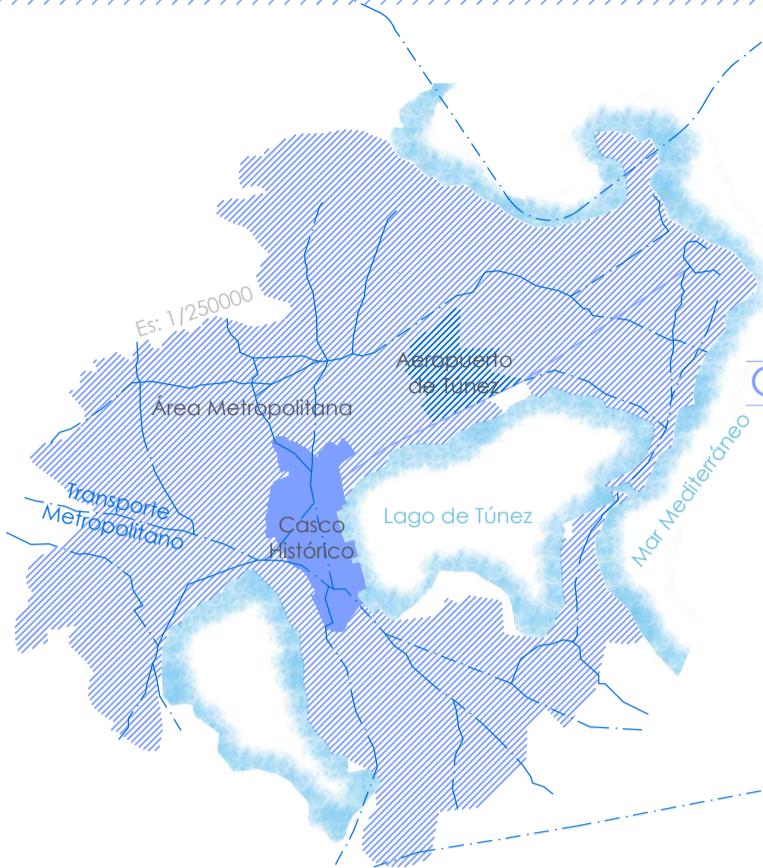


# Tunis GuideLines



## CIUDAD

Prioridad del tráfico  
Zonificación de los usos  
largas distancias  
¿Peatón?

## Gran red de espacios públicos

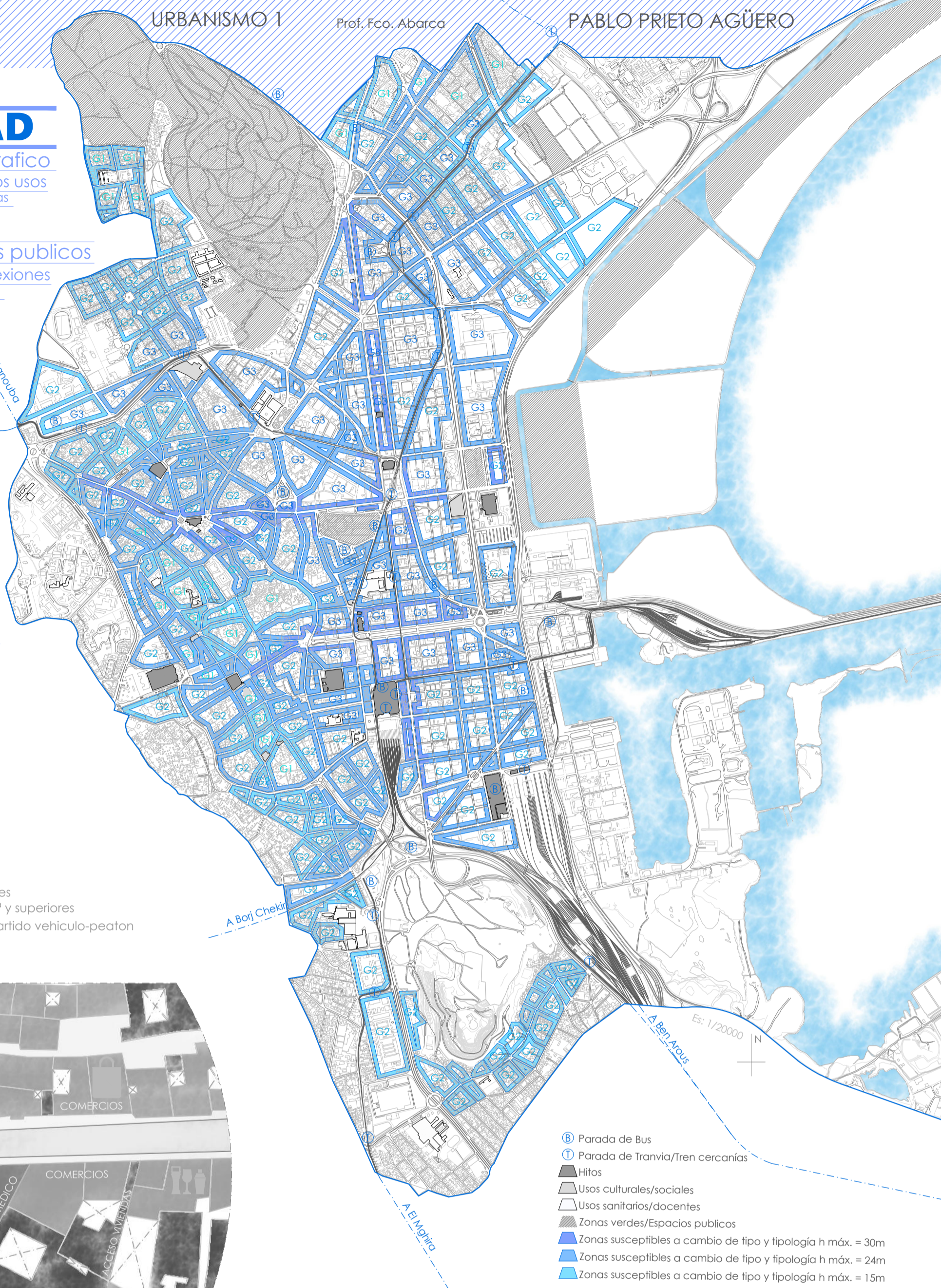
Densidad en las conexiones  
Mestizaje de usos  
Transporte

## UTOPIA

**TUNIS GUIDELINES** busca realizar una profunda transformación en la ciudad de Túnez, que actualmente apuesta por bajas densidades, y una expansión extensiva, por una densificación en torno a núcleos neurálgicos, haciendo que el aumento demográfico se produzca con una con un crecimiento intensivo, potenciando más áreas del casco histórico de la ciudad de manera que funcione de manera condensadora de su gran área metropolitana. Esta transformación busca el aumento de más del doble de la actual población. Para ello plantea dos líneas de actuación:

**GUIDELINES** La necesidad del aumento de densidad da la oportunidad de reparar las líneas-maestras de la ciudad y de crear nuevas, uniendo entre ellos puntos en los que se de solución a la nueva necesidad de dotaciones y espacios públicos. Para ello se imponen unas ordenanzas o pautas para regular este crecimiento.

**SUPERBLOCK** La aparición de estas líneas de tensión urbana crean divisiones de la ciudad de un tamaño considerable, de nuevo aquí se aplicaran las ordenanzas o pautas que garanticen que las nuevas viviendas sean lugares de calidad urbana que no fomenten el deterioro por el abandono que actualmente asola gran parte de la ciudad.



- ⓑ Parada de Bus
- ⓐ Parada de Tranvía/Tren cercanías
- Hitos
- Usos culturales/sociales
- Usos sanitarios/docentes
- Zonas verdes/Espacios públicos
- Zonas susceptibles a cambio de tipo y tipología h. máx. = 30m
- Zonas susceptibles a cambio de tipo y tipología h. máx. = 24m
- Zonas susceptibles a cambio de tipo y tipología h. máx. = 15m

## GUIDE 1 Nuevos Centros Urbanos

Densificación entorno a puntos singulares

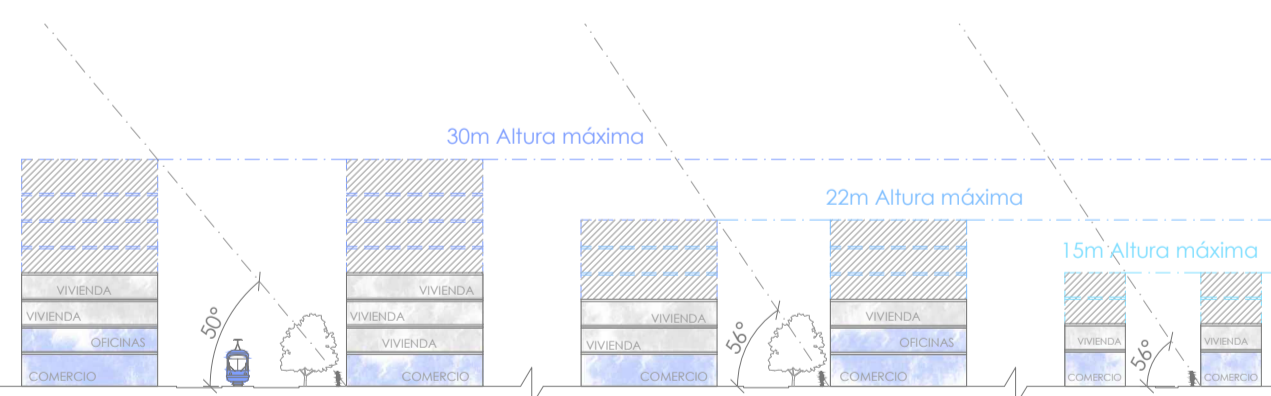
- MEZCLA DE USOS:
  - 60% Vivienda / Alojamiento
  - 20% Comercios
  - 20% Uso publico/vecinal
- GEOMETRÍAS:
  - 400 m<sup>2</sup> mínimos de dotaciones
  - Vivienda limitada a planta 1ª y superiores
  - Calles internas de uso compartido vehiculo-peaton



## GUIDE 2 Ejes entre los centros urbanos (Lines)

Regulación de la altura/Menguación hacia el interior

- MEZCLA DE USOS:
  - 65% Vivienda / Alojamiento
  - 15% Comercios
  - 20% Uso publico/vecinal
- GEOMETRÍAS:
  - Altura en función del ancho de la vía principal (Altura hasta 60° con la horizontal)
  - 30 m Altura máxima (Bajo + 8)
  - Vivienda limitada a planta 1ª y superiores
  - Calle externa uso mixto
  - Calles internas de uso semi-peatonal



Es: 1/1000

## GUIDE 3 Interior de las super-manzanas

Regulación de la altura/Menguación hacia el interior

- MEZCLA DE USOS:
  - 70% Vivienda / Alojamiento
  - 15% Comercios
  - 15% Uso publico/vecinal
- GEOMETRÍAS:
  - Altura en función del ancho de la vía (Altura hasta 60° con la horizontal)
  - Altura reducida hacia el interior (20° desde el borde de la cornisa mas favorable)
  - Acceso a viviendas sin necesidad de nuevos adarves
  - Altura máxima en función de la caseificación



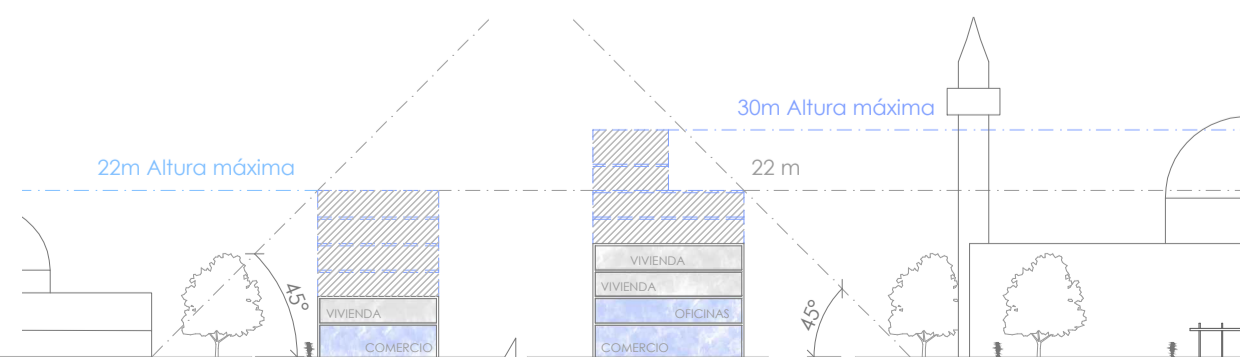
Es: 1/1000

G1: h=10m max. G2: h=16m max. G3: h=22m max.

## GUIDE 4 Grandes Espacios Abiertos

Regulación de la altura/Menguación hacia el interior

- MEZCLA DE USOS:
  - 55% Vivienda / Alojamiento
  - 30% Comercios
  - 15% Uso publico/vecinal
- GEOMETRÍAS:
  - 22 m de altura de fachada
  - 45° de retranqueo de la fachada
  - 30 m max de altura tras el retranqueo



Es: 1/1000