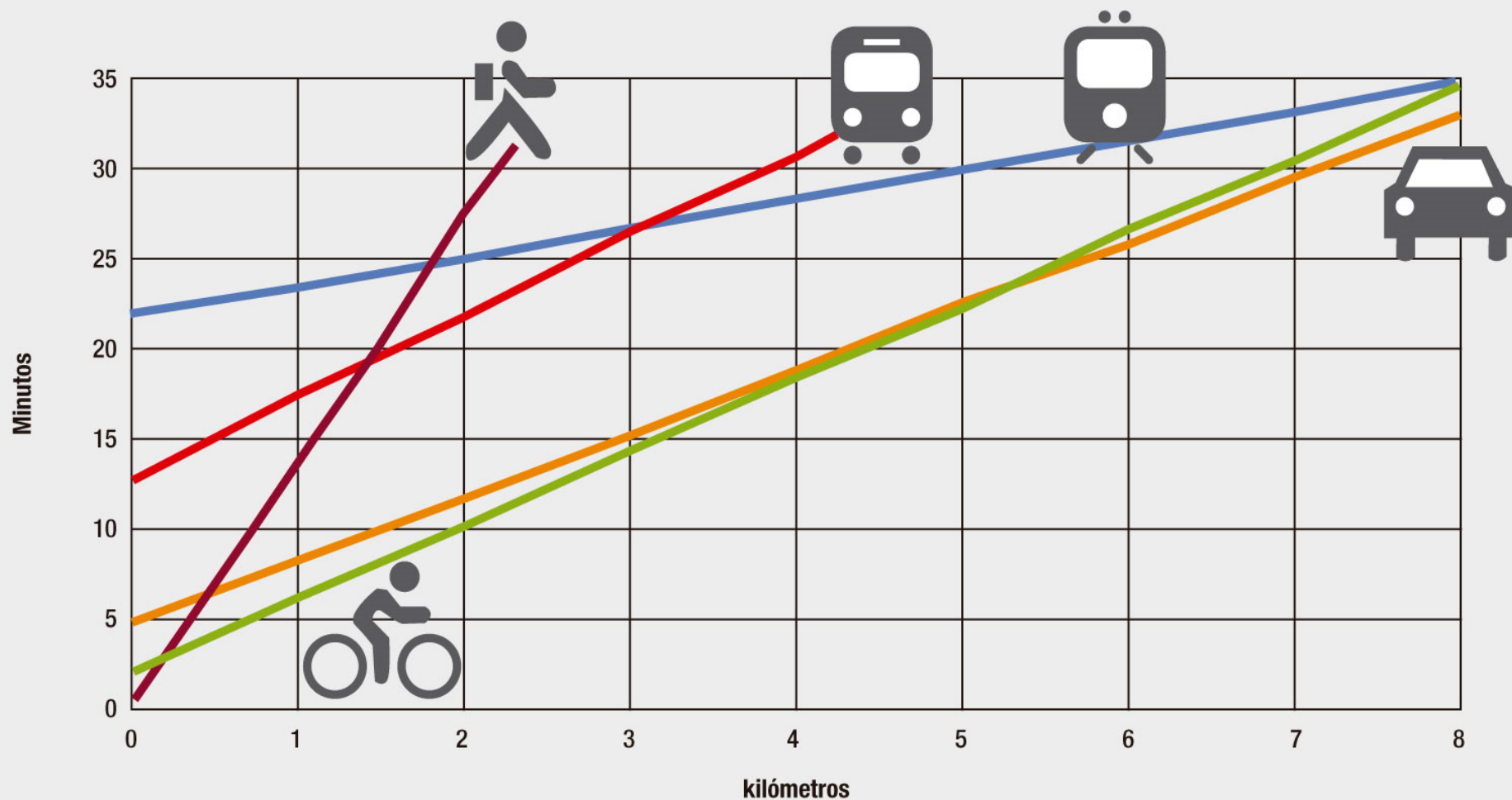
BICI



AUTO



/// Comparación de las velocidades de desplazamiento de los diferentes medios de transporte en entornos urbanos //////////////////////////////////////



Fuente: Comisión Europea.



Transporte intermodal de pasajeros

Bajar del tren , subir al auto o montar la bicicleta

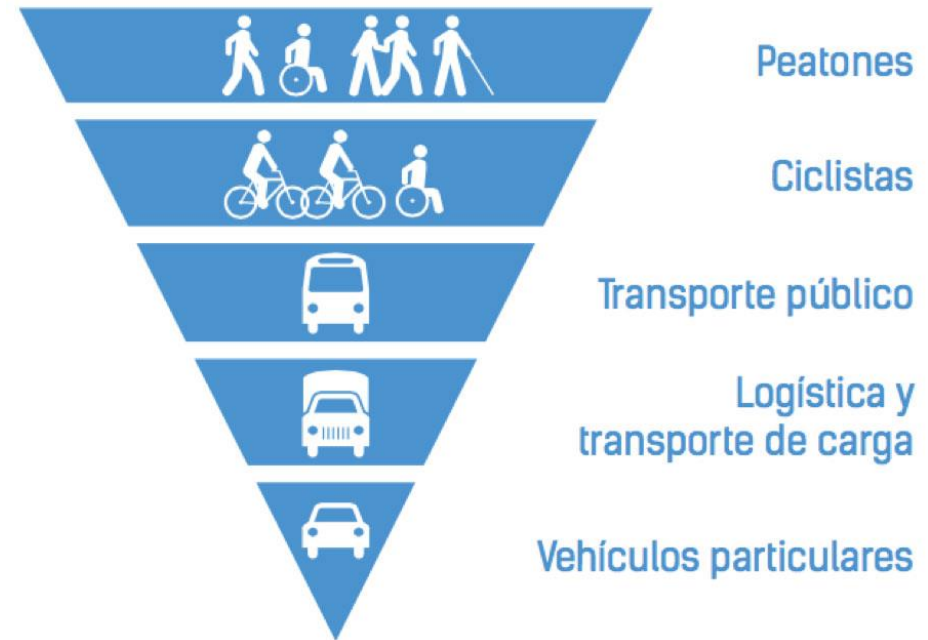
Los planificadores de transporte a menudo intentan alentar a los viajeros en automóvil a que realicen gran parte de su viaje en [transporte público](#) . Una forma de hacerlo es proporcionar lugares de aparcamiento en las estaciones de tren o autobús donde los viajeros puedan conducir hasta la estación, aparcar sus coches y luego continuar con su viaje en tren o autobús: esto a menudo se denomina "aparcar y viajar".

Similar a aparcar y montar es lo que a menudo se denomina "besar y montar". En lugar de conducir hasta la estación de tren o autobús y estacionarse, un amigo o pariente (padre, cónyuge, etc.) lleva al pasajero a la estación. El "beso" se refiere al beso en la mejilla cuando el pasajero sale del automóvil. Kiss and ride generalmente se lleva a cabo cuando la estación de tren / autobús / ferry está cerca de casa, de modo que el conductor que deja al pasajero tiene un viaje corto hacia y desde casa.



Transporte intermodal de pasajeros

La clave de la intermodalidad en el transporte de personas es la integración entre cada uno de los modos de transporte. Así, los usuarios eligen, según sus necesidades, cómo hacer cada recorrido. La integración en una sola red permite viajar de manera segura, cómoda, y eficiente. ¿qué pasaría si la estación del metro no me dejara cerca de mi parada de autobús, y tuviera que caminar grandes distancias por calles inseguras? Si este fuera el caso, tal vez preferiría tomar sólo autobuses para ir a trabajar y tardaría mucho más tiempo en llegar. ¿O si no pudiera subir mi bici al metro? Definitivamente no andaría en bici entre semana. Cuando el sistema está desconectado entre sí, no existe intermodalidad y resulta menos atractivo usar distintos medios de transporte. Por eso, la articulación de los sistemas es pieza clave, pues un sistema alimenta a otro.



INTERMODALIDAD EN EL TRANSPORTE DE PERSONAS Y LOS NODOS INTERMODALES



ESPACIOS DONDE CAMBIAR
EL MODO DE TRANSPORTE

DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

INTERMODALIDAD URBANA

Organiza el transporte a partir del principio de las arterias y venas del cuerpo humano, y lo aplica a las ciudades, interrelacionando sus actividades al interior y exterior de ellas. La intermodalidad consiste en la **transferencia de personas y de mercancías utilizando diferentes modos de transporte**. Una red de transportes intermodal, con una rápida combinación entre los diferentes medios, en la que el desplazamiento se pueda realizar de una manera cómoda y eficaz; supondría unas mejoras en la calidad de vida de los ciudadanos y una **reducción de costos** de los recursos vinculados al transporte.



DOCENTE: IVAN MILLAEURIB E

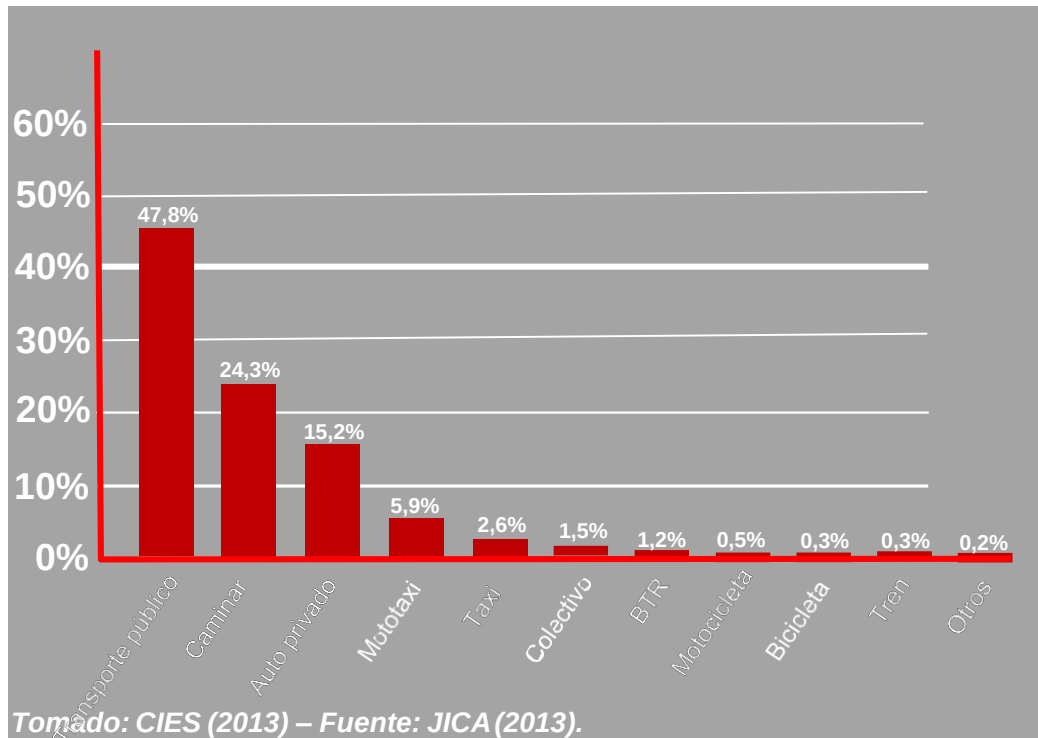
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

POLITICAS DE ESTADO

Sobre Movilidad Urbana

Problemática en movilidad

Distribución modal de viajes (% de viajes por modo de transporte, número de viajes en miles) en Lima y Callao



- En Lima, el costo social de la congestión alcanza los 7 mil millones de dólares por año (GIZ)
- La tasa de motorización ha aumentado de 50 a 71 vehículos por cada 1,000 habitantes.
- Tiempo promedio de viaje en Lima Metropolitana: 2004, 45 min; 2025, 65 min (Banco Mundial)

Objetivo 3. Impulsar la movilidad urbana sostenible.

PIRÁMIDE DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

Peatones

Ciclistas

Transporte
público

Logística y
transporte
de carga

Vehículos
particulares

Estudios de
movilidad
integrados a los
planes de
Desarrollo
Urbano

El peatón
como
prioridad

Promoción de
transporte no
motorizado

Redes de
logística
urbana

Promoción
de
transporte
público

Accesibilidad
universal
(discapacitados)

DISEÑO URBANO

Costo Sistema de transporte multimodal

Nueva York

468 estaciones y 24 líneas

8 millones de habitantes

Costo de viaje: US\$ 2.75



Paris

300 estaciones y 16 líneas

2 millones de habitantes

Costo de viaje: US\$ 2

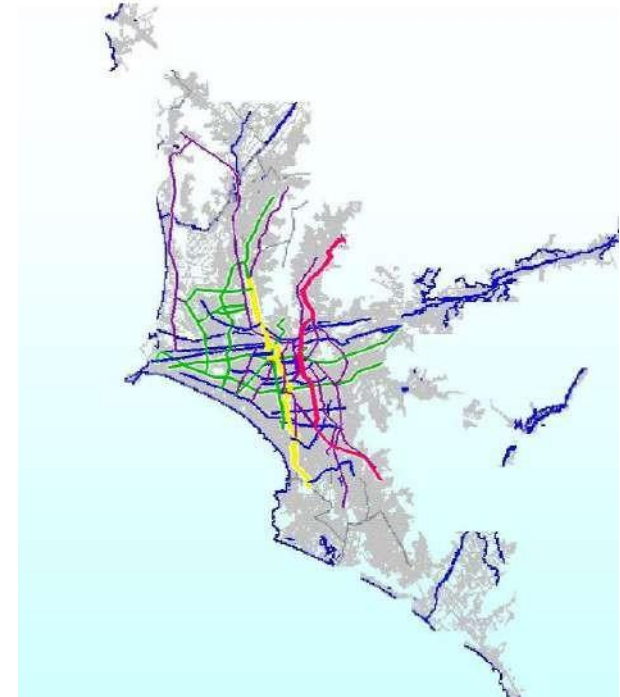


Sao Paulo

61 estaciones y 5 líneas

12 millones de habitantes

Costo de viaje: US\$ 1.57



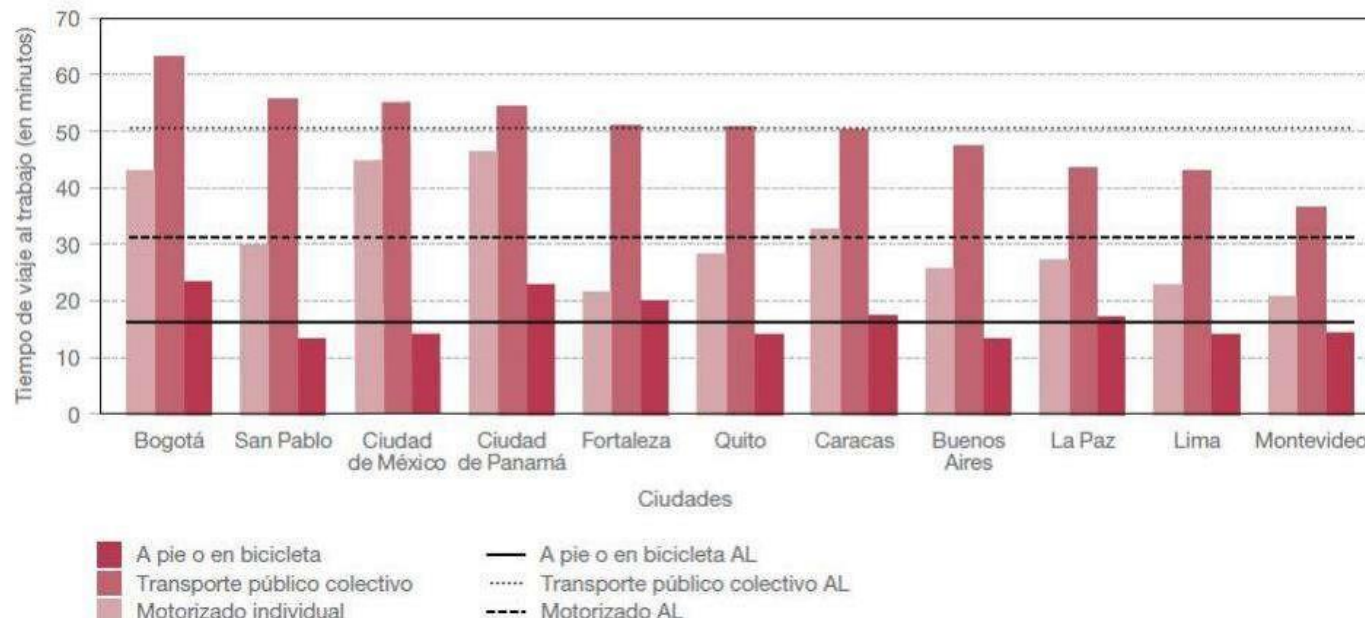
Sistema de Transporte Integrado

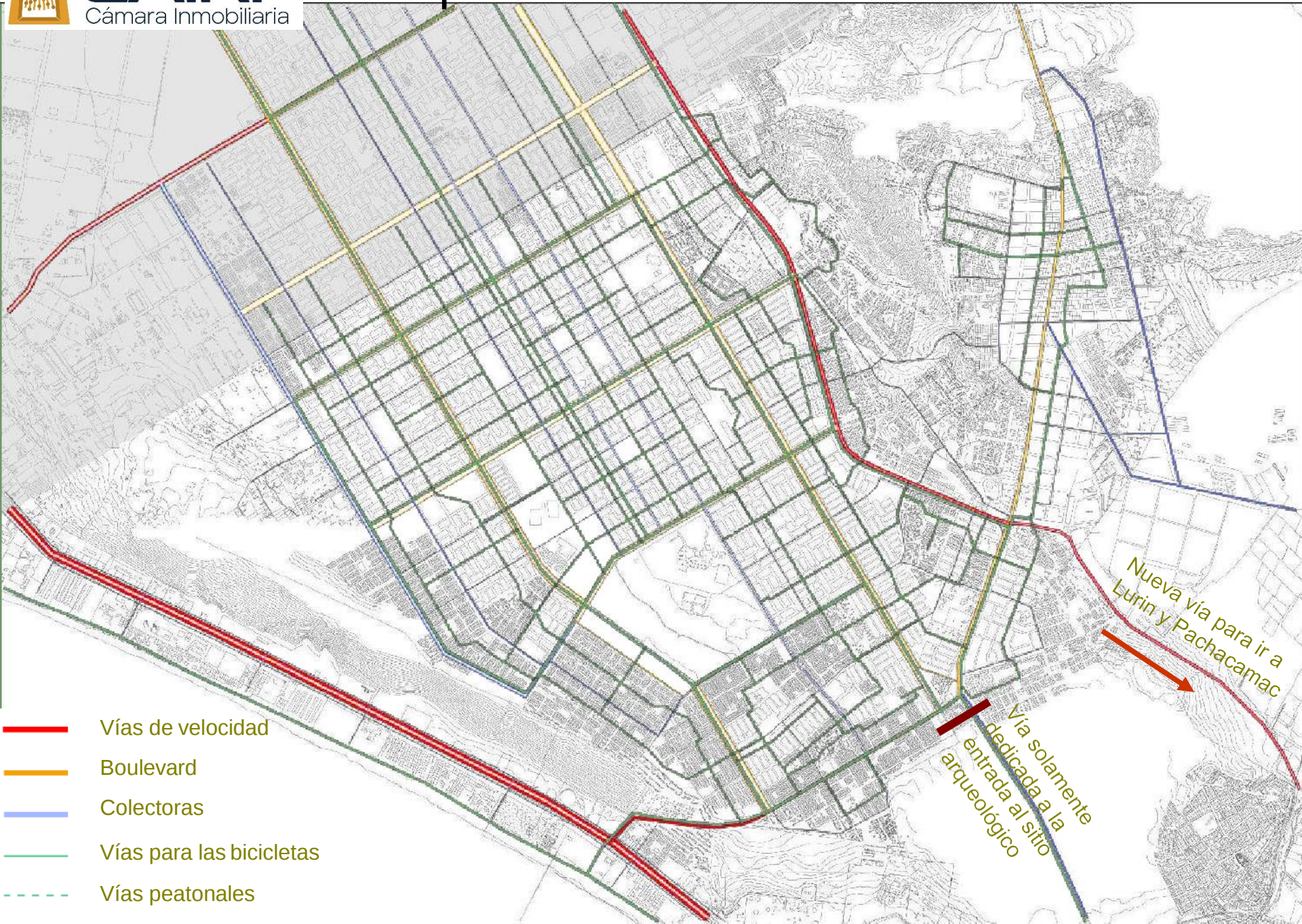
Costo promedio US\$ /0.40

INTERMODALIDAD EN LIMA

En ciudades como Sao Paulo, Bogotá, Quito, Ciudad de México y Lima, el **25% de los trabajadores invierte más de 2s horas al día**, en trasladarse de su casa al trabajo . Respecto al tiempo de viaje por medio de transporte, el estudio muestra que en Lima es más rápido ir a pie, en bicicleta y/o en moto que optar por el transporte público colectivo.

Gráfico 3.8 Tiempo de viaje promedio, por medio de transporte, para 11 ciudades de América Latina^{a/}





-  Vías de velocidad
-  Boulevard
-  Colectoras
-  Vías para las bicicletas
-  Vías peatonales

Vía solamente
entrada a la
arqueológico

Nueva vía para ir a
Lurin y Pachacamac

Propuesta para la Inter. modalidad urbana

INTERMODALIDAD EN LIMA



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRÉS

FACULTAD DE
INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

Melissa Navarrete Flores
Funcionaria Unidad de Gestión Ambiental (UGA)

clideo.com



Tipos de Análisis Urbano

DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Tipos de Análisis Propuestos

Estudiaremos las características formales del espacio y como EL Agente Inmobiliario puede analizar una ciudad en su dimensión física.

Análisis de los Elementos Arquitectónicos. Análisis Morfológico:

- Análisis del Crecimiento.
- Análisis de la Trama.

Análisis Paisajístico:

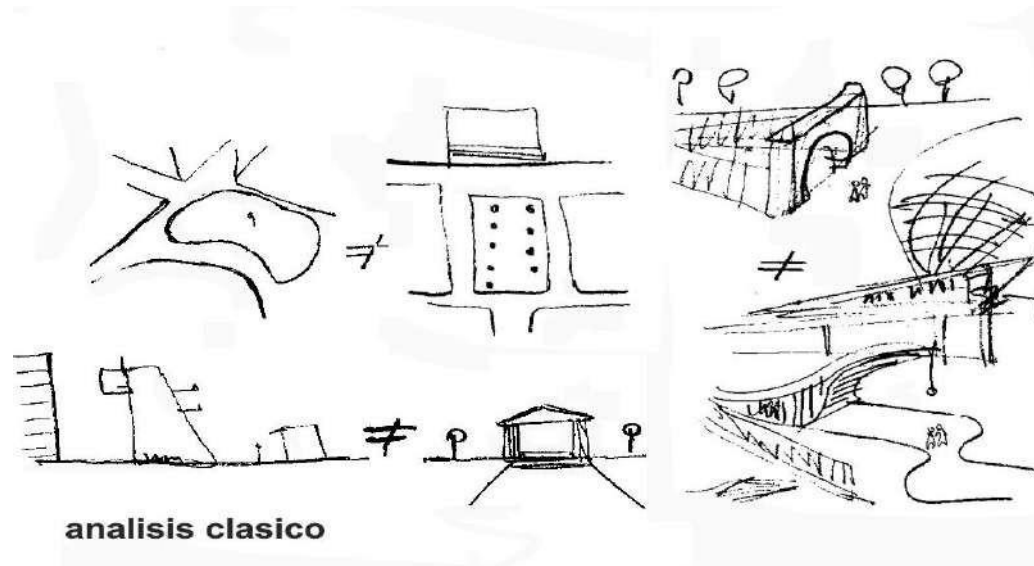
- Análisis de Imagen.
- Análisis de Fenómenos Sensoriales
- Análisis de Relaciones Espaciales.

Análisis Tipológico.

Análisis Pictórico.

Análisis de los Elementos Arquitectónicos.

En este análisis se identifica las características de las edificaciones que tengan valor en la definición del espacio urbano y se analiza estructuralmente los elementos que lo conforman. Las recomendaciones y sugerencias se presentan en función a la idea de la individualidad del edificio, analizándolo como si cada uno de ellos fuera una unidad, un universo, donde la relación con su entorno corresponde a un propósito individual, especial.



Análisis de los Elementos Arquitectónicos.



La Torre de Lima es otro ejemplo como elemento Arquitectónico Aislado.



La sede del Banco continental en su momento por estar aislado
Represento un elemento aislado de su entorno

Análisis de los Elementos Arquitectónicos.



La Torre Interbank es un claro ejemplo como elemento Arquitectónico Aislado.



El Westin Libertador Lima será el edificio más alto del Perú con 118 metros de altura inaugurado en el 2010.

Análisis de los Elementos Arquitectónicos.

El Agente inmobiliario puede evaluar el espacio a partir de elementos aislados, por lo tanto este tipo de análisis sirve para:

- ❖ Establecer como la arquitectura **Afecta directamente** el espacio urbano
- ❖ Establecer precisiones sobre la naturaleza estrictamente **dimensional** del espacio urbano.
- ❖ Definir los parámetros espaciales culturales y sociales, tomando como ejemplo **la composición** en los espacios definidos por edificios de importancia urbana.



Análisis morfológico urbano

CEPER MOLINO DE VIENTO DE LEBRIJA

TAE graduado ESO

ÁMBITO SOCIAL

ANÁLISIS MORFOLOGICO. Implica conocer la forma urbana, explicando cómo se **origina** (forma del terreno) como se **agrupan** los elementos urbanos, como se **relacionan**, y cuál es el **nexo** entre ellos.



Ciudad de Alnwick Inglaterra se desarrolló inicialmente a partir de la conexión entre viejos caminos en dirección Norte-Sur y Oeste-Este. En la imagen se ve el núcleo antiguo situado junto al castillo y en la confluencia de caminos.

DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ANÁLISIS MORFOLOGICO

Se realiza el análisis de la morfología urbana a fin de determinar como:

Las características de la forma en muchos casos son condicionadas por la **fisiología urbana**.



Sainte Foy la Grande en Francia.
La ortogonalidad original y el
desarrollo urbano posterior

ANÁLISIS MORFOLOGICO

Las actividades urbanas
TAMBIEN caracterizan a la
forma urbana.

Favela Entra Pulso, Recife,
Brasil.

En primer plan se percibe
la morfología del barrio **de
autoconstrucción**, la *favela*
y en segundo plan se
destaca el sitio del
Shopping Center Recife en
barrio de Boa Viagem.



ANÁLISIS MORFOLOGICO

Las funciones urbanas
caracterizan a la forma urbana.

Ciudad Lineal en Madrid.
El tramo de Ciudad Lineal
construido al nordeste de
Madrid, y englobado por el
crecimiento de la urbanización.
Puede observarse todavía el eje
principal y los conjuntos de
casitas que lo bordeaban.



ANÁLISIS MORFOLOGICO

Permite explicar
cuales son las
variables que
dependiente e
independientemente
generan la forma urbana.
En este caso primo la
voluntad política.



La ciudad de Turín con su trazado ortogonal.

DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ANÁLISIS MORFOLOGICO



En Brasil la creación de una ciudad nueva, la capital Brasília . Se trata de un claro ejemplo de arquitectura moderna El proyecto de Lucio Costa fue inspirado en la **FORMA DE UN AVIÓN** que apunta al sureste, y las áreas de la ciudad se dividen en: eje central, ala Sur y ala Norte. La ciudad fue construida en la década de 1960 para sede del gobierno federal.

La ciudad de Dubai construida en la década de los 90 planificada para ser la Perla del Oriente y pensada para ser el Centro turístico mundial del nuevo Milenio.

Últimamente hemos sido testigos de un **impresionante fenómeno**: una **serie** de **archipiélagos** artificiales CON FORMA DE PALMERA en las costas de **Dubai**, que son inmensas obras de ingeniería moderna.



DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ANÁLISIS MORFOLOGICO



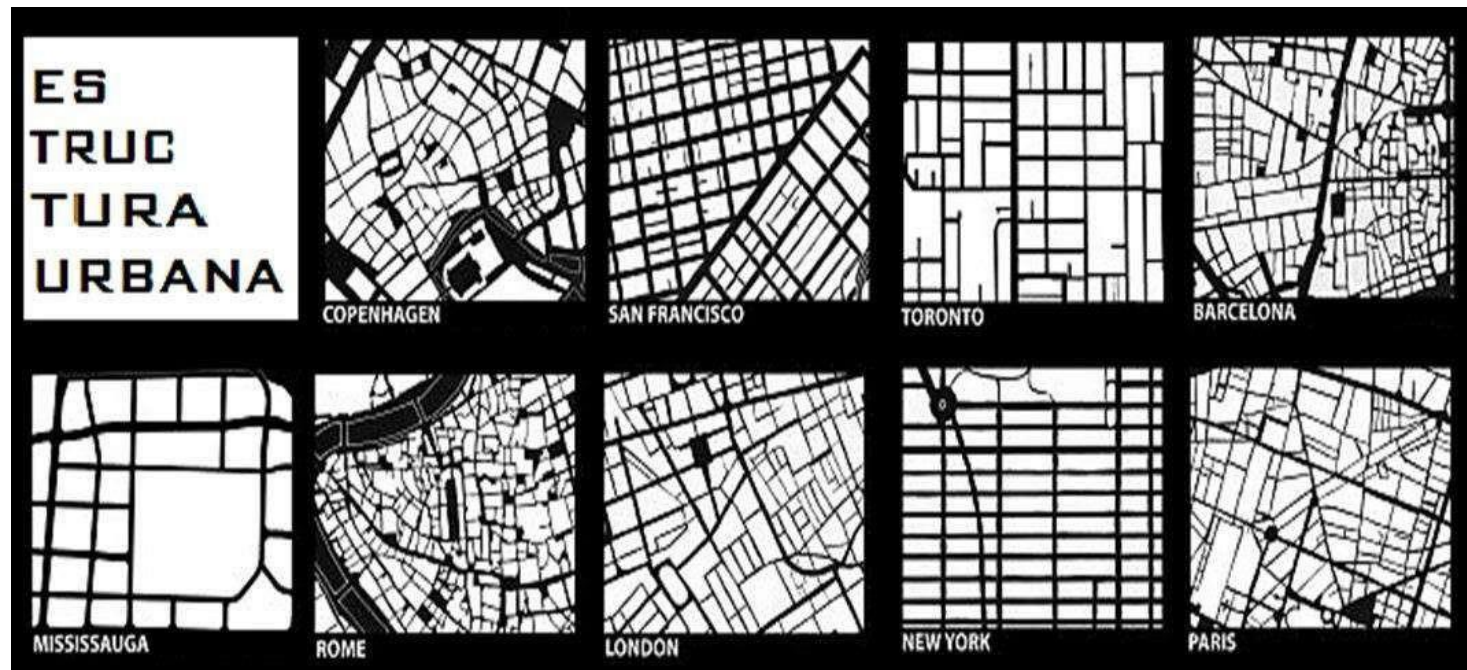
ANÁLISIS MORFOLOGICO Este Análisis además comprende:

Análisis del Crecimiento urbano.

Trata sobre las características que propician la extensión y densificación.

Análisis de la Trama urbana.

Determina las relaciones entre la manzana y el lote. Así como también entre lo construido y la red vial.



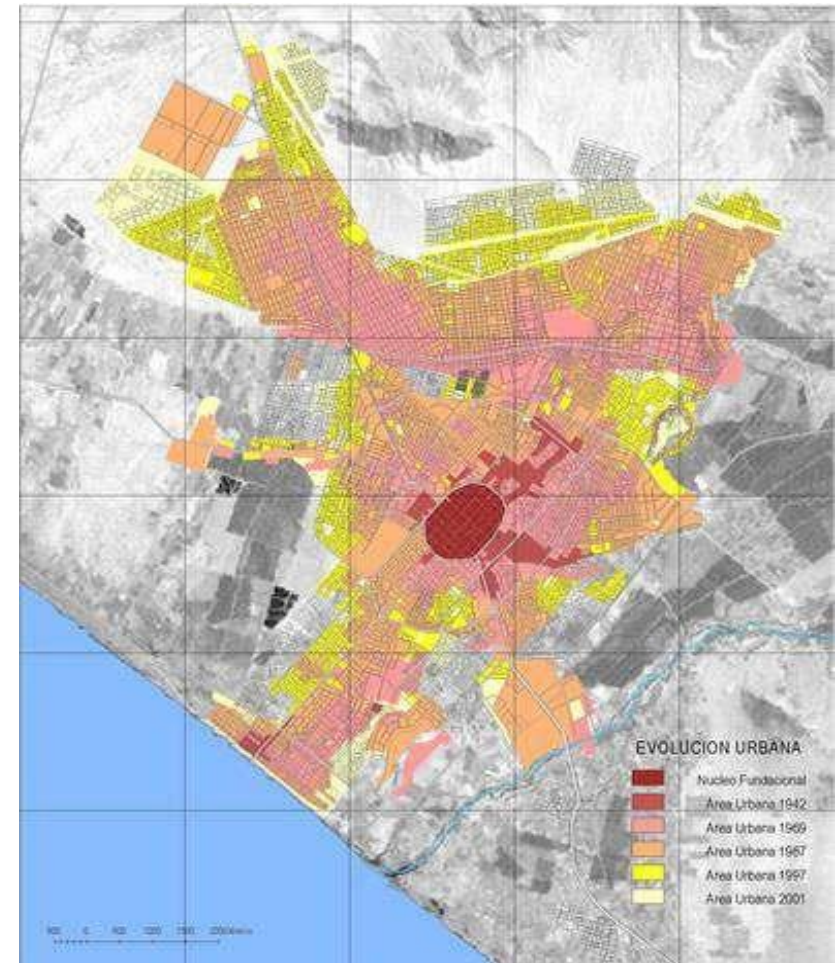
DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO URBANO

ANÁLISIS MORFOLOGICO

Al analizar la morfología urbana también se presentan algunos temas específicos, como las **causas del crecimiento urbano**, los **cambios en la forma**, y la **densificación de la trama**, no por razones solo de forma o geografía sino por **acontecimientos históricos** que se deben estudiar con mayor detenimiento, debido a que son de diferente naturaleza, justificando los cambios netamente físicos del espacio urbano.



Ciudad de Trujillo con su Centro histórico rodeado por la Av. España que sigue el diseño de las murallas.

DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ANÁLISIS MORFOLOGICO Este tipo de análisis sirve también para:
Para ver la lógica de la elaboración de la forma urbana.
Para evaluar como la historia afecta a esta lógica.
Para comprender el crecimiento.
Proporcionar una base para comprender la estructura física



Además permite:

Aislar las fases del crecimiento
Caracterizarlas morfológicamente
Determinar los puntos sobre los que debe buscarse explicación histórica.
Establecer parámetros que ordenen la trama urbana, regular la densificación.
Y entender sus tendencias.

ANÁLISIS MORFOLOGICO TRAMA URBANA

La trama urbana es la expresión más sencilla de abstracción en el análisis del espacio urbano.

La técnica elemental de la expresión de la trama es el dibujo del plano. Implica la comprensión y aprehensión visual del espacio urbano.

El tejido urbano de una ciudad es un resultado de sucesos históricos, puede ser apretado y denso o espaciado o raro. También enmarañado o claro, de trazado nacido según las necesidades siguiendo las curvas de nivel del terreno o su geometría.



P.J Villa solidaridad ,San Juan de Miraflores
(Arq. Carlos Chinen - Iván Milla ,Diseño año 1983)

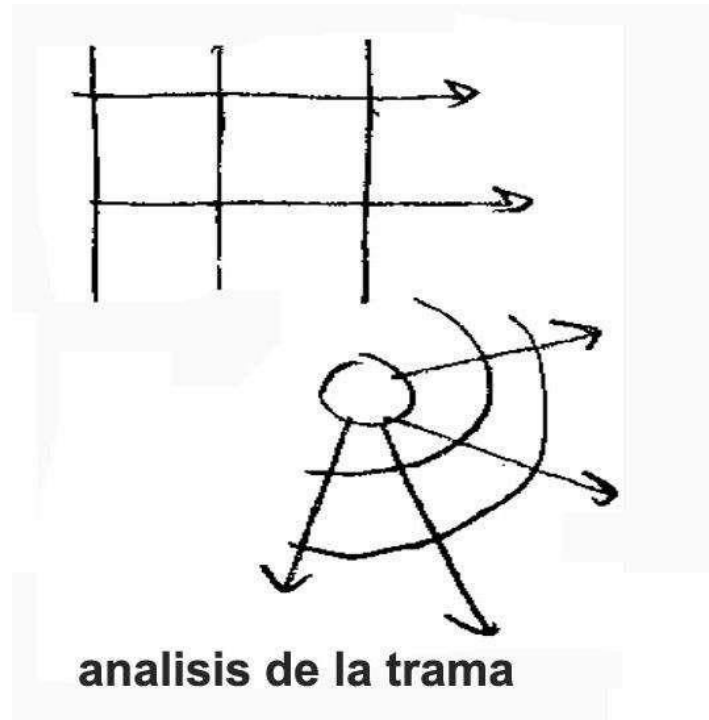


Análisis de la TRAMA URBANA

El análisis de la trama tiene dos finalidades

Conocer el proceso de crecimiento de la ciudad.

Entender los **fenómenos de yuxtaposición** al interior de cada unidad urbana

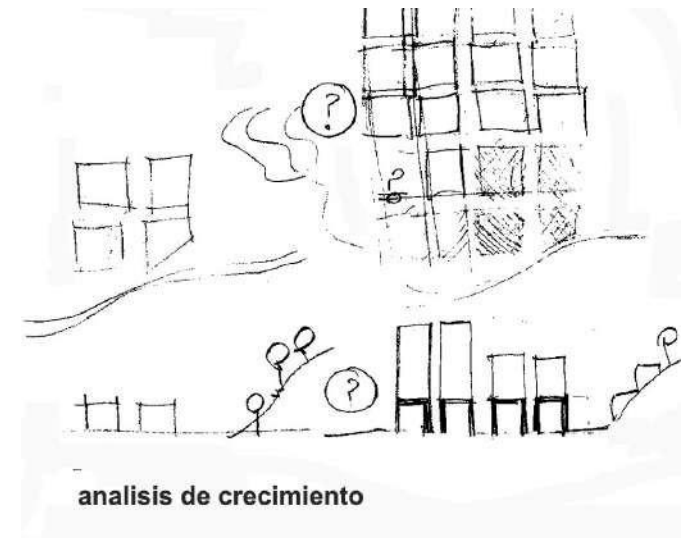


Análisis de la TRAMA URBANA

ANÁLISIS MORFOLOGICO

Entendemos que tan importante como la caracterización de los problemas del área, es la descripción de sus oportunidades.

- Conocer aquellos elementos y proyectos capaces de servir de base a una reversión de la vulnerabilidad.
- La ubicación de los suelos públicos vacantes.
- Ubicar los espacios con calidad medio ambiental.
- Localizar los elementos arquitectónicos que determinan cierta diferenciación en la trama urbana.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Comparación de tejido urbano

Espacio y equipamientos

públicos

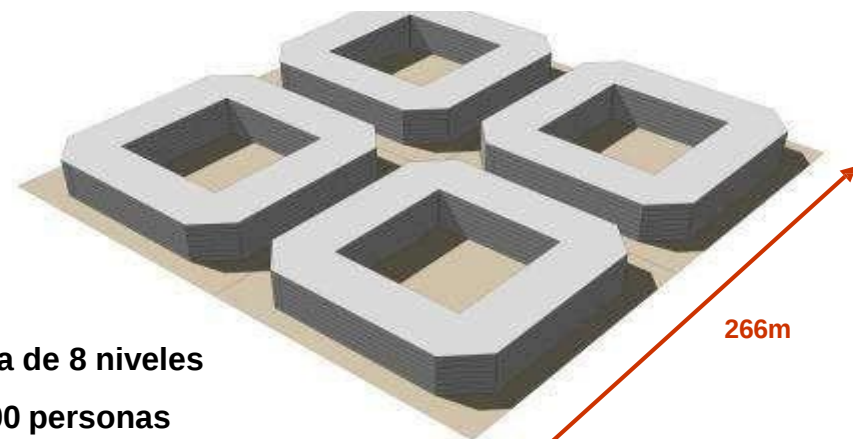
ANÁLISIS MORFOLOGICO y secuencia de crecimiento

384 familias



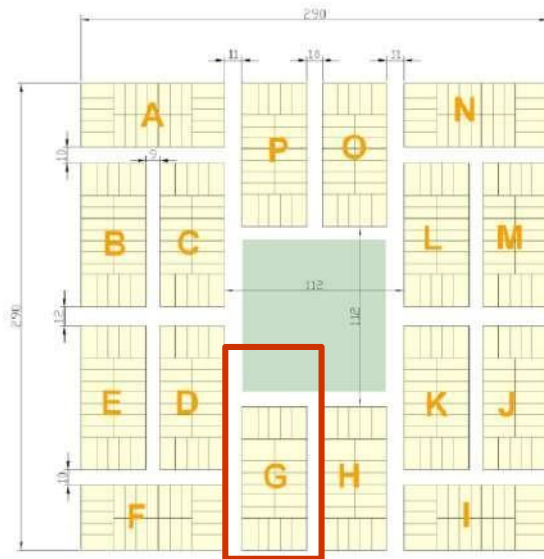
Media de 2 niveles
2 200 personas

300m

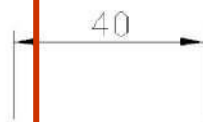


Media de 8 niveles
14 000 personas
Manzanas del Plan Cerda en Barcelona

266m



Grupo residencial



24 lotes

16 Manzanas

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

Este análisis explica técnicamente como se percibe el espacio urbano, mostrando la comprensión social, sensorial y la capacidad visual.

El Espacio urbano debe de satisfacer el mayor número de estos criterios con la finalidad de que tenga una imagen nítida y vigorosa, por ello

El Análisis Paisajístico :

Debe satisfacer los factores críticos de confort: Clima, ruido, contaminación, imagen visual con diversidad de sensaciones y de medio ambientes.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

Los espacios deben de tener **identidad perceptual** para tener sentido del lugar.

- Deberá existir organización de modo que permita al usuario relacionar sus experiencias visuales.

- El espacio deberá ser **legible espacialmente** y temporalmente.

- La orientación será propiciada por un claro sistema de circulación de nomenclatura, de numeración y de puntos de visuales de interés.

- El **medio ambiente urbano** debe ser significativo. Para esto sus partes visuales deben de estar unidas en tiempo y en espacio.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

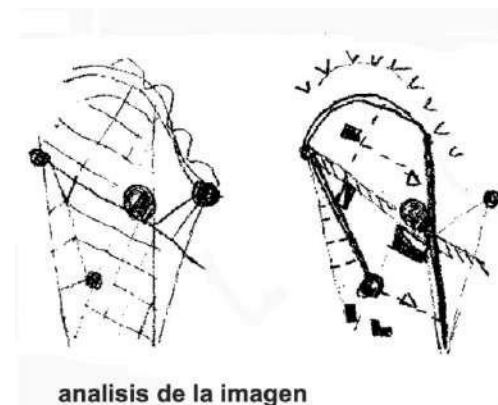
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Análisis del USODELAIMAGEN

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

Busca responder a ¿cómo se usa el espacio? y se registra a través de su estructura y descubre aquellos elementos que **son percibidos por el usuario de manera evidente**.

En este tipo de análisis se puede partir de una relación de elementos a tomar en consideración como la siguiente: **Recorridos o Sendas, Nodos, Hitos, Sectores o Barrios, y Bordes o Límites**



análisis de la imagen

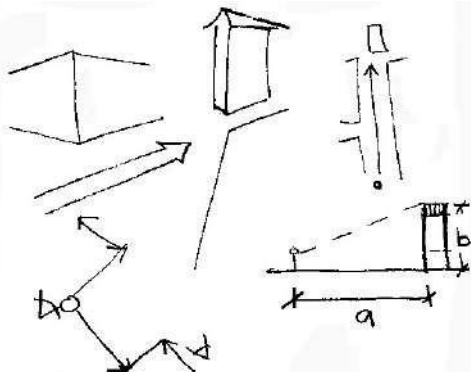
DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

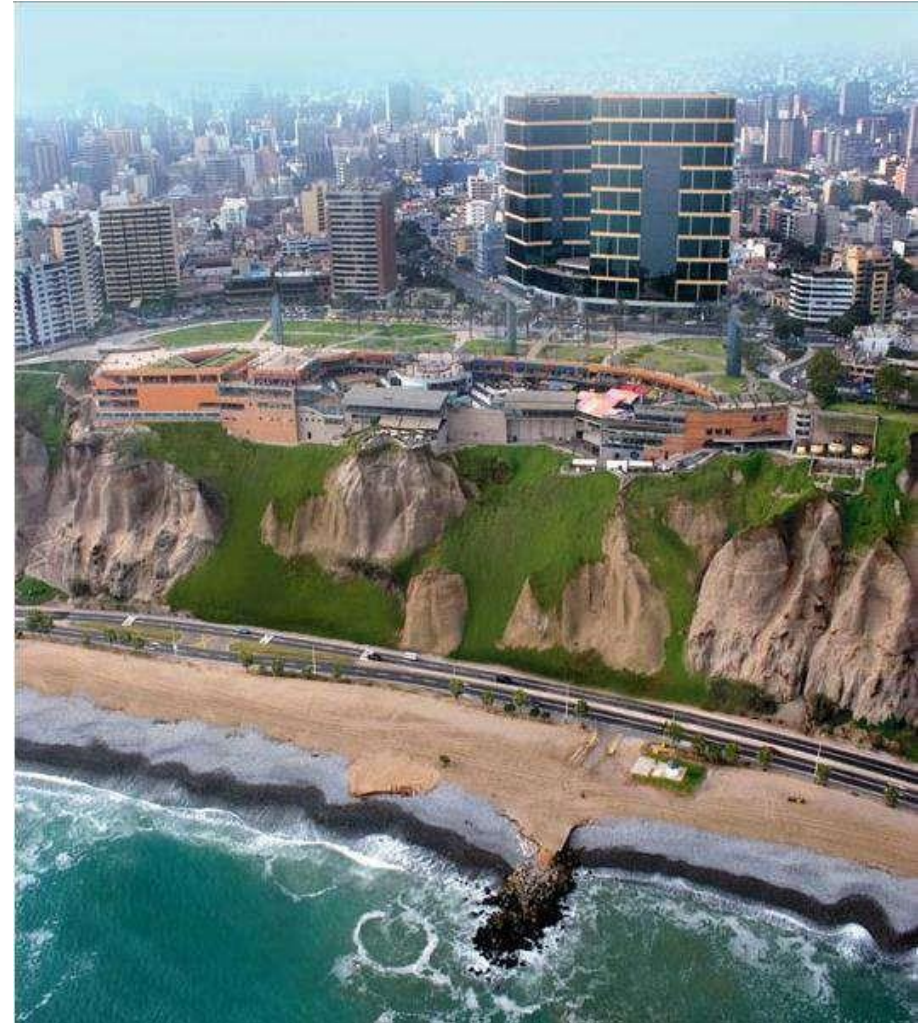
Análisis de LAS RELACIONES ESPACIALES

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

Tiene como propósito considerar todos los elementos que participan en la creación del arte urbano, explicando los principios de **composición espacial**. Los principales elementos de este tipo de análisis son: La dirección y coordinación óptica, y su relación con el lugar.



análisis de las relaciones espaciales



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Análisis de los FENOMENOS SENSORIALES

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO

La imagen urbana es producto de un proceso de **percepción múltiple** de **fenómenos sensoriales**. Esto se refiere a lo que se puede percibir del espacio por los sentidos. Analizando la Forma y Espacio. El ser humano determina el carácter de un espacio por las sensaciones.



Sensación de espacio con escala humana.



Sensación de espacio sin escala humana

Análisis Tipológico

El análisis Tipológico es una lectura de los tipos de edificación como instrumento unificador de criterios que permiten un examen de las necesidades y estructuras antrópicas.

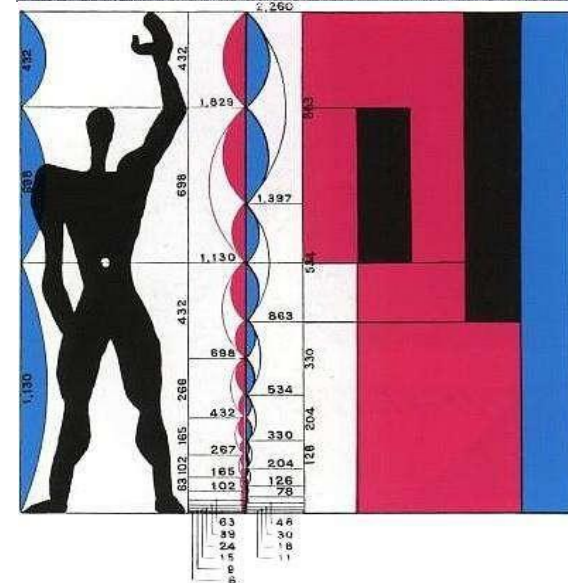
Antropo: (o anthropos, hombre en griego)



Análisis Tipológico –MODULOR

Modulor, es un sistema de medidas en el que cada magnitud se relaciona con las demás según la Proporción Aurea, que a la vez se corresponde con las medidas del cuerpo humano. El Modulor es aplicable al diseño funcional y estético en arquitectura.

Con El Modulor [Le Corbusier](#) retomó el antiguo ideal de establecer una relación directa entre las proporciones de los edificios y las del hombre. El 1° libro MODULOR se publicó en 1950 y, con el éxito obtenido, le siguió El MODULOR 2 en 1955. En este último las medidas se adaptan al tipo latino de aproximadamente 1.72 metros de estatura, mientras que el anterior se basaba en el tipo sajón de 1.82 m.



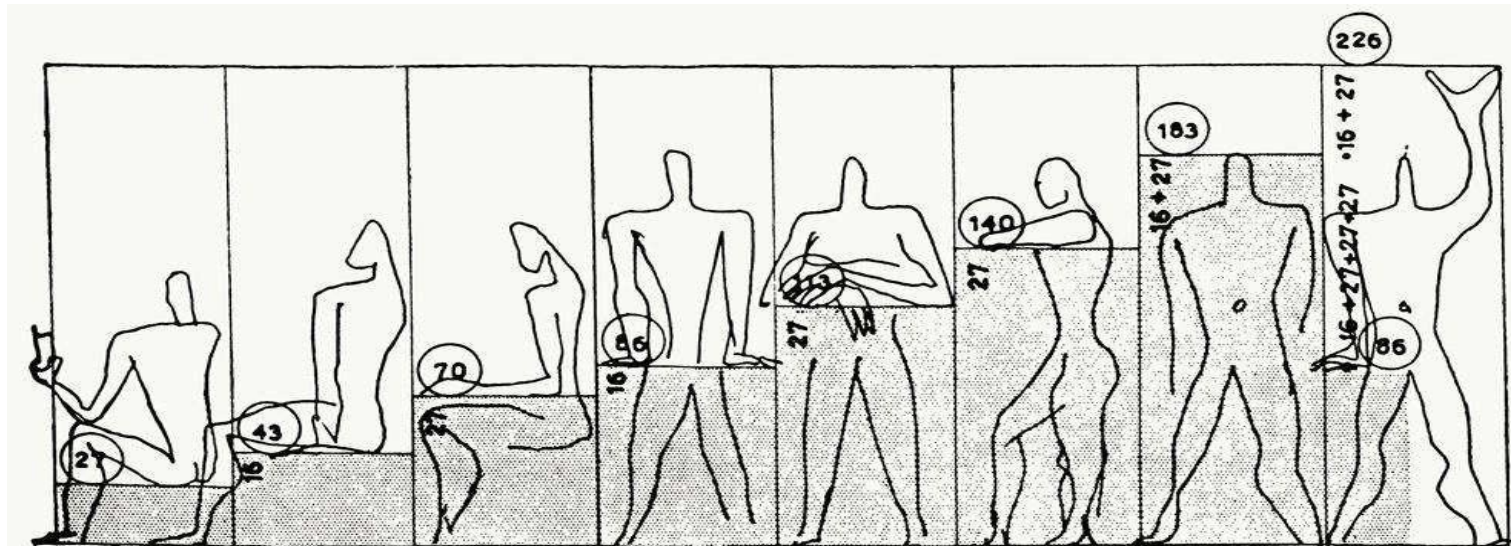
DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Análisis TIPOLOGICO

Es una lectura comparada de los tipos de edificación que definen el espacio urbano, en la que se examinan:

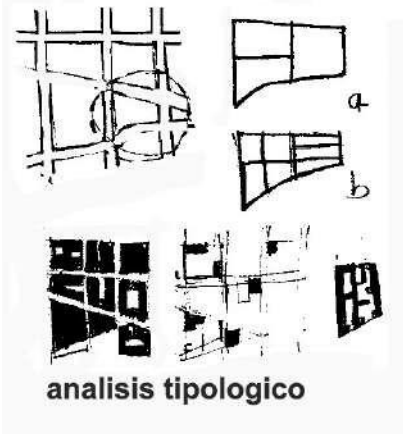
- Las plantas de los espacios urbanos y sus secciones más importantes
- Los tejidos urbanos
- Los sistemas de aglomeración urbana
- Las fases de formación del espacio urbano.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Análisis TIPOLOGICO



Trata de obtener el tipo ideal para cada familia.

Determina las variaciones de tipo, las leyes de paso de un tipo antropométrico.

Establecer la Correspondencia entre tipo y uso. Si se establece consenso se puede determinar una topología de vivienda tipo.

Este análisis define categorías de edificios, agruparlos por familias de acuerdo a la cantidad de sus miembros y en función de criterios de: anchura, altura, ordenación, distribución, relación con la calle, etc.



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

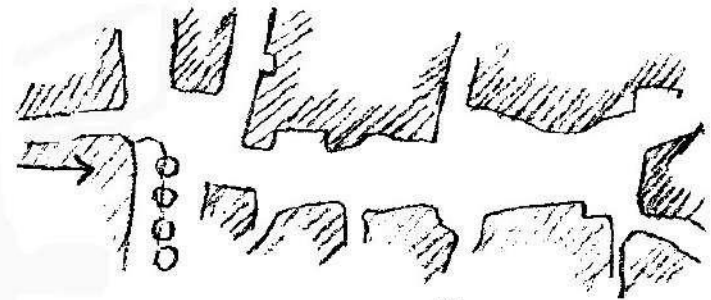
CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Análisis PICTORICO

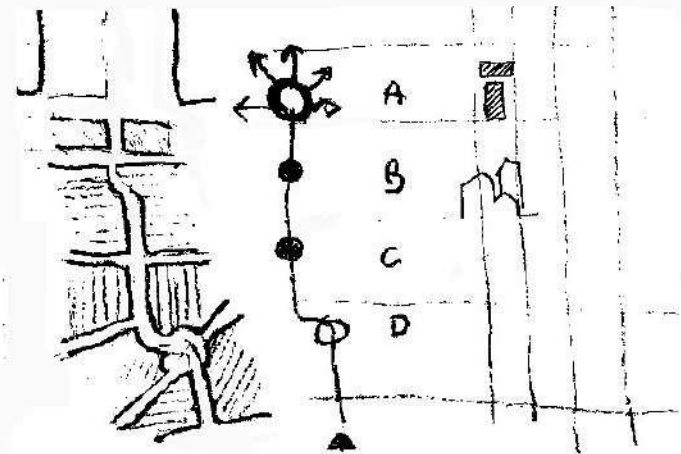
Este tipo de análisis toma en consideración “la impresión visual en un recorrido”, al realizar el análisis pictórico a la imagen urbana estamos aplicando estos criterios a la **secuencia de imágenes** que se percibe, a modo de una película en donde los eventos espaciales se analizan como una secuencia de cuadros

Este análisis es **sumamente descriptivo**, determinando una serie de etapas en cada secuencia elegida. Para finalmente establecer los **recorridos de mayor riqueza** espacial, indicando sus etapas definidas por los elementos compositivos encontrados.

Este análisis es fundamental para la actividad del Agente Inmobiliario que tiene que **desarrollar estrategias** para llevar a los clientes y mostrar un inmueble.



analisis pictorico





Análisis PICTORICO



De este modo podemos establecer distancias adecuadas en el recorrido peatonal, **Analizar la calidad de los espacios** en cuanto al recorrido y definir frecuencias para reconocer un acento o cambio en la escena urbana.

Análisis SOCIAL-URBANO

Análisis POBLACIONAL Y SOCIAL



•A DONDE VAMOS CON ESTOS MODELOS?



DOCENTE: IVAN MILLA EURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP



Análisis POBLACIONAL Y SOCIAL

- La respuesta a una necesidad masiva de viviendas con intenciones de mejoramiento de calidad de vida.



- Estandarización de los espacios
- Falta de identidad
- Tejido urbano mono funcional
- segregación social
- homogeneidad social
- **Destrucción del modelo**

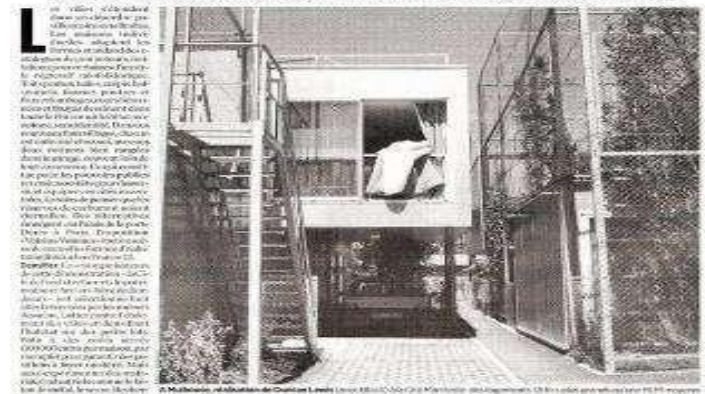


Estrategias de diversificación de la vivienda social en Francia



NOUVELLES MAISONS, NOUVELLES VILLES

L'exposition «Voisins-Voisines» montre, à travers huit exemples, des formes innovantes d'habitat individuel groupé en France.



MULHOUSE

Arquitectos: S. Ban / A. Lacaton et J.P.H. Vassal / J. Nouvel / M. Poitevin

- Diversidad
- Espacios colectivos
- Zonas de servicios
- Materiales alternativos

Estrategias sostenibles de viviendas en Alemania

BARRIO VAUBAN EN FRIEBURG

Diseño urbano integral:

- Servicios y comercios de proximidad
- Accesibilidad, conexiones
- Valorización del peatón
- Espacios verdes colectivos
- Arquitectura de calidad



Proyectista peruano, una visión interesante de la vivienda colectiva



Enrique
CIRIANI

Multifamiliar de Colombes
afueras de Paris



San Felipe 50 años y sigue siendo uno de los proyectos mejor pensados de Lima

- Los que están a favor del crecimiento en altura coinciden en lo racional del diseño del conjunto habitacional San Felipe. El problema de los edificios actuales es que el crecimiento vertical se ha hecho sin la construcción de **espacios públicos** como San Felipe. Que ha pasado con las normas? Donde están las áreas de **recreación**, veredas, retiros y jardines. Además, las residenciales cerradas que se hacen ahora son más peligrosas, la delincuencia alrededor aumenta por sus muros ciegos, eso hace que el peatón esté más expuesto a los atracos.
- Es uno de los proyectos mejor pensados por sus características de **densidad, planificación y gran cantidad de espacios compartidos, áreas verdes**. Es un lugar muy privilegiado en comparación al resto de Lima.





CONCLUSIONES



CONCLUSIONES

Propiciemos la promoción de proyectos con creación de espacios urbanos colectivos que fomenten la convivencia y tolerancia entre los hombres y el medio ambiente.

Asesoremos a nuestros clientes para que encuentren inmuebles que cumplan con los estándares de habitabilidad y confort adecuados.

Al realizar consultoría, busquemos en cada operación de intermediación con nuestros clientes , que la ciudad en su conjunto se beneficie . No olvidemos que El espacio Urbano que nos rodea define la calidad de personas que somos.



DOCENTE: IVAN MILLAEURIBE

CURSO DE ESPECIALIZACION DEL AGENTE INMOBILIARIO USMP-CAIRP

Gracias
ARQ. Ag. Inmobiliario
IVAN MILLA EURIBE

millaasesorinmobiliario@gmail.com

Cel.Claro: 997204820