

SECCIÓN 1

Introducción al Proceso de Planificación de Sitios

SECCIÓN 1.1

¿QUÉ ES LA PLANIFICACIÓN DE SITIOS?

Expresado de una manera simple, la planificación de sitios es el arte y la ciencia de ordenar las estructuras y los usos de una porción de tierra. Puede ser un edificio solo, muchas casas o aun una comunidad entera. La planificación de sitios es un proceso complejo. Incluye la selección y el análisis del lugar, la identificación de las funciones y los usos que se proveerán como resultado de su desarrollo, la organización de la circulación vehicular y de los transeúntes, el desarrollo de la forma visual y el diseño de los usos, la modificación de la forma del sitio según sea necesario mediante nivelación, el suministro de servicios urbanos necesarios en el lugar y finalmente, la realización de los detalles necesarios en la construcción para completar el proyecto. Los detalles de la construcción incluyen actividades que limitan los impactos negativos del desarrollo, tales como planes de siembra para minimizar la erosión y los sistemas de aguas pluviales para asegurar un drenaje apropiado.

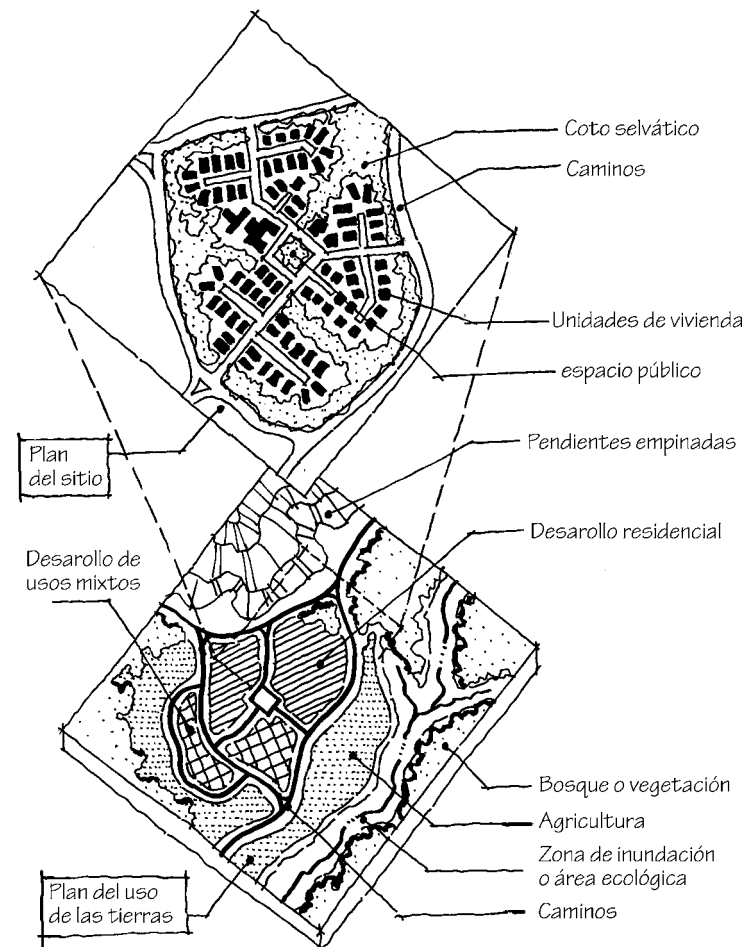


Figura 1.1.1. La planificación de sitios es diferente a la planificación del uso de la tierra.

LO QUE APRENDERÁ EN SECCIÓN 1

- ☞ Qué significa planificación de sitios
- ☞ Cómo se diferencia de la planificación comprensiva o del uso de la tierra
- ☞ Quién participa en la planificación de sitios
- ☞ Seis razones por las cuales la planificación de sitios es importante y beneficiosa
- ☞ Ocho pasos en el proceso de planificación de sitios
- ☞ El ejercicio de "visionar" comparado con el de planificar el sitio
- ☞ Un vistazo general del contenido del manual

La planificación de sitios es diferente a la planificación comprensiva o a la planificación del uso de la tierra. La planificación comprensiva tradicional incluye la descripción y la planificación para la organización física de los usos de la tierra y de la infraestructura al igual que los elementos del medio ambiente, económicos, sociales, estéticos y otros de una comunidad entera. Traza un mapa del futuro, por lo general en incrementos de 10 o 20 años, e implica una cantidad extensa de participación comunitaria.

En contraste, la planificación de sitios es específica en su enfoque. Incluye el tomar decisiones en cuanto a locales para construir en un terreno o parcela específicos. La participación comunitaria puede incluir el diseño de talleres u otros mecanismos para recibir información acerca del local y los la distribución de las estructuras.

En este manual la planificación de sitios debe entenderse primordialmente como planificación de sitios residencial. Aunque puede incluir algunos aspectos de usos mixtos, tales como negocios en casa operando desde estructuras residenciales o establecimientos para servicios comunitarios, el uso dominante del sitio es residencial.

El proceso de planificación de sitios da como resultado un producto—el plan de un sitio—que está en forma de un documento, un mapa y/o una serie de mapas que indican dónde serán colocadas las estructuras, dónde se harán las calles y otra infraestructura, dónde se dejará espacio abierto y qué cambios serán necesarios hacerle al terreno. También nos

demuestra como el desarrollo se acopla entre los sistemas naturales y las características del lugar, tales como el área vegetativa, el sistema de drenaje de la superficie y los corredores silvestres, para mencionar algunos.

SECCIÓN 1.2

¿POR QUÉ HACER PLANIFICACIÓN DE SITIOS?

La meta del proceso de planificación de sitios, según Kevin Lynch, es "hacer lugares que resalten la vida diaria—la cual libera a sus habitantes y les da un sentido del mundo en que viven." Esta es la idea de hacer un lugar—en el cual crear un entorno físico que sea placentero y seguro para vivir, para volver a casa, crecer y envejecer.

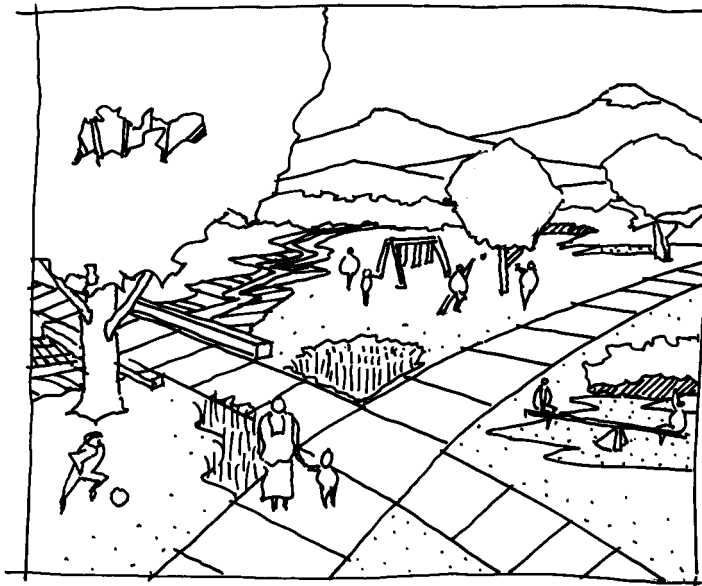
Aquí hay algunas razones adicionales por las cuales la planificación de sitios es importante:

Crear lugares y comunidades. Después de la devastación de los huracanes Mitch y Georges, surgió una necesidad inmediata de albergue. Se construyeron estructuras temporales rápidamente para dar una solución inmediata a un problema abrumador. Sin embargo, no se hizo con la idea de proveer refugio permanente y los trabajadores de emergencia por lo general tenían tiempo para poder situar viviendas de acuerdo a las condiciones del lugar o con orientación habitacional. La planificación de sitios es un proceso que ayuda a llevar a las personas de un refugio temporal a viviendas seguras, permanentes que estén diseñadas para acoplarse a las características del lugar. Define los espacios públicos y proporciona áreas para la interacción, dándole a los residentes un sentido de lugar y un sentido de comunidad.

Reducir la vulnerabilidad a los riesgos naturales. La salud y la seguridad humana pueden ser mejor protegidas si usted analiza primero las condiciones de un lugar potencial para un desarrollo y toma en cuenta las oportunidades y limitaciones del sitio. En la región hay áreas que son muy propensas a inundaciones, a terremotos, o que pueden ser directamente afectadas por un huracán. Cuando usted analiza y entiende un sitio, usted obtiene información necesaria para evitar áreas de riesgo, tales como zonas con fallas asociadas a terremotos. Usted puede manejar actividades de desarrollo para ayudar a prevenir que las pendientes adyacentes puedan volverse inestables. La vivienda que se construye en armonía con su ambiente natural puede tener mejores posibilidades de resistir el impacto de un riesgo natural.

Proteger el medio ambiente natural. A través de toda la región hay áreas de una tremenda belleza. Por ejemplo, las montañas dramáticas, las zonas costeras preciosas y los extensos valles del dinámico entorno natural son áreas que





Establece un ambiente seguro y estimulante para los niños.

también necesitan protección. La planificación de sitios puede ayudar a preservar el legado de la Naturaleza. La selección del sitio implica buscar los lugares más apropiados para el desarrollo. Esto tiene una relación directa con la protección del medio ambiente. Colocar viviendas en áreas relativamente planas requerirá de menor movimiento de tierra, lo que a su vez ayudará a mantener estable el sitio. Identificar áreas con árboles u otra vegetación y situar la vivienda de una forma que requiera remover la menor cantidad de vegetación ayudará a estas áreas a proveer beneficios en la forma de ventilación, barreras contra el viento y control de erosión. Las carreteras se pueden localizar en armonía con la topografía, dejando que continúen los esquemas de desagüe natural. Es importante recordar que cada sitio presenta limitaciones, pero que también ofrece retos y oportunidades.

Proteger la salud pública. Los climas tropicales traen con ellos enfermedades tropicales. En áreas urbanas y rurales pueden haber brotes de enfermedades tales como malaria, fiebre tifoidea, cólera o dengue. Aunque la planificación de sitios no puede eliminar tales brotes, puede ayudar a reducir que esas ocurrencias se propaguen, planificando condiciones sanitarias básicas para la vivienda. Muchas de estas enfermedades son transmitidas mediante la contaminación del agua o de los alimentos. Usted puede proteger la fuente del recurso de agua para un área de desarrollo preservando el sistema natural de desagüe, plantando vegetación para que absorba el exceso de agua, o creando un sistema de cloacas adecuado. Así puede ayudar a reducir el potencial de contaminación y la atracción de zancudos. Al crear áreas de espacio libre para el público, usted proporciona un ambiente más saludable donde los niños puedan jugar en lugar de hacerlo

en las áreas de drenaje frente a sus hogares. Además se pueden planificar áreas que sirvan como jardines o huertos, para proveer una fuente de alimentos para los residentes.

Incrementar el valor de venta en el mercado. Cuando usted invierte su tiempo y su experiencia en el proceso de planificación de sitios, el resultado es un desarrollo habitacional que tiene valor constante en el mercado. Cuando usted puede mostrar las consideraciones tomadas en cuenta al escoger un terreno y al diseñar el sitio, lo más seguro es que recibirá fondos y aprobaciones para su proyecto, de fuentes externas, organizaciones gubernamentales, de organizaciones no-gubernamentales, de financieros privados o de otras fuentes. Si usted puede mostrar planos y programas para el uso del suelo y la instalación de infraestructura, habrá mayor confianza en el éxito de su proyecto y la planificación de sitios crea viviendas que son de mayor valor financiero para diversas entidades: banqueros, propietarios y residentes de las áreas aledañas. La gente en la región tiene poco dinero accesible para pagar sus hipotecas. La planificación de sitios les ayuda para que puedan utilizar sus recursos de una manera más eficiente.

Fomentar la capitalización. La planificación de sitios crea también un fundamento para valorizar la inversión a largo plazo. Al crear hogares y comunidades que perduran, usted genera un desarrollo que tiene el potencial para crecer. Otros desarrollos habitacionales van a querer ser construidos cerca para capturar el valor que se ha creado. El sitio será más atractivo para inversionistas en busca de locales para negocios, creando así mercados de trabajo. El desarrollo de instalaciones públicas, tales como escuelas e iglesias harán valer más los esfuerzos si la comunidad ve el proyecto como algo que va a perdurar. La creación de esta base para crecimiento resultará en incrementos al valor de las propiedades, en la estabilización de dicho valor y en el potencial para mayor crecimiento, un proceso conocido como **capitalización**.

SECCIÓN 1.3 ¿QUIÉN HACE LA PLANIFICACIÓN DE SITIOS?

El proceso de tomar una parcela de tierra y transformarla en una comunidad sostenible, vibrante y funcional involucra a numerosas entidades. Para propósitos de enseñanza, nosotros hemos definido cinco categorías específicas de participantes en la planificación de sitios: el cliente, el desarrollador, los profesionales técnicos, los reguladores, y los residentes.

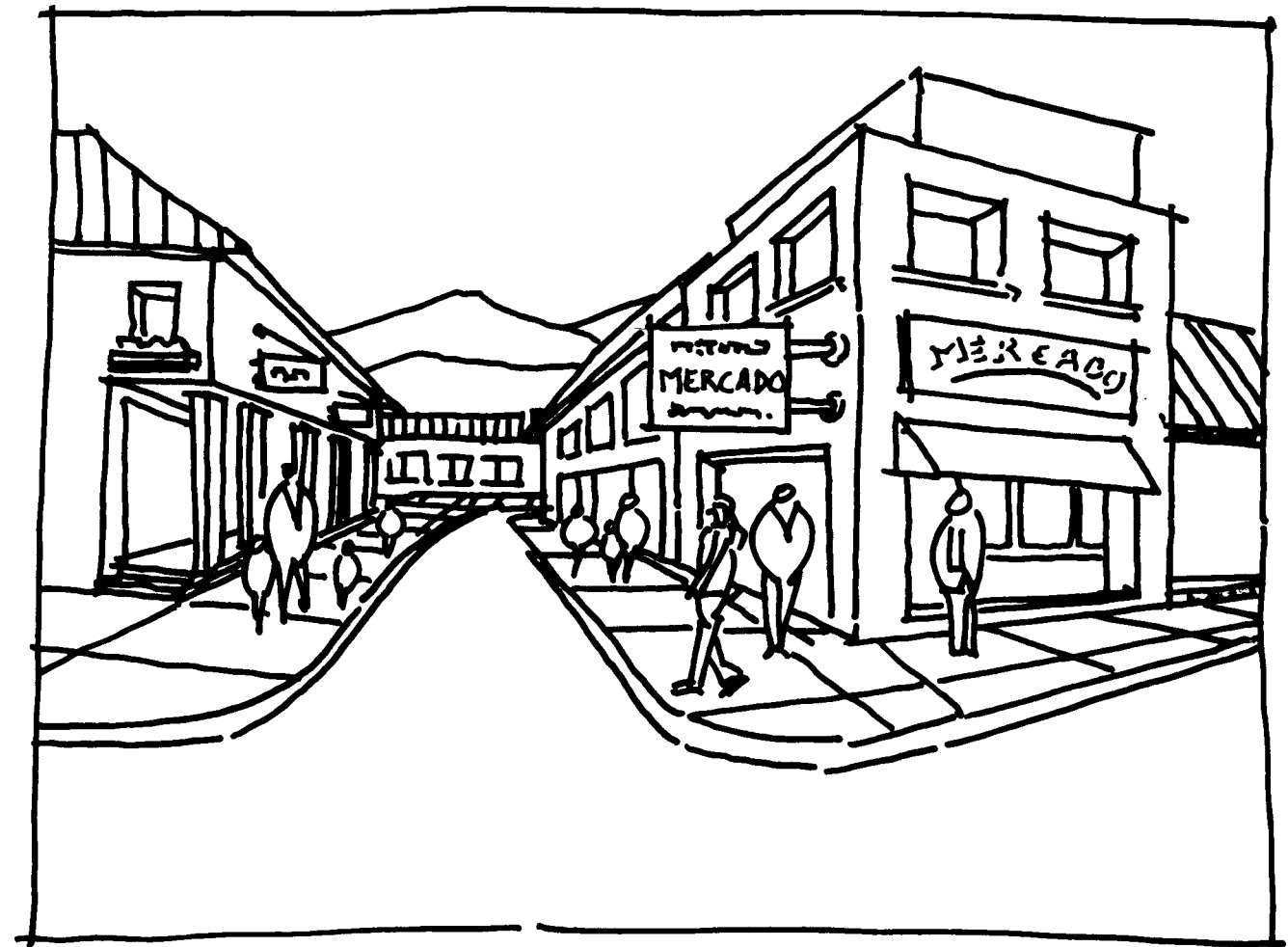
Cliente. Esta es la persona o entidad dueña del sitio, que tiene derecho legal para utilizar el sitio, o está buscando un sitio donde poder situar un proyecto de desarrollo. El cliente está buscando una o más entidades que le ayuden con el diseño y la construcción del proyecto. El cliente puede tener

experiencia con proyectos de desarrollo, o ésta puede ser una nueva empresa creada para él. Puede tener algo de experiencia y estar buscando asistencia adicional, o pueda que no tenga conocimiento acerca de cuestiones de desarrollo. El cliente tiene una idea en cuanto a lo que quiere construir en el sitio, conocido comúnmente como el programa. En la región, el cliente puede ser una ONG, una entidad gubernamental o un propietario privado, por ejemplo.

Desarrollador. Para que un proyecto sea construido, se necesita de una entidad que guiará el proceso completo, tomando la visión general del cliente y volviéndola en algo construido. Esa entidad es llamada el desarrollador. Puede ser un individuo, un grupo de personas, o una firma u organización formal. El desarrollador se asegura que el proyecto siga el proceso de aprobación definido por los reguladores (ver abajo), obtiene las finanzas para el proyecto (al menos que hayan sido obtenidas por el cliente), y sigue el proyecto hasta su finalización. Hay una relación muy fuerte entre el cliente y el desarrollador, ya que éste está

haciendo que la idea del cliente se haga realidad. Un desarrollador puede ser un ente público o privado—si un gobierno local está concibiendo y construyendo un proyecto, es cliente y desarrollador a la vez.

Profesionales técnicos. Por lo general, esta designación se refiere a los profesionales involucrados en los aspectos detallados del diseño del sitio, los edificios y los sistemas de circulación e infraestructura. Los profesionales técnicos pueden incluir a los urbanistas, planificadores urbanos, arquitectos, arquitectos paisajistas e ingenieros. El desarrollador empleará profesionales técnicos para crear los planos del concepto, los planos funcionales, y los bosquejos del sitio y, cuando el proyecto sea aprobado, los documentos constructivos requeridos para la concreción de las obras. Aunque ellos son los responsables de preparar estos documentos, necesitarán información del cliente, del desarrollador, de los reguladores y de los residentes para asegurarse que se están tomando en cuenta todas las necesidades y requisitos. Con un entendimiento general



Desarrolla oportunidades de empleo en el asentamiento.

de lo que es la planificación de sitios, todos los involucrados o afectados por un proyecto pueden ofrecer sugerencias substanciales a los profesionales técnicos.

Reguladores. Revisando el proceso entero de la planificación de sitios, están los reguladores, agencia o agencias gubernamentales a las que se les ha dado el poder para hacer cumplir las normas, leyes y regulaciones relacionadas con la planificación local y el desarrollo. Esto puede incluir a la autoridad de planificación municipal y/o a la autoridad de planificación regional o nacional, a los departamentos de obras públicas y de servicios, a los departamentos de transporte o cualquier entidad gubernamental con una responsabilidad lacionada. Los reguladores incluyen a menudo técnicos profesionales que son empleados de alguna agencia gubernamental para asegurarse de que las normas, leyes y regulaciones están siendo observadas en la práctica actual del diseño y la construcción. Dentro de la región, existen varios sistemas de planificación, desde una entidad central planificadora hasta una estructura de planificación local extensa. Es imperativo incluir a los reguladores desde temprano y con frecuencia en el proceso, para asegurarse que el proyecto obtenga su aprobación, que reciba los permisos apropiados y que será apoyado y aprobado por ellos.

Residentes. Los residentes son las personas que finalmente ocuparán el proyecto, ya sea como dueños o arrendatarios, de las propiedades residenciales y/o comerciales. En un escenario ideal, los futuros residentes deberán participar en la planificación de sitios, así como en el proceso de construcción, permitiéndoles participar también como parte del equipo de planificadores. La opinión de los futuros residentes es muy importante, ya que puede servir como una guía en cuanto a la localización de la casa, el estilo y el tamaño; para definir la necesidad de instalaciones públicas, tales como el espacio libre, escuelas e iglesias y para crear un sentimiento de propiedad y participación en la organización del sitio para así asegurar su mantenimiento y su sostenibilidad a largo plazo.

Como puede ver, a pesar de que hemos clasificado a los participantes dentro de cinco categorías generales, estos no son grupos exclusivos. Los residentes pueden también ser el cliente y el desarrollador. El profesional técnico y el desarrollador pueden ser uno solo. El regulador puede servir como cliente, planificador y profesional técnico si se trata de un proyecto completamente público. Debido a ello y a que todas las partes juegan un papel significativo, usted puede empezar a darse cuenta que de la planificación de sitios es un proceso de colaboración. Bajo circunstancias ideales, todas las partes pertinentes deberán estar involucradas desde el concepto inicial del proyecto hasta finalizar la construcción.

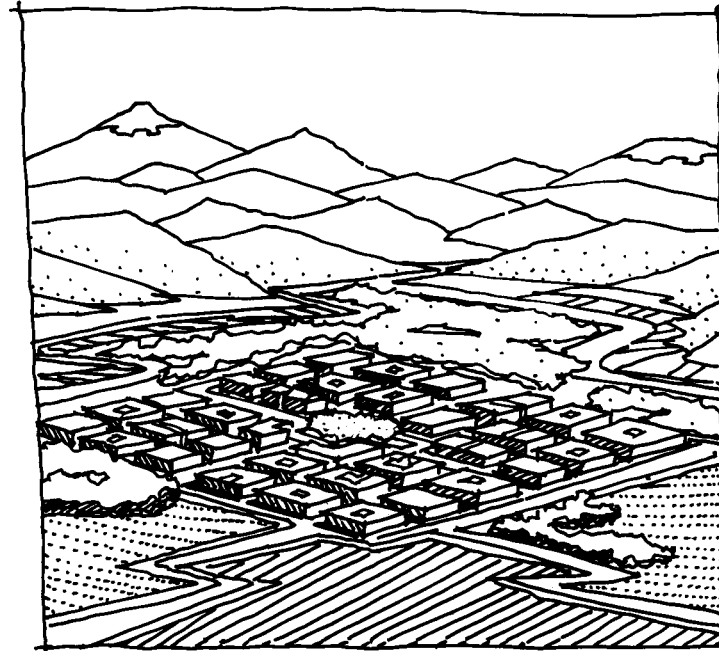
SECCIÓN 1.4 PROCESO GENERAL DE PLANIFICACIÓN DE SITIOS

Ahora que usted ya tiene una mejor comprensión de lo que es la planificación de sitios, de algunas razones por qué es importante la planificación de sitios y quién en la planificación de sitios, vamos a dar un vistazo a los pasos que corresponde seguir en el proceso general que nos ocupa.

Defina el problema. Participan el cliente, el desarrollador, los reguladores y los residentes, para determinar que es lo que quieren construir. Lo más seguro es que el cliente ya tendrá algunos elementos que están definidos, tales como el número de unidades o el tipo de vivienda y otros elementos que necesitan estar mejor definidos, tales como la cantidad de espacio libre y la red de caminos que quiere usar. Estos elementos son frecuentemente llamados “el programa” para el sitio, que puede ser analizado mediante un proceso conocido como visualización para crearse una idea de lo que el cliente quiere llegar a lograr. (El proceso de visualización se discute en la Sección 1.5).

Recopile la información pertinente. Para empezar el proceso del diseño, el planificador debe recopilar la información necesaria acerca de los sistemas naturales y culturales que tienen alguna conexión con el sitio. Esto normalmente incluye mapas, reportes, fotografías aéreas, documentos de planificación—cualquier cosa que pueda tener información acerca de un sitio o que pueda tener un impacto en el mismo. Frecuentemente los profesionales técnicos han sido entrenados para saber qué información necesita ser recopilada. Por eso es importante que participen en esta tarea. Esta es la primera etapa para entender las características del sitio.

Documente, analice y entienda el contexto del sitio. La recopilación de la información le da al planificador, a los profesionales técnicos y al cliente una idea inicial de la naturaleza del sitio, tal como el tamaño, la localidad, la estabilidad del suelo, qué usos se le pueden dar en vista de los vecinos y las regulaciones de la planificación y del propietario. El próximo paso es caminar por todo el sitio para entender la información del contexto en el lugar y para la información que pueda estar errónea o que falte en el mapa. Los mapas son buenas fuentes de información, pero para poder tomar una decisión informada acerca de si un lugar es propicio para un desarrollo, lo mejor es verlo. Al caminar alrededor de un sitio potencial para un desarrollo, uno puede ver inmediatamente las restricciones (ejemplo, una pendiente muy empinada) y las oportunidades (ejemplo, una buena fuente de agua limpia) que no esté muy clara en un mapa o que se le haya hecho una representación equivocada. Esto demuestra



Preserva el medio ambiente natural de la región, habitabilidad y sentido de comunidad.

las realidades que se deben confrontar durante la planificación, el diseño y la construcción. Quien quiera que haga la caminata, se le recomienda anotar en un cuaderno de apuntes todo lo que ve.

Sintetice las restricciones y las oportunidades. El contexto y la información de un sitio dará como resultado el entendimiento de las restricciones y las oportunidades de un sitio específico y el contexto de sus alrededores. Un profesional técnico creará un mapa base mostrando todas las condiciones existentes en el sitio. El planificador y el cliente pueden tomar entonces una decisión informada acerca de que construir en ese sitio y, si deciden construir, qué es lo que tienen que tomar en consideración. Según Brandes, “Un sitio difícil es cuando el programa de desarrollo no se ha hecho a la medida física (humana) o a las condiciones naturales del sitio.”

Desarrolle planes de concepto y planes funcionales. Después de que se han conocido las limitaciones y las oportunidades y se ha tomado la decisión de seguir adelante con el proyecto, el desarrollador y los profesionales técnicos pueden empezar el proceso de planificación. [A continuación está un concepto generalizado del proceso de planificación—su comunidad puede tener un proceso de planificación que difiere de éste.] Primero ellos verán como pueden conectar los objetivos que se deben reunir con las realidades del sitio por medio del desarrollo de un plan de concepto. El plan del concepto es muy general, usando formas abstractas para demostrar las relaciones

básicas entre los diferentes usos. La información del cliente, los reguladores y los residentes pueden ayudar a asegurarse que se desarrolle un plan del concepto aceptable. Siguiendo el concepto del plan, el desarrollador y los profesionales técnicos empiezan entonces a desarrollar un plan funcional, determinando en términos más precisos que es lo que se intenta hacer en un sitio específico: estructuras, número de estructuras, red de caminos espacio libre y cómo usarán el espacio los residentes. Al igual que con el plan del concepto, los reguladores también deberían revisar el plan funcional para asegurarse que el plan tal como está reúne las normas básicas, los códigos y las regulaciones para un desarrollo local. Se sugiere que se desarrollen planes funcionales alternativos, para ver como al cambiar ciertos factores, tales como la red de caminos afecta el diseño y la función del sitio.

Cree un plan final y un esquema. El proceso del desarrollo de planes funcionales alternativos lleva a la selección de una alternativa preferida—uno le permita construir fuera del programa, que trabaje con el carácter del sitio y sus sistemas naturales y que cumpla las normas y regulaciones. Este proceso puede incluir la negociación, reuniones públicas u otros mecanismos para seleccionar el diseño óptimo que reúna los objetivos del programa y del proyecto en general. Es importante que a través de este proceso se mantenga a mano la información aprendida durante la faceta de análisis del sitio. Esta información servirá para las decisiones a tomar durante las negociaciones. Una vez que una alternativa preferida ha sido escogida y ha sido acordada, el desarrollador y los profesionales técnicos refinan el plan funcional y hacen un bosquejo del plan. Esto consiste de un diseño detallado del sitio, mostrando localidades específicas de los hogares, localidades de las carreteras, linderos de los lotes, áreas protegidas para espacio libre y la planificación y futura localización de las instalaciones públicas tales como escuelas e iglesias.

Ejecute el plan final. Después de que el bosquejo del plan ha sido creado, el desarrollador y los profesionales técnicos podrán dirigirse a los asuntos que necesitan llevarse a cabo para poder hacer el plan una realidad. En colaboración con el cliente, el desarrollador crea un presupuesto del proyecto, estimando cuanto se gastará en el programa del proyecto, para monitorear el progreso de las actividades de la construcción. Los profesionales técnicos desarrollarán planos de ingeniería de la construcción para el trazado de las calles y las estructuras, un plano de cortes y niveles con los puntos de elevación, un plan paisajístico del sitio, un plan de control de erosión, un trazado de redes y carreteras y un perfil de los servicios, un plan de siembra para la vegetación, planos y secciones para



detalles del sitio, dibujos arquitectónicos para la construcción de viviendas y las indicaciones técnicas del desarrollo del sitio, esta última para asegurar que el proyecto se complete de acuerdo al plan general.

Una lista de revisión del plan del sitio puede ser utilizada para asegurarse de que todo lo que se necesitaba hacer fue tomado en consideración. El desarrollador también necesita trabajar con el cliente para preparar cualquier documentación requerida por los reguladores, así como los permisos necesarios. Si el proyecto se va a completar en facetas, el planificador necesitará tener indicaciones específicas y un itinerario para completar cada faceta.

Finalmente, si el planificador no está encargado de la construcción, el cliente necesitará hacer contratos con la gente o la compañía que la va a hacer.

Supervisando el proceso de construcción. Una vez que el desarrollador, los profesionales técnicos y el cliente han completado toda la documentación del proyecto, los dibujos de ingeniería y todo el papeleo necesario, el desarrollador puede pasar a monitorear el proceso de construcción. Esto involucra el caminar en el sitio periódicamente para ayudar a asegurar que la construcción será terminada tiempo y de acuerdo a las especificaciones. Se hace énfasis en cuanto a que el cliente y el constructor tengan control de la calidad, contando con la ayuda de los profesionales técnicos y de esa manera participan los futuros residentes en la supervisión del área donde se edificarán las viviendas.

Es importante saber que el proceso de planificación de sitios puede requerir frecuentemente el regresar a los pasos previos y ver la información de una forma completamente nueva. Uno también puede empezar en un punto diferente, tal como identificar un sitio antes de un programa de desarrollo. Usted verá que el manual está organizado de esa forma, para enfatizar la selección del sitio y los aspectos de análisis de la planificación del lugar. En lugar de proceder en una línea recta, piense en el proceso como un círculo que continuamente se está alimentando. La planificación de sitios es un proceso de aprendizaje, donde la forma, el programa y el sitio emergen gradualmente.

SECCIÓN 1.5 DE VISIÓN A PLAN

Usted acaba de terminar de caminar a través de una versión simplificada del proceso de planificación de sitios. Como puede ver, una vez que se encuentra involucrado en el proceso, se puede volver muy técnico, con muchos pasos detallados, con la meta final de construir un asentamiento integral y rentable de vivienda. Pero antes de que prosiga con la planificación de sitios, si usted es el cliente del proyecto, necesita determinar qué es lo que quiere construir.

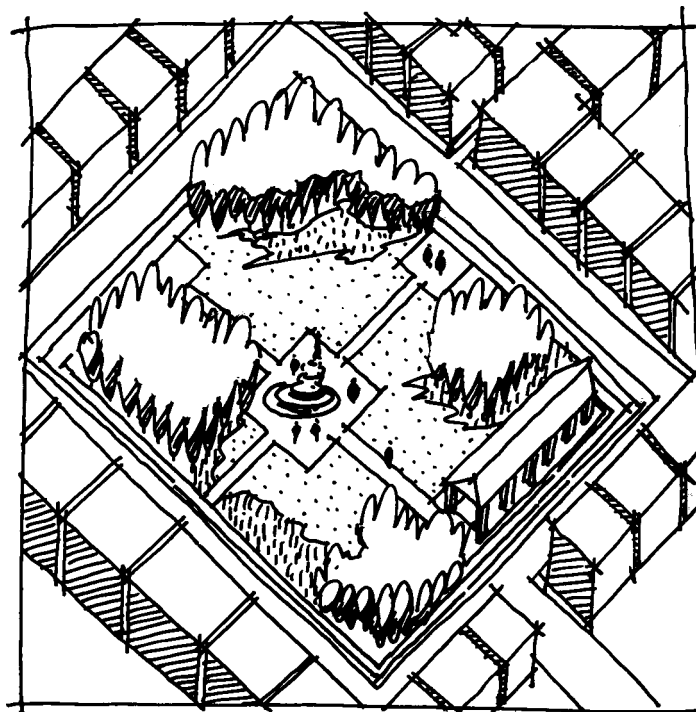
Usted necesita definir el problema, y una manera de hacerlo es visualizando el proyecto. Por eso este proceso se le llama desarrollar la visión o visualizar el sitio ya desarrollado.

Este paso le ayuda a definir, en ambas formas, de manera escrita y en bosquejos, lo que quiere ver en un sitio. Los participantes se imaginan el futuro que quieren y planean como llevarlo a cabo. Trabajan juntos para desarrollar una imagen compartida de qué es lo que se quiere hacer y cómo se lo quiere ver en algún momento en el futuro.

Las cuatro preguntas que se deben hacer en un proceso visionario son:

- ◆ ¿Adónde estamos ahora?
- ◆ ¿Para dónde vamos?
- ◆ ¿Adónde queremos estar?
- ◆ ¿Cómo llegamos allí?

La visualización puede ser utilizada en todos los niveles, desde la planificación de sitios hasta la planificación comprensiva. Puede suceder en un día o durante un período de varios meses. Cualquiera que sea la escala o el período de tiempo del proyecto, el aspecto más importante de la visualización es el de involucrar a todos en el proceso de una



Incluye áreas públicas donde la gente se pueda juntar para reuniones y eventos especiales

forma significativa. Para la planificación de sitios, esto incluiría futuros residentes y los ya existentes o dueños de negocios que posiblemente se verán afectados por el proyecto, al igual que el cliente, el desarrollador, los profesionales técnicos y los reguladores.

Se pueden lograr la participación de muchas maneras y en diferentes etapas, desde la investigación y la recopilación de información hasta reuniones y sesiones de la comunidad donde a través de sesiones de intercambio de ideas. Los productos pueden aportar un perfil de la comunidad, una exposición de tendencias y valores, una exposición de visión y una imagen de la alternativa preferida.

Para los propósitos de comprensión del usuario vamos a hacer un simple ejercicio visionario, involucrando dos pasos:

1. Escribiendo una exposición de la visión
2. Creando una imagen de la visión

Escribiendo una exposición de la visión. Una exposición de visión es una descripción escrita de todas las cosas que quiere hacer una comunidad. Pueden ser expresiones muy complejas de mayor a menor importancia. Aquí hay algunos ejemplos de exposiciones de visión simplificadas de las características de un nuevo sitio bien concebido:

- ◆ Incluye áreas públicas donde la gente se pueda juntar para reuniones y eventos especiales
- ◆ Desarrolla oportunidades de empleo en el asentamiento
- ◆ Preserva el medio ambiente natural de la región, habitabilidad y sentido de comunidad
- ◆ Establece un ambiente seguro y estimulante para los niños
- ◆ Provee acceso a conexiones de transporte a centros de empleo

Es importante tener presente que todas las expresiones arriba mencionadas pueden ser combinadas dentro de una expresión de visión más grande—la expresión puede ser tan grande como la comunidad necesite que sea para que pueda expresar la visión.

Creando una imagen de la visión. Las expresiones de la visión van acompañadas frecuentemente por representaciones gráficas de lo que el texto quiere decir. Usando las expresiones de visión incluidas arriba, aquí hay algunos ejemplos de como las expresiones de visión pueden ser traducidas a imágenes, como las de esta sección.

Al final de esta sección hay referencias de más material acerca de visualización para que usted pueda leer más acerca del proceso si así lo desea.

SECCIÓN 1.6 ESTRUCTURA DEL MANUAL

Como se mencionó anteriormente, el análisis y el entendimiento del sitio es el primer paso en cualquier proceso de planificación de sitios. Entender el sitio significa aprender acerca de las características naturales y las creadas por el hombre en un sitio potencial para un desarrollo.

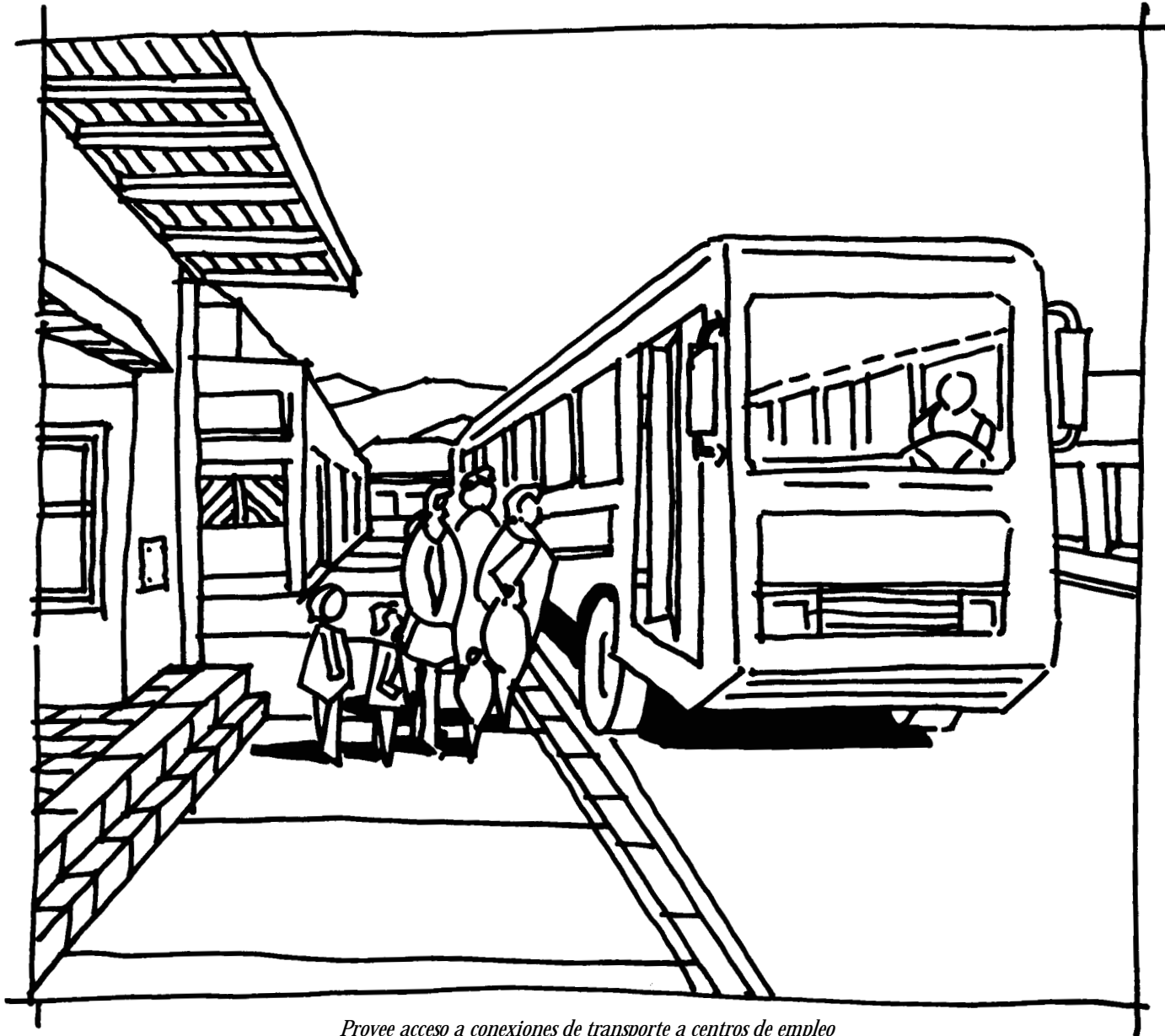
La Sección 2 de este manual presenta formas de como aprender acerca de las características naturales de un sitio. Hay subsecciones dirigidas a la topografía y las pendientes; a la geología, a los suelos y a los peligros naturales; al clima; a la hidrología; a la vegetación; y a la cobertura de la tierra y a la biodiversidad. Luego aprenderá como todas estas características se relacionan unas con otras en la sección de síntesis. Después de comprender como interpretar las limitaciones y las oportunidades presentadas por el ambiente natural, usted aprenderá acerca del proceso del diseño del sitio.

La Sección 3 presenta criterios adicionales de selección del sitio, proveyendo una forma de comparar diferentes lugares, evaluar las limitaciones y las oportunidades y desarrollar las características en individualidades cada sitio. Seguidamente, aprenderá acerca de los principios del diseño del sitio, incluyendo el acceso y la circulación jerárquica de los usos, de la proporción y densidad y del trazado y orientación. Finalmente, se discutirán los principios de diseño del terreno. Una vez que haya comprendido los principios de selección del sitio y del diseño del solar.

La Sección 4 trata de cómo uno puede elaborar un programa de desarrollo para un sitio, conducir una investigación del sitio y luego proceder con el proceso de planificación. Usted aprenderá que la programación incluye la identificación de metas, objetivos y criterios para el proyecto. En la investigación del sitio, la información aprendida en las secciones 2 y 3 será organizada de manera que usted pueda ver como puede ser utilizada para tomar decisiones de planificación. Luego usted aprenderá cómo el proceso de planificación de sitios toma el programa y lo mueve de un concepto inicial hasta llevarlo a un bosquejo final del plan.

La Sección 5 contiene un ejercicio de planificación de sitios. Usted pasará por todos los pasos de la planificación de sitios, utilizando la información que usted ha aprendido, para un sitio hipotético. Siguiendo el desarrollo de un plan final, usted aprenderá que el proceso no se ha terminado del todo. La planificación de sitios también incluye lo que ha de hacerse en la preparación y la supervisión del proceso de construcción.

En **la Sección 6** aprenderá información general acerca de los permisos gubernamentales, cálculo de costos de la construcción y el desarrollo de un presupuesto para el proyecto, creación de un programa para el proyecto, incluyendo etapas



Provee acceso a conexiones de transporte a centros de empleo

FUENTES DE CONSULTA

- Ames, Steven C. "Community Visioning: A Tool for Managing Change." *PAS Memo*, July 1996, American Planning Association.
- Brandes, Donald H., Jr., and J. Michael Luzier. *Developing Difficult Sites: Solutions for Developers and Builders*
- British Columbia Commission on Resources and Environment. *Finding Common Ground: A Shared Vision for Land Use in British Columbia*. January 1994.
- Jarvis, Frederick. *Site Planning and Community Design for Great Neighborhoods*
- Lynch, Kevin and Gary Hack. *Site Planning*. Third Edition.
- Oregon Visions Project. *A Guide to Community Visioning: Hands-On Information for Local Communities*.
- Rubenstein, Harvey. *A Guide to Site Planning and Landscape Construction*. Fourth Edition.
- Woodmansee, Jason. "Community Visioning: Citizen Participation in Strategic Planning." *MIS Report*, Vol. 26, No. 3, March 1994. International City/County Management Association.
- World Bank Group. "Latin America and the Caribbean Environmental Strategy Consultation." www.worldbank.org/lac

✓ CHECKLIST FOR SECTION 1 THE SITE PLANNING PROCESS

- Have you gone through a visioning process with all of the relevant stakeholders, including the clients, developers, regulators, and residents?
- Have you clearly written and sketched out your vision for the development?

de la construcción y el proceso de la presentación de una oferta para el proyecto. Usted también aprenderá maneras para monitorear la calidad de la construcción en el sitio para que se pueda asegurar que se cumplan todas las normas. También recibirá una introducción a varias técnicas de construcción. [Otro programa desarrollado por la Asociación Nacional de Constructores de Hogares (NAHB) de los Estados Unidos de América tiene más información sobre técnicas de construcción de vivienda.]

Para ayudarle con la supervisión del desarrollo de un proyecto, hemos incluido en **la Sección 7** un modelo de una lista de verificación del plan del sitio. Este documento presenta los elementos más importantes para ser revisados y evaluados en el plan propuesto para un sitio.

En el apéndice de este manual encontrará materiales técnicos adicionales, así como referencia de planificación de sitios y más fuentes de información para investigación adicional.