

# LA ZONIFICACION Y EL USO DEL SUELO

By percy  
Creado 2006-10-04 09:07

## Urbanismo

**Por: Percy Acuña Vigil** <sup>[1]</sup>

(Puede complementar su lectura con el Glosario de Términos de Zonificación <sup>[2]</sup> publicado en la sección de artículos de Urbano Perú)

La zonificación se concibe, en la práctica del planeamiento, generalmente como un esquema de subdivisión de un área urbana con propósito de regular sus usos, la densidad de población, tamaño de lotes, tipo de estructuras etc.2 <sup>[3]</sup>



La zonificación es uno de los diversos dispositivos legales empleados para implementar las propuestas de urbanización establecidas en un plan urbano. El plan de usos del suelo trata del uso del suelo y de la intensidad de esos usos pero en forma generalizada, constituyendo un pre requisito para la zonificación. De esta manera no existe zonificación que sea integral y de contenido sólido y firme que no este basada en un plan de usos del suelo.



Comúnmente el plan de usos del suelo constituye parte del Plan Director, y se orienta a tratar las propuestas para los usos industriales, comerciales, residenciales, y para todas las facilidades comunales de la ciudad. 3 <sup>[4]</sup>

La zonificación es uno de los conceptos básicos de la teoría del planeamiento urbano contemporáneo que ha surgido en nombre del interés público y con el propósito de

garantizar:

- La salud,
- La seguridad,
- Las conveniencias de los habitantes,
- La economía
- La recreación.

La tarea del planeamiento de los usos del suelo, debido a esto, implica la medición del temperamento público, el detectar y reconocer niveles de aceptación y tolerancia y el sopesar estas consideraciones con los requerimientos prácticos locales tales como:

Las características físicas,  
Las posibilidades fiscales,  
Las condicionantes jurisdiccionales, y  
El mismo clima político.

Todos estos factores afectan la amplitud en la cual el control es necesario o factible a la luz de las realidades sociales y económicas, e incluyen las consideraciones prácticas que condicionan el uso de controles en nombre del interés público.

Para realizar un diagnóstico sólido y técnicamente aceptable de lo que se ha realizado en el País, en cuanto a la actividad de planeamiento urbano, no podemos dejar de lado este marco, que es lo que permite observar la práctica del planeamiento en su verdadera dimensión de gestión local, dimensión en la que todos los días nuestras precarias instituciones de la sociedad civil están apoyando, con un mínimo de recursos tanto de capital, como de profesionales entrenados, la labor de sus pobladores en cuanto a la construcción de sus ciudades, ya que las municipalidades se han quedado en el pasado con prácticas y procedimientos obsoletos.

Solo con un marco de este tipo es que comprenderemos que la práctica del planeamiento urbano en el país y en cualquier otro lugar, no es la práctica arquitectónica limitada a ver la concreción de un plano tal como el arquitecto lo ha determinado; sino que corresponde a un proceso institucionalizado de Gestión urbana en donde participan muchos agentes de la sociedad civil y que permanentemente se debe ir adecuando a las condicionantes ya señaladas de la dinámica local y en donde el planificador urbano cumple un rol de promotor del desarrollo.

La zonificación aquí es solo un instrumento del Plan de Desarrollo Urbano; como tal depende de instancias administrativas para su cumplimiento, las cuales todavía están en formación cuando no en creación en el país.

Con respecto a los aspectos técnicos es ampliamente conocido que nuestros Concejos Municipales todavía no cuentan con oficinas de planeamiento técnicamente bien organizadas, ni existe un sistema de planeamiento institucionalizado que pueda darles apoyo orgánico. El que había hasta hace poco, centralizado en el Ministerio de Vivienda, con la miopía característica del momento actual, ha desaparecido. La labor que realizaba El INADUR, rezago de épocas anteriores fue una labor clave, que todavía en el país no se percibe es una de las claves de su desarrollo.

Con la misma ceguera con que se ha dejado sin rumbo a los entes encargados de formular los planes urbanos del país, se ha desmontado todo el sistema de

planificación; el cual desde 1961 se venía tratando de institucionalizar. De este modo ni planificación socioeconómica ni guía para el planeamiento urbano en estos momentos, con la argumentación ortodoxa del liberalismo.

Para abundar en éstas sinrazones, en los centros en donde el Estado forma sus Arquitectos y Planificadores ya no tiene prioridad el Área de Urbanismo en el ante grado y se ha eliminado sin justificación alguna la experiencia de más de treinta años de formación de profesionales con conocimientos de Urbanismo. Además de esta perla, en las escuelas de postgrado se viene priorizando el entrenamiento en el campo arquitectónico con un énfasis puramente formal y eurocentrado, dejando de lado la enseñanza del planeamiento urbano y regional, en la que por ejemplo el IPL en la UNI, había obtenido reconocimiento mundial y era el modelo para América Latina. En el área de planeamiento urbano y regional nuestros jóvenes valores deben de salir al extranjero para completar su entrenamiento o esperar a que el sector privado cubra la brecha que las universidades públicas no están cubriendo por miopía o interés.

Con estos hechos ocurriendo a nivel del aparato del estado para eliminar la planificación y el planeamiento no es extraño encontrar voces desinformadas que emiten juicios parciales respecto a la planificación y al Planeamiento urbano en el País.

Por ejemplo se ha dicho, "que la zonificación ha fracasado"; es evidente que no puede haber fracaso de algo cuya naturaleza no es procesal. Entonces lo procesal son los Planes y aquí sabemos que en el país todavía no se ha podido formular ni menos implementar un solo plan urbano. Lo que se ha hecho en la mayoría de los casos es trabajar parcialmente planos de uso del suelo, y en algunos casos proporcionando una reglamentación básica que no ha estado acompañada de los instrumentos de gestión pertinentes ni del apoyo legal correspondiente. En síntesis es evidente, ante la realidad, que estas afirmaciones fatalistas carecen de fundamento, y que son perniciosas en cuanto funcionan en el sentido de una profecía auto cumplida.

Respecto a su correspondencia, recordemos que la zonificación es un instrumento de un plan urbano; y que ambos son creaciones europeas, y que por lo tanto fueron "importados" a nuestra realidad. Todo lo que de moderno tiene el país y Latino América ha sido importado, y en esto radica nuestra universalidad. El pretender "una invención particular" para nuestra realidad es un lamento que en ninguna parte del mundo se ha concretado con relación al urbanismo o al planeamiento urbano. Por lo tanto la afirmación de que tiene escasa correspondencia con realidades urbanas particulares, es una afirmación que asume que la técnica es de aplicación indiscriminada, lo cual es evidente no es el caso, puesto que el instrumento técnico debe de adecuarse al contexto y a la realidad y aplicarse creativamente.

Igualmente se ha escrito que por esto ha fracasado la Planificación urbana de largo plazo. Tampoco esto es consistente con la realidad peruana, puesto que hasta ahora no ha habido ningún plan urbano de largo plazo, ni formulado, ni que se haya tratado de implementar. Ni siquiera el PLANDEMET, que se quedó en un Esquema Director, como una más de las frustraciones del país, ha podido concretar el Plan originalmente previsto. Las diversas administraciones posteriores han continuado tratando de seguirle la pista a la capital, realizando una labor de seguimiento y de carácter meramente administrativo.

Estas tres afirmaciones sirven de apoyo para afirmar que la acción gubernamental ha

fracasado en la construcción de la ciudad. Lo evidente es que el Estado nunca lo ha intentado; solo ha tratado de ordenar los procesos y darle una guía a la inversión pública. Para esto basta revisar el papel del estado desde que se institucionaliza el planeamiento urbano en el país.<sup>4</sup><sup>[5]</sup>

¿Que sería de nuestras ciudades sino hubiese habido ONPU, Municipios, y acción orientadora de planeamiento? Es importante tener presente todo lo que es y ha sido tradición y ardua tarea creativa de quienes están comprometidos con la tarea práctica del urbanismo y el planeamiento en el país, y más aún del proceso lento pero pautado de ordenamiento de nuestras ciudades. Esa es la realidad de nuestro país. Frente a esta realidad el entrenamiento en el planeamiento urbano debe ser mucho mejor de lo que ha sido hasta hoy día, a fin de que pueda contribuir positivamente en la inmensa tarea que tenemos con las ciudades de nuestro país.

Sin embargo en esta tarea no se ha tenido en cuenta con suficiente énfasis, el papel central que tiene la empresa privada y el rol que tienen los inversionistas en la construcción de la ciudad. Igualmente han estado ausente en esta tarea planificadora las consideraciones del mercado y los intereses de los usuarios y de la comunidad, por lo que es necesario institucional su integración en los procesos de planeamiento de la ciudad.

## ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ZONIFICACION

Los antecedentes modernos de la zonificación se encuentran en el Planeamiento Urbano Alemán; éste, cuando los países europeos se dieron cuenta, vino como un paquete, con un cuerpo completo de materias municipales. Las audiencias extranjeras no conocían todo el proceso de creación de las doctrinas estéticas que estaban contenidas en él, ya que éste se conoció bastante tarde.

En Francia se tuvo traducciones recién en 1902, y en Inglaterra recién en 1904. Los Estados Unidos conocieron estas doctrinas mucho después.

Es sorprendente con que diferencia de tiempo se conoció esta nueva ciencia Alemana, desde que Reinhard Baumeister <sup>[6]</sup> (1876), Joseph Stübben <sup>[7]</sup> (1883) y Camillo Sitte <sup>[8]</sup> (1889), comenzaron a publicar sus trabajos e investigaciones, compendiando lo que los fundadores del Urbanismo Alemán venían realizando en forma sistemática y difundiendo en los claustros universitarios.

Los Arquitectos y Urbanistas más importantes de éste período inicial se encontraban en la cátedra universitaria en:

Viena: Ludwig Förster <sup>[9]</sup> (1797-1863)  
Otto Wagner <sup>[10]</sup>, Peter Behrens <sup>[11]</sup>, Camillo Sitte <sup>[12]</sup>  
Zurich: Gottfried Semper <sup>[13]</sup> (1803-1897)  
Karlsruhe: Friedrich Weinbrener <sup>[14]</sup> (1766-1826)  
Aachen: Karl Henricci <sup>[15]</sup>  
Berlin: August Stüler <sup>[16]</sup> (1800-1865)

El urbanismo que se inicia con estos arquitectos sirve de base para constituir la doctrina del Urbanismo Alemán. En este paquete de doctrinas de urbanismo, viene la zonificación.

La zonificación fue virtualmente una invención alemana. Promovida por Baumeister y otros, fue como las leyes anti trust norteamericanas; un dispositivo necesario para mantener algún sentido de orden y para proteger al público en general, en un período de crecimiento incontrolado y de especulación sin restricciones. Una necesidad nada sofisticada de los días del planeamiento urbano en Europa y USA.

¿ No es este el panorama en que nos encontramos en el país?. Sólo un desconocimiento de nuestra realidad o una falta de práctica en el oficio del planeamiento urbano diario en el país, puede hacer creer que estamos en otra situación.

Varios autores han sugerido que el Planeamiento Urbano moderno se inicio en Alemania con los principios esbozados por R. Baumeister en el congreso de Berlín en 1874; y que culmina su primera fase con el mismo congreso en 1906.

El Planeamiento Urbano en Alemania se estableció y perfecciono a través de la actividad conjunta de muchos individuos que trabajaron en campos diversos y en problemas particulares, sin embargo, también la profesión debe su preeminencia en Alemania, a los esfuerzos de Reinhard Baumeister, Joseph Stübben y Camillo Sitte.

Comunes a todo este trabajo fueron los conceptos de menoscabo a todo lo que provenía del planeamiento urbano norteamericano. Baumeister sostuvo que éste se caracterizaba por ser inhumano y especulativo, el mismo Stübben sostuvo que estos trazos a damero eran lo suficiente para sus despoblados territorios. Este trabajo de conjunto permitió que importantes urbanistas fuera de Alemania publicaran diversos artículos y opiniones incorporando éstas ideas.

Raymond Unwin <sup>[17]</sup>, escribió en su "Town Planning in Practice <sup>[18]</sup>" en 1909, un tratado sobre las ideas de "La Ciudad Jardín", basadas en los conceptos esbozados con anterioridad por Camillo Sitte.

Iñigo Triggs <sup>[19]</sup> expuso en su libro "Town Planning, Past, Present and Possible " en 1909, las ideas desarrolladas por Camillo Sitte y Joseph Stübben.

Patrick Gueddes <sup>[20]</sup> en su libro "Cities in Evolution: an introduction to the Town Planning Movement and to the Study of Civics"; recoge y comenta los conceptos del Urbanismo alemán.

En 1904 se publica la revista "Der Städtebau <sup>[21]</sup>", en donde por primera vez se trata de asuntos de urbanismo exclusivamente. Un antecesor de ésta fue la revista "La Ciudad Lineal" publicada en Madrid (1897-1932); al igual que "Garden Cities & Town Planning", publicada en Londres en 1904.

En la época de la primera guerra mundial ya había una impresionante serie de publicaciones que trataban de temas de Planeamiento Urbano y Diseño Cívico en Madrid, Berlín, Viena, Londres, Nueva York, Boston, Liverpool, París, Bruselas, Ámsterdam, Barcelona. De éstas las más importantes fueron el Town Planning Review, publicado en Liverpool y el Journal of The Town Planning Institute <sup>[22]</sup> de Londres. Además del Städtebau y del Städtebauliche Vorträge <sup>[23]</sup> publicados en Berlín, destacan La Vie Urbaine <sup>[24]</sup> y La Cité-Jardín <sup>[25]</sup> publicadas en París.

Por ésta época se comienza a difundir los escritos de Patrick Gueddes y de Patrick Abercrombie, "German Garden Cities" en 1910 y "The Era of Architectural Town Planning", en 1914-1915. Le Corbusier publica "Quand les cathedrales étaient blanches", en 1937, y en tiempos más modernos Arquitectos y Urbanistas continuaron difundiendo éstas ideas 5 <sup>[26]</sup>.

Le Corbusier<sup>6</sup> <sup>[27]</sup>, "*Urbanisme*", 1925

Patrick Abercrombie<sup>7</sup> <sup>[28]</sup>, "*Town and Country Planning*", 1933

Gaston Bardet<sup>8</sup> <sup>[29]</sup>, "*Urbanisme*", 1947

Sigfried Giedion<sup>9</sup> <sup>[30]</sup>, "*Space, time, & Architecture, The growth of a new tradition*", 1941.

Percival and Paul Goodman<sup>10</sup> <sup>[31]</sup>, "*Communitas, Means of Livelihood and ways of Life*", 1947.

Pierre Lavedan<sup>11</sup> <sup>[32]</sup>, "*Histoire de l'Urbanisme*", 1926.

Lewis Mumford<sup>12</sup> <sup>[33]</sup>. "*The Culture of Cities*", 1938.

Nikolaus Pevsner<sup>13</sup> <sup>[34]</sup>, "*Pioners of the Modern Movement*", 1960.

Eliel Saarinen, "*The City, its Growth, its Decay, its Future*", New York, 1913.

Raymond Unwin<sup>14</sup> <sup>[35]</sup>, "*Town Planning in Practice, an introduction to the Art of Designing Cities & Suburbs*", London, 1909.

## ¿CUALES ERAN ESTAS IDEAS SOBRE URBANISMO?

Stübben <sup>[36]</sup><sup>15</sup> <sup>[37]</sup> define " *El Planeamiento urbano es la actividad integral que proporciona el bienestar físico y mental de los habitantes, y que actúa como guardián de su saneamiento y de su salud; es cuna, ropón y ornamento de la ciudad; agrupa a todas las empresas públicas y privadas en una unidad superior.*"

El mensaje central de sus escritos fue el que éste planeamiento urbano es un arte independiente e importante.

Baumeister <sup>[8]</sup> siguiendo esta concepción integradora insistió mucho en el concepto de que el planeamiento urbano era una función del tráfico vehicular, y que la zonificación, de la cual fue un pionero, y su marco legal, no eran más que herramientas del planeamiento. Respecto a la integralidad del planeamiento sostuvo que los problemas de vivienda y de higiene pública eran de carácter integral y no particular y que el planeamiento así los debía tratar.

Estos conceptos se complementaban con consideraciones artísticas y propuestas estéticas sosteniendo que había que observar el carácter de las plazas de la antigüedad y lo picturesque de las calles medievales para aprender lecciones de diseño urbano. <sup>[8]</sup>

En la obra de *Sitte* <sup>[8]</sup> por ejemplo, las influencias de *Aristóteles*, especialmente del *libro VII de La Política*, son vitales, al igual que las de *Vitruvio* y las de *Alberti*. Aquí el ejemplo de las ciudades del pasado es instructivo, no por algún estilo particular de arquitectura, sino porque permiten discutir ideas básicas acerca del arte de vivir.

En síntesis la cuestión básica en el Planeamiento no es una referida a cómo tratar simples drenajes sanitarios o a cómo tratar los flujos de tráfico, sino a cómo dar forma al concepto de que una ciudad debe ser adecuada fisiológica y psicológicamente para las necesidades de sucesivas generaciones de habitantes; específicamente mediante el buen diseño de sus áreas de reunión abiertas, de sus paseos, de la satisfacción de la contemplación individual, etc.

Esta es una imagen libre del carácter siniestro que se le quiere atribuir de una concepción rígida y dura asociada con él término de zonificación.

La mayor contribución de este cuerpo de doctrina urbanística es la reducción del

medio ambiente, en el análisis, a esenciales.

El análisis urbano, de este modo se basa en el modo de observación del espectador, independientemente de consideraciones estilísticas, y de ésta manera es factible poder tratar de conceptos artísticos abstractos en vez de detalles de estilos históricos particulares.

En esta concepción también aparecen como puntos importantes el manejo de la perspectiva, el uso de panoramas limitados (geschlossenes architektur) y el empleo sutil de las bellezas encerradas en las calles curvas.

De éste modo con el uso inteligente de éstos conceptos la visión de la ciudad da el efecto de ser una función de los ojos del espectador antes que una estructura a priori. Esto es lo que hace del arte cívico un arte verdaderamente espacial, (Raumkunst).

Otro de los conceptos introducidos fue el de considerar a la ciudad como un trabajo de arquitectura en tres dimensiones, y esto basado en la demostración de que las ciudades del pasado habían crecido poco a poco, quizás sin plan, pero bajo la supervisión de un misterioso sentido espacial por parte de sucesivas generaciones de constructores.

Aquí destaca la invocación al empleo de los árboles y las áreas verdes con gusto y discernimiento juicioso. Estos elementos se consideran parte del aparato urbanístico de la ciudad y por lo tanto deben de diseñarse en armonía con los edificios, monumentos, fachadas etc., en vez de competir con ellos u oscurecerlos.

También se procuraba que estos elementos ofrecieran las mejores posibilidades para la recreación y la contemplación de los habitantes.

De este modo la arquitectura, la naturaleza, los sólidos y los espacios públicos son los elementos constructivos para que la ciudad se convierta en la obra de arte total a que aspiraban los maestros del Urbanismo Alemán de ésta época. (Gesamtkunstwerk).

En síntesis con ésta filosofía, con estos principios integradores pensados para guiar el crecimiento de la ciudad moderna no hay lugar para los simples técnicos, para las oficinas burocráticas municipales, para los libros con patrones pre concebidos; sino que ésta era una tarea creativa para el artista de la ciudad, para sus urbanistas.

## ¿POR QUÉ ZONIFICAMOS?

En la actualidad existen dos teorías bien difundidas referidas a este punto:

- **La Teoría del valor de la propiedad** <sup>[38]</sup>
- **La teoría de la Planificación**

La Teoría del valor de la propiedad sostiene que el valor de una propiedad y su uso están determinados por la dinámica del mercado. Que la dinámica del mercado en una economía libre determina las tendencias del uso del suelo, sin importar la zonificación en vigencia. En este sentido se sostiene que la zonificación sería por ello sólo un mecanismo de freno en desuso e históricamente inútil 16 <sup>[39]</sup>.

De acuerdo con estas premisas cada propiedad deberá tener un uso tal que asegure que la suma de todas las propiedades dé el máximo valor para una zona, tal como se desea en una economía de libre mercado.

Mediante la zonificación lo que se hace es prohibir construcciones que son estorbos para este objetivo, entendiendo que son estorbos o interferencias cualquier uso que perjudique el valor de otras propiedades en un grado significativamente mayor a lo que aporta al valor de la propiedad en la cual esta localizada.

En esta teoría para cada terreno existe una clasificación adecuada de zonificación. De este modo para cada ciudad existe un plano de zonificación "ideal o platónico" esperando a ser puesto en vigencia. En esta teoría la zonificación solo serviría para proteger al libre mercado de las imperfecciones que se pudiesen presentar en los procesos de oferta y demanda urbana.

Cuando se argumenta que el valor de la propiedad será afectado ante la presencia de un proyecto determinado, quiere decir que existe algún factor del cual la comunidad (demanda) no gusta y que esto tiende a resultar en una reducción del número de personas interesadas en comprar una propiedad en la zona afectada haciendo que los precios bajen.

Teniendo esto en consideración, ¿Cuales son estos factores?, algunos factores que afectan o que podrían afectar al valor de la propiedad podrían estar sujetos a través de la zonificación, otros no.

El hecho de que el valor de la propiedad sea afectado es razón para reparar en la situación, pero queda por dilucidar si la protección por parte del instrumento municipal, El PLAN URBANO, es apropiada, especialmente en nuestro caso en donde no existe jurisprudencia urbana y los mismos instrumentos del plan todavía son embrionarios además de una ausencia de mecanismos institucionalizados de participación y de consulta o si la zonificación debería estar determinada por factores mas complejos que un simple equilibrio de valores de las propiedades vecinas.

De acuerdo con la Teoría Planificadora <sup>[40]</sup> se prepara un Plan Integral para la comunidad que refleje la idea de lo que se desea para el futuro, y se establece una serie de pasos para implementar el Plan, pe. Programa económico, leyes que controlen la subdivisión y habilitación, etc. Y una ordenanza de zonificación, la cual desde el punto de vista del planificador la zonificación es un instrumento más para la ejecución de un Plan Municipal integral.

Sin embargo solo cuando la comunidad tiene su plan maestro debidamente formulado, y expuesto a consulta y escrutinio publico especialmente en cuanto a sus metas y deseos, sólo entonces puede ser requerido un arbitro para deslindar la discusión y las disputas sobre el uso del suelo y medir la razonabilidad de las ordenanzas municipales. Por esta razón nace el principio de que una ordenanza debe estar basada en un Plan.

- Este Plan prevé todos los usos que el cuerpo legislativo municipal decide que es apropiado para su ubicación en algún ámbito del área municipal.
- Prevé las intensidades de uso que la legislación considere apropiadas.
- Señala las ubicaciones que la legislación considere para el uso.
- Además, este Plan debe sostener en forma consistente los objetivos de

desarrollo de la comunidad.

Para que la zonificación sea válida, debe ser coherente con este Plan Municipal, para ello es necesario en primer lugar hacer públicos los objetivos municipales, para asegurar un trato justo a todos los individuos que resulten afectados por el Plan. Este Plan así sirve de barrera interna a las regulaciones municipales y es imperativo como medio para brindar coherencia e imparcialidad en las decisiones administrativas locales entre los residentes de la municipalidad.

Un plan municipal puede ser tan arbitrario e irresponsable como una regulación municipal de zonificación si solo refleja los deseos arbitrarios de un municipio. Si el plan ignora su responsabilidad con sus vecinos municipales y con los propietarios que viven fuera de sus límites, entonces esa ordenanza de zonificación no tendrá mayor validez ni sustento que una ordenanza de zonificación sin base en un Plan Municipal.

### **Percy Acuña Vigil**

*Miraflores 4 de Octubre de 1992./ 22 de Junio de 2006*

1 <sup>[41]</sup> Magíster en Arquitectura. Arquitecto, Diplomado en Planeamiento Urbano y Regional y Vivienda en la Universidad de Edimburgo. UK., Catedrático en la UNI-FAUA en Diseño arquitectónico, Planeamiento Urbano y Metodología de la Investigación.

2 <sup>[42]</sup> ACUÑA VIGIL, Percy. 2000. Fundamentos de Planeamiento Urbano. Aspectos Técnicos. UNI-FAUA. Lima. Ed. Hozlo.

3 <sup>[43]</sup> CHAPIN, F. Stuart: 1965. ***Urban Land Use Planning***, University of Illinois Press, Urbana, cap.9, 498 pp.

4 <sup>[44]</sup> Acuña Vigil, Percy; Planeamiento Urbano, el Enfoque de Sistemas y el Sistema de Información Urbano., FAUA, 1990.

5 <sup>[45]</sup> Para una historiografía de este periodo consultar. Revista Urbana <sup>[46]</sup> - DE FUSTEL DE COULANGES a LEWIS MUMFORD Encuadre historiográfico de antecedentes de historia urbana. Arturo Almandoz. <sup>[47]</sup>

6 <sup>[48]</sup> LE CORBUSIER. 1959. L'urbanisme des trois établissements humains, Cahiers forces vives. Paris: Éditions de minuit,

7 <sup>[49]</sup> ABERCROMBIE, Patrick. 1959. "Town and Country Planning". Tercera edición, revisada por Rigby Childs. Oxford University Press.

8 <sup>[50]</sup> BARDET, Gastón. 1967.El urbanismo 1945, trad. Luís Diego Pedreira. Buenos Aires: Eudeba.

9 <sup>[51]</sup> GIEDION Sigfried. 1955Espacio, tiempo y arquitectura. Hoepli, Barcelona.

10 <sup>[52]</sup> **Percival Goodman and Paul Goodman. Preface by Paul Goldberger.1989. Communitas. Means of livelihood and ways of life.Columbia University Press.**

11 <sup>[53]</sup> LAVEDAN, Pierre 1959 Géographie des villes (1936). París: Zallimard.

12 <sup>[54]</sup> MUMFORD, Lewis. 1957 *La cultura de las ciudades* (1938), trad. Carlos María Reyles. Buenos Aires: Emecé Editores.

13 <sup>[55]</sup> PEVSNER, Nikolaus. *Pioneers of modern design. From William Morris to Walter Gropius*. Penguin.

14 <sup>[56]</sup> UNWIN, Sir Raymond 1984 *La práctica del urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios* (1909). trad. Joaquim Sabaté i Bel. Barcelona: Gustavo Gili.

15 <sup>[57]</sup> *Practical and Aesthetic Principles for the Laying Out of Cities.*" By J. Stübben, Baurath and Asst. Burgomaster at Cologne, Germany. Transactions, Vol. XXIX, page 718.

Josef Stübben, *Der Städtebau*, Reprint of the first ed., 1890, Braunschweig und Wiesbaden, Vieweg & Sohn Verlag, 1980.

16 <sup>[58]</sup> ALONSO, W. (1964), *Location and Land use*. Harvard University press, Cambridge, USA.

CARTER, H. (1995), *The study of Urban Geography*, Books Britain. London, UK.

Knox, P. (1994), *Urbanization: an introduction to urban geography*. Prentice Hall, New Jersey.

---

**Source URL (retrieved on 2010-01-27 09:15):** <http://www.urbanoperu.com/node/15>

#### Links:

- [1] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn1](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn1)
- [2] <http://www.urbanoperu.com/articulos/articulos.php?func=detalle&numero=10>
- [3] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn2](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn2)
- [4] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn3](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn3)
- [5] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn4](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn4)
- [6] [http://www.tu-cottbus.de/BTU/Fak2/TheoArch/D\\_A\\_T\\_A/Architektur/20.Jhdt/Baumeister/Baumeister.htm](http://www.tu-cottbus.de/BTU/Fak2/TheoArch/D_A_T_A/Architektur/20.Jhdt/Baumeister/Baumeister.htm)
- [7] <http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/gerhard.htm>
- [8] [http://www.isb.ethz.ch/Lampugnani\\_TransLate.pdf](http://www.isb.ethz.ch/Lampugnani_TransLate.pdf)
- [9] <http://www.aeiou.at/aeiou.encyclp.f/f603905.htm>
- [10] <http://www accuradio.com/radioframe.aspx?channel=classical&sub=SubOpera&skin=&br=accuradio&mtype=iewm9>
- [11] <http://epdlp.com/arquitecto.php?id=15>
- [12] <http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/sitte.htm>
- [13] <http://www.archinform.net/arch/1433.htm?ID=4958fdc298451b0bbb9da3f5b9c8632a>
- [14] <http://www.archinform.net/arch/1275.htm?ID=8288428cd20957366bb794f0ebc93fd5>
- [15] [http://www.gemeinde.bozen.it/cultura\\_context03.jsp?ID\\_LINK=1162&area=48](http://www.gemeinde.bozen.it/cultura_context03.jsp?ID_LINK=1162&area=48)
- [16] <http://www.archinform.net/arch/645.htm?ID=ff7a3576503ca80c644b30f7fa171c2f>
- [17] <http://www.letchworthgardencity.net/heritage/index-6.htm>
- [18] <http://www.londonlandscape.gre.ac.uk/unwin.htm>
- [19] <http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/dalny.htm>
- [20] <http://www.ballaterscotland.com/geddes/>
- [21] [http://e-collection.ethbib.ethz.ch/ecol-pool/incoll/incoll\\_144.pdf](http://e-collection.ethbib.ethz.ch/ecol-pool/incoll/incoll_144.pdf)
- [22] <http://www.strath.ac.uk/archives/coll/T-PEP.html>
- [23] <http://de.wikipedia.org/wiki/Marktplatz>
- [24] [http://72.14.207.104/search?q=cache:FIOzoCwZywcJ:www2.bvs.org.ve/scielo.php?pid=S0798-05232003000100004&script=sci\\_arttext&lng=es publicacion La Vie Urbaine&hl=es&gl=pe&ct=clnk&cd=7](http://72.14.207.104/search?q=cache:FIOzoCwZywcJ:www2.bvs.org.ve/scielo.php?pid=S0798-05232003000100004&script=sci_arttext&lng=es publicacion La Vie Urbaine&hl=es&gl=pe&ct=clnk&cd=7)
- [25] <http://www.cnca.gob.mx/fin100/tema9.html>

- [26] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn5](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn5)
- [27] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn6](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn6)
- [28] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn7](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn7)
- [29] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn8](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn8)
- [30] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn9](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn9)
- [31] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn10](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn10)
- [32] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn11](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn11)
- [33] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn12](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn12)
- [34] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn13](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn13)
- [35] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn14](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn14)
- [36] [http://www.lcto.lu/pdf/circuit\\_gare\\_de.pdf](http://www.lcto.lu/pdf/circuit_gare_de.pdf)
- [37] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn15](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn15)
- [38] [http://www.cmq.edu.mx/documentos/Revista/revista\\_14/est14\\_1.pdf](http://www.cmq.edu.mx/documentos/Revista/revista_14/est14_1.pdf)
- [39] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftn16](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftn16)
- [40] <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-101.htm>
- [41] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref1](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref1)
- [42] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref2](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref2)
- [43] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref3](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref3)
- [44] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref4](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref4)
- [45] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref5](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref5)
- [46] [http://72.14.207.104/search?q=cache:FIOzoCwZywcJ:www2.bvs.org.ve/scielo.php?pid=S0798-05232003000100004&script=sci\\_arttext&lng=es+publicacion+La+Vie+Urbaine&hl=es&lr=&strip=1](http://72.14.207.104/search?q=cache:FIOzoCwZywcJ:www2.bvs.org.ve/scielo.php?pid=S0798-05232003000100004&script=sci_arttext&lng=es+publicacion+La+Vie+Urbaine&hl=es&lr=&strip=1)
- [47] [http://72.14.207.104/search?q=cache:FIOzoCwZywcJ:www2.bvs.org.ve/scielo.php?pid=S0798-05232003000100004&script=sci\\_arttext&lng=es+publicacion+La+Vie+Urbaine&hl=es&lr=&strip=1](http://72.14.207.104/search?q=cache:FIOzoCwZywcJ:www2.bvs.org.ve/scielo.php?pid=S0798-05232003000100004&script=sci_arttext&lng=es+publicacion+La+Vie+Urbaine&hl=es&lr=&strip=1)
- [48] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref6](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref6)
- [49] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref7](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref7)
- [50] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref8](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref8)
- [51] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref9](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref9)
- [52] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref10](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref10)
- [53] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref11](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref11)
- [54] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref12](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref12)
- [55] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref13](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref13)
- [56] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref14](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref14)
- [57] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref15](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref15)
- [58] [http://www.urbanoperu.com/node/15#\\_ftnref16](http://www.urbanoperu.com/node/15#_ftnref16)