

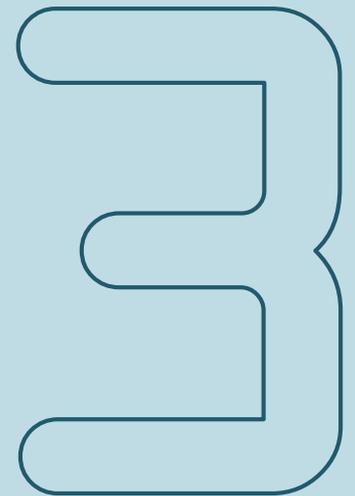
PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO FORMULACIÓN

3.1 Introducción

3.2 Planteamiento Urbanístico

3.3 Sistemas estructurantes

3.4 Usos y normatividad
propuesta



INTRODUCCIÓN

3.1



3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL



Ilustración : Esquema Plano Bogotá

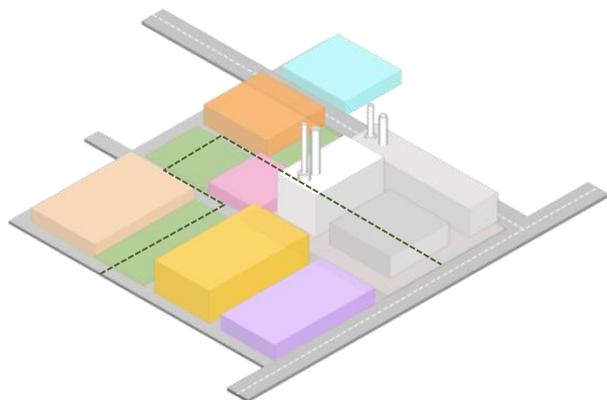


Ilustración: Esquema de usos Fuente: Elaboración propia

• ARTICULACIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Uno de los criterios generales para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo es plantear una propuesta urbana acorde con los objetivos y estrategias de ordenamiento territorial contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, buscando la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, ya sea por Deterioro ambiental, físico o social y un conflicto funcional interno o con el sector inmediato, o por un Potencial estratégico de desarrollo.

• ARTICULACIÓN CON EL DESARROLLO DE USOS

Articular la propuesta al modelo de ciudad que permita la sana mezcla de usos, la equidad y el desarrollo sostenible maximizando zonas desarrolladas que tienen condiciones de infraestructura aptas para un mejor aprovechamiento.

• ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO

La articulación del proyecto se debe ver reflejada en sus propuestas tanto ambientales como funcionales, sociales espaciales y de movilidad con el contexto urbano.

• ARTICULACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

La estructura de espacio público del área de influencia y del sector debe estar articulada tanto de forma física como en concordancia con la demanda poblacional y su aporte al sector.

• ARTICULACIÓN CON LOS SISTEMAS DE MOVILIDAD

La propuesta urbana debe articularse de manera óptima con las vías existentes y las proyectadas, respondiendo a una demanda vehicular como a su vez a la demanda peatonal y los sistemas de circulación complementarios.

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

➔ CRITERIOS DE DISEÑO

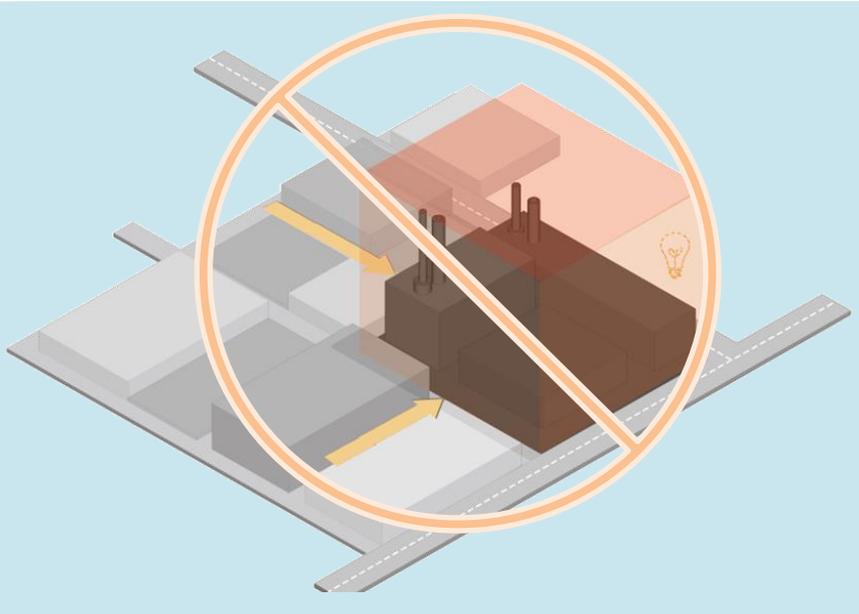


Ilustración: Permeabilidad Fuente: Elaboración propia

PERMEABILIDAD ENTRE LO PÚBLICO Y LO PRIVADO

Estrategia de promoción coordinada entre el sector público y privado, de nuevos modelos de generación y conservación de espacios públicos, a través de la figura de Área Privadas Afectas al Uso Público – A.P.A.U.P. que se integran al planteamiento urbanístico y espacial del proyecto.

El perímetro y el centro se articulan por medio de espacios amplios para plazoletas y operan como lugares de encuentro para la población proyectada y permiten una visibilidad y conectividad transversal del proyecto urbano.

MEZCLA DE USOS

Uno de los criterios para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo es potencializar el desarrollo en una zona en la que el uso industrial está desapareciendo y donde la mezcla de usos está generando una nueva integración y permeabilidad en donde antes por la industria se generaba espacios cerrados y sectores inseguros.

Integrar zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, ya sea por deterioro ambiental, físico o social y un conflicto funcional interno o con el sector inmediato, o por un potencial estratégico de desarrollo.

PERMEABILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO

Conectividad y continuidad clara con los elementos del contexto, generando a su vez una **costura de renovación ambiental y pública** la cual plantea un punto de concentración e integración y diferentes conectores y tejidos públicos.

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

➤ REFERENTES URBANOS



CONJUNTO DE VIVIENDAS EN MASSÉNA Paris, Francia

- ECOACTIVO
- VIVIENDA SOSTENIBLE
- PLATAFORMAS COMERCIALES
- INTEGRACIÓN DE USOS
- ESPACIO PÚBLICO
- ZONAS VERDES
- SOSTENIBILIDAD

Imagen: Conjunto de viviendas en Masséna Fuente: Archidaily



3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

REFERENTES URBANOS



UBICACIÓN



PLANTA

Imagen: Localización viviendas en Masséna Fuente: Archidaily

FICHA TÉCNICA

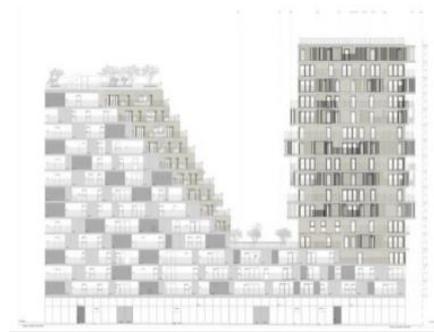
- **ARQUITECTOS** Hamonic + Masson, Comte & Wolle|nweider
- **UBICACIÓN** Rue Nicole – Reine Lepaute 75013 Paris, Francia
- **ÁREA** 13.000mts
- **AÑO** 2011

CONJUNTO DE VIVIENDAS

- Dos bloque en altura.
- Vivienda privada y de interés social.
- Plataforma de comercio.

COMPOSICION EN ALTURA

- Herramienta de planificación en un “nuevo ambiente urbano”
- Señalización límites en la ciudad.



CORTE



FACHADA

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

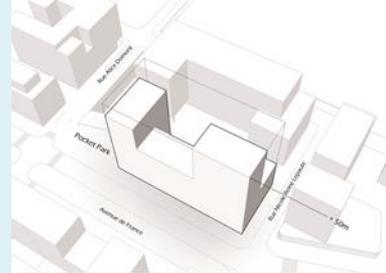
REFERENTES URBANOS

ESQUEMA DE SOSTENIBILIDAD

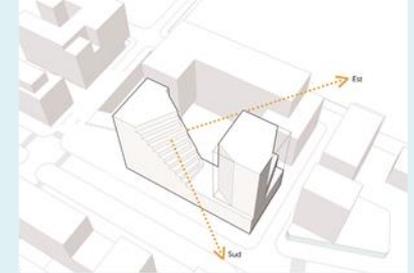


Imagen: Esquema de sostenibilidad de viviendas en Masséna Fuente: Archidaily

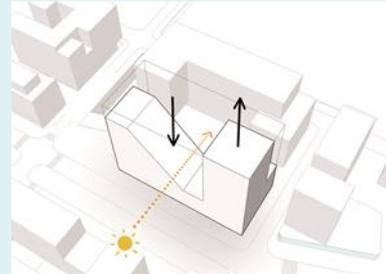
ESQUEMA BASICO



VISUALES



ASOLEAMIENTO



ÁREAS VERDES



Imagen: Esquemas conceptuales Fuente: Archidaily

	EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD EN USOS DIFERENTES
VIVIENDAS EN MASSÉNA	11.766,20 M2	1.233,80 M2
PROYECTO MEDELLÍN	13,323,51 M2	6.137,39 M2

Tabla: Cuantificación Fuente: Elaboración propia

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

➤ REFERENTES URBANOS



E6 ZAC CLICHY BATIGNOLLES Paris, Francia

- ECOACTIVO
- CIUDAD MIXTA
- AHORRO ENERGETICO
- INTEGRACIÓN SOCIAL
- ESPACIO PÚBLICO
- ECONOMÍA
- SOSTENIBILIDAD

Imagen: E6 ZAC Clichy Batignolles

Fuente: <http://www.sergiograzia.fr/en/clichy-batignolles-y-lot-e6/>



3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

REFERENTES URBANOS



Renovación urbana que se desarrolla en un antiguo enclave ferroviario, terreno olvidado de la ciudad de París.

UBICACIÓN

Imagen: Localización E6 ZAC Clichy Batignolles



132 viviendas + 1 centro religioso + 2 negocios minoristas

FACHADAS

Imagen: Fachadas E6 ZAC Clichy Batignolles

FICHA TÉCNICA

- **ARQUITECTO** Jean Bocabeille
- **UBICACIÓN** Lote E6 – ZAC Clichy – Batignolles 75017 Paris
- **ÁREA** 6.117 m²
- **AÑO** 2015

ECO DISTRITO CLICHY BATIGNOLLES

- Respuesta a la necesidad de vivienda
- Usos múltiples (Hogar de ancianos, vivienda social y privada, centro religioso y negocios minoristas)

CONDICIONES EDIFICACIÓN

CENTRO RELIGIOSO:

Plataforma, base – Iglesia + salones.

VIVIENDA NO VIS:

1 bloque sobre plataforma – 86 unidades.

VIVIENDA VIS:

1 bloque sobre plataforma – 46 unidades.

CASA DE RETIROS:

1 bloque – 129 camas

COMERCIO:

Plataforma, base – 2 locales.

% DE USOS

VIVIENDA	60,99 %
CASA DE RETIROS	31,74 %
COMERCIO	2,50 %
CENTRO RELIGIOSO	4,75 %

Tabla: Porcentaje de usos
Fuente: Elaboración propia

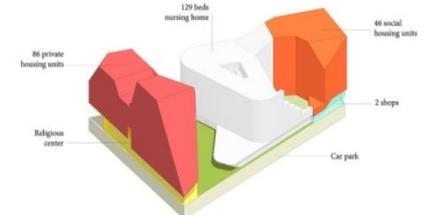


Imagen: Esquema conceptual

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

➔ REFERENTES URBANOS



SOSTENIBILIDAD

La fisonomía del edificio cambia durante el día: es urbana en el lado de la ciudad y verde en el lado del parque.

EL PROYECTO

- Calidad de vida
- Significado simbólico
- Respuesta al desafío de densidad urbana
- Ambiental

	EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD EN USOS DIFERENTES
E6 ZAC CLICHY BATIGNOLLE	15.743,70 M2	10.066,14 M2
PROYECTO MEDELLÍN	13,323,51 M2	6.137,39 M2

Tabla: Cuantificación Fuente: Elaboración propia

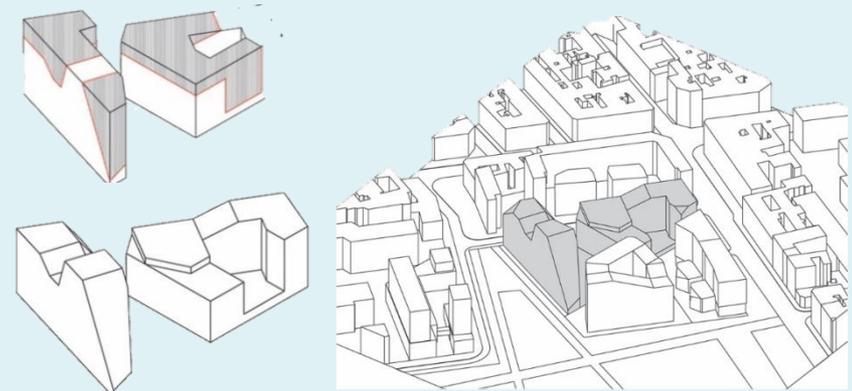


Imagen: E6 ZAC Clichy Batignolles

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

➤ REFERENTES URBANOS

82 VIVIENDAS EN CARABANCHEL Madrid, España

- LO PÚBLICO Y LO PRIVADO
- ESPACIO PERMEABLE
- EL PATIO
- ESPACIO PÚBLICO
- VIVIENDA EN ALTURA

Imagen: 82 viviendas en Carabanchel Fuente: Archidaily



3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

➔ REFERENTES URBANOS



Renovación urbana que se desarrolla en el nuevo ensanche del barrio de Carabanchel, cercano al aeródromo de 4 vientos.

UBICACIÓN

Imagen: Localización 82 viviendas en Carabanchel
Fuente: Archidaily

FICHA TÉCNICA

- ARQUITECTOS ACM Arquitectos
- UBICACIÓN Avenida Peseta, 28054, Madrid, España.
- ÁREA 13.419m²
- AÑO 2009

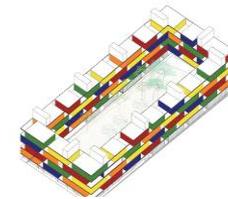
EL PROYECTO

- 82 viviendas de protección pública
- Sótano estacionamiento privado
- Zonas comunes en planta baja
- La misma fachada en todas las caras

SISTEMA DE BANDEJAS



VIVIENDA PROGRESIVA



% DE USOS

% DE USOS	
VIVIENDA	91,7 %
COMUNAL	8,3 %

Imagen: Esquemas conceptuales
82 viviendas en Carabanchel

Tabla: Porcentaje de usos
Fuente: Elaboración propia

El edificio se cierra sobre sí mismo generando una cinta de edificación permeable, que se ajusta de manera estricta a los límites de la parcela.

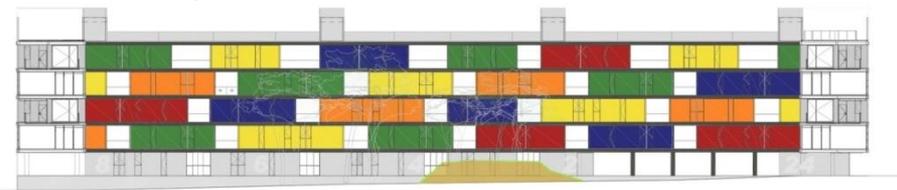


Imagen: Sección longitudinal 82 viviendas en Carabanchel
Fuente: Archidaily

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

REFERENTES URBANOS

PLAZA

- Se pueden desarrollar todo tipo de actividades.
- Apta para personas de cualquier edad.

ESPACIO PÚBLICO INTERIOR

- Jardín arborizado con distintas especie vegetales
- Son de ajo mantenimiento.

LA VIVIENDA

- La célula es una vivienda con patio en altura.
- El patio obliga su permanencia o estancia en el día.

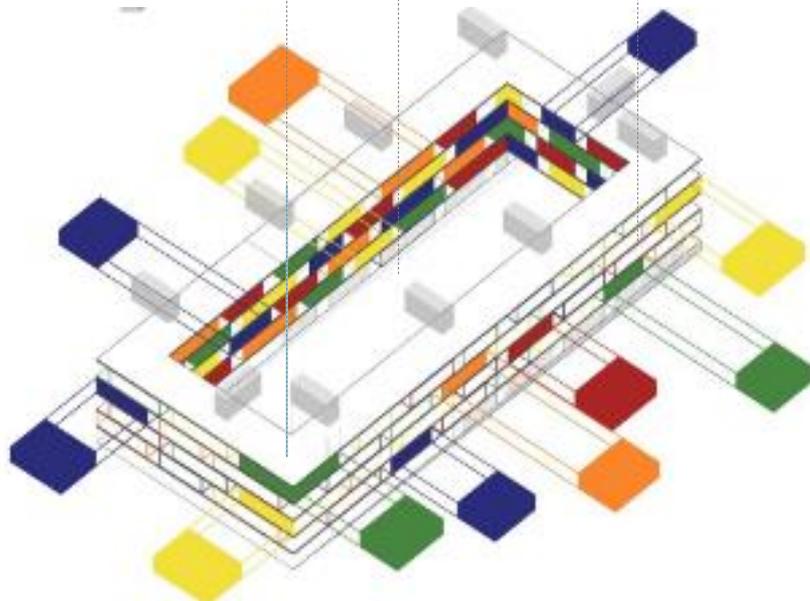


Imagen: Distribución de espacios en las 82 viviendas en Carabanchel
Fuente: Archidaily

El proyecto nace de un Concurso convocado por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid.

La célula es una vivienda con patio en altura. Una revisión de las propuestas de Le Corbusier para su proyecto de Inmuebles-Villa



Vivienda planteada como dinámica y estática.

Patio como espacio de expansión de la vivienda.

viviendas

BLOQUE DE VIVIENDAS

- Mecanismo de agrupación lineal
- Ordenado sobre una estructura de hormigón armado

	EDIFICABILIDAD EN USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD EN USOS DIFERENTES
VIVIENDAS EN CARABANCHEL	12.308,10 M2	1.110,90 M2
PROYECTO MEDELLÍN	13,323,51 M2	6.137,39 M2

Tabla: Cuantificación Fuente: Elaboración propia



3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

➤ CONCEPTUALIZACIÓN

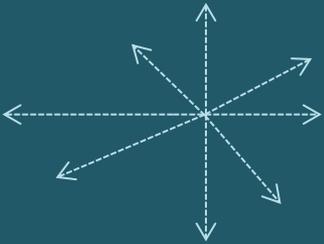
DISTRITO PERMEABLE

MONTEVIDEO RE-ACTIVO

ECO + RENOVACIÓN + CIUDAD

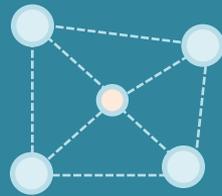
PERMEABILIDAD

1



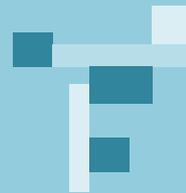
ARTICULACIÓN

2



DINAMISMO

3



RENOVACIÓN

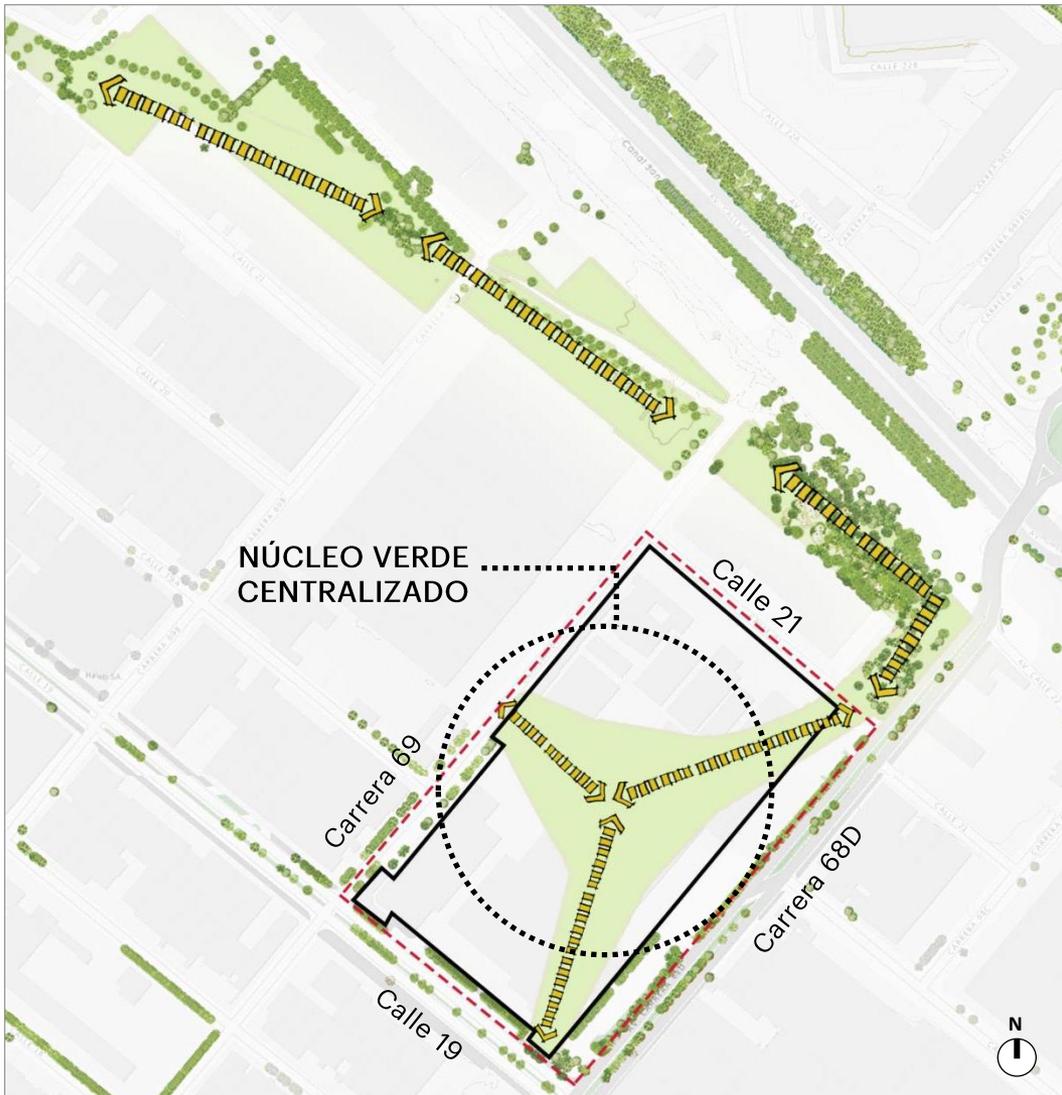
4



3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

CONCEPTUALIZACIÓN



MONTEVIDEO RE- ACTIVO

-  Plan Parcial Montevideo
-  Distrito permeable
-  Conectividad con estructuras ambientales del contexto

Costura de Renovación

Ilustración: Conectividad de estructuras ambientales
Fuente: Elaboración propia

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

CONCEPTUALIZACIÓN



MONTEVIDEO RE- ACTIVO

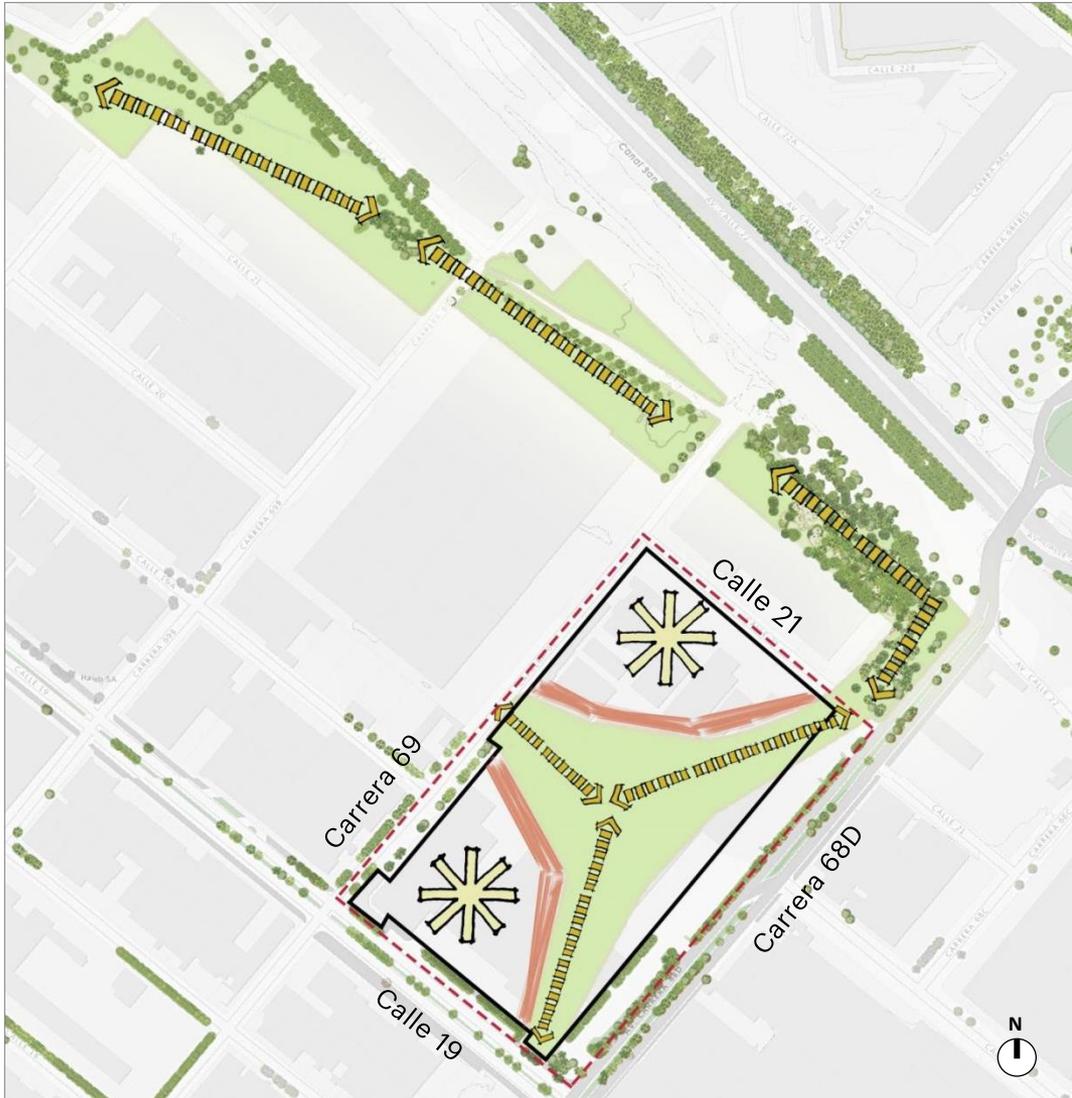
-  Plan Parcial Montevideo
-  Conectividad con espacios públicos bordes de manzana activos
-  Bordes comerciales

Ilustración: Conectividad con espacio público
Fuente: Elaboración propia

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

CONCEPTUALIZACIÓN



MONTEVIDEO RE- ACTIVO

Manzanas con relación directa a parques y espacios comerciales



Plan Parcial Montevideo



Núcleos de vivienda perimetrales

Ilustración: Relación con parques y comercio
Fuente: Elaboración propia

3.1 INTRODUCCIÓN

3.1.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

CONCEPTUALIZACIÓN



MONTEVIDEO RE- ACTIVO

-  Plan Parcial Montevideo
-  Distrito permeable y permeable
-  Permeabilidad de áreas residenciales (A.P.A.U.P) Sistemas de conectividad y permeabilidad
-  Espacio público existente

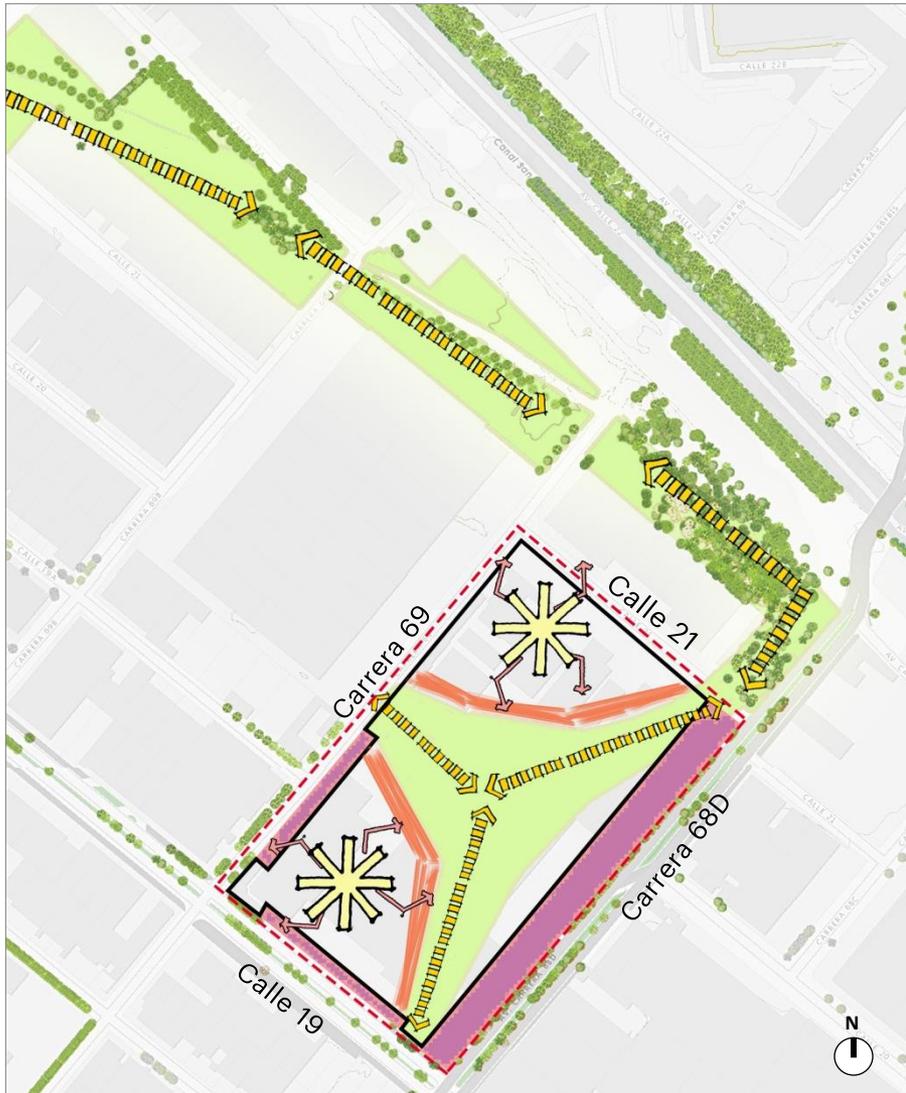
Ilustración: Distrito permeable y activo
Fuente: Elaboración propia

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



3.2

OBJETIVOS



La propuesta pretende generar una implantación urbana que responda de manera óptima, a una noción de **“un distrito permeable reactivo”**.

La estructura ambiental de la propuesta permite generar una conectividad y continuidad clara con los elementos del contexto, generando a su vez una **costura de renovación ambiental**, la cual plantea un núcleo verde centralizado como punto de concentración e integración.

En centro ambiental se articula a los sistemas de movilidad tanto peatonal como vehicular, al estar configurado por dos grandes ejes viales los cuales permean la estructura predial actual y generan mayor movilidad y circulación en el sector, estando conectadas a la Av. Carrera 68 D.

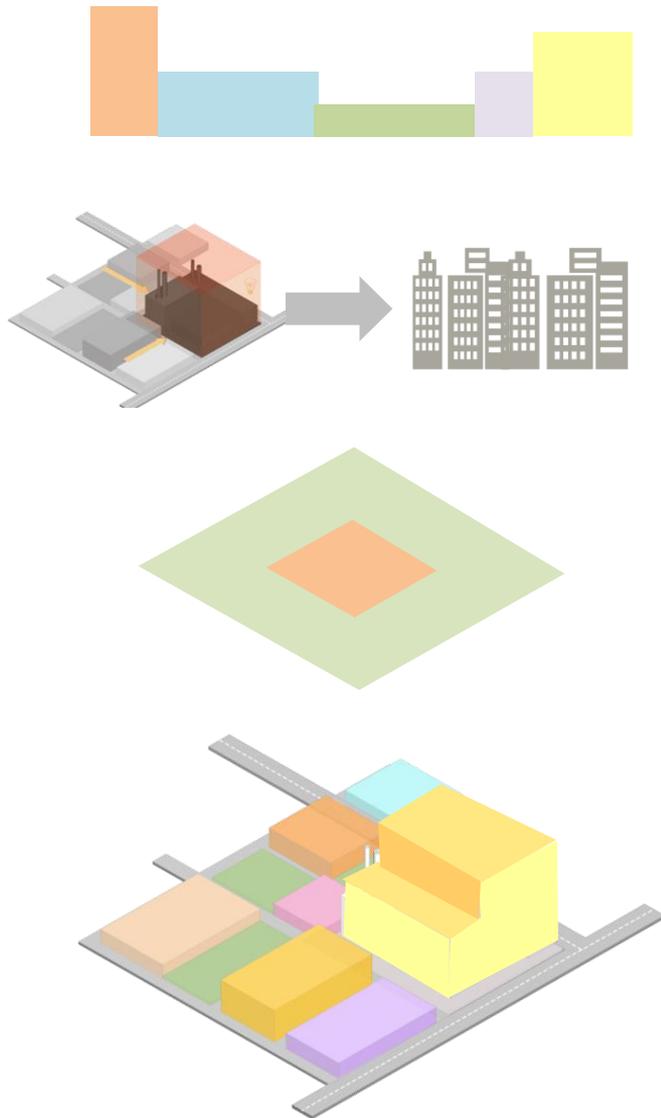
Los espacios públicos existentes, en relación a los controles y franjas ambientales

Logran establecer un perímetro integral verde que afianza la Estructura Ecológica Principal del proyecto que le dará una nueva cara a esta pieza actualmente industrial de la ciudad.

El borde exterior publico y el núcleo verde centralizado enunciados anteriormente se articulan por medio de espacios amplios para plazoletas que conectan el exterior con el interior y que operan como lugares de encuentro para la población proyectada y permiten una visibilidad y conectividad transversal del proyecto urbano.

En aplicación de los criterios de formulación basados en el diagnostico integral del predio y su contexto urbano, el planteamiento se centra en las siguientes **intenciones y conceptos**

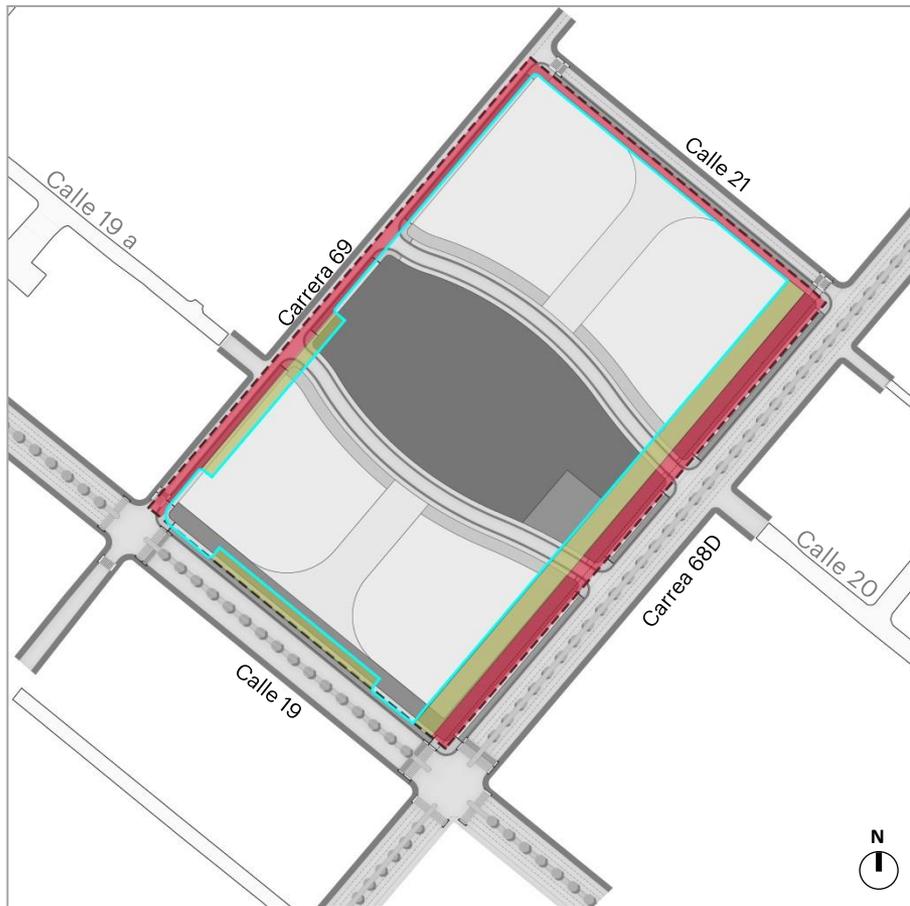
OBJETIVOS



OBJETIVOS DEL PLANTEAMIENTO URBANO

- ✓ Nuevo centro habitacional en el cual convergen todo tipo de actividades urbanas, con óptimos estándares de calidad en cuanto a espacio público y movilidad.
- ✓ Ofrecer soluciones de vivienda y un mayor aprovechamiento del suelo en un sector central de la capital que esta en proceso de reconversión, teniendo en cuenta condiciones de eco urbanismo en antiguos sectores industriales para contribuir a los objetivos de equidad social y sostenibilidad ambiental planteados para las ciudades del futuro.
- ✓ Plantear una pieza de ciudad que implemente una estrategia de promoción coordinada entre el sector público y privado, de nuevos modelos de generación y conservación de espacios públicos, a través de la figura de Área Privadas Afectas al Uso Público – A.P.A.U.P. que se integran al planteamiento urbanístico y espacial del proyecto.
- ✓ Desarrollo en conjunto del sector, generando continuidad y ofreciendo a su vez, la implementación de zonas verdes públicas, vías y equipamientos comunales, generando una mayor interconectividad para los desarrollos presentes y futuros, todo esto, garantizando un uso más adecuado del suelo.
- ✓ Contribuir a un modelo de ciudad que permita la sana mezcla de usos, la equidad y el desarrollo sostenible maximizando zonas desarrolladas que tienen condiciones de infraestructura aptas para un mejor aprovechamiento.

DEFINICIÓN ÁREA DE ESTUDIO



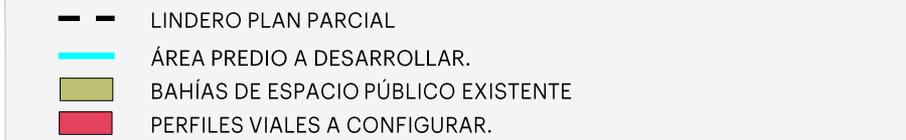
El Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo” definió el área de delimitación con un polígono mayor al del predio a desarrollar propiedad del grupo éxito, debido al reconocimiento de las bahías de espacio público que se encuentran en sus bordes, así como la incorporación de parte de los perfiles viales de la Carrera 68D, la Carrera 69 y la Calle 21, con el fin de reconfigurar los bordes del proyecto para garantizar andenes y ciclorrutas de calidad, de acuerdo a los perfiles viales estipulados por el POT de Bogotá.

Lo anterior, entendiendo que la renovación urbana presentada, necesita de la adecuación de estas bahías ubicadas en la Carrera 68D, Carrera 69 y Calle 19, como áreas que deben integrar la reconfiguración vial a proyectar, aportando al desarrollo del sector.

Es importante aclarar que la ampliación del área bruta se hace a través de la inclusión de estas áreas de espacio público como áreas **NO** objeto de reparto dentro de la formulación del Plan Parcial y por lo tanto, no constituyen un hecho generador de aprovechamientos y beneficios para el promotor. Serán carga por obra para el desarrollador, debido a la responsabilidad de articular el proyecto con la ciudad.

•ÁREA DE BAHÍAS (ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE)
7.048,43 M2

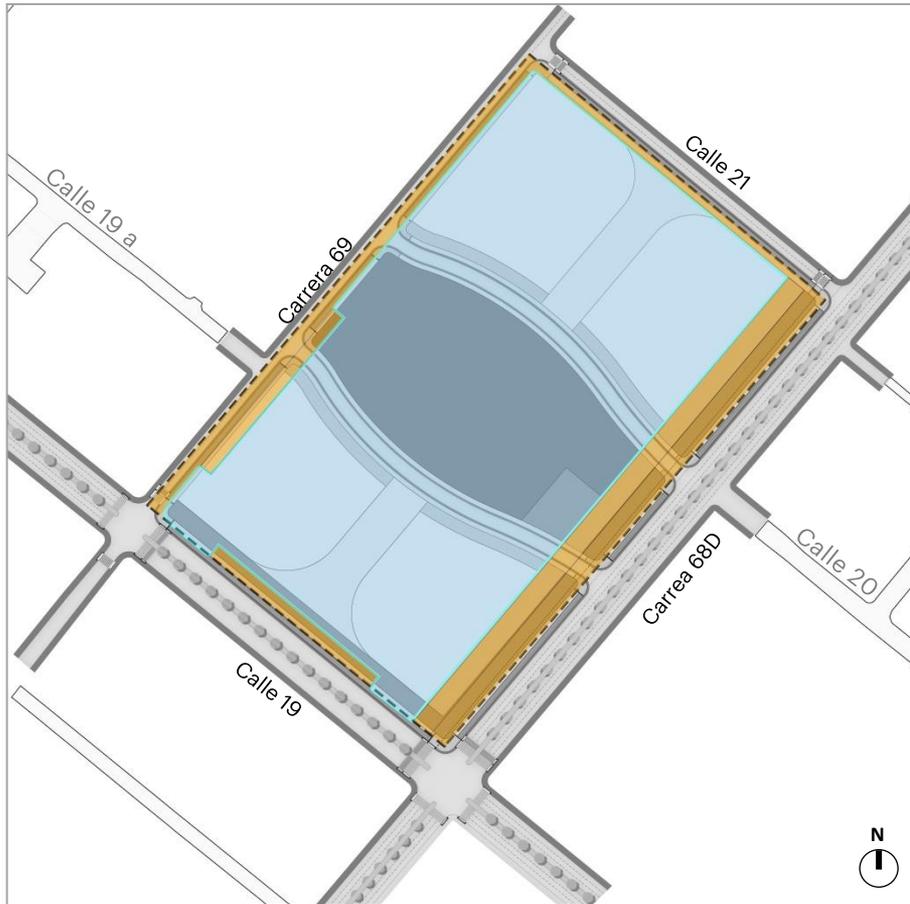
•ÁREA PERFIL A CONFIGURAR (MALLA VIAL)
7.177,81 M2



3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

➡ ÁREA BRUTA - ÁREA NO OBJETO DE REPARTO - ÁREA OBJETO DE REPARTO



— Área bruta	 Área no objeto de reparto
 Lindero Plan Parcial	 Área bruta objeto de reparto

Ilustración: área bruta - área no objeto de reparto - área objeto de reparto y área neta urbanizable. Fuente: elaboración propia.

El **ÁREA BRUTA** del Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo” es de **77.052,27 m²**, donde se incluye el predio propiedad del grupo Éxito y las bahías y perfiles viales a reconfigurar.

ÁREA BRUTA	77.052,27 m²	100 %
-------------------	--------------------------------	--------------

Al interior de la delimitación del proyecto se encuentran ubicadas las Bahías reconocidas como espacio público y parte de los perfiles viales, tal como se menciona en la página anterior, conformando el **ÁREA NO OBJETO DE REPARTO** de **14.226,26 m²**.

SUELO NO OBJETO DE REPARTO	14.226,26	18,46%
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (Reconfiguración Bahías)	7.048,43	9,15%
Bahía Carrera 68 D	5.058,85	6,57%
Bahía Calle 19	1.004,20	1,30%
Bahía Cra 69	985,38	1,28%
MALLA VIAL (Reconfiguración Perfiles Viales)	7.177,82	9,32%
Carrera 68 D	3.423,04	4,44%
Carrera 69	2.764,46	3,59%
Calle 21	990,32	1,29%

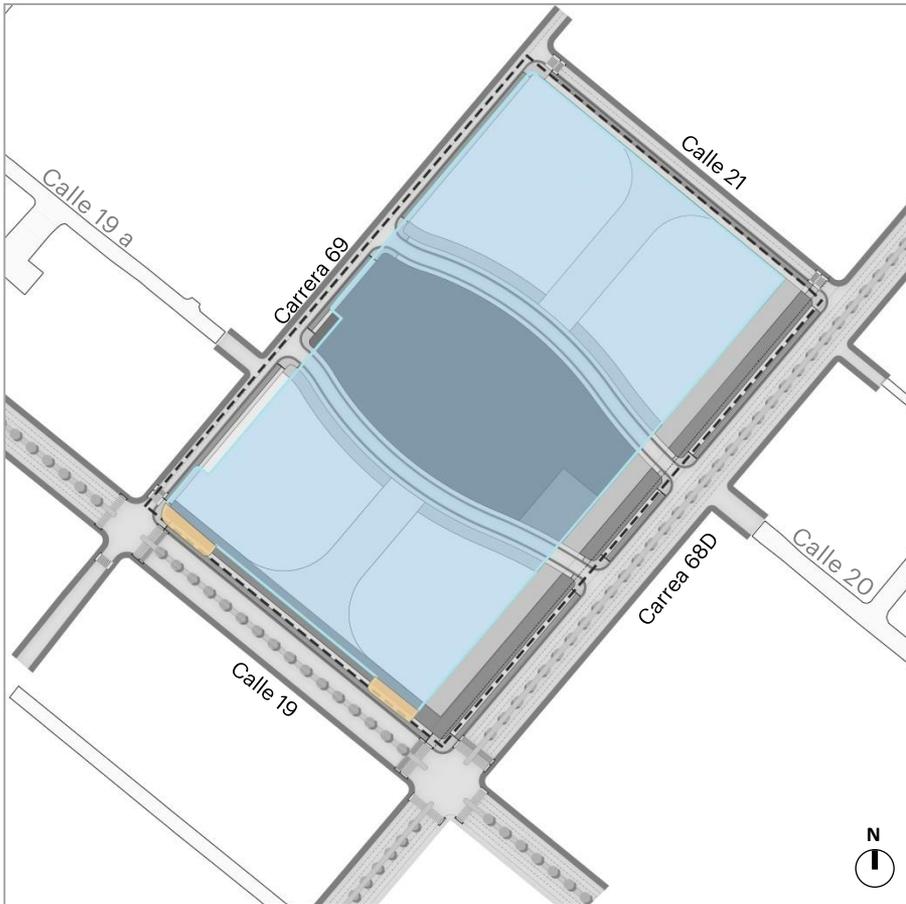
El **ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO**, es el resultado de restarle al Área Bruta el suelo NO Objeto de Reparto; dando como resultado un área de **62.826,01 m²**, correspondientes al predio propiedad del Grupo Éxito.

ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO	62.826,01 m²	81,54%
-------------------------------------	--------------------------------	---------------

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

➔ CARGAS GENERALES POR SUELO - ÁREA NETA URBANIZABLE



- Lindero Plan Parcial
- Reserva Malla Vial Calle 19
- Área Neta Urbanizable

Ilustración: Plano cargas generales por suelo - área neta urbanizable
Fuente: elaboración propia.

Las **CARGAS GENERALES POR SUELO**, corresponden al área al interior del Suelo Objeto de Reparto que corresponde a la Reserva de Malla Vial de acuerdo al perfil vial V-3 de la Calle 19, con un área de **293,83 m²**.

CARGAS GENERALES POR SUELO	293,83 m²	0,38%
RESERVA VIAL	293,83 m ²	0,38%

Una vez definidas las Cargas Generales, se establece el **ÁREA NETA URBANIZABLE** del Plan Parcial, con el fin de determinar las cargas locales correspondientes a las obligaciones del desarrollador. Así las cosas, el **ÁREA NETA URBANIZABLE** corresponde a **62.826,01 m²**, equivalente al **81,16%** del Área Bruta total del proyecto.

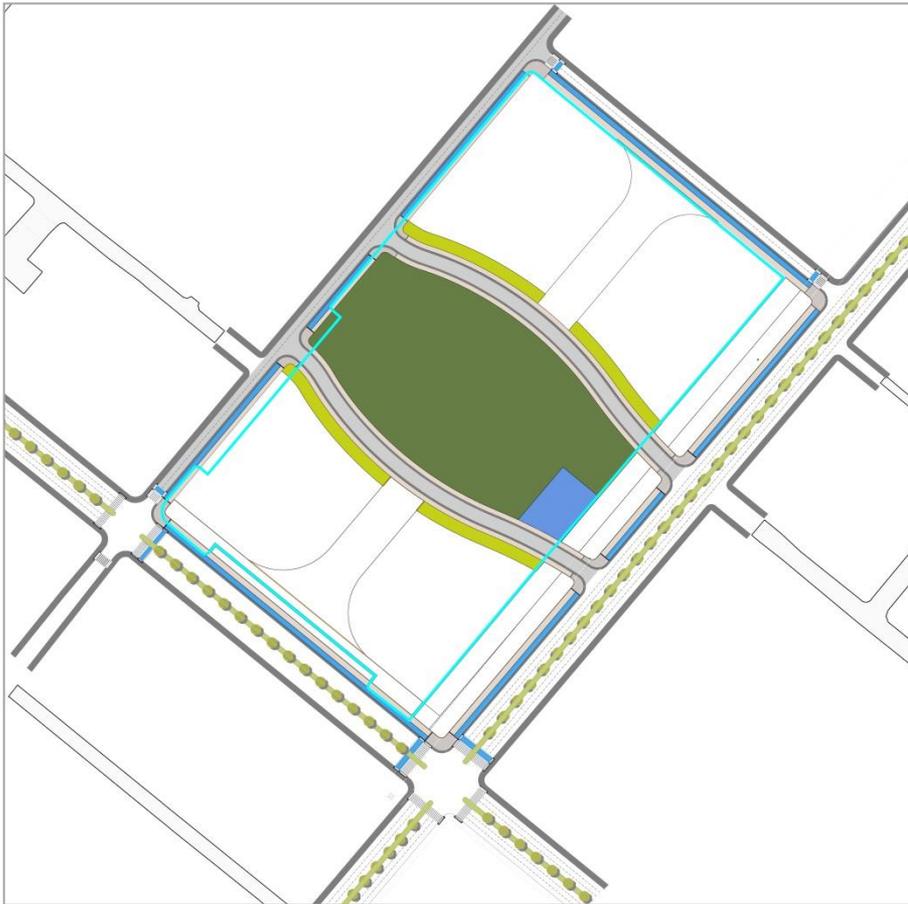
ÁREA NETA URBANIZABLE	62.826,01 m²	81,16%
------------------------------	--------------------------------	---------------

Luego de definir el Área Neta Urbanizable del proyecto, se calculan las obligaciones correspondientes a las cesiones gratuitas.

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

➔ CESIONES PÚBLICAS



- Lindero Plan Parcial
- Zonas Verdes
- Área objeto de reparto
- Vías Locales
- Parque Central
- Equipamiento

Ilustración: Cesiones públicas.
Fuente: elaboración propia.

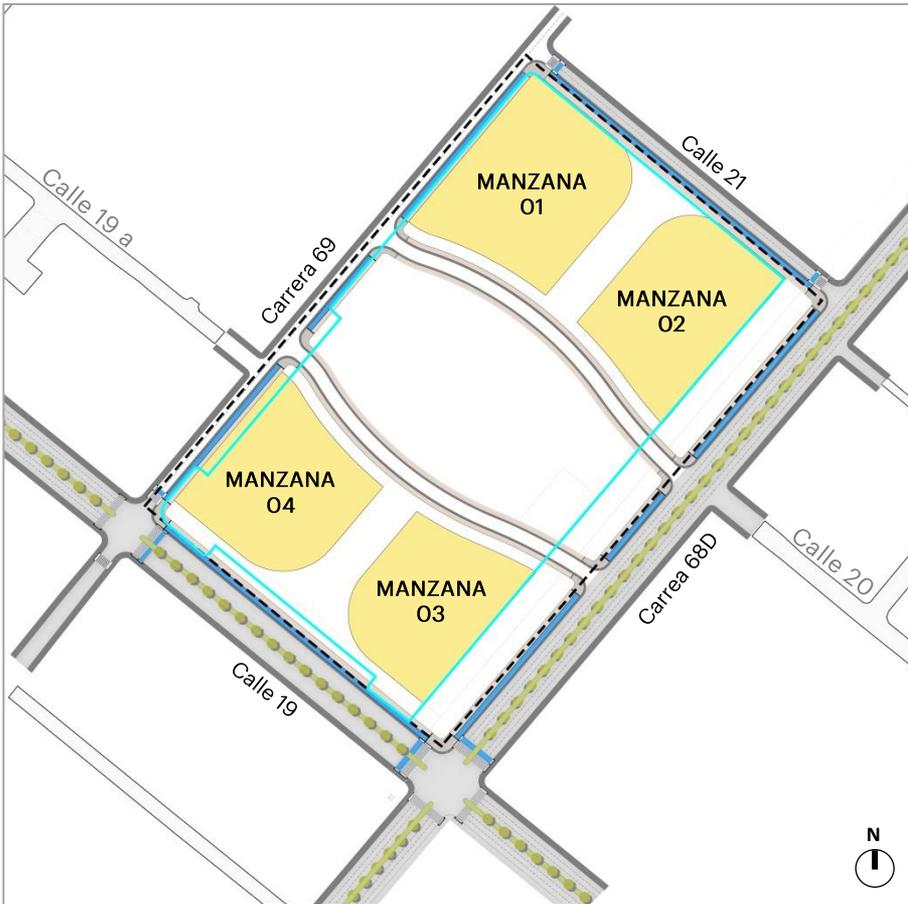
Las áreas de **CESIONES PÚBLICAS GRATUITAS** propuestas en el Planteamiento Urbanístico, corresponden a **25.156,39 m²** (40,23% del A.N.U.), distribuidas en 17.791,53 m² de Cesiones para Parques y Zonas Verdes (28,45% del A.N.U.), 1.000 m² para Equipamiento Público (1,60% del A.N.U.) y 6.364,85 m² destinados a Malla Vial Local (10,18% del A.N.U.), conformados tal y como se muestra en la siguiente tabla:

	M2	% / A.B.	% / A.N.U.
CESIONES URBANISTICAS	25.156,39	32,65%	40,23%
CESION - PARQUES	17.791,53	23,09%	28,45%
Parque Central (<i>Área en suelo Objeto de Reparto</i>)	15.485,59	20,10%	24,76%
Zona Verde No.1	630,45	0,82%	1,01%
Zona Verde No.2	540,68	0,70%	0,86%
Zona Verde No.3	543,46	0,71%	0,87%
Zona Verde No.4 (<i>Área en suelo Objeto de Reparto</i>)	591,36	0,77%	0,95%
CESIÓN - EQUIPAMIENTO	1.000,00	1,30%	1,60%
CESION - VIAS LOCALES	6.364,85	8,26%	10,18%
Vial Local No.1 (Perfil 15m)	2.876,13	3,73%	4,60%
Vial Local No.2 (Perfil 15m)	2.793,48	3,63%	4,47%
Via Local Carrera 69	695,25	0,90%	1,11%

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

➡ ÁREA ÚTIL



- Lindero Plan Parcial
- Área objeto de reparto
- Área Útil

Ilustración: Plano área útil.
Fuente: elaboración propia.

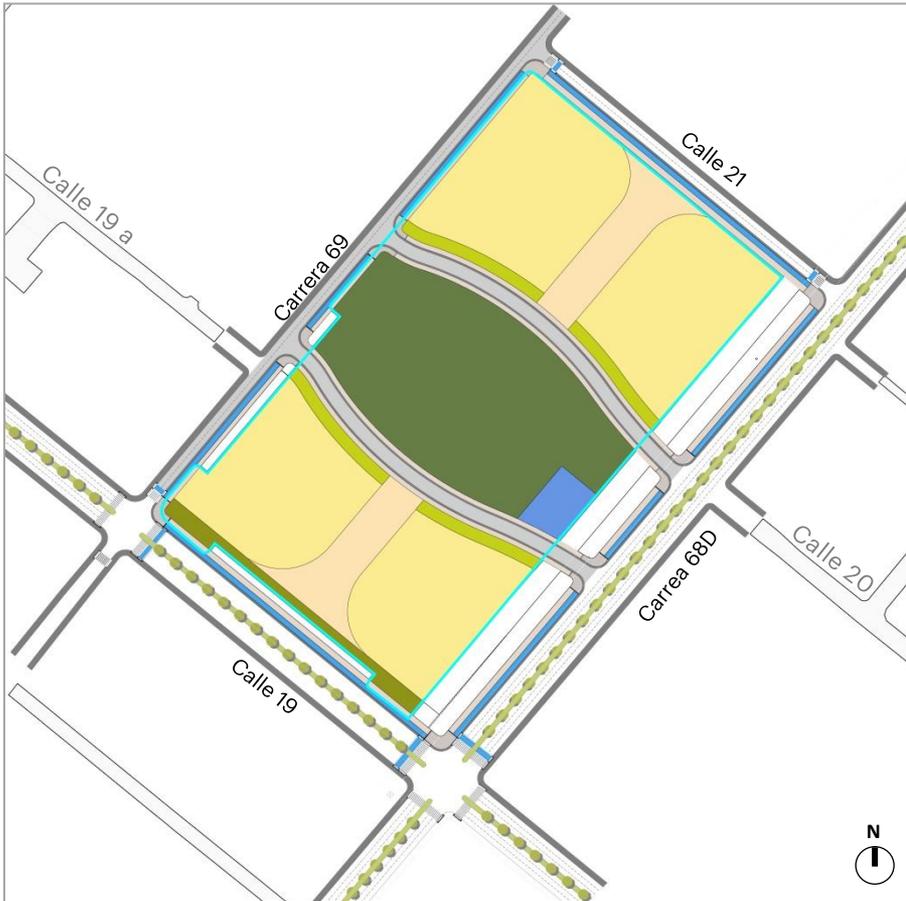
El proyecto urbanístico del Plan Parcial se completa con la consolidación de las **ÁREAS ÚTILES** con un total de **30.796,74 m²**, distribuidos en cuatro (4) manzanas. De acuerdo a como se muestra en el siguiente cuadro:

	M2	% / A.B.	% / A.N.U.
AREA NETA URBANIZABLE	62.532,18	81,16%	100,00%
AREA UTIL TOTAL	30.796,74	39,97%	49,25%
MANZANA No.1	8.945,40	11,61%	14,31%
MANZANA No.2	7.671,77	9,96%	12,27%
MANZANA No.3	6.671,70	8,66%	10,67%
MANZANA No.4	7.507,88	9,74%	12,01%
Área en Suelo Objeto de Reparto	7.146,44	9,27%	11,43%
Área en Suelo <u>NO</u> Objeto de Reparto	361,43	0,47%	0,58%

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

➔ CONSOLIDACIÓN DE LA PROPUESTA URBANA



— — Lindero Plan Parcial	Control Ambiental	
Área objeto de reparto	Equipamiento	A.P.A.U.P.
Parque Central	Vías Locales	Área Útil
Zonas Verdes		

Ilustración: Plano área útil.
Fuente: elaboración propia.

El Plan Parcial Montevideo estructura su urbanismo a través del desarrollo de un Parque Central de escala zonal, mediante la articulación de componentes privados y públicos que integran todo el proyecto entre sí.

Lo cual, gracias a la reconfiguración de los espacios públicos existentes, garantiza que la propuesta de renovación urbana sea capaz de articularse con el entorno, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas para la consolidación de los perfiles viales y las zonas de espacio público propuestas; eliminando las bahías de parqueaderos actuales al proponer zonas peatonales de mayor jerarquía y conformar los controles ambientales sobre la Carrera 68D y la Calle 19.

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

URBANISMO Y CUADRO DE ÁREAS

El cuadro de áreas del Plan Parcial está estructurado de acuerdo al Plano “2.1. Plano General de la Propuesta Urbana”, el cual hace parte integral de la formulación del proyecto; donde se reconocen las Áreas NO Objeto de Reparto, con el fin de reconfigurar el espacio público que bordea el proyecto, conformado por las Bahías de Parquedero y los perfiles viales de la Carrera 68D, la Calle 19, la Carrera 69 y la Calle 21.

Una vez reconocido el Suelo NO Objeto de Reparto, se configura la propuesta urbana en el Área Bruta No.2 – Objeto de Reparto, correspondiente a 62.826,01 m² propiedad del Grupo Éxito, tal y como se muestra en el siguiente cuadro de áreas:

ITEM	ÁREAS GENERALES	M2	% / A.B.	% / A.N.U.
1	ÁREA BRUTA	77.052,27	100,00%	
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	14.226,26	18,46%	
2.1	ESPACIO PUBLICO EXISTENTE <i>(Reconfiguración Bahías)</i>	7.048,43	9,15%	
2.1.1	Bahía Carrera 68 D	5.058,85	6,57%	
2.1.2	Bahía Calle 19	1.004,20	1,30%	
2.1.3	Bahía Cra 69	985,38	1,28%	
2.2	MALLA VIAL <i>(Reconfiguración Perfiles Viales)</i>	7.177,82	9,32%	
2.2.1	Carrera 68 D	3.423,04	4,44%	
2.2.2	Carrera 69	2.764,46	3,59%	
2.2.3	Calle 21	990,32	1,29%	
3	ÁREA BRUTA No.2 OBJETO DE REPARTO	62.826,01	81,54%	
4	CARGAS GENERALES POR SUELO	293,83	0,38%	
4.1	RESERVA VIAL - Calle 19	293,83	0,38%	
5	AREA NETA URBANIZABLE	62.532,18	81,16%	100,00%
6	CONTROLES AMBIENTALES	1.404,87	1,82%	2,25%
6.1	CONTROL CAMBIENTAL CLL 19	1.404,87	1,82%	2,25%

Tabla: Tabla Áreas Plan Parcial de Renovación Urbana “Montevideo”

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

URBANISMO Y CUADRO DE ÁREAS

7	CESIONES URBANISTICAS	24.988,18	32,43%	39,96%
7.1	CESION - PARQUES	17.623,33	22,87%	28,18%
7.1.1	Parque Central (<i>Área en suelo Objeto de Reparto</i>)	15.485,59	20,10%	24,76%
7.1.2	Zona Verde No.1-A	322,52	0,42%	0,52%
7.1.3	Zona Verde No.1-B	265,93	0,35%	0,43%
7.1.4	Zona Verde No.2-A	246,41	0,32%	0,39%
7.1.5	Zona Verde No.2-B	252,07	0,33%	0,40%
7.1.6	Zona Verde No.3-A	246,09	0,32%	0,39%
7.1.7	Zona Verde No.3-B	255,36	0,33%	0,41%
7.1.8	Zona Verde No.4-A (<i>Área en suelo Objeto de Reparto</i>)	350,25	0,45%	0,56%
7.1.9	Zona Verde No.4-B	199,11	0,26%	0,32%
7.2	CESIÓN - EQUIPAMIENTO	1.000,00	1,30%	1,60%
7.3	CESION - VIAS LOCALES	6.364,85	8,26%	10,18%
7.3.1	Vial Local No.1 (Perfil 15m)	2.876,13	3,73%	4,60%
7.3.2	Vial Local No.2 (Perfil 15m)	2.793,48	3,63%	4,47%
7.3.4	Via Local Carrera 69	695,25	0,90%	1,11%
8	A.P.A.U.P - AREAS PRIVADAS AFECTA AL USO PUBLICO	5.535,62	7,18%	8,85%
8.1	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.1	2.837,48	3,68%	4,54%
8.2	A.P.A.U.P - PLAZOLETA CENTRAL No.2	2.698,14	3,50%	4,31%
9	AREA UTIL TOTAL	30.964,95	40,19%	49,52%
9.1	MANZANA No.1	8.987,40	11,66%	14,37%
9.2	MANZANA No.2	7.713,97	10,01%	12,34%
9.3	MANZANA No.3	6.713,70	8,71%	10,74%
9.4	MANZANA No.4	7.549,88	9,80%	12,07%
9.4.1	Área en Suelo Objeto de Reparto	7.188,44	9,33%	11,50%
9.4.2	Área en Suelo <u>NO</u> Objeto de Reparto	361,43	0,47%	0,58%

Tabla: Tabla Áreas Plan Parcial de Renovación Urbana "Montevideo"

SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3



3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➔ ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE



Imagen. Áreas Espacio Público existente Fuente: Elaboración propia

ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	
	LINDERO PLAN PARCIAL
	BAHÍAS EXISTENTES
	CALZADA VIAL
	ÁREA OBJETO DE REPARTO

La delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana contempla en su interior tres zonas de bahías de parqueaderos colindantes con la Carrera 68D, la Calle 19 y la Carrera 69, y toma dentro de su área de intervención parte de calzada vial de la Carrera 69 y la Calle 21 (desde el eje de la vía).

La propuesta reconoce estas bahías como espacio público de acuerdo al concepto emitido por la Subdirección Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación con el Oficio No. 3-2019-068956 del 22 de Marzo del 2018, con el fin de integrarlos a la propuesta de renovación urbana para posteriormente reconfigurar el espacio público dentro del plan parcial. Articulado con los circuitos de circulación tanto peatonal como de bicicletas en el perímetro del proyecto, teniendo en cuenta los perfiles viales reglamentarios que actualmente que exige el POT de Bogotá.

ÁREAS PLAN PARCIAL MONTEVIDEO		
ÁREAS GENERALES	M2	%
ÁREA BRUTA	77.052,27	100,00%
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	14.226,25	18,46%
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (Reconfiguración Bahías)	7.048,43	9,15%
Bahía Carrera 68 D	5.058,85	6,57%
Bahía Calle 19	1.004,20	1,30%
Bahía Carrera 69	985,38	1,28%
MALLA VIAL (Reconfiguración Perfiles Viales)	7.177,82	9,32%
Carrera 68 D	3.423,04	4,44%
Carrera 69	2.764,46	3,59%
Calle 21	990,32	1,29%
SUELO OBJETO DE REPARTO	62.826,01	100,00%
PREDIO GRUPO ÉXITO	62.826,01	100,00%

Tabla. Áreas Espacio Público existente Fuente: Elaboración propia

**ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE
EN ÁREA DE DELIMITACIÓN
14.226,25 m²**

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➤ ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

PROCEDIMIENTO PARA LA APREHENSIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

De conformidad con lo señalado en el Oficio No. 1-2018-67949 del 20 de noviembre de 2018 expedido por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y el Oficio No. 3-2019-06896 del 22 de marzo de 2019 expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría de Planeación Distrital, se tiene la certeza de que las bahías de parqueo existentes sobre la Calle 19, la Calle 21 y la Carrera 68D, se originaron como una compensación que debía hacer el urbanizador de la Urbanización Industrial Montevideo (Decreto Distrital 875 de 1967) por la eliminación de las Calles 22 y 23 de la nomenclatura antigua de la ciudad, con el fin de unificar la Manzana No. 8 de la misma Urbanización. En este sentido **se trató de una sustitución de espacio público, por lo que a pesar no haberse realizado a cabalidad la entrega material y jurídica de estas áreas a la ciudad, esta es su vocación y función actual.**

En consecuencia, como lo señala el punto 6 del concepto emitido por la Subsecretaría Jurídica, **estas áreas DEBEN ser aprehendidas material y jurídicamente por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público**, en los términos del Decreto Distrital No. 545 de 2016 *“Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones”*.

Es necesario señalar que la certeza sobre la naturaleza jurídica y urbanística de estas áreas es fundamental para la propuesta de renovación urbana presentada para el plan parcial, el cual plantea una redefinición del espacio público en los términos del artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá) y del artículo 30 del Decreto Distrital 080 de 2016 *“Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”*. En este sentido, **a través del plan parcial de**

renovación urbana es posible hacer una redefinición o cambio en la destinación de los bienes de uso público al interior del mismo, con la condición de que sean sustituidos por bienes de la misma calidad y de similares o mejores características.

Por tanto, dentro de este marco normativo, la propuesta de renovación urbana del Plan Parcial Montevideo parte de la certeza sobre la naturaleza de las áreas de bahías de parqueo como espacio público, y plantea su redefinición en el parque zonal propuesto, de manera que se convierta en espacio público efectivo disfrutable por la comunidad.

Para materializar esta operación a través de las licencias de urbanización, como indica el artículo 30 del Decreto Distrital 080 de 2016, es necesario que las bahías adquieran la calidad de bien de uso público y sean propiedad del DADEP, por ejemplo, a través de los procesos de toma de posesión de zonas de cesión y de declaratoria de propiedad pública reglamentados por los artículos 8, 9, 13 y 14 del Decreto Distrital 545 de 2016. Lo anterior ya que de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, solamente los titulares del derecho de dominio de los predios involucrados en las licencias de urbanización pueden ser titulares de las mismas.

El artículo 8 del mencionado Decreto señala que *“Cuando el urbanizador no cumpliera con la entrega de las zonas de cesión en el tiempo autorizado, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP– procederá a tomar posesión de dichas zonas.”* La toma de posesión procede, entre otros casos: *“Cuando existen documentos que determinen la vocación de zonas de uso público de conformidad con los estudios técnicos y jurídicos que realice el DADEP, a pesar de no encontrarse cartografía aprobada por la entidad urbanística en zonas consolidadas de la ciudad.”* En este caso, de conformidad con los conceptos del DADEP y de la Subsecretaría Jurídica, existe suficiente soporte documental que demuestra la vocación de espacio público de estas áreas, a pesar de

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➤ ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

no señalarse su naturaleza en la cartografía de la Urbanización Industrial Montevideo, y por tanto **resulta procedente la toma de posesión de las bahías de parqueo en los términos del artículo 9 del mencionado Decreto.**

De conformidad con el artículo 9 del mencionado Decreto, el DADEP deberá citar al propietario del predio para que concurra a más tardar dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo la comunicación, y proceda a suscribir el acta de recibo de las zonas de cesión de uso público. Vencido este término sin que el propietario comparezca, el DADEP procederá a suscribir el acta de Toma de Posesión de las zonas de cesión. Este trámite corresponde a la aprehensión material del espacio público en cuestión.

Por su parte el artículo 13 del mismo Decreto señala que una vez en firme el acta de toma de posesión el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público procederá a otorgar la escritura pública que contenga la declaratoria de propiedad pública a favor del Distrito Capital, sobre las zonas cuya posesión ha sido tomada. Lo anterior en los términos del trámite reglamentado por el artículo 14 de la misma norma. Este trámite corresponde a la aprehensión jurídica del espacio público en cuestión.

Una vez adelantados estos dos trámites la bahías de parqueo pasan a ser formalmente propiedad de la ciudad, a través del DADEP, quien deberá acudir al trámite de solicitud de la o las licencias de urbanización mediante las cuales se desarrolle el plan parcial.

Finalmente, de conformidad con la mesa de trabajo celebrada el día 3 de mayo de 2019 con la Dra. Carolina Cuenca abogada del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, y su equipo de trabajo, considerando que la Urbanización Industrial Montevideo ya cuenta con el Acta de Toma de Posesión No. 1401 de 2001, el objetivo es que en el plazo aproximado de un (1) mes la entidad inicie el proceso de modificación del acta para incluir el área de las bahías, con lo cual estas quedarán incluidas en el

inventario de espacio público de la ciudad. Una vez adelantado este trámite, se procederá de forma inmediata con el trámite de la escritura de declaratoria de propiedad pública, para que en un plazo de aproximadamente seis (6) meses las áreas en cuestión sean propiedad del DADEP, pudiendo esta entidad acudir al trámite de las licencias de urbanización, en las cuales se materializará la reconfiguración del espacio público propuesta.

Una vez se hayan llevado a cabo los trámites anteriores y el DADEP sea el titular de dominio del área de las bahías, la entidad deberá comparecer a la suscripción de las licencias de urbanización mediante las cuales se desarrollará el plan parcial, en los términos del artículo 30 del Decreto Distrital 080 de 2016, para así materializar su ejecución.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➔ ESPACIO PUBLICO PROPUESTO

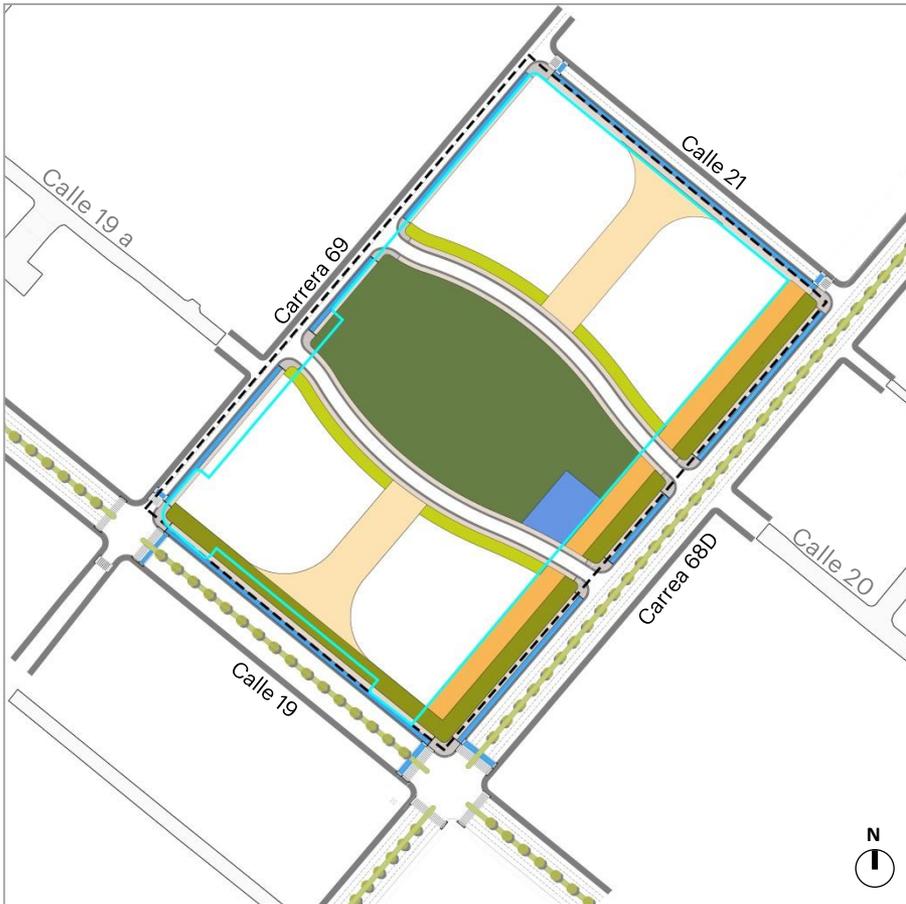


Ilustración: Plano urbanismo y cuadro de áreas.
Fuente: elaboración propia.

El **ESPACIO PÚBLICO** consolidado de la propuesta urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana, una vez reconfiguradas las bahías de espacio público y los perfiles viales, corresponde a un total de **33.786,06 m²**, de acuerdo a como se evidencia en la siguiente tabla:

ÁREAS GENERALES DE ESPACIO PÚBLICO	M2	%
CONTROL AMBIENTAL	5.018,20	14,9%
Carrera 68D - Control Ambiental 10 metros por perfil V3	3.032,17	9,0%
Calle 19 - Control Ambiental 10 metros por perfil V3	1.986,03	5,9%
PLAZOLETAS PÚBLICAS	3.462,69	10,2%
Plazoleta No.1	1.296,82	3,8%
Plazoleta No.2	786,71	2,3%
Plazoleta No.3	1.379,17	4,1%
CESIONES URBANÍSTICAS	18.940,31	56,1%
Parques y Zonas Verdes	17.940,31	53,1%
Área en Parque Central	15.601,06	46,2%
Zona Verde No.1	630,45	1,9%
Zona Verde No.2	540,68	1,6%
Zona Verde No.3	543,46	1,6%
Zona Verde No.4	624,67	1,8%
Equipamiento Público	1.000,00	3,0%
MALLA VIAL LOCAL	6.364,85	18,8%
Vial Local No.1 (Perfil 15m)	2.876,13	8,5%
Vial Local No.2 (Perfil 15m)	2.793,48	8,3%
Zona Verde No.1	695,25	2,1%

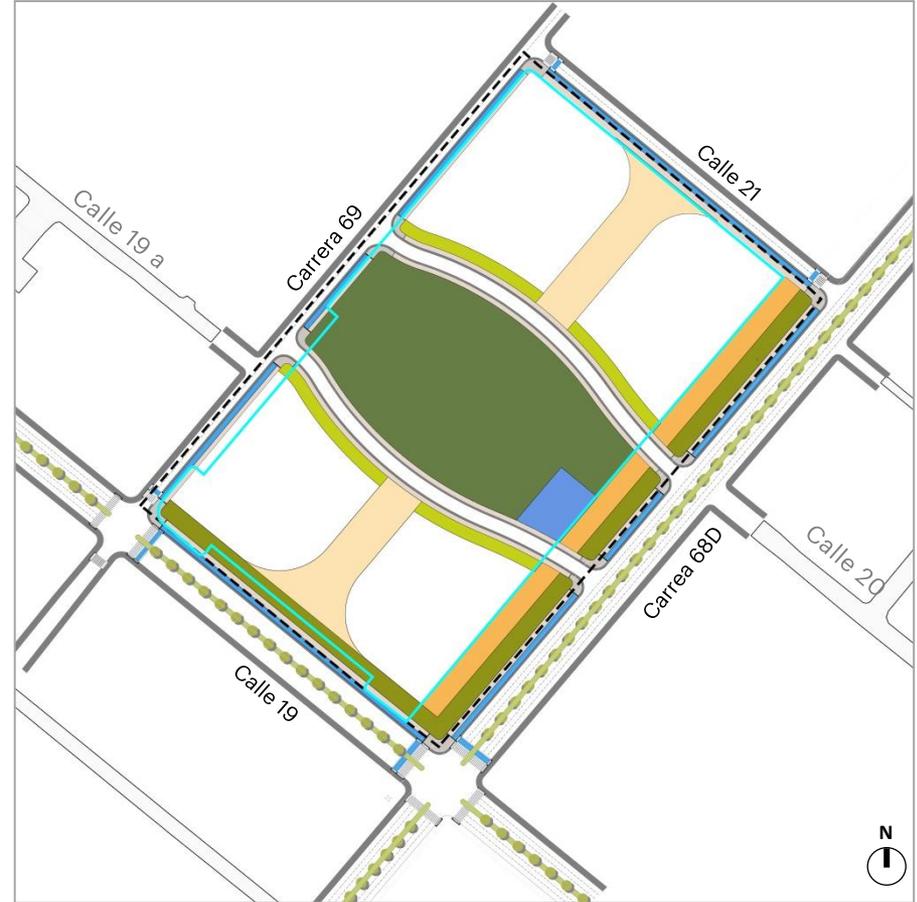
ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO
33.786,06 m²

La reconfiguración y restitución del Espacio Público existente, correspondiente a las bahías de parqueaderos y los perfiles de malla vial, se especifica más adelante en el presente documento.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

COMPARATIVO ENTRE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE Y ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO



ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

- LINDERO PLAN PARCIAL
- BAHÍAS EXISTENTES
- CALZADA VIAL
- ÁREA OBJETO DE REPARTO

Imagen Espacio Público existente y Espacio Público propuesto Fuente: Elaboración propia

- LINDERO PLAN PARCIAL
- ÁREA OBJETO DE REPARTO
- PARQUE CENTRAL
- ZONAS VERDES
- PLAZOLETAS
- EQUIPAMIENTO
- VÍAS LOCALES
- CONTROL AMBIENTAL
- A.P.A.U.P

Ilustración: Plano urbanismo y cuadro de áreas. Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ANDENES-RECONFIGURACIÓN DE BAHÍAS



ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO

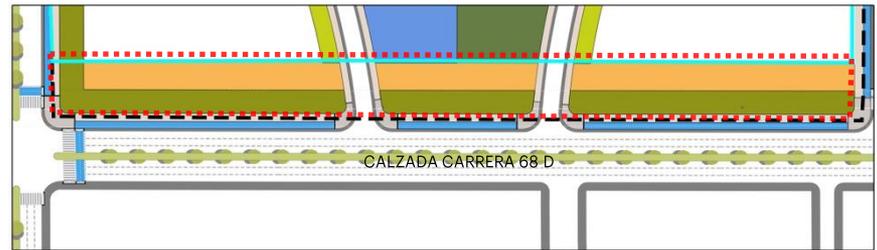
- Lindero Plan Parcial
- Calzada vial
- Ciclorruta
- Anden
- Área objeto de reparto
- Control Ambiental
- Plazoletas

CARRERA 68D

ACTUAL: PERFIL VIAL + ESPACIO PÚBLICO ACTUAL



PROPUESTO: CONFIGURACIÓN PERFIL VIAL + REDEFINICIÓN ESPACIO PÚBLICO



ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	8.481,89	11,01%
Bahía de Parquaderos	5.058,85	6,57%
Perfil vial	3.423,04	4,44%



RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO.

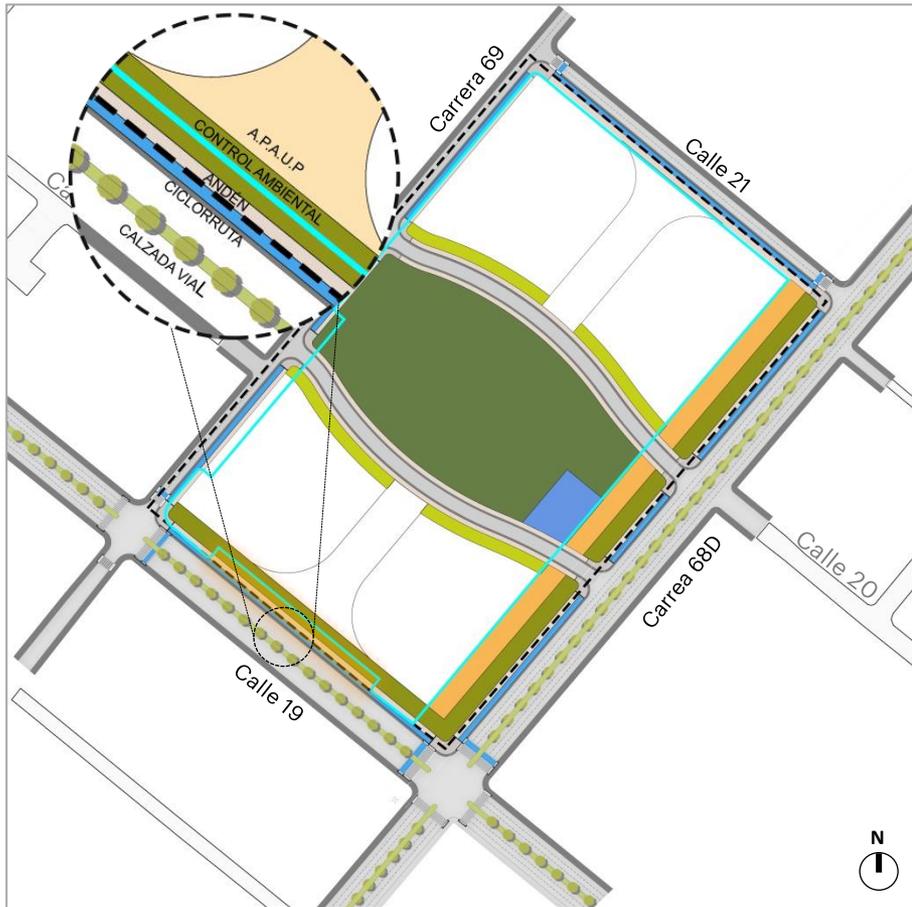
ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO	8.481,89	11,01%
Anden	390,87	0,51%
Control Ambiental	3.032,17	3,94%
Plazoleta	5.058,85	6,57%
Malla Vial Local	355,47	0,46%

El perfil vial que corresponde a la Carrera 68 D es tipo V-3ª (31 metros).

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ANDENES-RECONFIGURACIÓN DE BAHÍAS



ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO

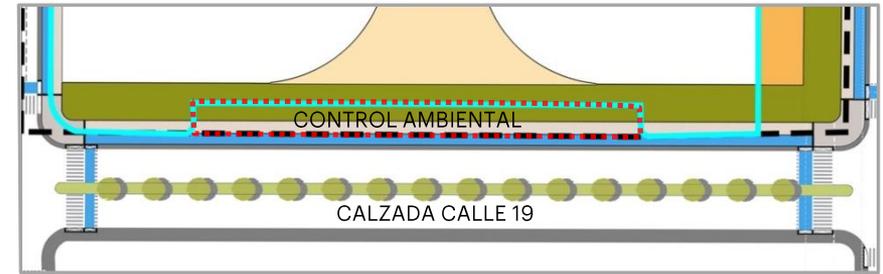
- Lindero Plan Parcial
- Calzada vial
- Ciclorruta
- Anden
- Área objeto de reparto
- Control Ambiental

CALLE 19

ACTUAL: PERFIL VIAL + ESPACIO PÚBLICO ACTUAL



PROPUESTO: CONFIGURACIÓN PERFIL VIAL + REDEFINICIÓN ESPACIO PÚBLICO



ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	1.004,20	1,30%
Bahía de parqueaderos	1.004,20	1,30%



RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO.

ESPACIO PUBLICO PROPUESTO	1.004,20	1,30%
Control Ambiental	465,94	0,60%
Anden	538,26	0,70%

El perfil vial que corresponde a la Calle 19 es tipo: V-3 (30 metros)

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ANDENES-RECONFIGURACIÓN DE BAHÍAS

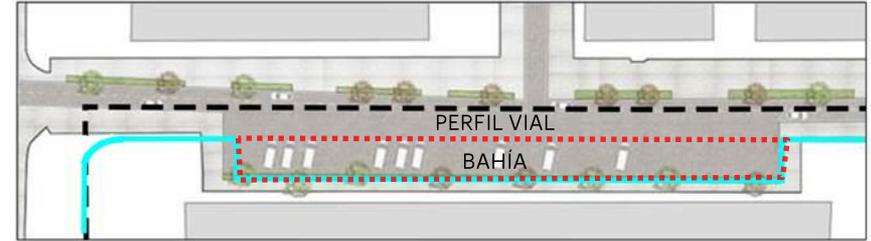


ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO

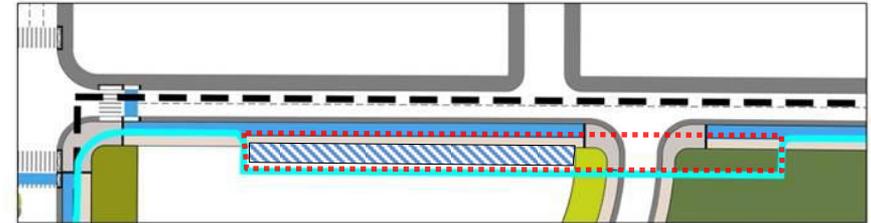
- Lindero Plan Parcial
- Calzada vial
- Ciclorruta
- Anden
- Área objeto de reparto
- ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE RECONFIGURADO COMO ÁREA ÚTIL. EQUIVALENTE A 394,74 M² QUE SE RESTITUIRÁN EN EL PARQUE CENTRAL

CARRERA 69

ACTUAL: PERFIL VIAL + ESPACIO PÚBLICO ACTUAL



PROPUESTO: CONFIGURACIÓN PERFIL VIAL + REDEFINICIÓN ESPACIO PÚBLICO



ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	3.749,84	4,87%
Bahía de parqueaderos	985,38	1,28%
Perfil vial	2.764,46	3,59%



RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO

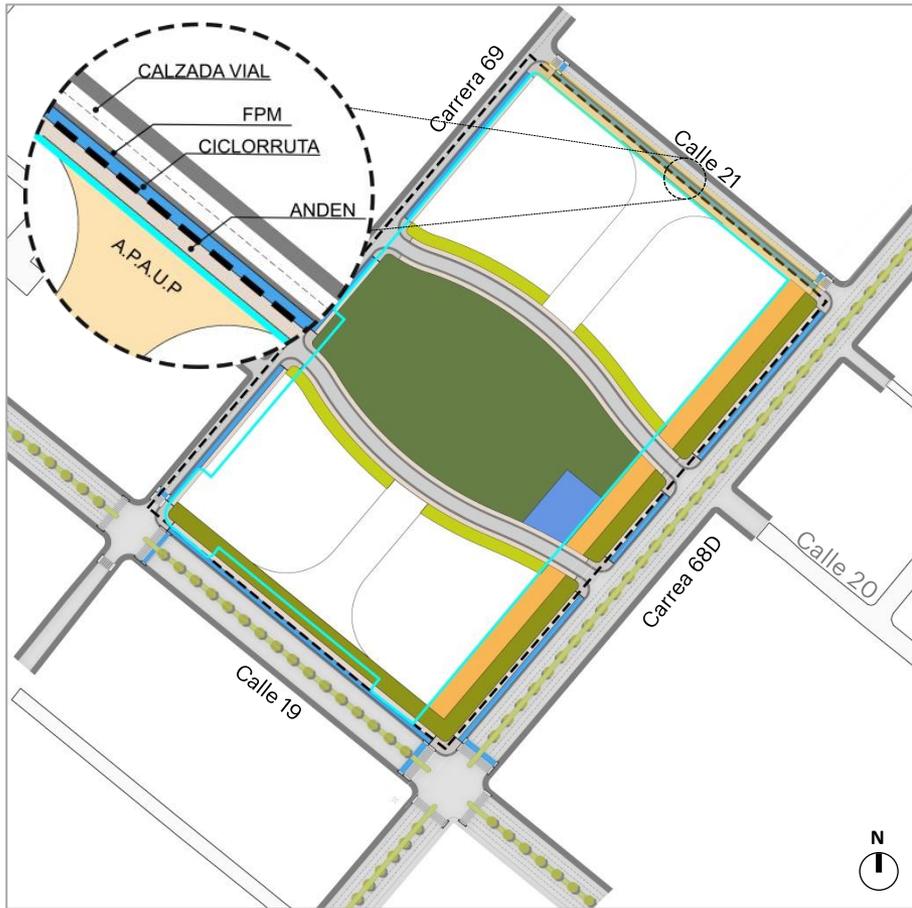
ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO	3.749,84	4,87%
Anden	1.967,63	2,55%
Malla vial local	110,34	0,14%
Reconfiguración del perfil vial	1.243,82	1,61%
Área Útil	394,74	0,51%
Zona verde	33,31	0,04%

El perfil vial que corresponde a la Carrera 69 es tipo V-6. (16 m)

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ANDENES-RECONFIGURACIÓN DE BAHÍAS

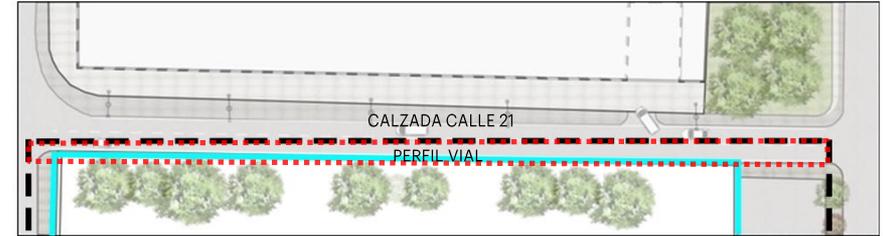


ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO

- Lindero Plan Parcial
- Calzada vial
- FPM (Franja de paisajismo y mobiliario)
- Ciclorruta
- Anden
- Área objeto de reparto

CALLE 21

ACTUAL: PERFIL VIAL + ESPACIO PÚBLICO ACTUAL



PROPUESTO: CONFIGURACIÓN PERFIL VIAL + REDEFINICIÓN ESPACIO PÚBLICO



ESPACIO PUBLICO EXISTENTE	990,32	1,29%
Perfil vial	990,32	1,29%



RECONFIGURACIÓN
ESPACIO PÚBLICO

ESPACIO PUBLICO PROPUESTO	990,32	1,29%
Anden	990,32	1,29%

El perfil vial que corresponde a la Calle 21 es tipo V-6. (16 m)

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

CONTOLES AMBIENTALES



El Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo incorpora Controles Ambientales, como corredores ecológicos de acuerdo al Artículo 100 del POT 190 de Bogotá. Los cuales surgen por las vías urbanas tipo V-3, como la Carrera 68D y la Calle 19, con un ancho de 10 metros a partir de la reserva de malla vial de cada uno de los perfiles correspondientes, como franjas de cesión gratuitas, netamente paisajísticas.

CARRERA 68 D

Control Ambiental

3.032,17 m²

CALLE 19

Control Ambiental

1.986,03 m²

CONVENCIONES

— · — Lindero Plan Parcial

■ CALZADA VIAL

■ CICLORRUTA

■ ANDEN

■ Área objeto de reparto

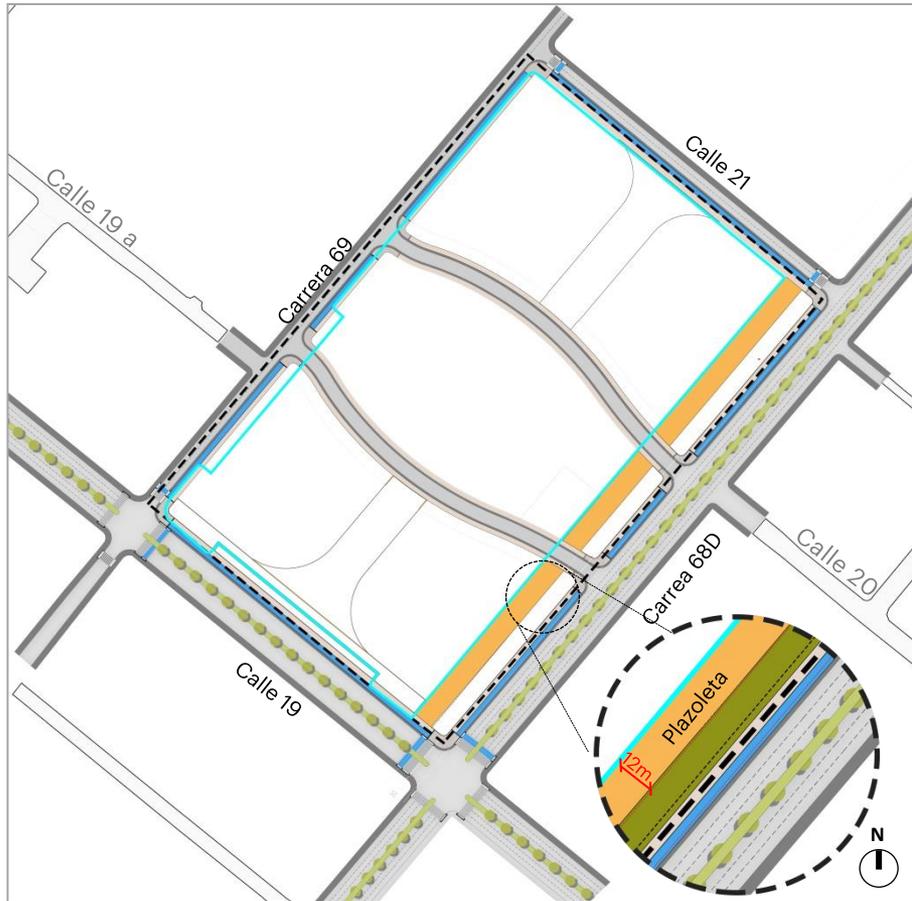
■ CONTROL AMBIENTAL

Ilustración: Plano controles ambientales.
Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

▶ PLAZOLETAS



La configuración de las plazoletas surge como parte de la estructuración de las cesiones públicas del Plan Parcial, destinadas específicamente al desplazamiento, uso y goce de los peatones.

CARRERA 68 D

La plazoletas que se encuentran sobre la Carrera 68D, con un ancho de **12 metros**, articulando las zonas de espacio público de parques y zonas verdes y los controles ambientales, desde la Calle 21 hasta la Calle 19, paralelo al perfil de la Carrera 68D, generando un proyecto mas permeable a nivel de espacio público.

Plazoletas

3.462,69 m²

CONVENCIONES

— · — Lindero Plan Parcial

■ CALZADA VIAL

■ CICLORRUTA

■ ANDEN

■ Área objeto de reparto

■ CONTROL AMBIENTAL

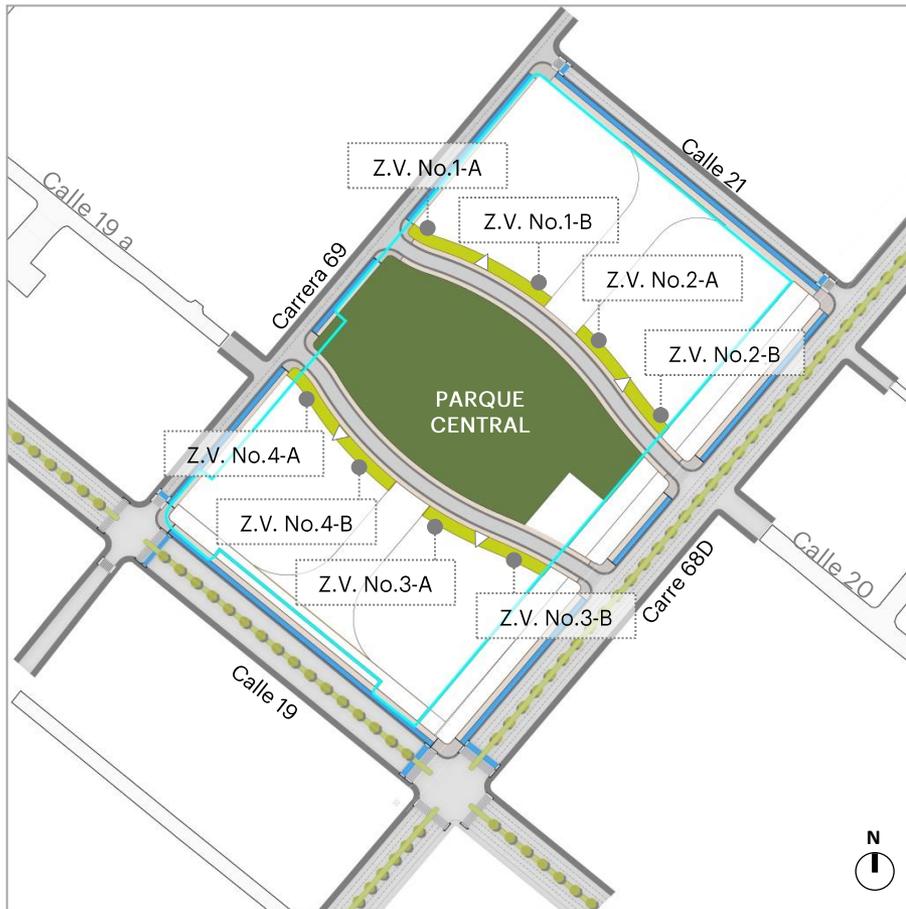
■ PLAZOLETAS

Ilustración: Plano controles ambientales.
Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

PARQUES Y ZONAS VERDES



PARQUES Y ZONAS VERDES

- Lindero Plan Parcial
- A.P.A.U.P
- Parque Central
- Área objeto de reparto
- Zonas Verdes

Ilustración: Plano Parques y zonas verdes.
Fuente: elaboración propia.

Las obligaciones de cesión de espacio público dentro del Plan Parcial correspondientes a Parques y Zonas Verdes son de 17.722,11 m², equivalentes al 28% del Área Neta Urbanizable. Los cuales se establece en función a un **PARQUE CENTRAL** de 15.601,06 m², como nodo articulador del proyecto, el cual, de acuerdo con lo señalado en el artículo 252 del Decreto Distrital No. 190 de 2004 y el Decreto Distrital No. 134 de 2017, debe contar con la aprobación de un Plan Director.

En el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo el Plan Director para el parque zonal será adoptado de forma independiente y posterior a la adopción del plan parcial, el cual se desarrollará a través de un proyecto urbanístico general conformado con cuatro (4) etapas de desarrollo, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Este parque central esta acompañado de cuatro **ZONAS VERDES** en su perímetro, los cuales dotan a las áreas residenciales de frentes verdes, como a su vez reafirman las intensiones de permeabilidad y centro del área de intervención, con un área total de 2.171,05 m², distribuidos en ocho globos, por cada una de las cuatro manzanas útiles propuestas. Tal y como se evidencia en el siguiente cuadro:

Parques y Zonas Verdes	17.772,11 m ²	100,0%
Área en Parque Central	15.601,06 m ²	87,8%
Zona Verde No.1-A + 1-B	588,45 m ²	3,3%
Zona Verde No.2-A + 2-B	498,48 m ²	2,8%
Zona Verde No.3-A + 3-B	501,46 m ²	2,8%
Zona Verde No.4-A + 4-B	582,67 m ²	3,3%

NOTA: Los accesos que dividen los globos de Zonas Verdes por cada una de las manzanas útiles tendrán un ancho máximo de 6 metros y su ubicación será definida en la Licencia de Urbanismo de cada Etapa Urbanística por el desarrollador de cada manzana. Sin embargo, la sumatorio de los globos "A" + "B" no puede ser menor a la presentada en el cuadro anterior.

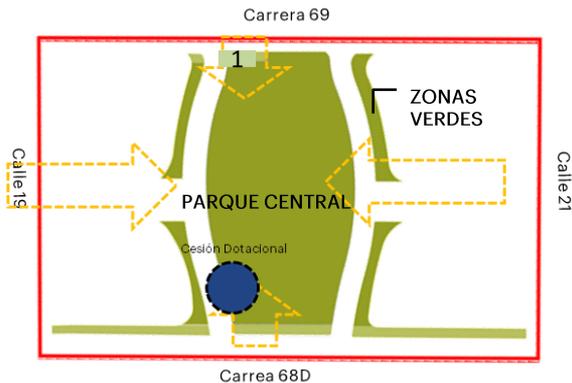
3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➔ CESIÓN EQUIPAMIENTO PÚBLICO

La cesión para el suelo para equipamiento público se localiza en el parque central con el fin de consolidar el nodo de espacio público del Plan Parcial. Con un área total de cesión de 1.000 m², el uso propuesto será el de Seguridad de escala zonal, con el fin de reemplazar el CAI que actualmente existen en la esquina sur-oriental del Plan Parcial en la intersección entre la Calle 19 y la Carrera 68D.

CESIÓN – EQUIPAMIENTO SUELO: 1.000 MTS² (1,60% ANU)

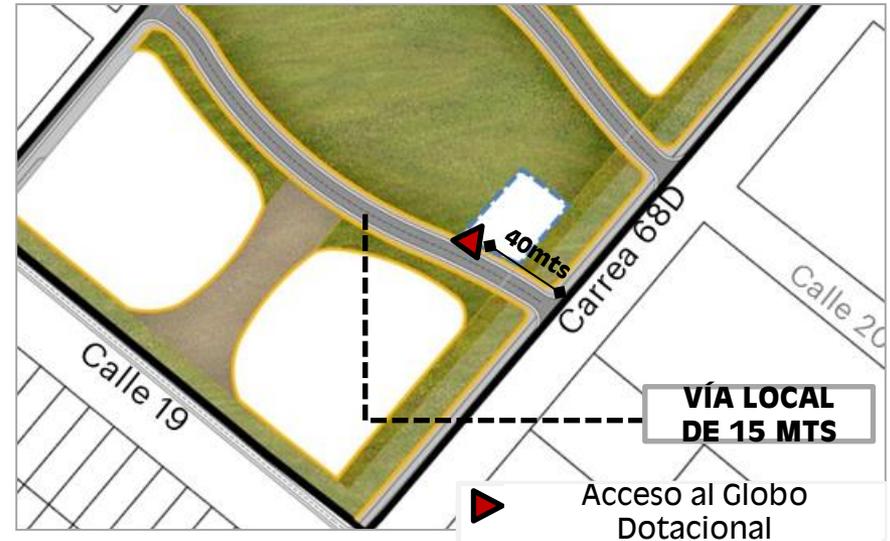


1 ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE RECONFIGURADO

ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO

SUELO DESTINADO A DOTACIONAL

Nota: El área destinada a equipamiento público, no hace parte del área del parque zonal y, por lo tanto, no hará parte de la formulación del plan director.



El planteamiento del globo dotacional, deberá armonizarse con lineamiento en cuanto a:

Acceso: En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular con continuidad vial.

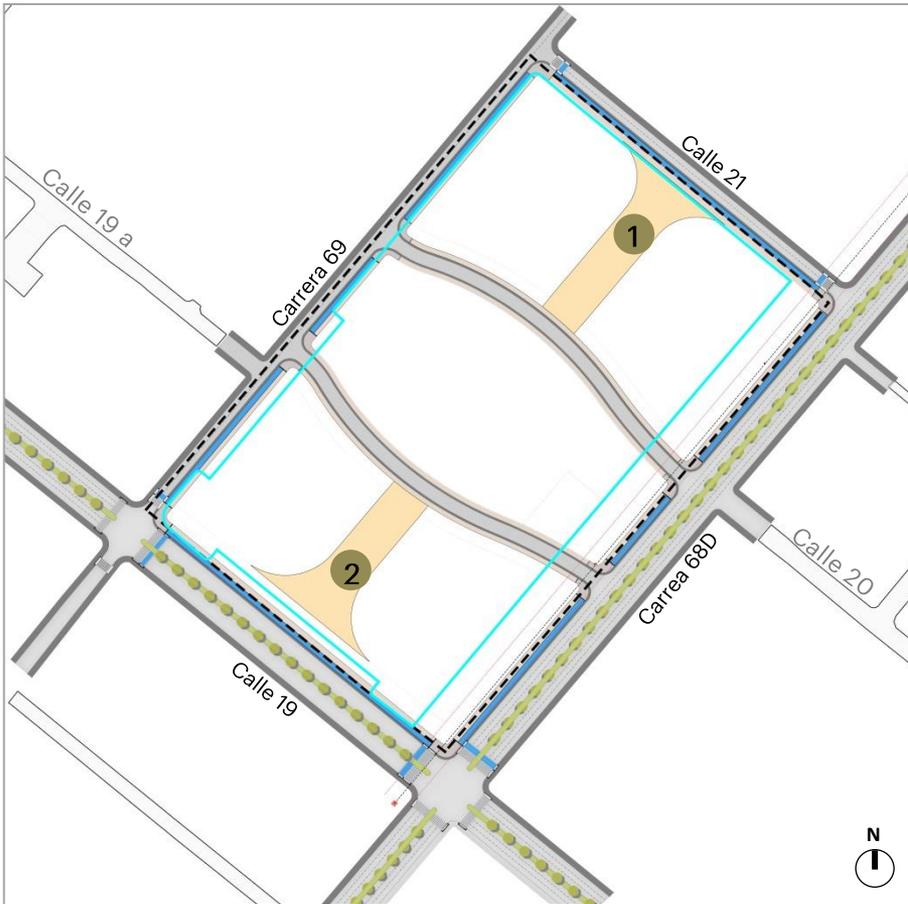
Localización: Los criterios para la localización de cesiones serán los siguientes:

- Complementar o conectar los elementos que hagan parte de la estructura ecológica principal, u otros elementos del sistema de espacio público, que integran el parque del globo central.
- Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales del proyecto, por ello se plantea contiguo al parque central.
- Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos, se genera inicialmente para el Plan Parcial por la cercanía de industria al proyecto.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➡ ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO – A.P.A.U.P. –



CONVENCIONES

— Lindero Plan Parcial

■ A.P.A.U.P.

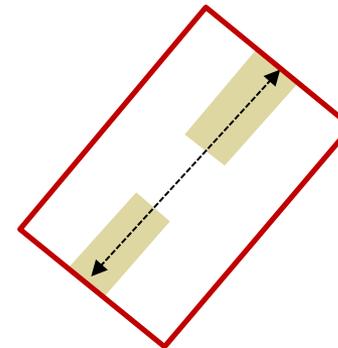
— Área objeto de reparto

Ilustración: Plano plazas y plazoletas – Configuración A.P.A.U.P.
Fuente: elaboración propia.

Con el objeto de incentivar modelos de gestión público – privada, que contribuyan al cumplimiento de los objetivos cualitativos y cuantitativos de espacio público efectivo de la ciudad, el Plan Parcial propone las A.P.A.U.P. como áreas privadas que permiten el aprovechamiento adecuado del uso público.

Estas áreas libres (tipo plazoletas) sobre las cuales si bien se garantiza el libre acceso y dominio público, se mantiene la propiedad privada del suelo, en modo de garantizar su mantenimiento, conservación y control, al igual que la seguridad para sus usuarios, sin ningún tipo de cerramiento; permitiendo el planteamiento de estacionamientos debajo de las mismas.

A.P.A.U.P. No. 1	2.837,48 m ²
A.P.A.U.P. No. 2	2.698,14 m ²
TOTAL A.P.A.U.P.	5.535,62 m²



Conexiones del exterior al interior de proyecto

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➔ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO

A partir de la densidad de viviendas proyectadas en el Plan Parcial se presenta la estimación de la población residente a futuro, como base para la determinación del indicador de metros cuadrados de espacio público por habitante al momento de tener la totalidad del proyecto ejecutado.

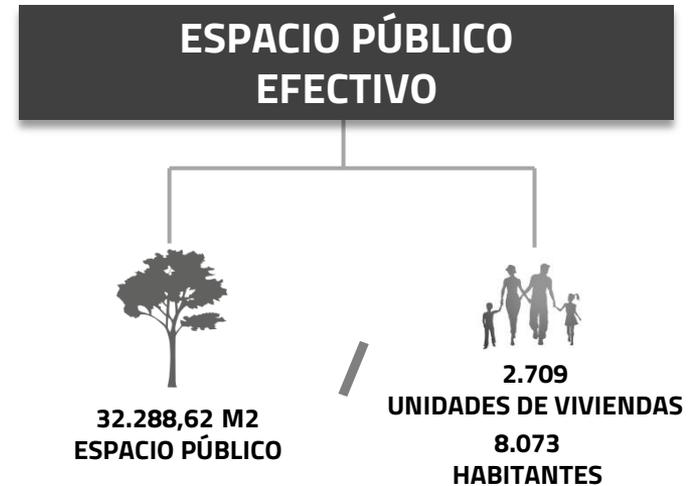
Así las cosas, el número total de viviendas proyectadas es de **2.709 UNIDADES** distribuidas en las cuatro manzanas útiles.

En cuanto al indicador del número de habitantes por vivienda para el cálculo del espacio público efectivo por habitante, se ha actualizado de conformidad con la Encuesta Multipropósito 2017 para el Distrito de Bogotá, la cual señala un indicador de **2,98 HABITANTES/VIVIENDA**.

De conformidad con los artículos 2.2.3.2.1 y 2.2.3.3.7 del Decreto Nacional 1743 de 2016 sobre el sector administrativo de información estadística, la Encuesta Multipropósito 2017, que da continuidad a la Encuesta Multipropósito 2014, cumple con los requisitos para ser considerada una estadística oficial, por lo que la información contenida en ésta es un indicador idóneo de la cantidad promedio de habitantes por vivienda en la capital. Esta actualización del indicador ya fue implementada en la reglamentación para los planes parciales de desarrollo en la ciudad, a través de la modificación del Decreto Distrital 436 de 2006 mediante el Decreto Distrital 676 de 2018.

De esta manera, el total de población proyectado para el Plan Parcial es de **8.073 HABITANTES**.

La sumatoria del total del espacio público efectivo, el cual tiene en cuenta las cesiones de espacio público y las áreas privadas afectas al uso público, una vez conformado y ejecutado la totalidad del Plan Parcial alcanza un total de **32.288,62 MTS²**, que al ser distribuidos en la población residente proyectada para el Plan Parcial, arroja un estándar de **4,00 m²** de espacio público por habitante.



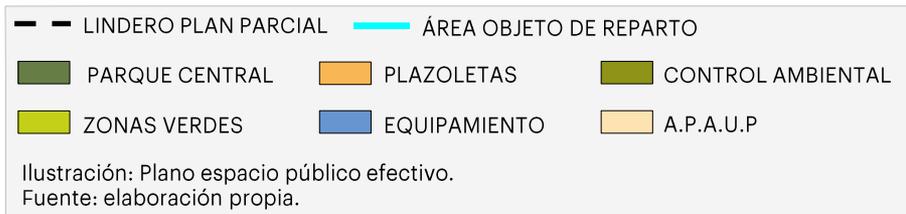
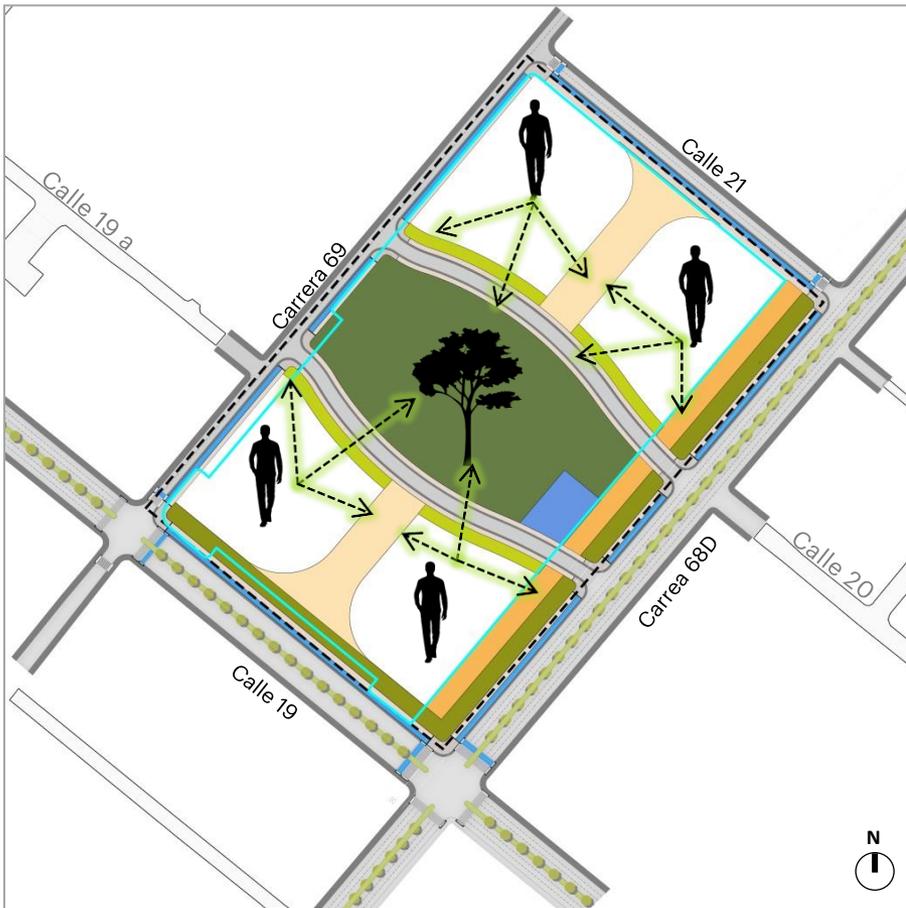
INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	
Numero de Viviendas	2.709
Indicador de Personas x Vivienda	2,98
Total de Habitantes	8.073
Espacio Publico Efectivo por Habitante	4,00 m ² /Hab

E.P.E.
4,00 m²/Habitante

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

➔ ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO



De acuerdo a lo anterior, se desglosan las áreas que conforman el espacio público efectivo del Plan Parcial; lo cual cuenta con: Controles Ambientales, Plazoletas Públicas Peatonales, Cesiones Urbanísticas (Parques, Zonas Verdes y Equipamiento) y las Áreas Privadas Afectas al Uso Público, tal y como se muestra a continuación:

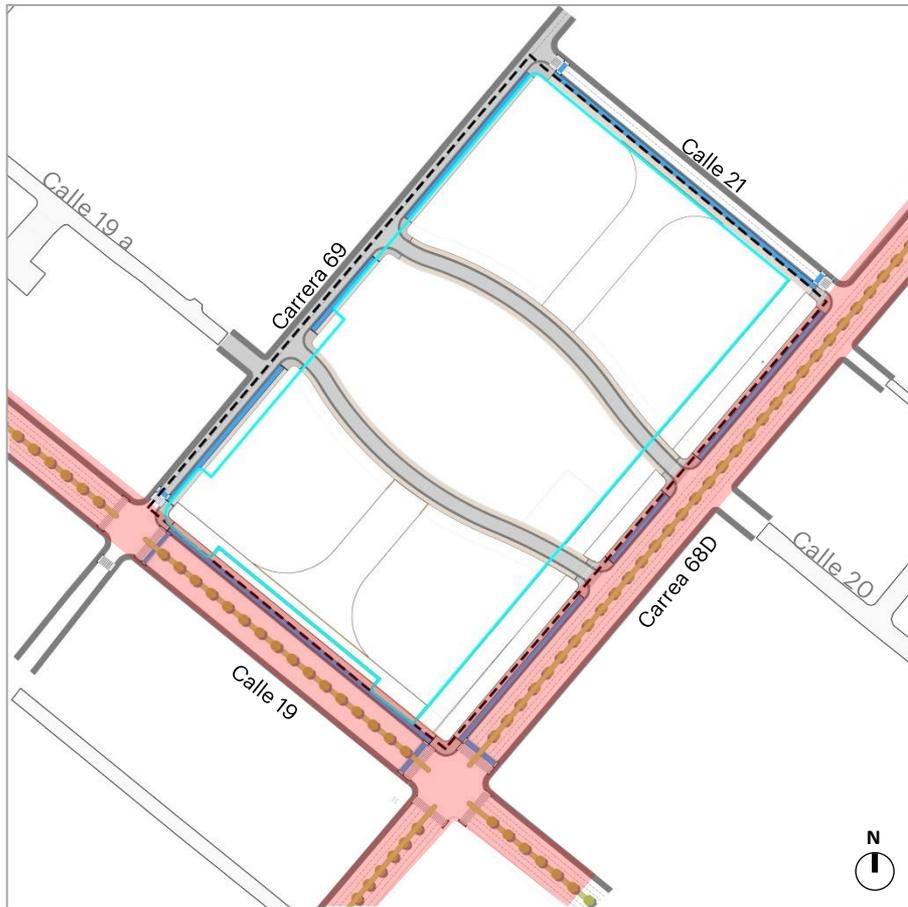
CONTROL AMBIENTAL	5.018,20 m ²	15,5%
Carrera 68D - Control Ambiental 10 metros por perfil V3	3.032,17 m ²	9,4%
Calle 19 - Control Ambiental 10 metros por perfil V3	1.986,03 m ²	6,2%
PLAZOLETAS PÚBLICAS	3.462,69 m²	10,7%
Plazoleta No.1	1.296,82 m ²	4,0%
Plazoleta No.2	786,71 m ²	2,4%
Plazoleta No.3	1.379,17 m ²	4,3%
CESIONES URBANÍSTICAS	18.272,11 m²	56,6%
Parques y Zonas Verdes	17.772,11 m²	100,0%
Área en Parque Central	15.601,06 m ²	87,8%
Zona Verde No.1-A + 1-B	588,45 m ²	3,3%
Zona Verde No.2-A + 2-B	498,48 m ²	2,8%
Zona Verde No.3-A + 3-B	501,46 m ²	2,8%
Zona Verde No.4-A + 4-B	582,67 m ²	3,3%
Equipamiento Público (50% del área total)	500,00 m ²	1,5%
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	5.535,62 m²	17,1%
A.PA.U.P. No.1	2.837,48 m ²	8,8%
A.PA.U.P. No.2	2.698,14 m ²	8,4%
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	32.288,62 m²	100%

INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	
Numero de Viviendas	2.709
Indicador de Personas x Vivienda	2,98
Total de Habitantes	8.073
Espacio Publico Efectivo por Habitante	4,00 m²/Hab

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

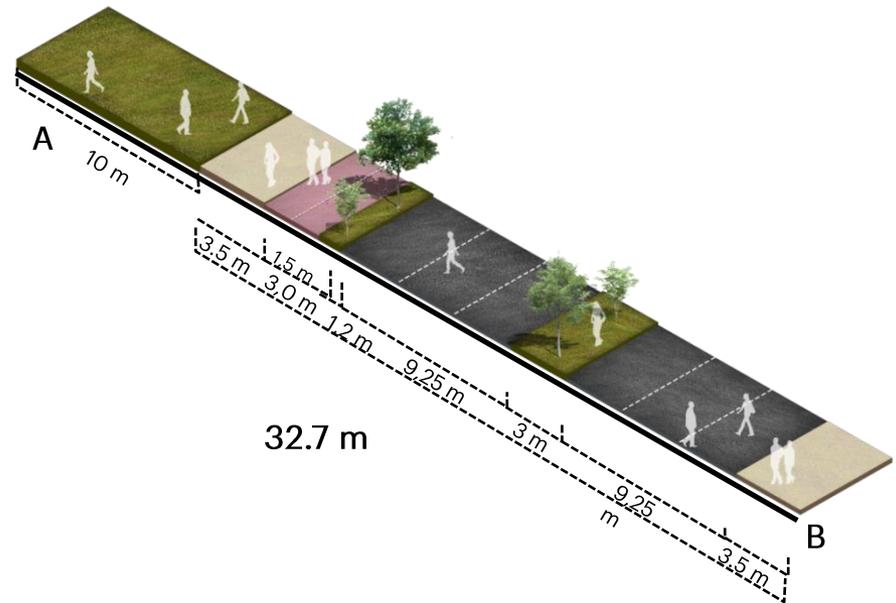
3.3.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

➔ MALLA VIAL ARTERIAL



La Reserva de malla vial arterial derivada del Decreto Distrital 190 del 2004, es garantizada en la conformación de la propuesta urbanística, debido a que el suelo destinado para este fin no afecta el área objeto de reparto del Plan Parcial.

Los perfiles de la CARRERA 68D y la CALLE 19, son TIPO V-3A DE 32,7 METROS de ancho, los cuales hacen parte de la reconfiguración del espacio público del área NO objeto de reparto que hace parte de la delimitación del Plan Parcial, tal y como se muestra a continuación:

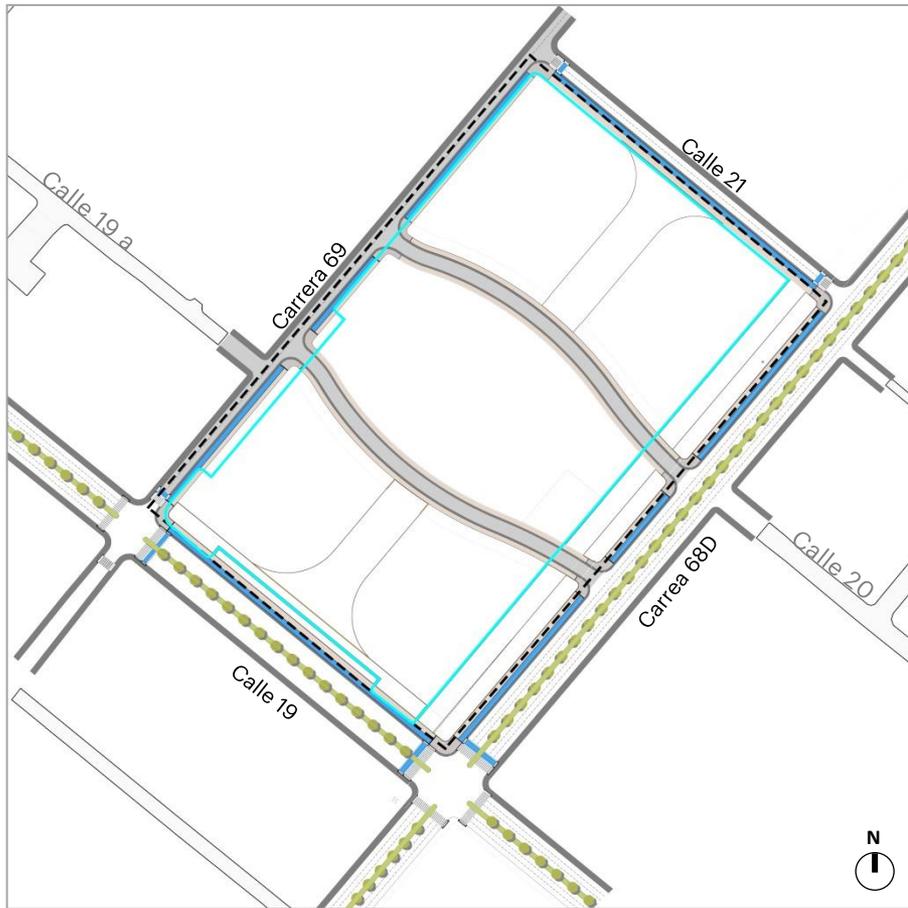


Vale la pena resaltar que un área de 293,83 m² correspondiente al perfil de la Calle 19 alcanza a ser parte del área objeto de reparto del Plan Parcial, por lo que se constituye un área de carga general por suelo, con el fin de respetar en su totalidad la reserva vial.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

➔ MALLA VIAL LOCAL



— Lindero Plan Parcial Área objeto de reparto
Vías Locales

Ilustración: Plano espacio público efectivo.
Fuente: elaboración propia.

La cesión de malla vial local se plantean con un perfil de 15 metros de ancho, tipo V-5, con una de calzada de 7,0 metros, de dos carriles en un solo sentido y andenes de 4,0 metros. Las áreas propuestas de vías locales suman un total de **6.364,85 m²**.

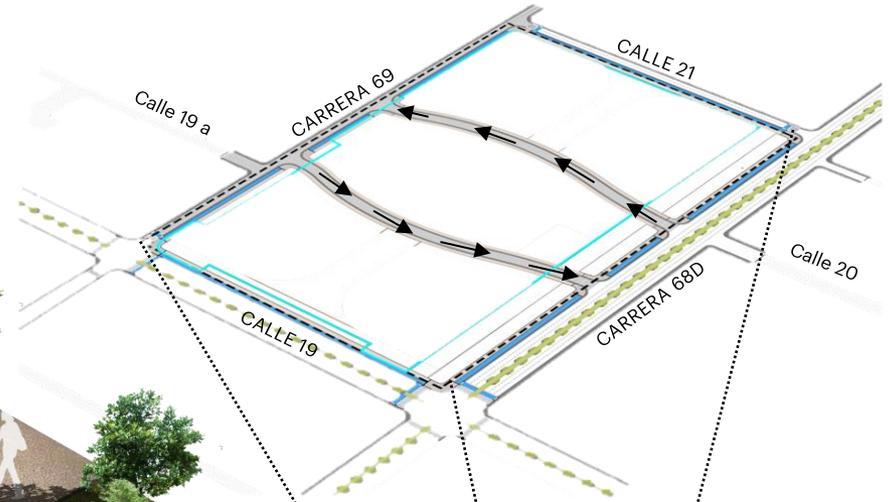
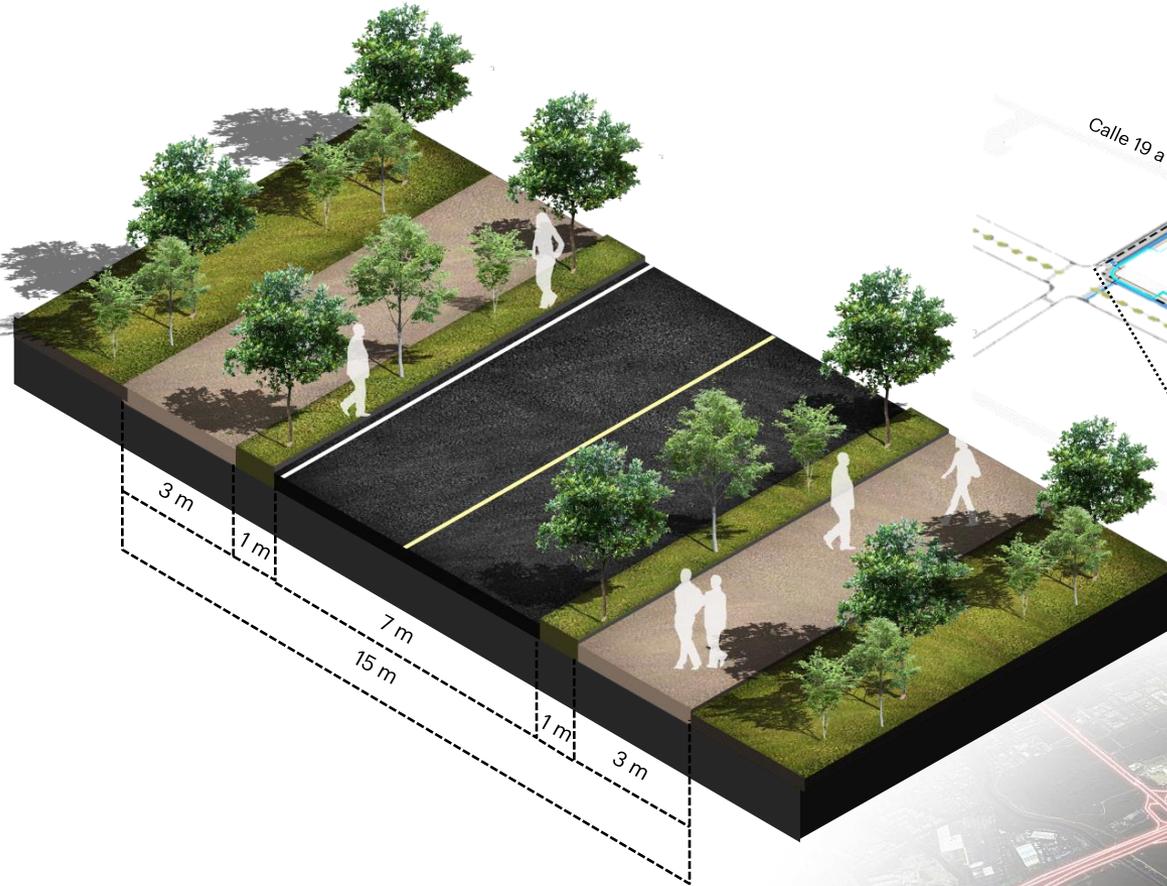
CESION - VIAS LOCALES	6.364,85 m ²	100,00%
Vial Local No.1 (Perfil 15m)	2.876,13 m ²	45,19%
Vial Local No.2 (Perfil 15m)	2.793,48 m ²	43,89%
Via Local Carrera 69	695,25 m ²	10,92%

Nota: Ver plano debidamente acotado, paramentos, accesos, salidas vehiculares, peatonales y de bici-usuarios en los planos de adopción.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

➔ MALLA VIAL LOCAL

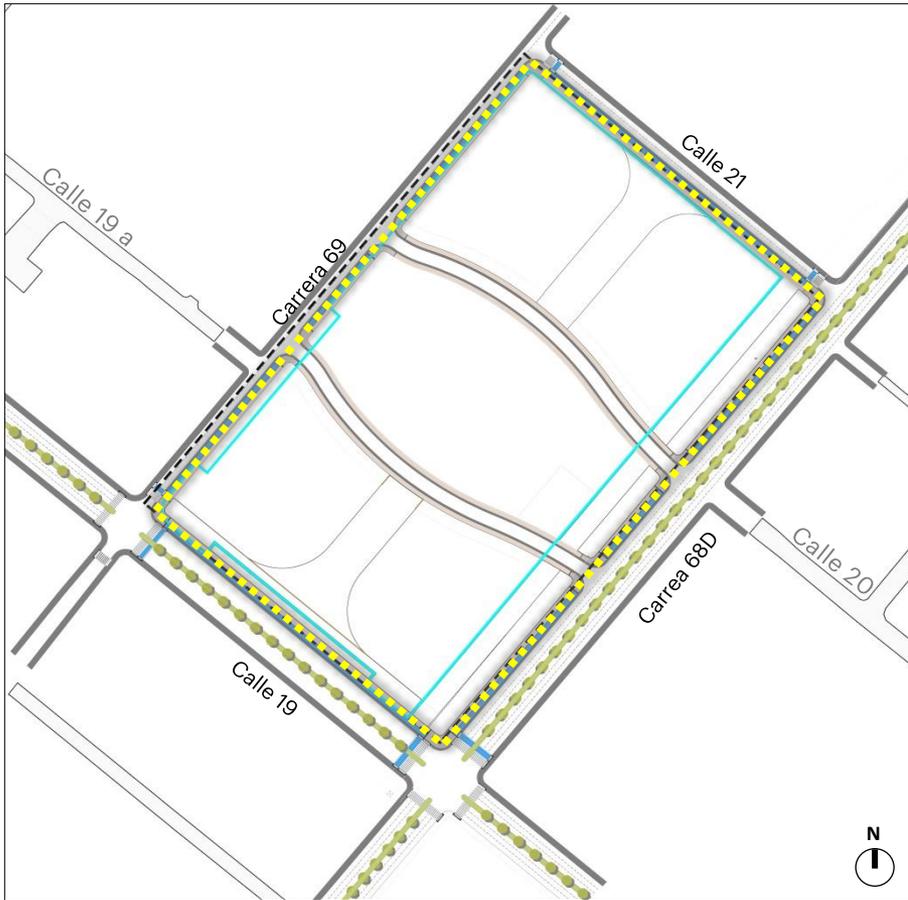


El Proyecto propone un circuito que funcione de forma independiente al interior del proyecto, con el fin de proveer de vías de malla vial local para los ingresos y salidas de las manzanas útiles, rodeando el parque central. Estos se proponen como tipo par vial, de tal forma que cada uno funciona en un solo sentido.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

➔ SISTEMA DE CICLORRUTAS Y ANDENES



Nota: El Plan Parcial prevé la necesidad de señalar las zonas que requieren pasos seguros para peatones y biciusuarios desde la adopción del mismo, lo cual se presenta en el plano anexo de detalles de espacio público, que acompaña la formulación, el cual va debidamente acotado. Sin embargo, este plano es indicativo y podrá ser modificado a través del plan urbanístico general.

El sistema de ciclorrutas genera un anillo perimetral alrededor del proyecto, con un ancho de 3,0 mts, de dos carriles bidireccionales de 1.5 metros, paralelos a los controles ambientales y las plazoletas propuestas creando la diversidad de actividades recreativas y deportivas en el Plan Parcial.

CICLORRUTA 1,1 KM
ANDEN 1,8 KM

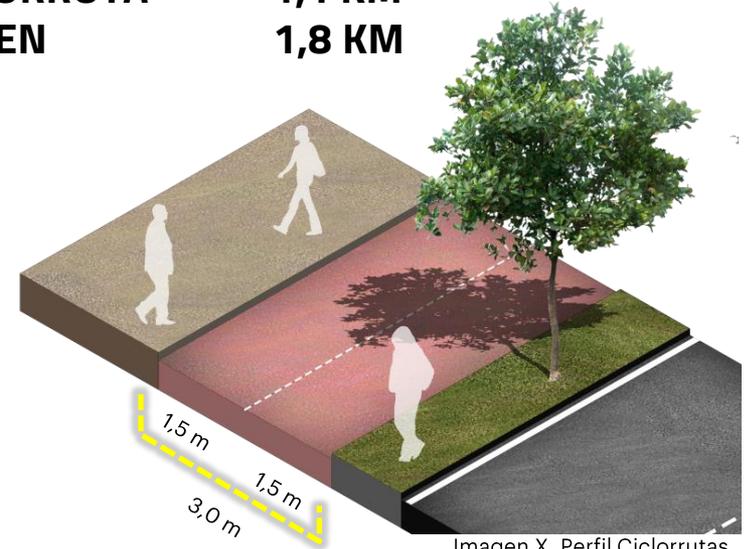


Imagen X. Perfil Ciclorrutas
Fuente: Elaboración propia

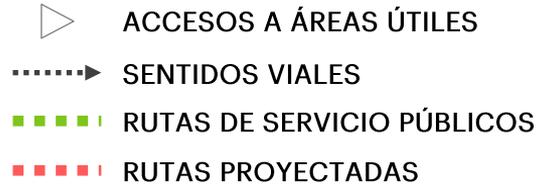
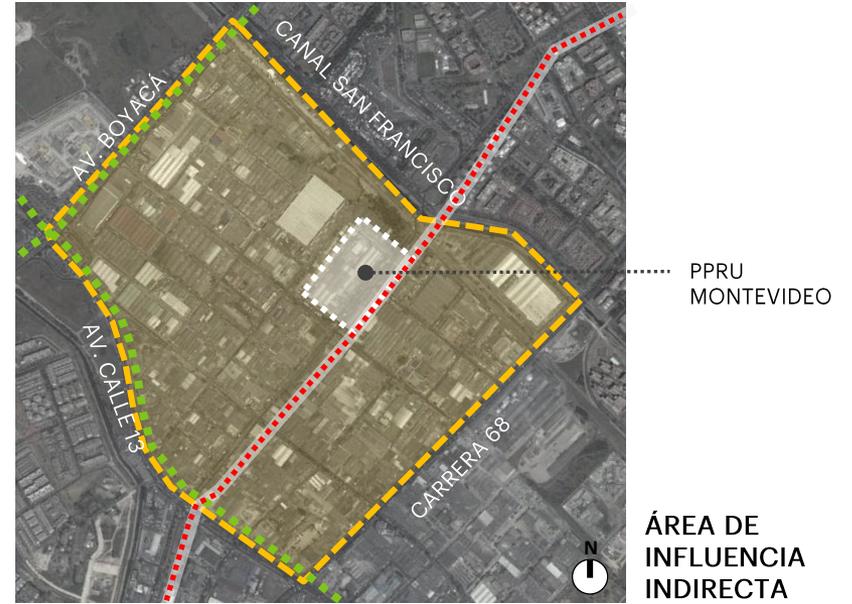
Lindero Plan Parcial	Área objeto de reparto
Ciclorrutas	

Ilustración: Plano sistema de ciclorrutas
Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

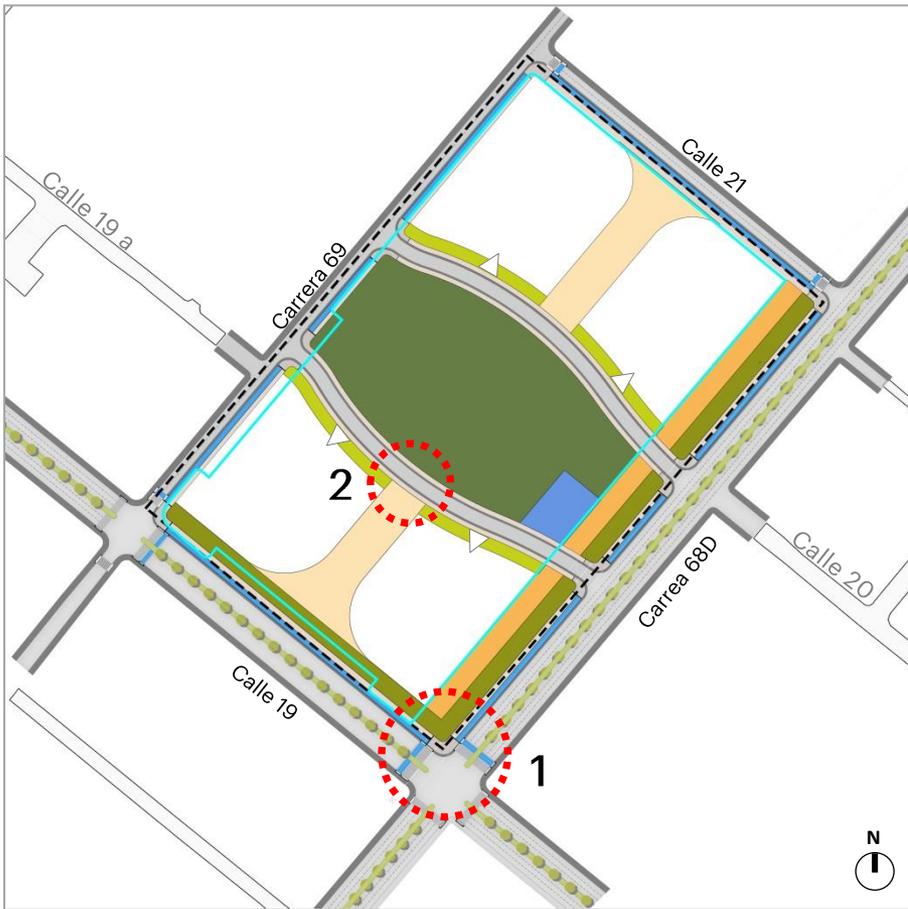
ACCESIBILIDAD Y CONEXIÓN CON TRANSPORTE PÚBLICO



3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.2 SISTEMA DE MOVILIDAD

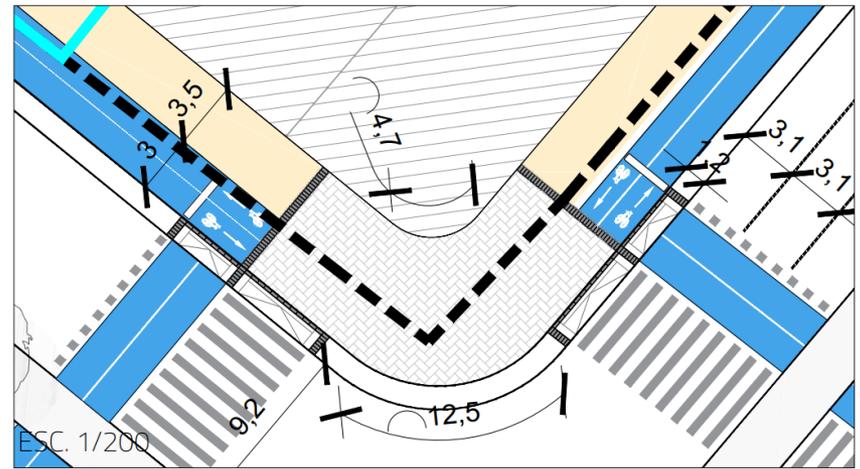
► PROPUESTA DE PASOS SEGUOS Y SEÑALIZACIÓN



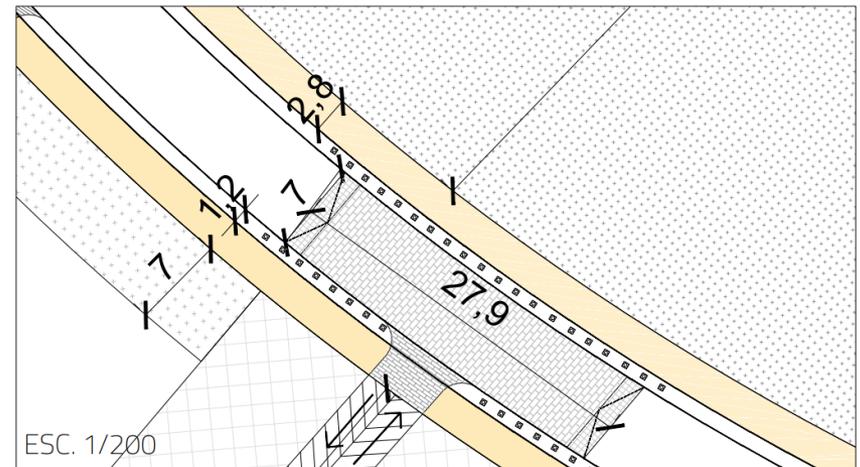
---	LINDERO PLAN PARCIAL	—	ÁREA OBJETO DE REPARTO
■	PARQUE CENTRAL	■	PLAZOLETAS
■	ZONAS VERDES	■	EQUIPAMIENTO
		■	CONTROL AMBIENTAL
		■	A.P.A.U.P

Ilustración: Plano espacio público efectivo.
Fuente: elaboración propia.

1. INTERSECCIÓN PASO SEGURO PEATONES Y CILOUSUARIOS



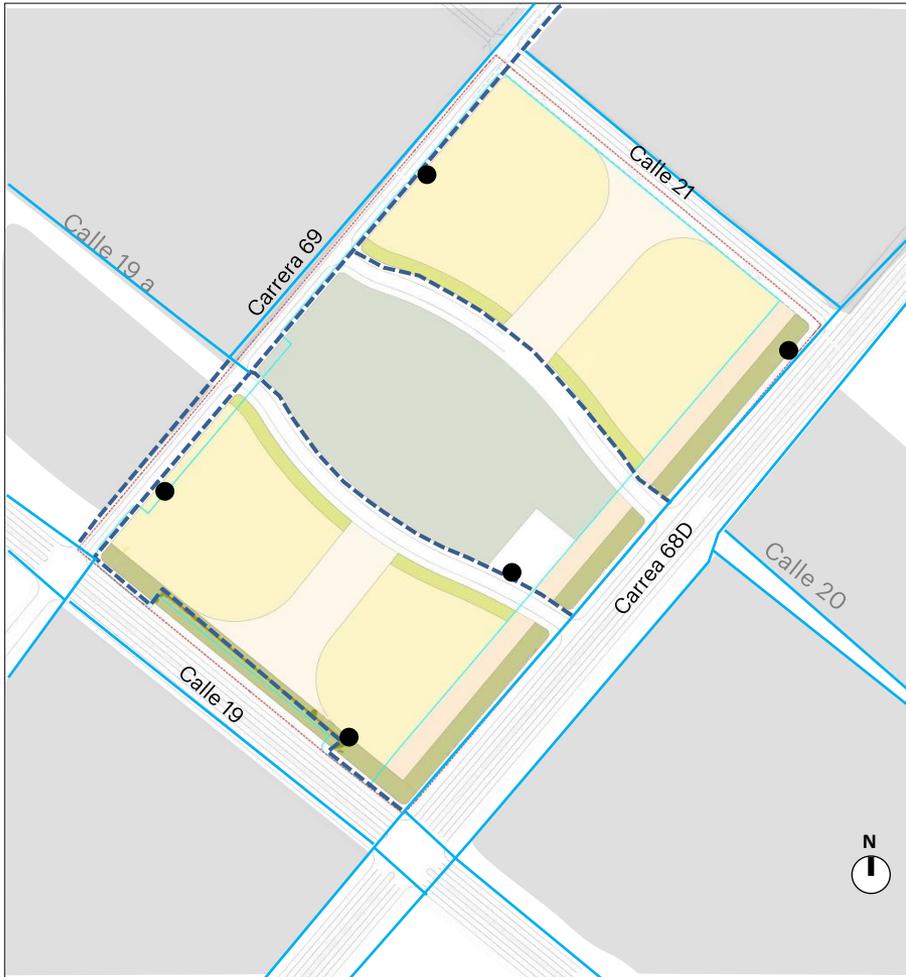
2. PASO A DESNIVEL. CONEXIÓN A.P.A.U.P. CON PARQUE ZONAÑ



3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.3 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

RED DE ACUEDUCTO



Teniendo en cuenta una dotación neta de 120 L/Hab/Día se proyecta una acometida por cada torre de apartamentos. Adicionalmente, se estima un volumen de almacenamiento de 59 m³ y una acometida Ø1 ½.

Tipo de Servicio	Estado	Localización
Acueducto	1	Red matriz "Línea San Francisco" ubicada por la Avenida Calle 22 con Avenida Carrera 68 D
Acueducto	1	Red ubicada por el costado norte la carrera 69 entre la Avenida Calle 22 y la Calle 19A
Acueducto	1	Red ubicada por el costado sur de la carrera 69 entre unos metros al norte de la Calle 19ª y la Calle 19
Acueducto	1	Red ubicada por la Calle 21 entre la Carrera 69 y la Avenida Carrera 68D
Acueducto	1	Red ubicada por el costado norte de la Calle 19 entre la Carrera 69 y la Avenida Carrera 68D
Acueducto	1	Red ubicada por la Avenida Carrera 68D entre la Calle 21 y la Calle 19

*Estado 1: Construida

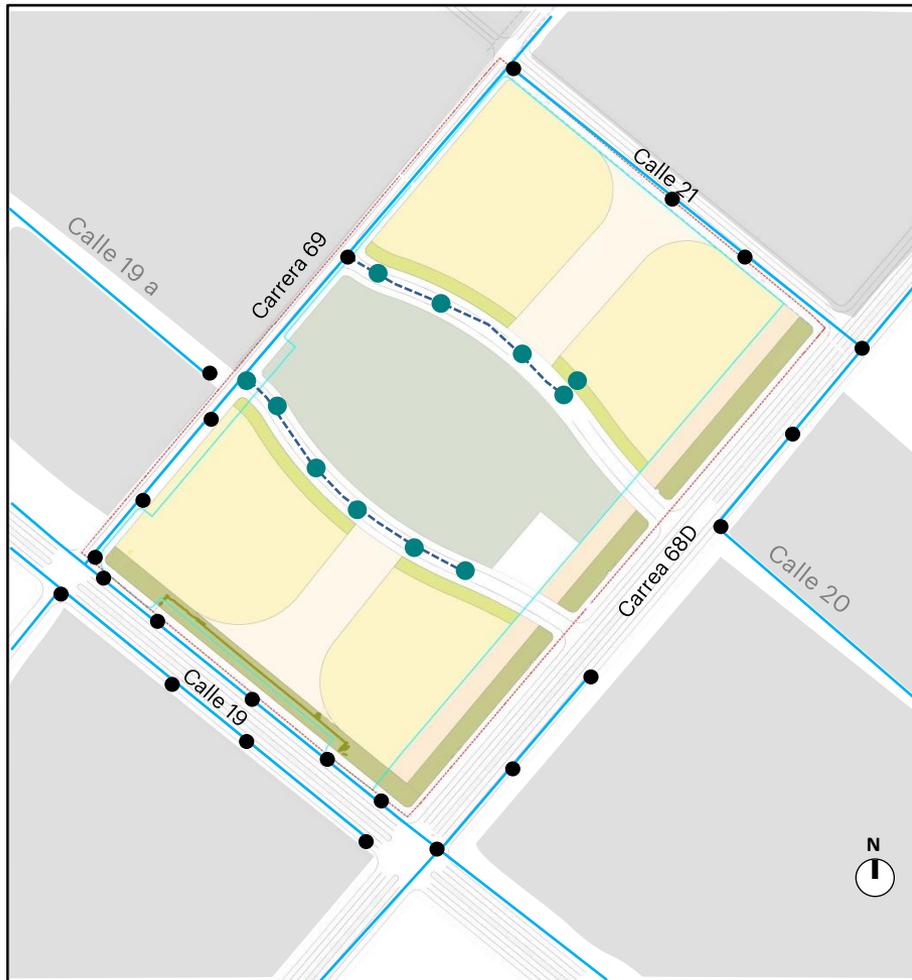
- Lindero Plan Parcial
- Red proyectada
- Red instalada
- Acometida

Ilustración: Plano red de acueducto.
Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.3 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO



Es necesaria la proyección de una red domiciliaria de 8" y una pendiente de 1,5% para conexión con redes de alcantarillado público, con el fin de desaguar un caudal de 2,01 L/s de aguas residuales por apartamento, y un total de 2370 L/s por cada torre.

Tipo de Servicio	Estado	Localización
Sanitario	1	Interceptor San Francisco ubicado en la Calle 22ª con Carrera 69
Sanitario	1	Redes ubicadas al interior del predio
Sanitario	1	Redes ubicadas al interior del predio
Sanitario	1	Red ubicada por la Carrera 69 entre la Calle 19 y la Avenida Calle 22
Sanitario	1	Red ubicada por el costado sur la Calle 21 entre la Avenida Carrera 68D y la Carrera 69
Sanitario	1	Redes ubicadas por el costado norte de la Calle 19 entre la Avenida Carrera 68D y la Carrera 69

*Estado 1: Construida

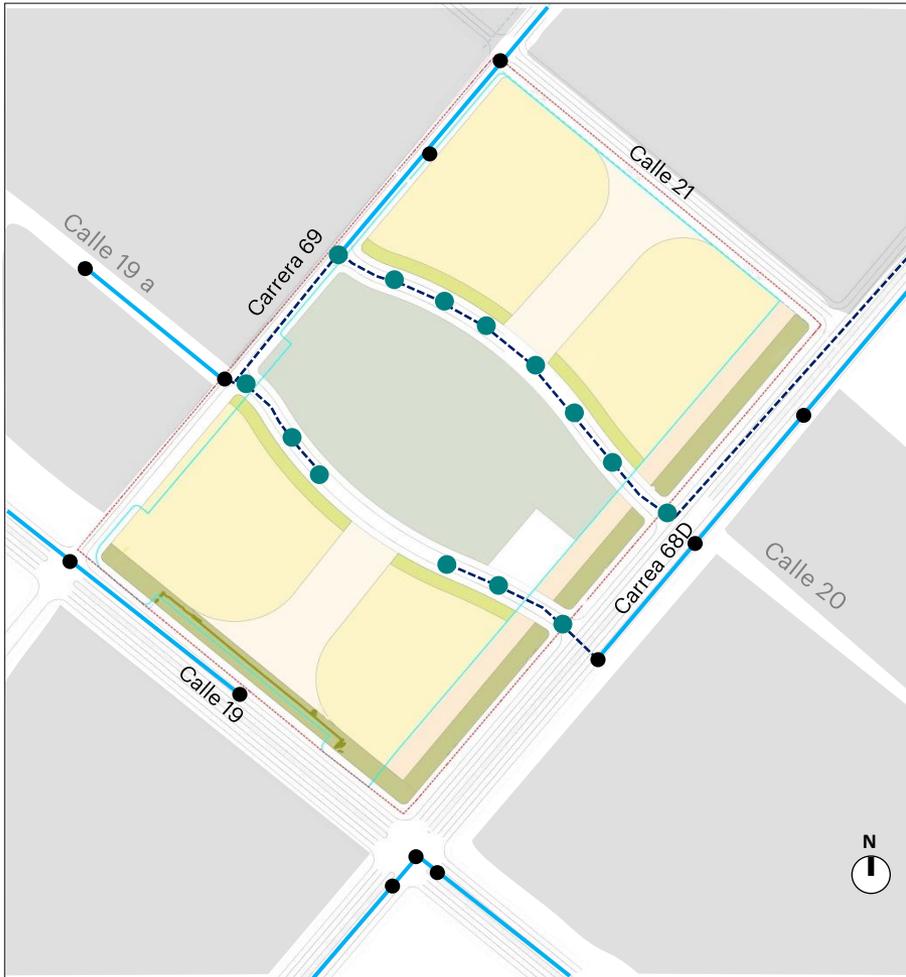
- Plan Parcial Montevideo
- Residual construido Ø12" ● Pozo existente
- Residual construido Ø16" ● Pozo propuesto
- Residual construido Ø24"
- Residual construido Ø10"

Ilustración: Plano red de alcantarillado sanitario.
Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.3 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL



Teniendo en cuenta el área de las cubiertas de las torres proyectadas, se dimensionan redes pluviales con tuberías de 6" al 1,5% para desaguar 15,89 L/s con una intensidad de lluvia de 110 mm/h.

Adicionalmente, se establecen diámetros de tubería para manejo de aguas lluvias que puedan caer sobre áreas de estacionamiento, zonas duras en el parque proyectado y en plazoletas y vías locales.

Tipo de Servicio	Estado	Localización
Pluvial	1	Colector Montevideo ubicado en la calle 22 ^a con Avenida Carrera 68D
Pluvial	1	Canal San Francisco ubicado en la Calle 22 ^a con Avenida Carrera 68D
Pluvial	1	Red ubicada por el costado oeste de la Avenida Carrera 68D entre la Calle 20 y la Calle 21
Pluvial	1	Red ubicada por el costado sur de la Calle 21 entre la Avenida Carrera 68D y la Carrera 69
Pluvial	1	Red ubicada por la Carrera 69 entre la Calle 19 ^a y la Avenida Calle 22
Pluvial	1	Red ubicada por la Carrera 69 entre la Calle 19 ^a y la Avenida Calle 22

*Estado 1: Construida

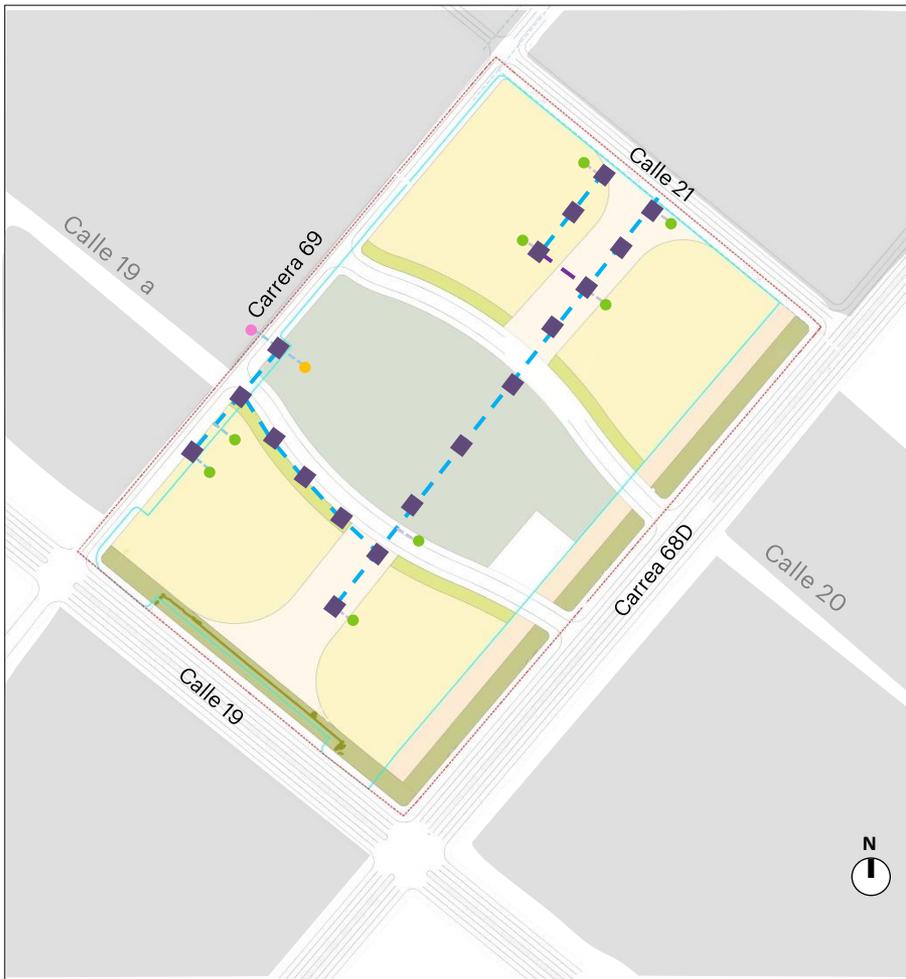
	Plan Parcial Montevideo		Pozo existente
	Red Pluvial Proyectado		Pozo propuesto
	Red Pluvial Construido		

Ilustración: Plano red de alcantarillado pluvial
Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.3 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

RED DE ENERGÍA



El Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo proyecta el diseño de cuatro sistemas y subsistemas eléctricos.

El primero, un tendido red de media tensión que interconecte las subestaciones del proyecto, este incluirá cajas dobles para media tensión CS 276 y bancos de ductos 6Ø6" en PVC.

Un tren de media tensión, a través de la incorporación de celdas compactas y aislamiento SF6 propuesto para 20 años.

Se proyecta también un sistema de medida independiente con cuentas propias por apartamentos, locales y zonas comunes, dichas cuentas serán administradas por el comercializador de energía CODENSA.

Finalmente, un sistema de alumbrado público dispuesto a través de Cajas CS 274 con canalización subterránea con banco de ductos de 2Ø3" PVC.

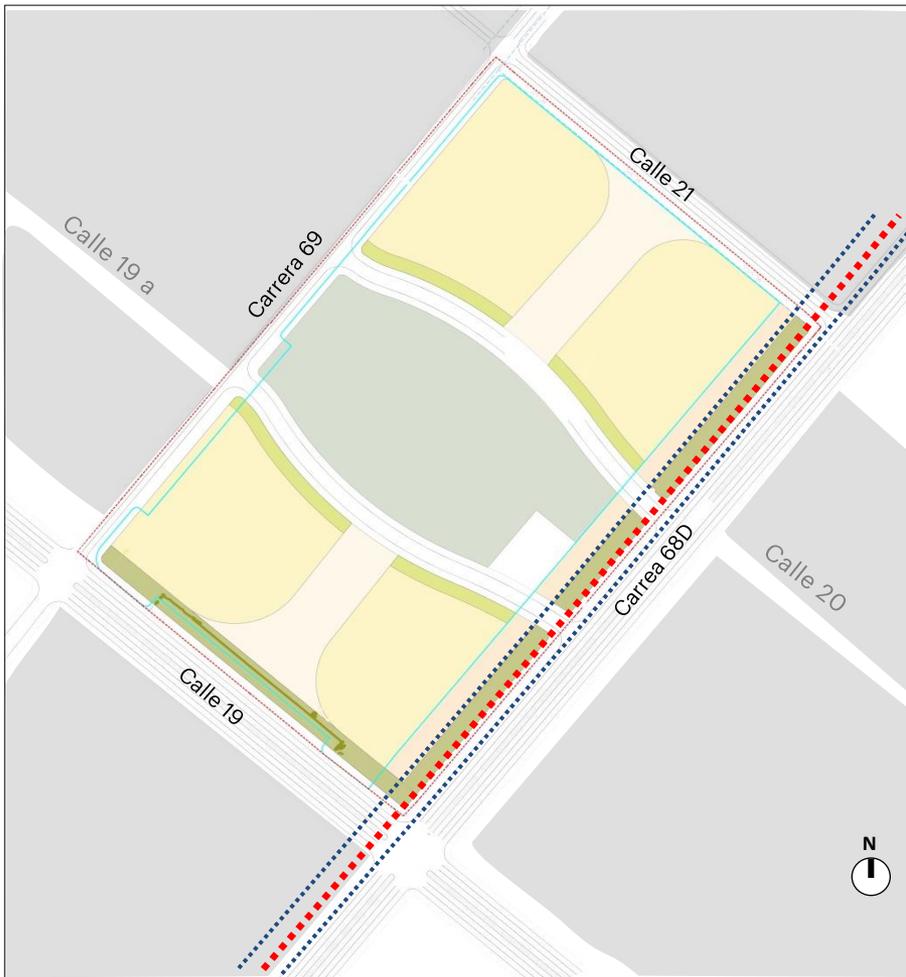
	Plan Parcial Montevideo		Centro de transformación pedestal
	Red de 4Ø6" PVC		Centro de transformación capsulada
	Red de 6Ø6" PVC		Caja de inspección
			Poste de concreto de 12m

Ilustración: Plano red de energía
Fuente: elaboración propia.

3.3 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.3.3 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

➔ LÍNEA DE ALTA TENSIÓN



- Plan Parcial Montevideo
- Red Alta Tensión de 115kV
- Distancia Mínima de Seguridad

De conformidad con el Oficio No. 07437425 del 4 de abril de 2019 expedido por la empresa prestadora del servicio público de electricidad, Enel - Codensa, **sobre la Carrera 68D cruza una línea de alta tensión con una tensión de 115.000 voltios (115 KV)**, respecto de la cual se deben respetar las normas vigentes sobre servidumbres eléctricas y distancias de seguridad.

Ahora bien, de conformidad con el planteamiento urbanístico propuesto, la distancia de seguridad de la línea de alta tensión coincide con la franja de control ambiental de la Carrera 68D.

Las franjas de control ambiental están definidas por el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004 como *“franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arteriales con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato”*. Como lo señala este artículo, la finalidad del control ambiental es aislar el desarrollo urbanístico del impacto generado por la vía arterial, y por tanto, no puede construirse sobre esta franja ningún tipo de edificación.

Por su parte, el artículo 13 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado por la Resolución 9 0708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía, señala *“las distancias mínimas que deben guardarse entre líneas o redes eléctricas y elementos físicos existentes a lo largo de su trazado (carreteras, edificaciones, piso del terreno destinado a sembrados, pastos o bosques, etc.), con el objeto de evitar contactos accidentales”*.

De acuerdo con las normas antes citadas, las finalidades del control ambiental y de la distancia de seguridad de la línea de alta tensión se encuentran compatibles, pues en ambos casos se trata de áreas que no pueden ser objeto de edificación y que aíslan el desarrollo urbanístico de los impactos del mismo.

► LÍNEA DE ALTA TENSIÓN

Adicionalmente, ya que de conformidad con el artículo 22 del RETIE la línea de alta tensión debe contar con una zona de seguridad o derecho de vía que debe establecerse a través de servidumbre, una vez el área de control ambiental sea entregada material y jurídicamente al Distrito, será la entidad correspondiente la encargada de establecer la servidumbre a favor de la empresa prestadora del servicio público.

Por tanto, la franja de control ambiental y la distancia de seguridad de la línea de alta tensión podrán coincidir, siempre que además de las distancias de seguridad establecidas por el artículo 13 del Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 (RETIE) del Ministerio de Minas y Energía, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se respeten las siguientes reglas de manejo urbanístico del control ambiental sobre la Carrera 68D:

1. No se permite la construcción de edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales, de carácter temporal o permanente.
2. No se permite la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad respecto de la línea de alta tensión, y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la misma.
3. No se debe establecer como un punto de alta concentración de personas, aparte de los trabajadores o personas encargadas de la operación o mantenimiento de la línea de alta tensión.
4. No se permite su uso para parqueo o reparación de vehículos.
5. No se permite el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales.

6. En caso de existir edificaciones colindantes con el área de control ambiental, se deberán respetar estrictamente las distancias de seguridad respecto de elementos de edificaciones señaladas en el artículo 13.1 del Anexo General del RETIE de 2013, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

7. En relación con las vías colindantes con el área de control ambiental, se deberán respetar estrictamente las distancias de seguridad respecto de carreteras, calles, callejones, zonas peatonales, áreas sujetas a tráfico vehicular, y cruces con estos mismos elementos, señaladas en el artículo 13.1 y 13.2 del Anexo General del RETIE de 2013, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

8. En relación con la dotación del área de control ambiental, se deberán respetar estrictamente las distancias de seguridad respecto de la vegetación (crecimiento de plantas y sus copas que puedan ocasionar acercamientos peligrosos), señaladas en el artículo 13.2 del Anexo General del RETIE de 2013, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Una vez que el área de control ambiental sea entregada jurídica y materialmente al Distrito, la entidad competente deberá construir la servidumbre de que trata el artículo 22 del Anexo General del RETIE de 2013, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

3.4



3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

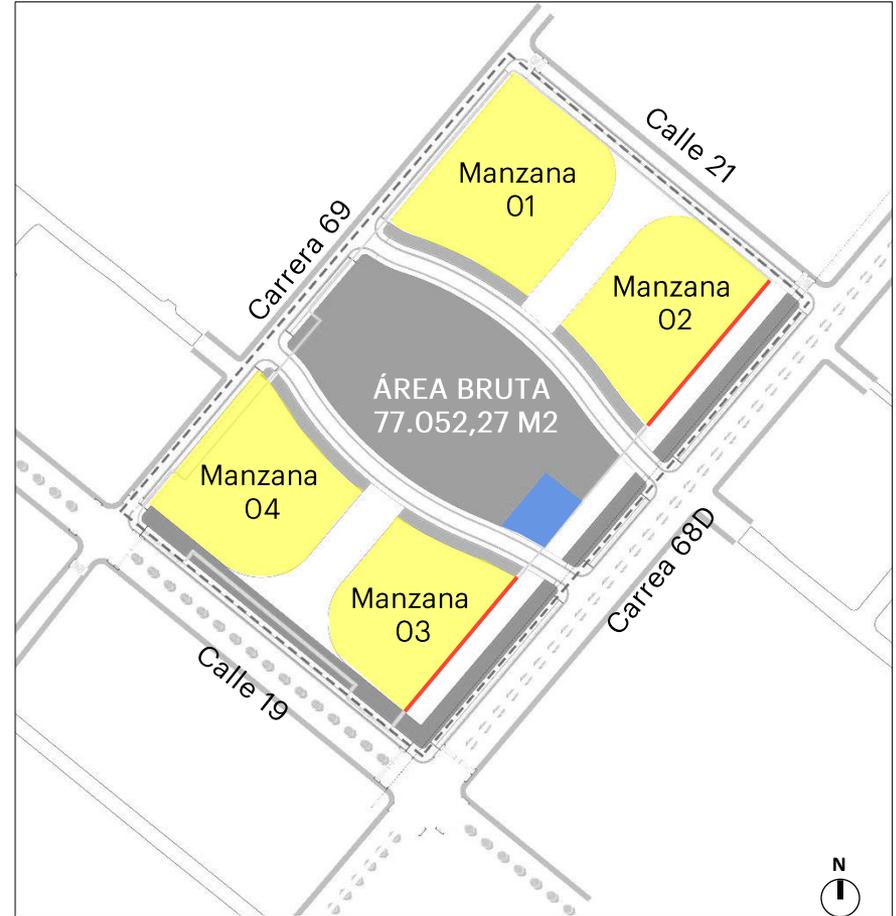
USOS PROPUESTOS

De acuerdo a lo anterior, los usos propuestos para el Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo, son los siguientes:

LOCALIZACIÓN		USOS (GRUPOS) / ESCALAS												
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONAS	VIVIENDA	DOTACIONAL			COMERCIO		SERVICIOS EMPRESARIALES			SERVICIOS PERSONALES			
			SERVICIOS URB BÁSICOS			ZONAL	VECINAL	METROPOL	URBANO	ZONAL	METROPOL	URBANO	ZONAL	VECINAL
			METROPOL	URBANO	ZONAL									
INDUSTRIAL		P	(2) R	(2) R	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

De acuerdo a la anterior tabla, el **USO PRINCIPAL** para el Plan Parcial es de **VIVIENDA**. Contando con uso complementario de comercio de escala zonal en las manzanas 2 y 3, con 900 metros cuadrados vendibles por cada una, y con frente a la Carrera 68D. Tal y como se muestra en la siguiente tabla:

	# VIVIENDAS	M ² COMERCIO
MANZANA 01	721	0,0 m ²
MANZANA 02	677	900,0 m ²
MANZANA 03	633	900,0 m ²
MANZANA 04	677	0,0 m ²
TOTAL	2.709	1.800,0 m²



Lindero Plan Parcial
 Vivienda Multifamiliar
 Equipamiento

Ilustración: Plano de usos propuestos.
Fuente: elaboración propia.

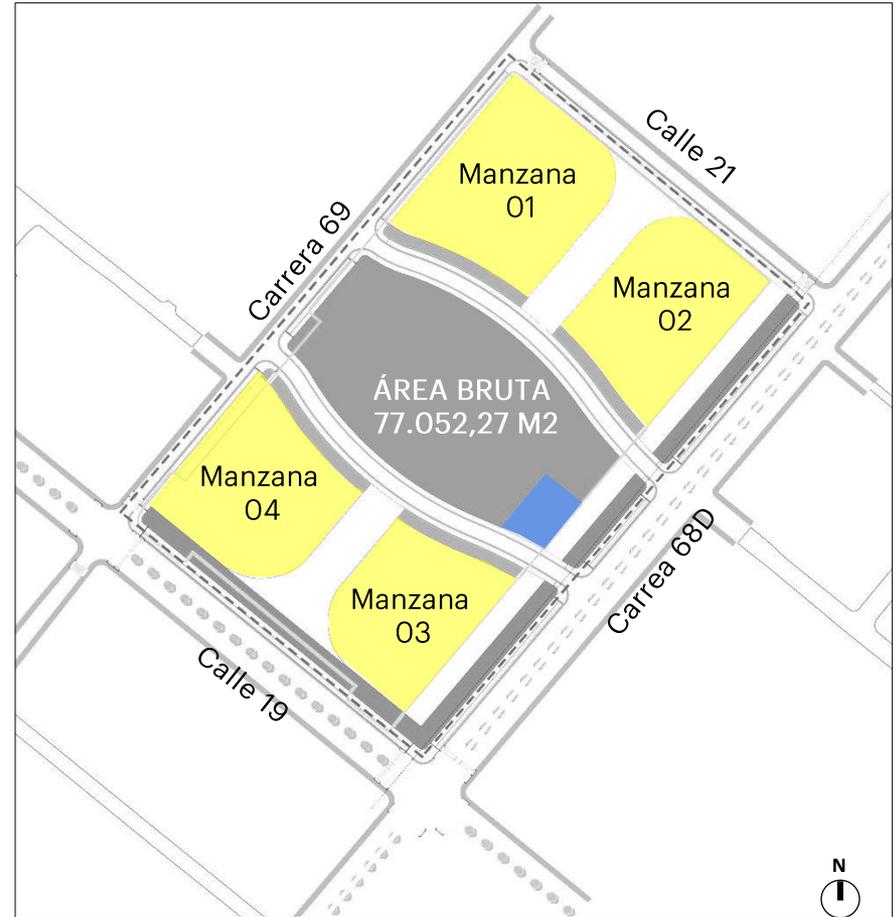
3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

USOS PROPUESTOS

USO PRINCIPAL PARA EQUIPAMIENTO será de **ESCALA ZONAL**, con prioridad para la reubicación del CAI que actualmente se encuentra en la esquina de la Carrera 68D con Calle 19. De acuerdo a los posibles usos que se muestran a continuación:

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA
SEGURIDAD CIUDADANA	-Subestaciones de policía. -Estaciones de Bomberos. -Unidad operativa Cruz Roja. -Unidad Operativa Defensa Civil.	ZONAL
	CAI	



--- Lindero Plan Parcial

■ Vivienda Multifamiliar

■ Equipamiento

Ilustración: Plano de usos propuestos.
Fuente: elaboración propia.

3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

EDIFICABILIDAD PROPUESTA

DENSIDAD DE USO DEL SUELO

Con respecto a la densidad de usos del suelo y la densidad de la edificabilidad propuesta, esta se muestra a continuación:

	No. VIVIENDAS	PROMEDIO M ² DE VIVIENDAS
MANZANA 01	721	60,0 m ²
MANZANA 02	677	60,0 m ²
MANZANA 03	633	60,0 m ²
MANZANA 04	677	60,0 m ²
TOTAL	2.709	60,0 m²

	ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	ÁREA VENDIBLE COMERCIO
MANZANA 01	43.094,9 m ²	0,0 m ²
MANZANA 02	40.479,1 m ²	900,0 m ²
MANZANA 03	37.863,3 m ²	900,0 m ²
MANZANA 04	40.479,1 m ²	0,0 m ²

USO	ÁREA TOTAL VENDIBLE	%
VIVIENDA	161.916,5 m ²	98,9%
COMERCIO	1.800,0 m ²	1,1%
TOTAL	163.716,5 m²	100,0%

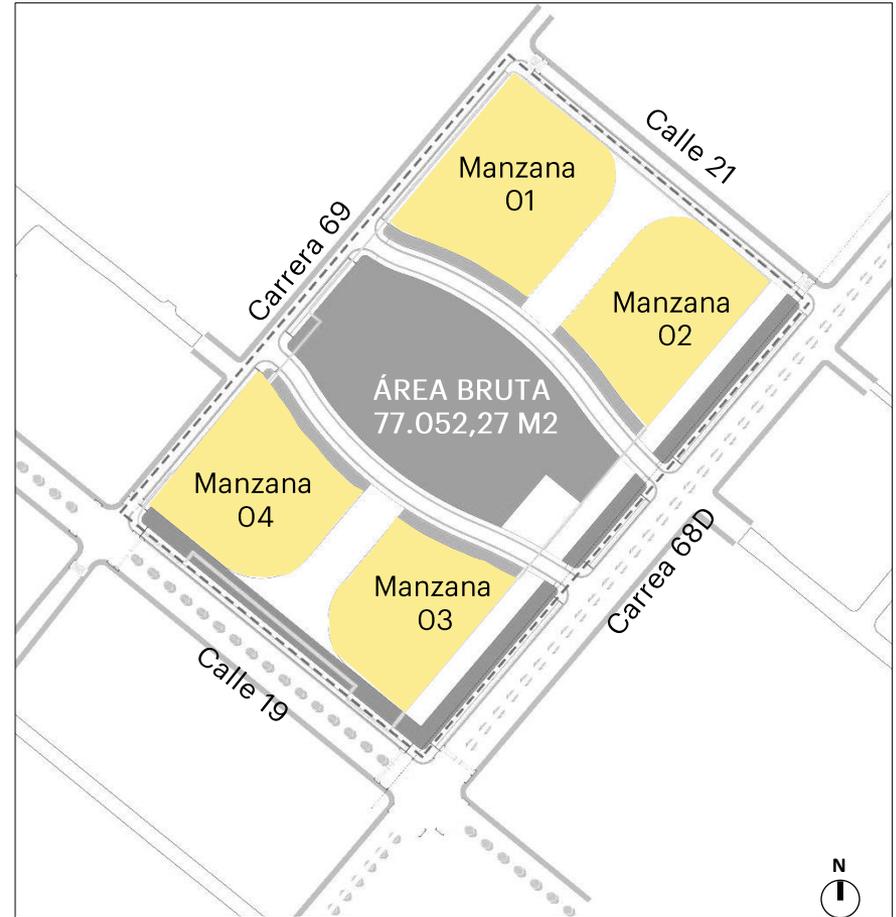


Ilustración: Plano densidad de usos del suelo.
Fuente: elaboración propia.

3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

EDIFICABILIDAD PROPUESTA

ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Para el ejercicio de cabida en la formulación del Plan Parcial, se tuvieron en cuenta dos tipos de torres para su implantación. El primer tipo de torres con 8 apartamentos por piso, el segundo tipo de torre con 6 apartamentos por piso. En ambos casos apartamentos entre 60 y 70 metros cuadrados.

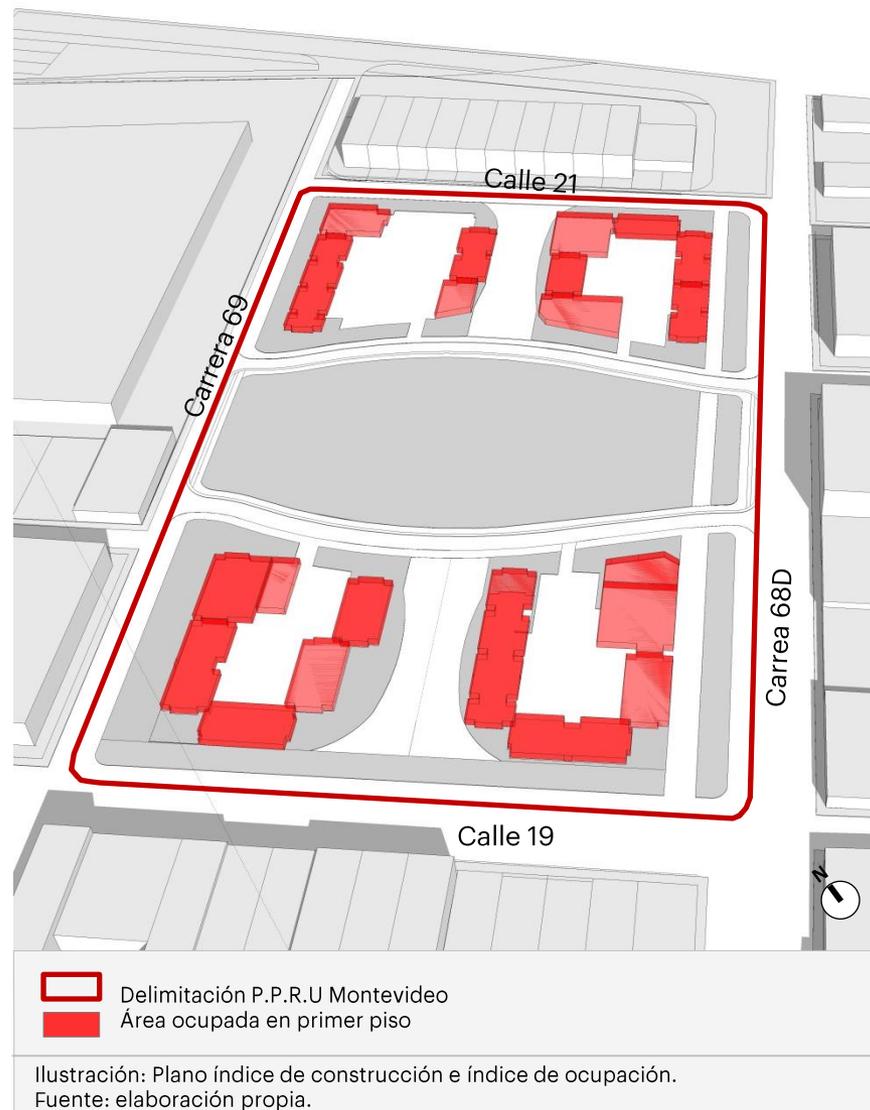
Lo anterior, no influye en el producto final que defina el desarrollador del plan parcial, siempre y cuando no se excedan los índices de edificabilidad propuestos en el Plan Parcial.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN

Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área útil del predio.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR MANZANA (SOBRE ÁREA ÚTIL)

	ÁREA ÚTIL	ÁREA OCUPADA EN PRIMER PISO	I.O. PROPUESTO
MZ 01	8.987,40 m ²	3.936,15 m ²	0,44
MZ02	7.713,97 m ²	3.869,27 m ²	0,50
MZ03	6.713,70 m ²	3.220,66 m ²	0,48
MZ04	7.549,88 m ²	3.612,82 m ²	0,48
		I.O. PROMEDIO	0,47



3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

EDIFICABILIDAD PROPUESTA

ÍNDICE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable de un predio.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR MANZANA (SOBRE ÁREA ÚTIL)

	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	I.C. PROPUESTO
MZ 01	8.987,40 m ²	48.233,56 m ²	5,37
MZ02	7.713,97 m ²	49.407,80 m ²	6,40
MZ03	6.713,70 m ²	45.924,93 m ²	6,84
MZ04	7.549,88 m ²	48.996,49 m ²	6,49
	I.C. PROMEDIO		6,28



3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

▶ ALTURA

El uso de vivienda tendrá la posibilidad de tener hasta 23 pisos, siempre y cuando estos no sobrepasen la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil, en el concepto expuesto anteriormente. El uso de Comercio únicamente podrá desarrollarse en el primer piso de cada una de las torres, siempre que cuenten con frente a espacio público efectivo.

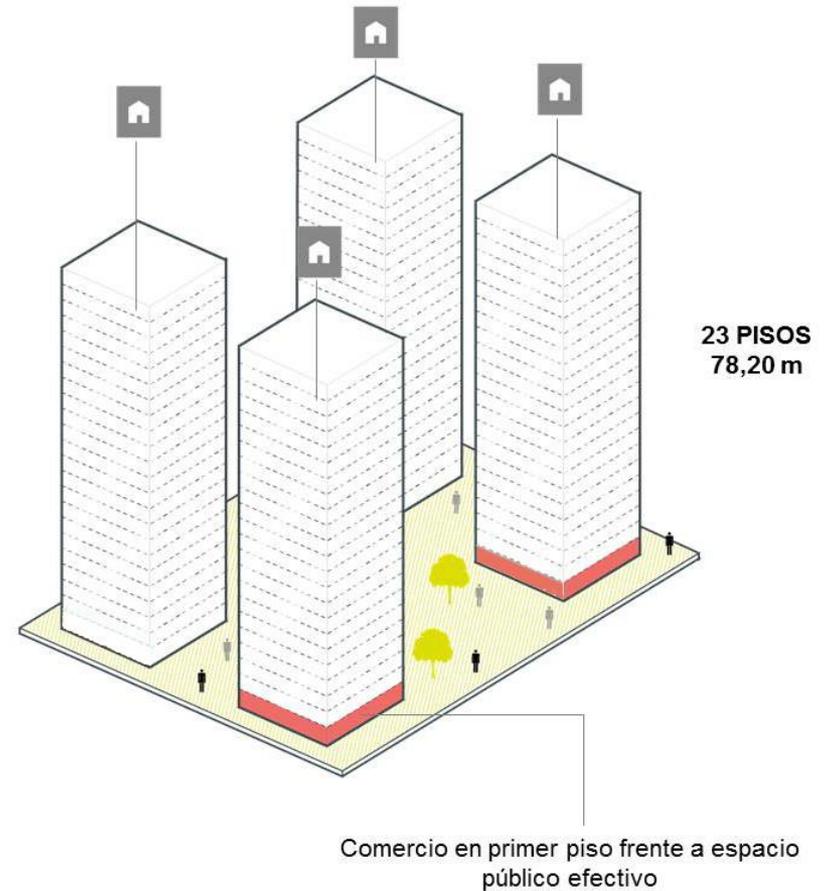
Las alturas de cada manzana en su respectivo uso, se muestran a continuación:

	ALTURA MÁXIMA
MANZANA 01	23 PISOS
MANZANA 02	23 PISOS
MANZANA 03	23 PISOS
MANZANA 04	23 PISOS

CONCEPTO AERONÁUTICA

De acuerdo al Oficio No. 4109.085 – 2018018709, la Aeronáutica Civil imparte el límite de altura autorizada en 80m, esta incluye tanques para agua, antenas para T.V, torres de comunicaciones, cuartos de máquinas, etc.

El manejo de las alturas es resultante y se muestra en el siguiente esquema:



3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

▶ PARQUEADEROS PROPUESTOS EN EL PLAN PARCIAL

PARQUEADEROS POR NORMA

La delimitación del plan parcial dentro de la UPZ, se encuentra en **sector de demanda C** para parqueaderos. La norma del Decreto 190 de 2004 en el tema de estacionamientos para el proyecto se rige bajo las siguientes condiciones según el uso, establecidas por el Cuadro Anexo N. 4. Exigencia general de Estacionamientos por uso del Decreto 190 de 2004. Tal como se muestra en el siguiente cuadro:

PARQUEADEROS VIVIENDA			
Clase	Localización	Tipo	Zona de Demanda C
Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Zona Industrial	Privado	1x2 viviendas
		Visitante	1 x 10 viviendas
<i>En los estacionamientos privados se va a manejar 1 por cada vivienda</i>			

PARQUEADEROS COMERCIO			
Uso específico	Escala	Tipo	Zona de Demanda C
Comercio Zonal	Zonal	Privado	1x250m2
		Visitante	1x35m2

PARQUEADEROS PROPUESTOS

	# VIVIENDAS	VIVIENDA		TOTAL
		PRIVADO	VISITANTES	
MZ 01	721	721	72	793
MZ 02	677	677	68	745
MZ 03	633	633	63	697
MZ 04	677	677	68	745
VIV	2.709	TOTAL PARQ VIVIENDA		2.980

	M ² VENDIBLES	COMERCIO		TOTAL
		PRIVADO	VISITANTES	
MZ 01	0 m ²	0	0	0
MZ 02	900 m ²	4	26	29
MZ 03	900 m ²	4	26	29
MZ 04	0 m ²	0	0	0
COM	1.800 m ²	TOTAL COMERCIO		59
TOTAL PLAN PARCIAL				3.039

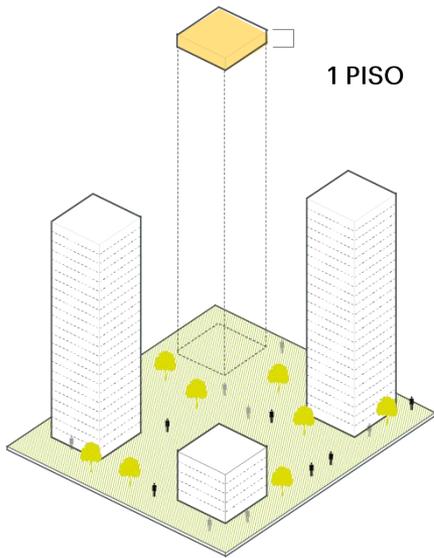
Tabla: Parqueaderos propuestos en el plan parcial.
Fuente: elaboración propia.

3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

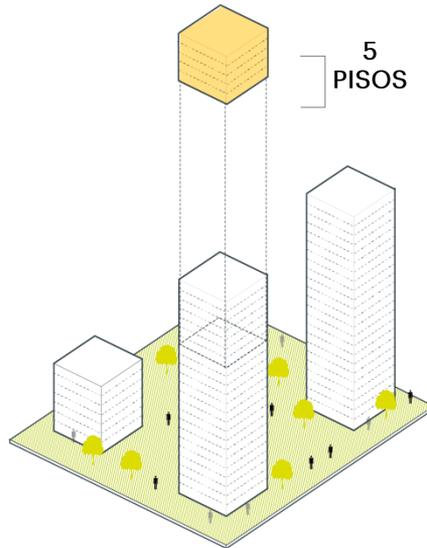
➔ SÓTANOS Y TORRES DE PARQUEADEROS

	SOTANOS PARQUEADEROS					TORRES PARQUEADEROS			
	NÚMERO SOTANOS	ÁREA PARQUEADEROS		CIRCULACIONES + PTOS FIJOS	ÁREA TOTAL SOTANOS	PARQUEADEROS EN SOTANOS	PISOS TORRE	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	PARQUEADEROS EN TORRE
		VIVIENDA	COMERCIO						
MZ 01	2	15.183,2 m ²	0,0 m ²	3.099,9 m ²	19.839,1 m ²	675	1	686,4 m ²	46
MZ 02	2	11.800,1 m ²	900,0 m ²	3.957,3 m ²	17.313,4 m ²	509	5	4.036,3 m ²	168
MZ 03	2	11.130,3 m ²	900,0 m ²	2.130,1 m ²	14.816,4 m ²	494	6	3.366,6 m ²	139
MZ 04	2	13.028,9 m ²	0,0 m ²	983,8 m ²	15.741,6 m ²	510	6	4.009,1 m ²	167

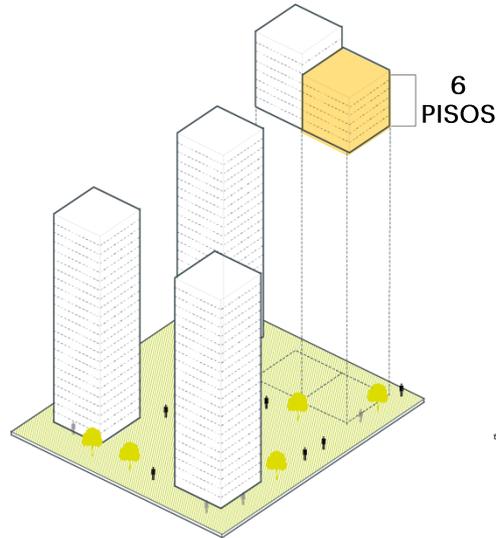
TORRE PARQUEADERO MZ 01



TORRE PARQUEADERO MZ 02



TORRE PARQUEADERO MZ 03



TORRE PARQUEADERO MZ 04

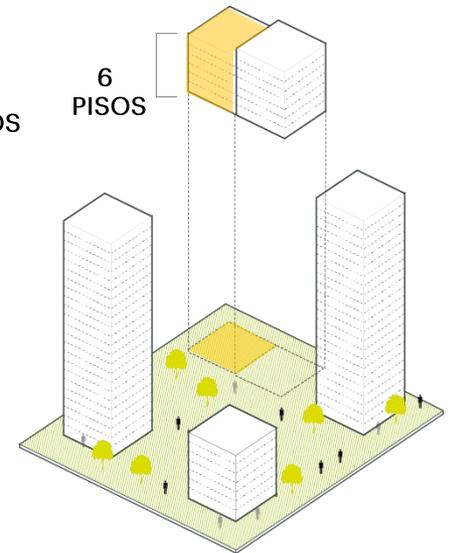


Ilustración: Esquemas de sótanos y torres de parqueo.
Fuente: elaboración propia.

3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

▶ EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO

El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada necesarias para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas en la edificación o conjunto de edificaciones que resultan de un proyecto.

Exigencia:

15 M² POR CADA 80 M² DEL ÁREA NETA POR MANZANA

Destinación:

Zonas verdes y recreativas en áreas libres **40 %**
 Servicios comunales en áreas construidas **15 %**

MANZANA 01	TOTAL EXIGIDO	8.080,3 m ²
ÁREAS COMUNES	% EXIGIDO	M ² EXIGIDOS
ZONAS VERDES	40%	3.232,1 m ²
EQ COMUNAL	15%	1.212,0 m ²

MANZANA 02	TOTAL EXIGIDO	7.589,8 m ²
ÁREAS COMUNES	% EXIGIDO	M ² EXIGIDOS
ZONAS VERDES	40%	3.035,9 m ²
EQ COMUNAL	15%	1.138,5 m ²

MANZANA 03	TOTAL EXIGIDO	7.099,4 m ²
ÁREAS COMUNES	% EXIGIDO	M ² EXIGIDOS
ZONAS VERDES	40%	2.839,7 m ²
EQ COMUNAL	15%	1.064,9 m ²

MANZANA 04	TOTAL EXIGIDO	7.589,8 m ²
ÁREAS COMUNES	% EXIGIDO	M ² EXIGIDOS
ZONAS VERDES	40%	3.035,9 m ²
EQ COMUNAL	15%	1.138,5 m ²

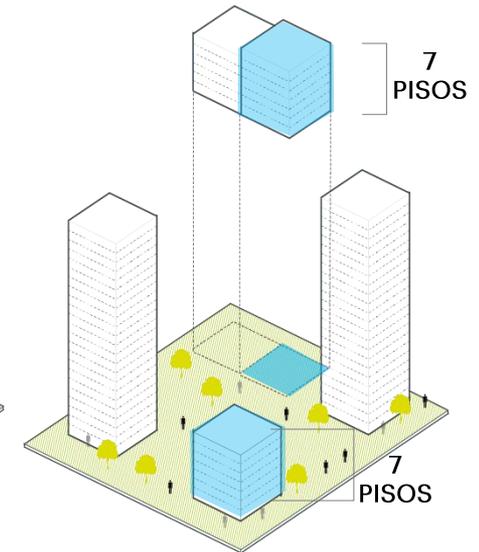
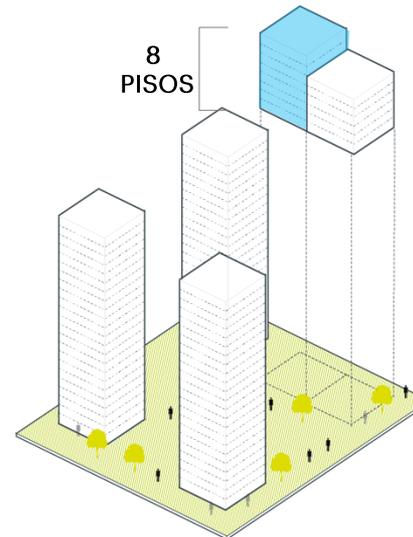
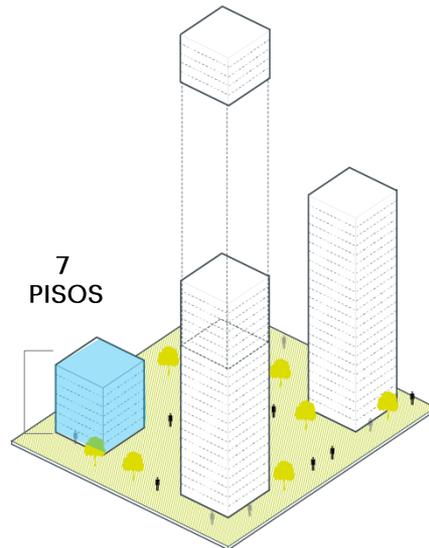
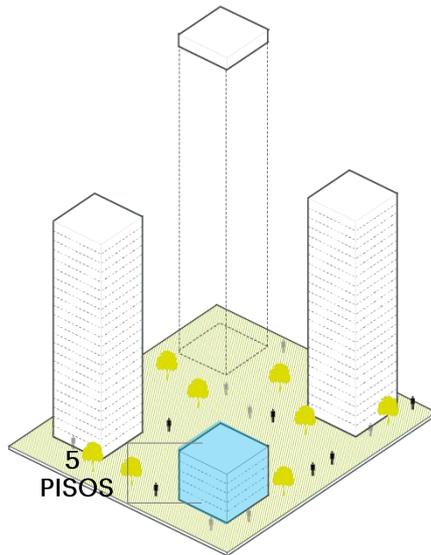
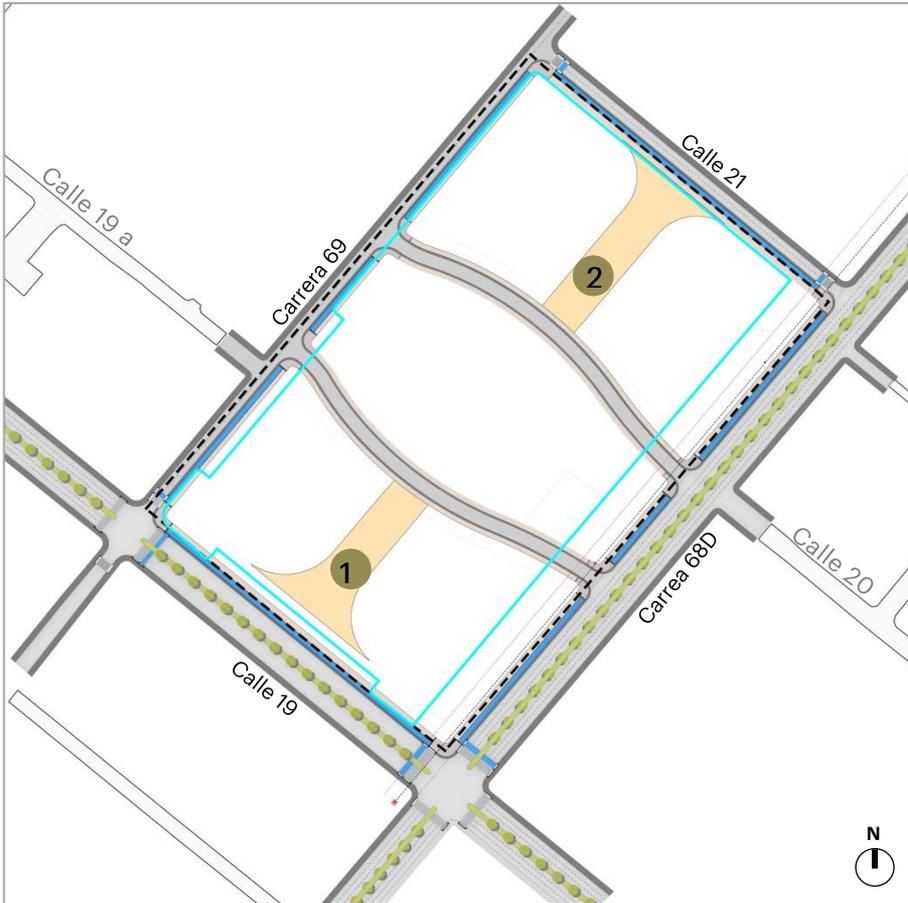


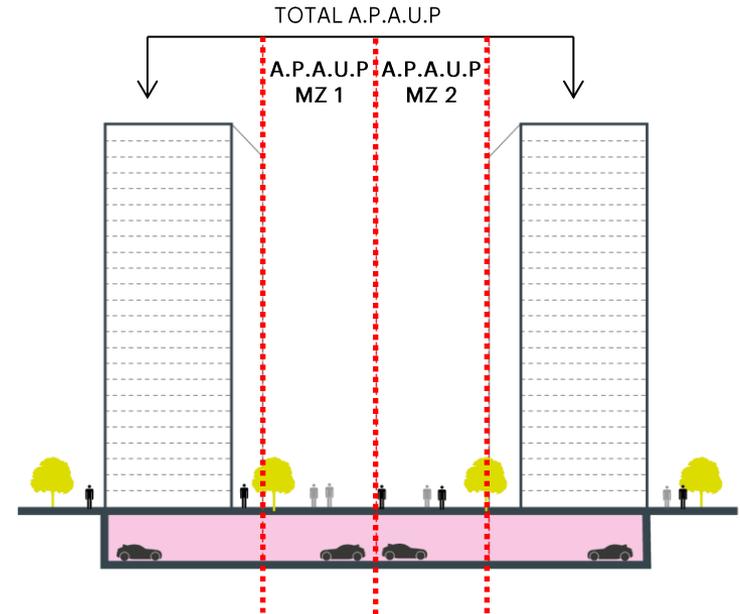
Ilustración: Esquemas de equipamiento comunal privado.
 Fuente: elaboración propia.

3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

➔ ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO A.P.A.U.P



El Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo, cuenta con dos A.P.A.U.P. las cuales permiten desarrollar plazoletas que conforman el espacio público en el nivel 0, sin embargo bajo esta se lleva a cabo el aprovechamiento del suelo a través de dos niveles de sótanos.



- LINDERO PLAN PARCIAL
- ÁREA OBJETO DE REPARTO
- A.P.A.U.P

Ilustración: Plano índice de construcción e índice de ocupación.
Fuente: elaboración propia.

AISLAMIENTOS PROPUESTOS EN EL PLAN PARCIAL

- a. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad del plano de fachada aislada.
- b. En ningún caso los empates con construcciones vecinas permiten superar la altura reglamentaria.
- c. El piso no habitable, definido en el artículo 12 del presente decreto no se tendrá en cuenta para efectos de calcular la dimensión de los aislamientos.

AISLAMIENTOS Los aislamientos tienen el propósito de garantizar una adecuada iluminación y ventilación a los espacios internos de las edificaciones y a los espacios libres circundantes, bien sean públicos o privados. Se clasifican en:

Aislamientos entre edificaciones. Aislamientos previstos entre las edificaciones que ocupen un mismo predio.

Aislamientos contra predios vecinos. Aislamientos previstos entre dos o más predios colindantes.

Aislamientos contra el espacio público. Aislamientos previstos contra las vías vehiculares (antejardines) y contra los demás elementos del espacio público.

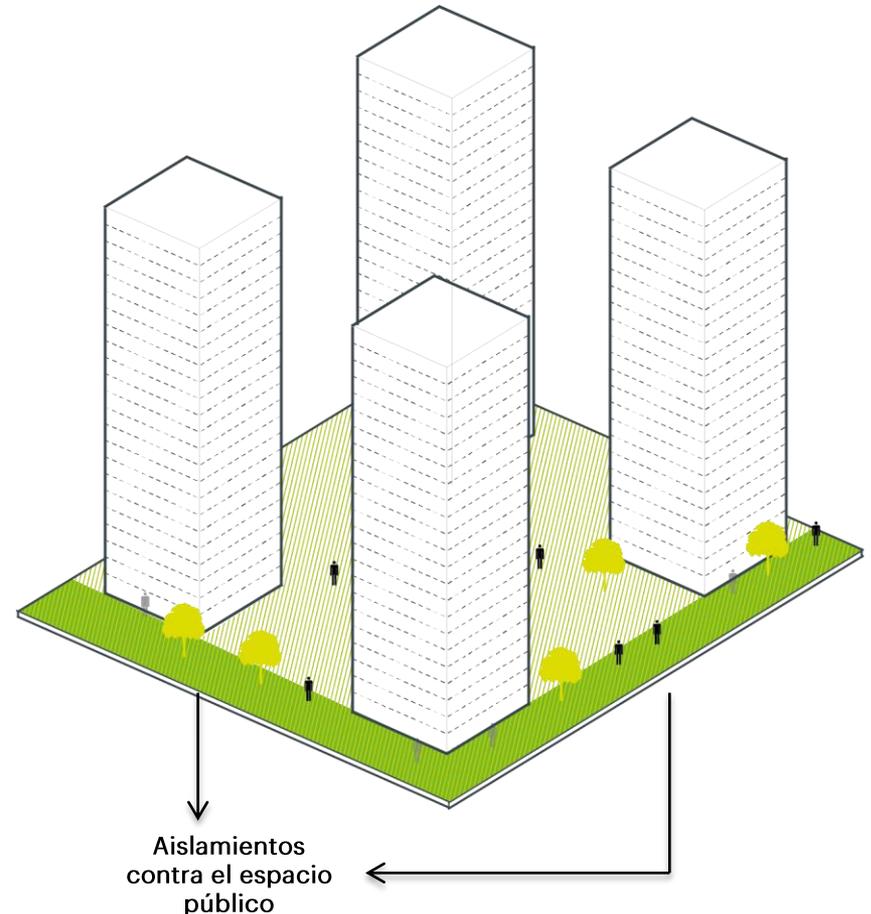


Ilustración: Esquema de aislamientos.
Fuente: elaboración propia.

VOLADIZOS

VOLADIZOS PROPUESTOS

El plan parcial de renovación urbana, se rige con la norma del decreto en mención. Los voladizos se establecen de la siguiente manera:

VOLADIZOS SOBRE VÍAS PÚBLICAS O SUS ANTEJARDINES Y DEMÁS ESPACIOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA		EN PREDIOS SIN ANTEJARDÍN REGLAMENTARIO
Tipo de vía	lizo permitido	Voladizo permitido
Vías menores o iguales a 10m	0,60 m	0,60 m (Nota 2)
Vías mayores a 10m y hasta 15m	0,80 m	
Vías mayores a 15 m y hasta 22 m	1,00 m	
Vías mayores a 22 m y vías arteriales V-0, V-1, V-2, V-3	1,50 m (Nota 1)	

Nota 1. Estas dimensionaes aplican también para edificaciones paramentadas contra las franjas de control ambiental, siempre y cuando la norma original permita la construcción de voladizos.

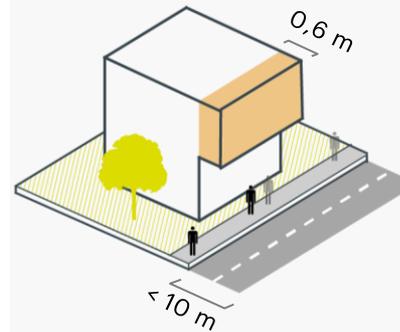
Nota 2. Se exceptúan las vías iguales o menores a 6,00m, en las cuales no se permitan voladizos.

 Voladizo 1,00 m
 Voladizo 1,50 m

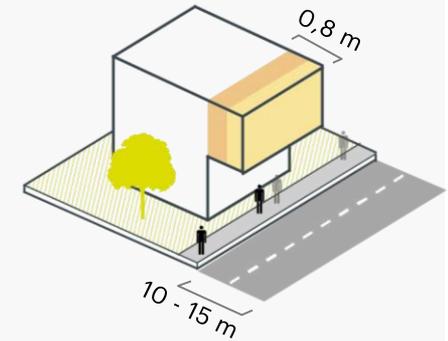
 Voladizo 1,00 m
 Voladizo 1,50 m

VOLADIZOS SOBRE VÍAS PÚBLICAS O SUS ANTEJARDINES Y DEMÁS ESPACIOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA

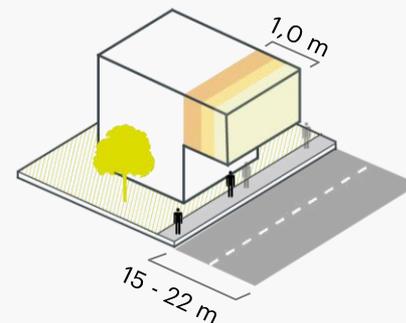
Vías menores o iguales a 10m



Vías mayores 10m y hasta 15m



Vías mayores a 15m y hasta 22m



Vías mayores a 22m y vías arteriales

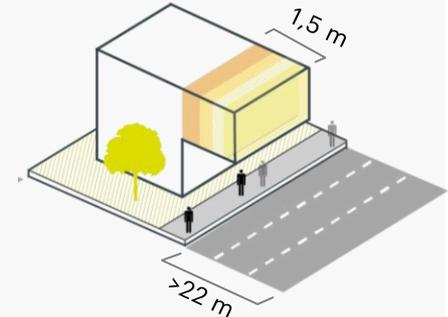


Ilustración: Esquemas de voladizos.
Fuente: elaboración propia.

3.4 USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTA

► NORMA VOLUMÉTRICA

COMPONENTES		UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÚNICA			
		MZ 01	MZ 02	MZ 03	MZ 04
VOLUMETRÍA	Altura en pisos	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante
	Altura máxima	23 PISOS	23 PISOS	23 PISOS	23 PISOS
	Tipologías edificatorias	Aislada y/o continua en plataforma y aislada entre edificaciones			
	Aislamiento entre edificaciones	El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis metros (6,00 mts).			
	Plataformas	Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones.			
	Voladizos	Se permiten: Vías menores o iguales a 10 metros: 0,60 metros. Vías mayores a 10 metros y hasta 15 metros: 0,80 metros. Vías mayores a 15 metros y hasta 22 metros: 1,00 metros. Vías mayores a 22 metros y vías arteriales. V-0, V-1, V-2, V-3: 1,50 metros.			
	Aislamientos contra espacio público.	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento del predio, de mínimo 3 mts.			
	Antejardines	No se exige.			
	Cerramiento	Se permitirá máximo en un 60% de la totalidad del Área útil.			
	Sótanos	-Se puede desarrollar en la totalidad del Área útil. -La placa superior del sótano podrá ubicarse hasta 0,25 mts por encima del nivel del andén. -Se podrá desarrollar sótanos debajo de las Áreas privadas afectas al uso público.			
	Semisótano	No se permite			
	Rampas y escaleras	No podrán ocupar los ándenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.			

Tabla: Tabla norma volumétrica.
Fuente: Elaboración propia.