



PLAN PARCIAL

PP 13-60

CORREDOR VERDE, JUSTO Y COMPETITIVO

David Ramírez – William Taboada- Claudia Buitrago



Plan Parcial de Renovación Urbana - Actuación Estratégica Montevideo
POT – Bogotá Reverdece 2022-2035



Claudia
Buitrago



William
Taboada



David
Ramírez

INTEGRANTES



PLAN PARCIAL PP 13-60

CORREDOR VERDE, JUSTO Y COMPETITIVO



Marisol
Ruiz Cano

TUTORA



Cesar
Henao

PROFESOR PROYECTO

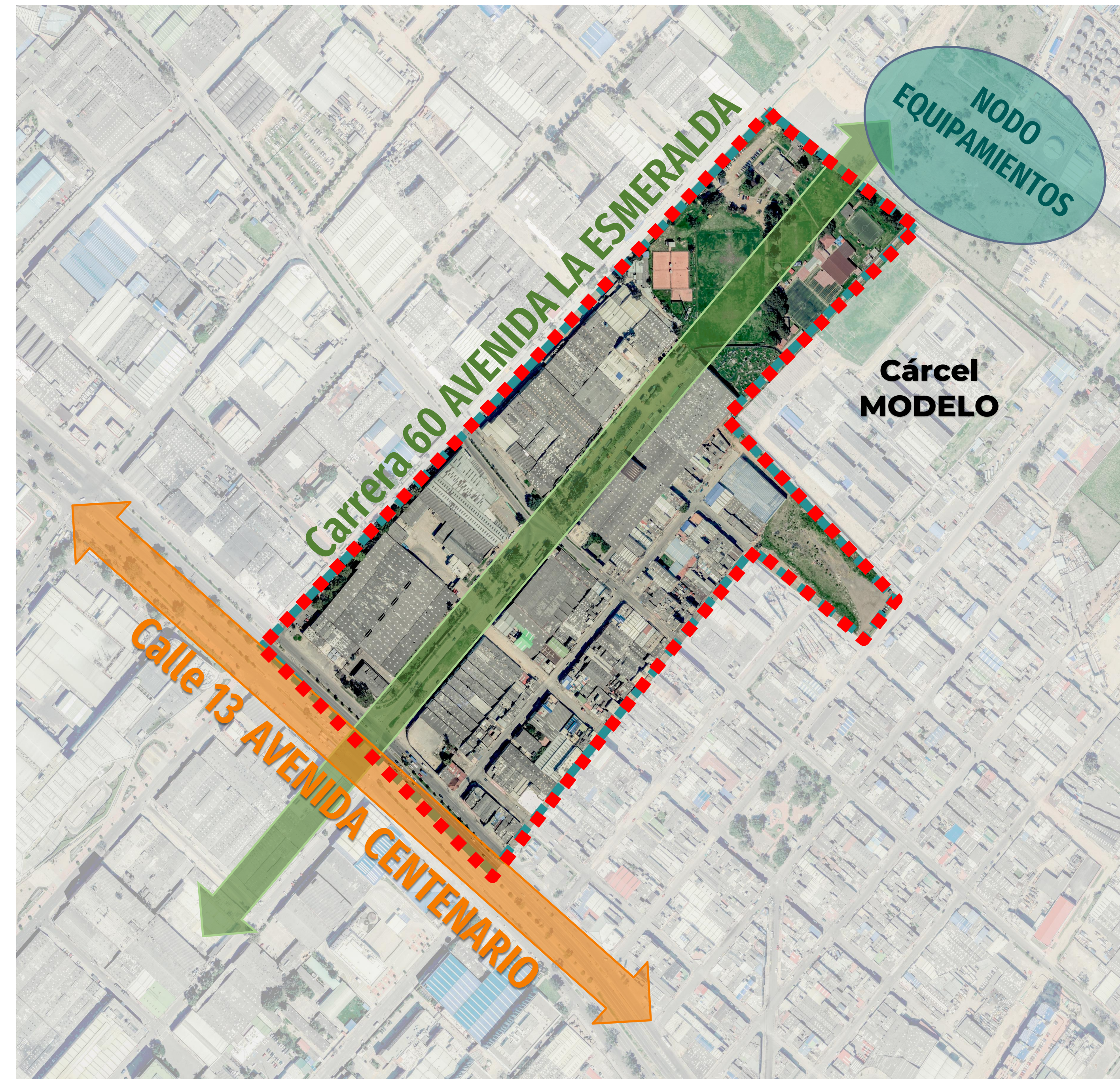


PP 13-60

CORREDOR VERDE, JUSTO Y COMPETITIVO



DIAGNÓSTICO



Renovar una pieza urbana

Concretar lineamientos AE Montevideo

Carera 60 (Av. Esmeralda) corredor verde y de EP, conector ambiental

Calle 13 corredor de carga y logístico

PLAN PARCIAL 13-60 Corredor Verde Justo y Competitivo

Articular nodo de GRANDES Equipamientos de carácter administrativo

Articula AE del ZiBo y el ADN Industria 4.0. y de la Innovación

LOCALIZACIÓN

CONCLUSIÓN

- Déficit de EPE: 1,5 m2
- conflicto de usos industriales sobre áreas residenciales

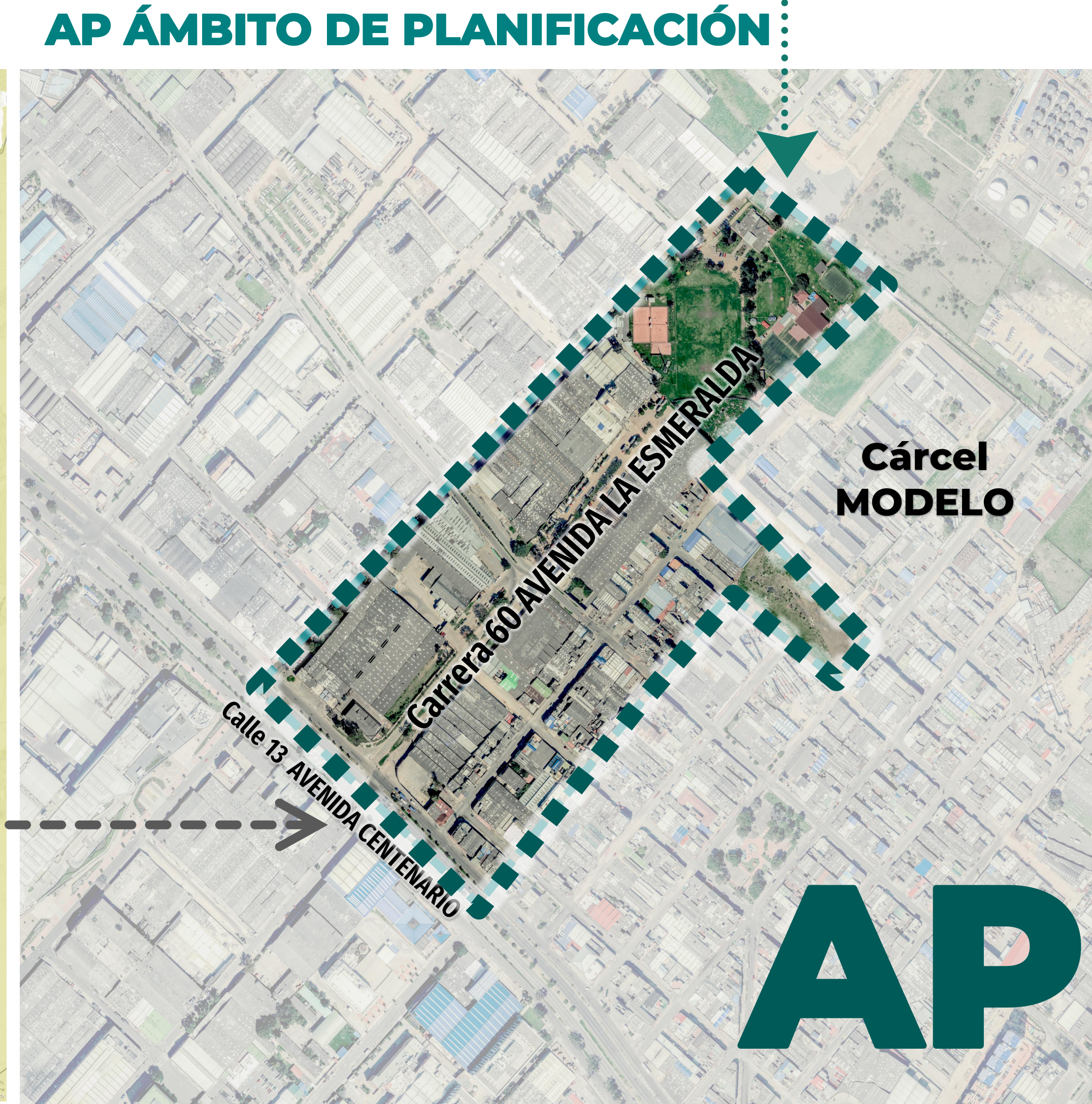
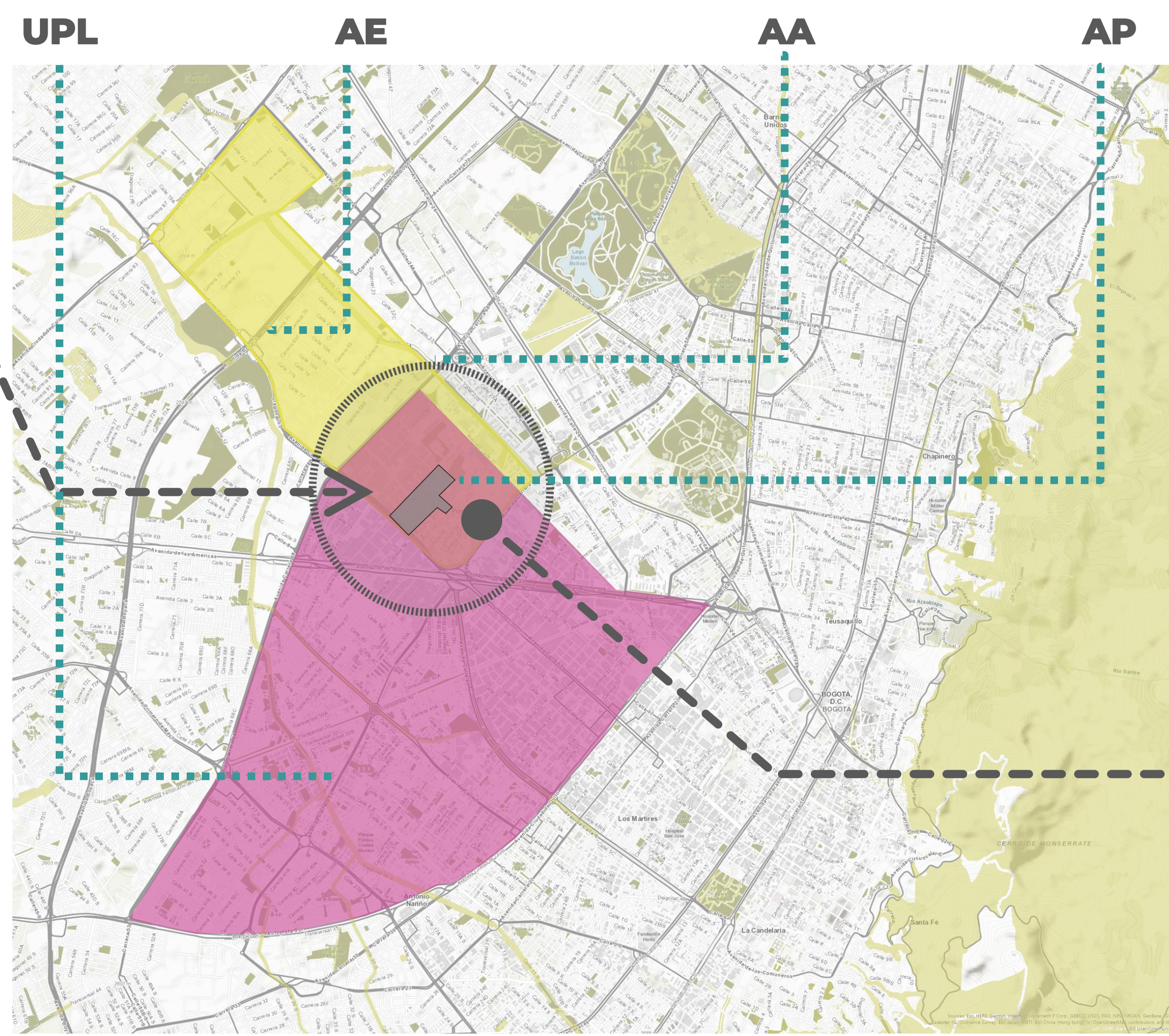
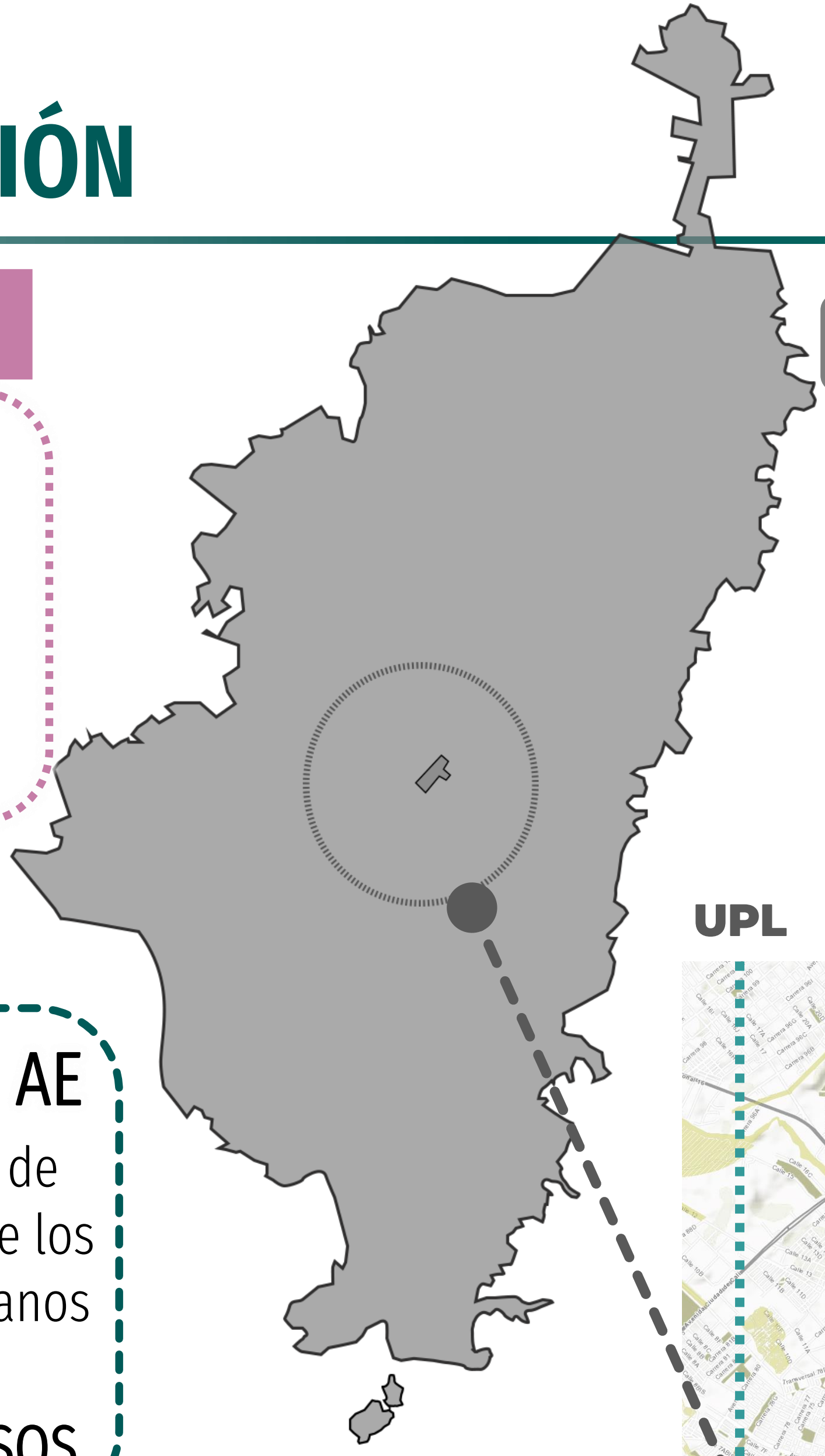
VOCACION = UPL + AE

Generar centralidades de proximidad que aumente los índices de soportes urbanos

Vocación RECONVERSIÓN DE USOS

LINEAMIENTOS UPL Dec 574 del 2023

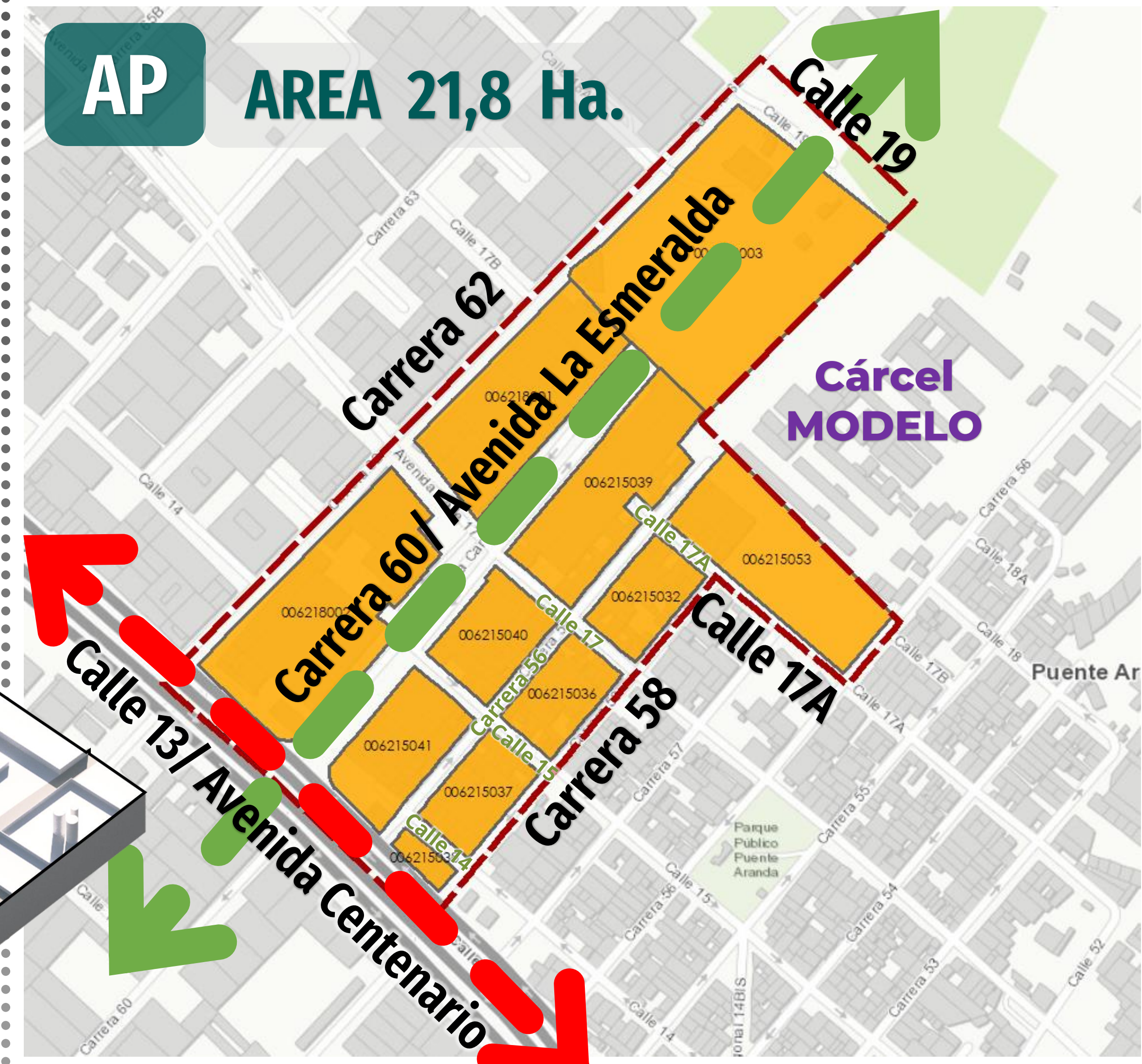
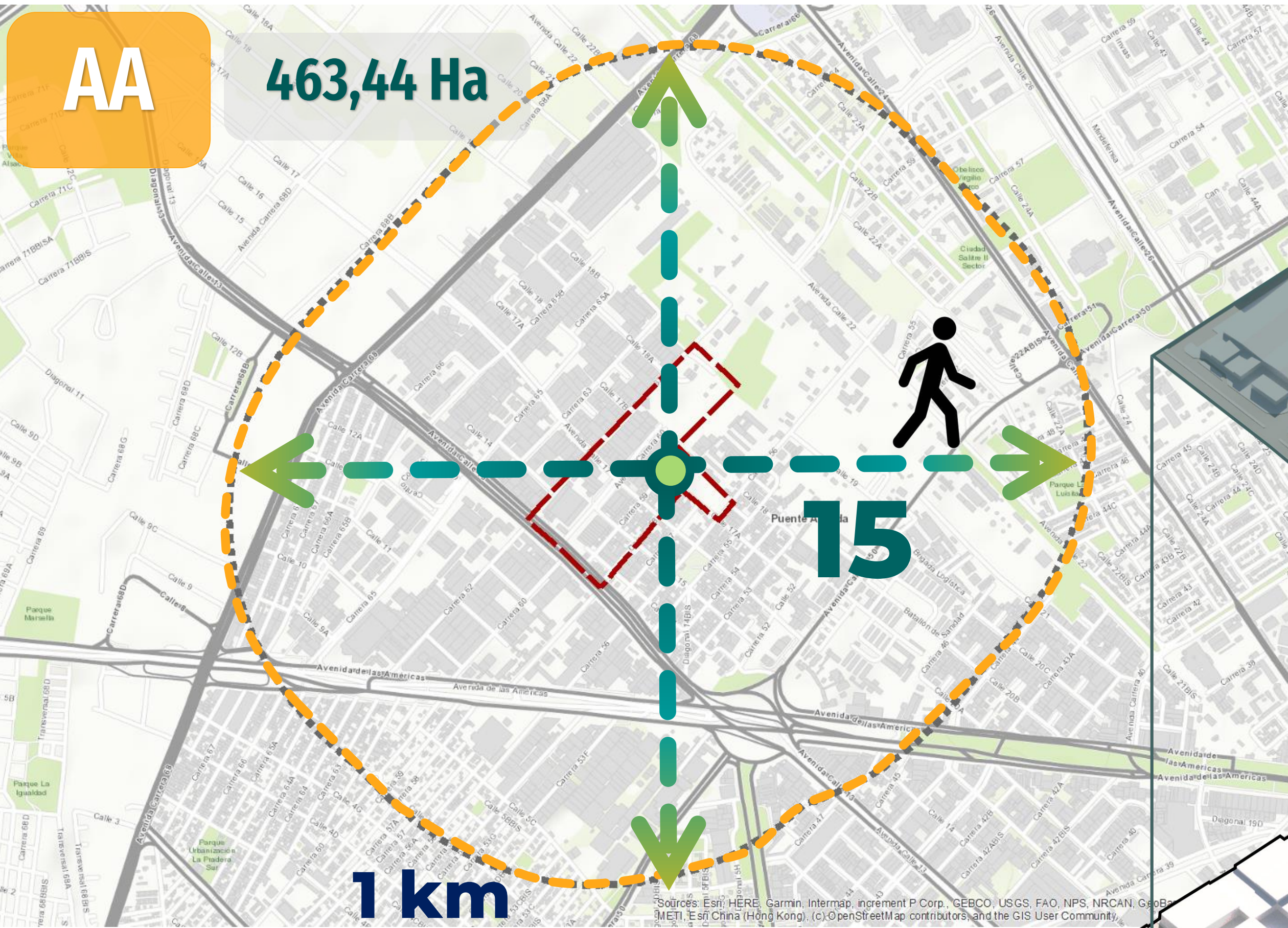
- Recuperar entorno e inmuebles.
- Articular ADN; Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación DCTI.
- Revitalizar y Re densificar en el entorno.
- Conformar red de EP e infraestructura de transporte.



AP

AA ÁMBITO DE ANÁLISIS

AP ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN



Concepto Proximidad

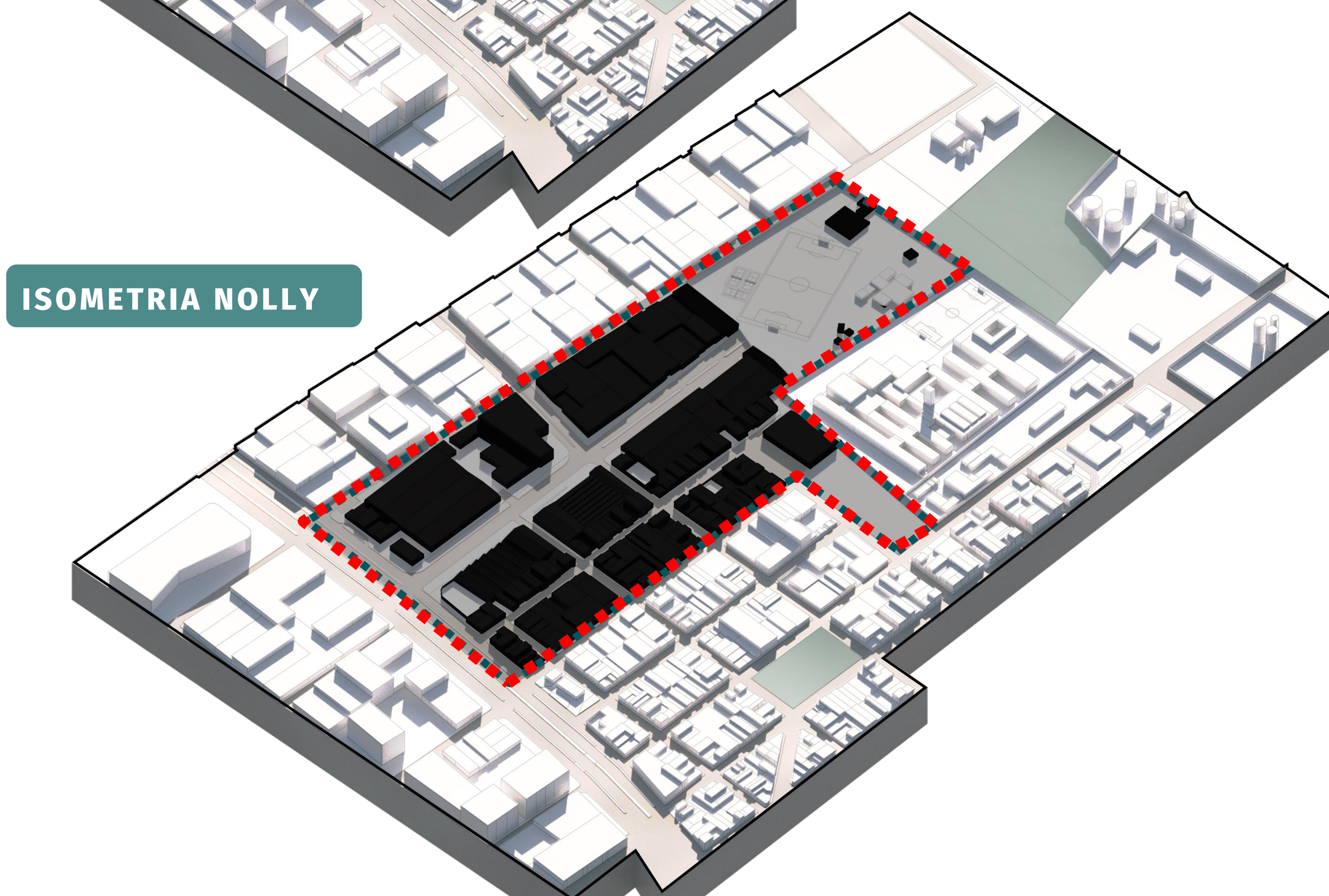
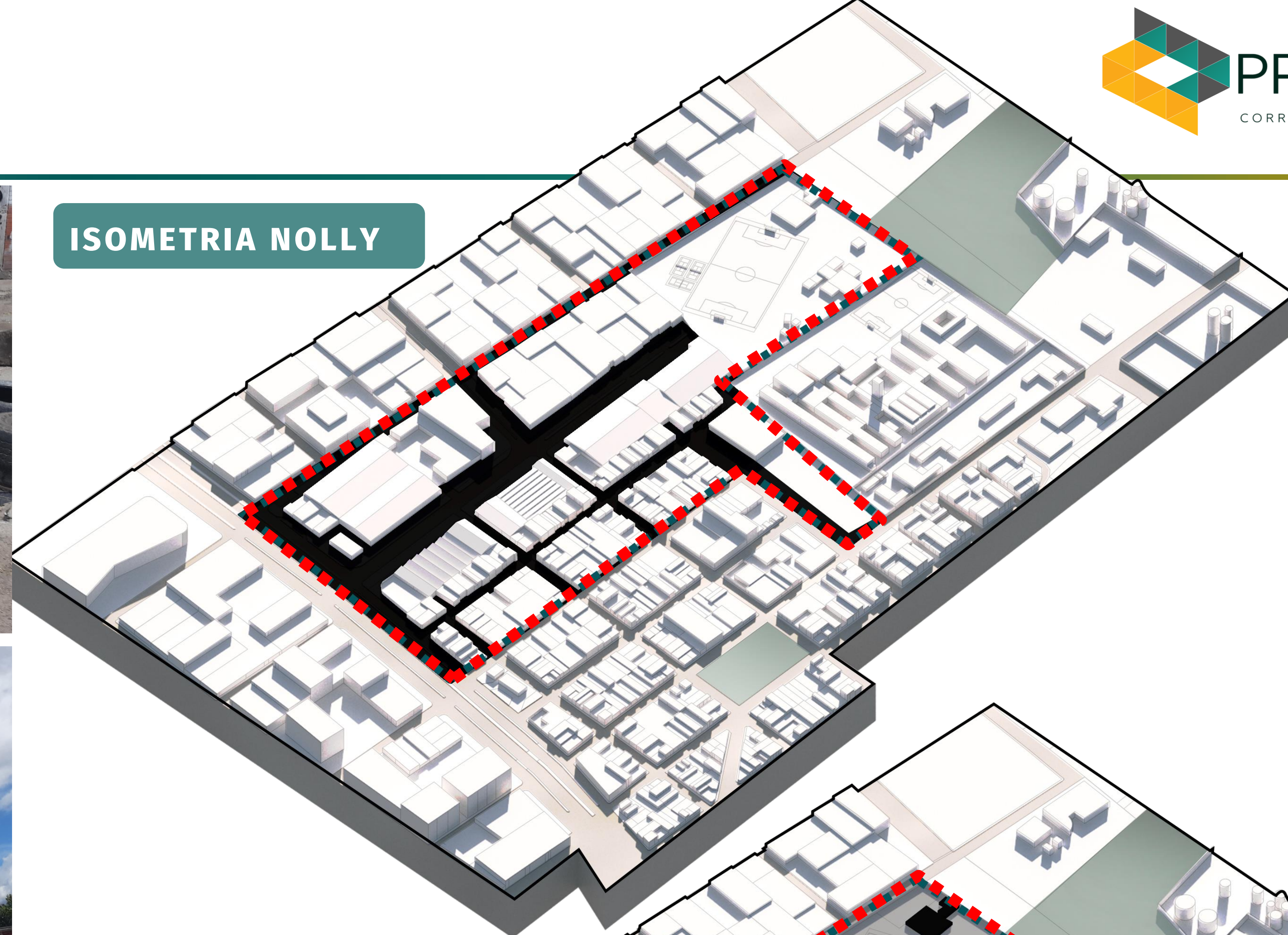
AVENIDA LA ESMERALDA
articulador del EP y
Conector verde EEP

CARRERA 60

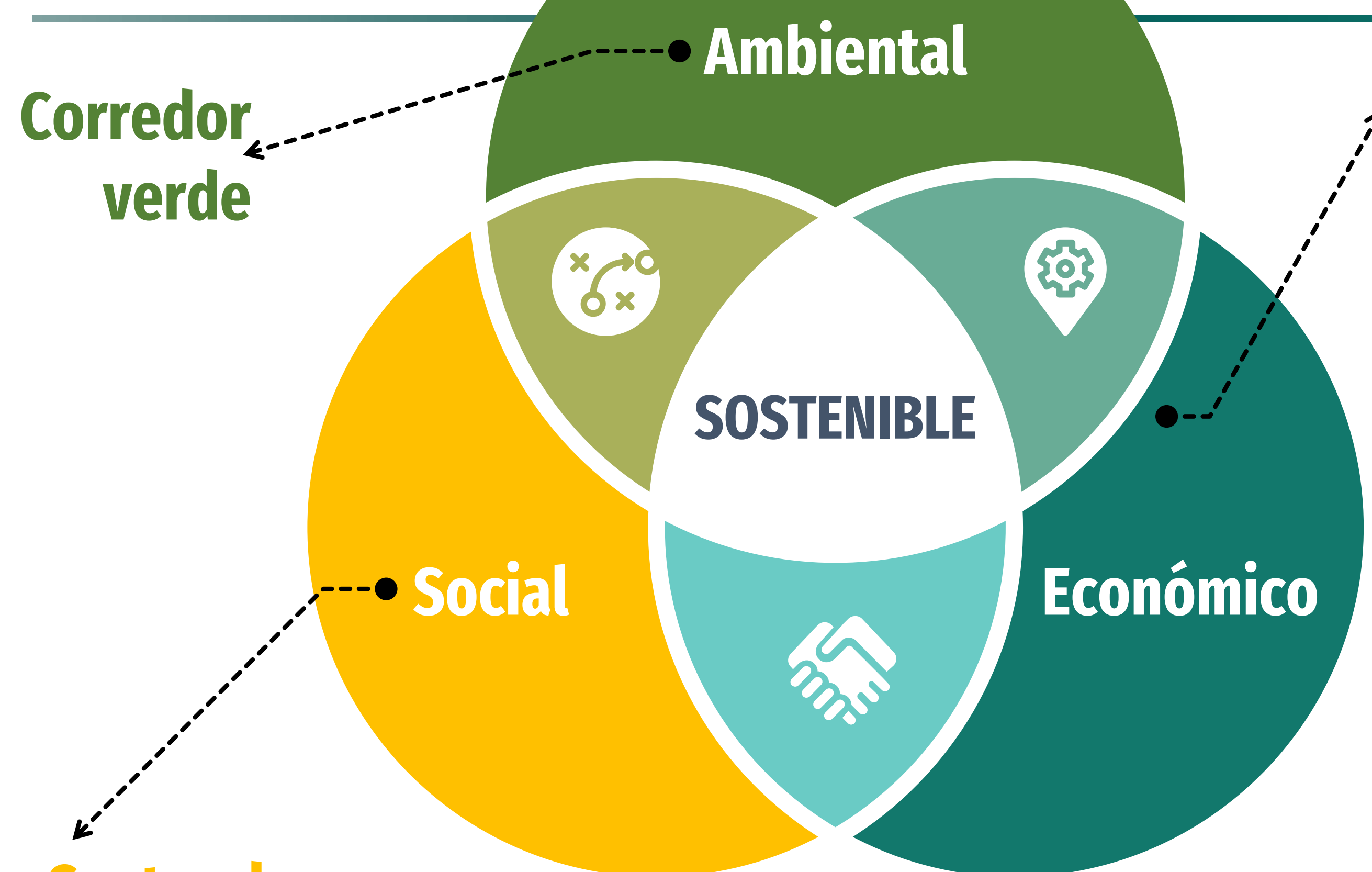
CALLE 13

AVENIDA CENTENARIO
corredor de carga y logístico
Eje articulador diferentes sistemas

ESTADO ACTUAL

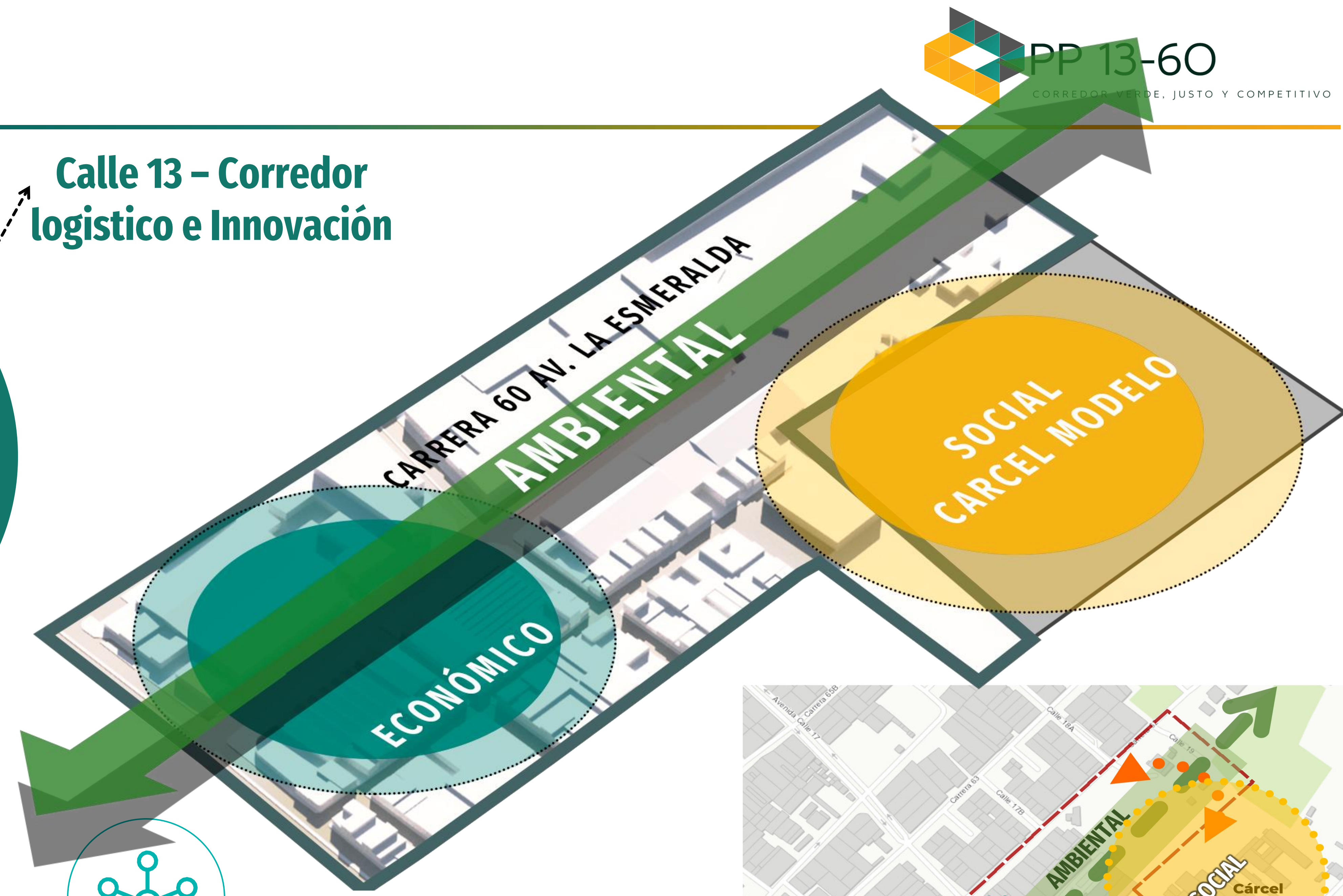


OBJETIVOS



Centro de
reclusión

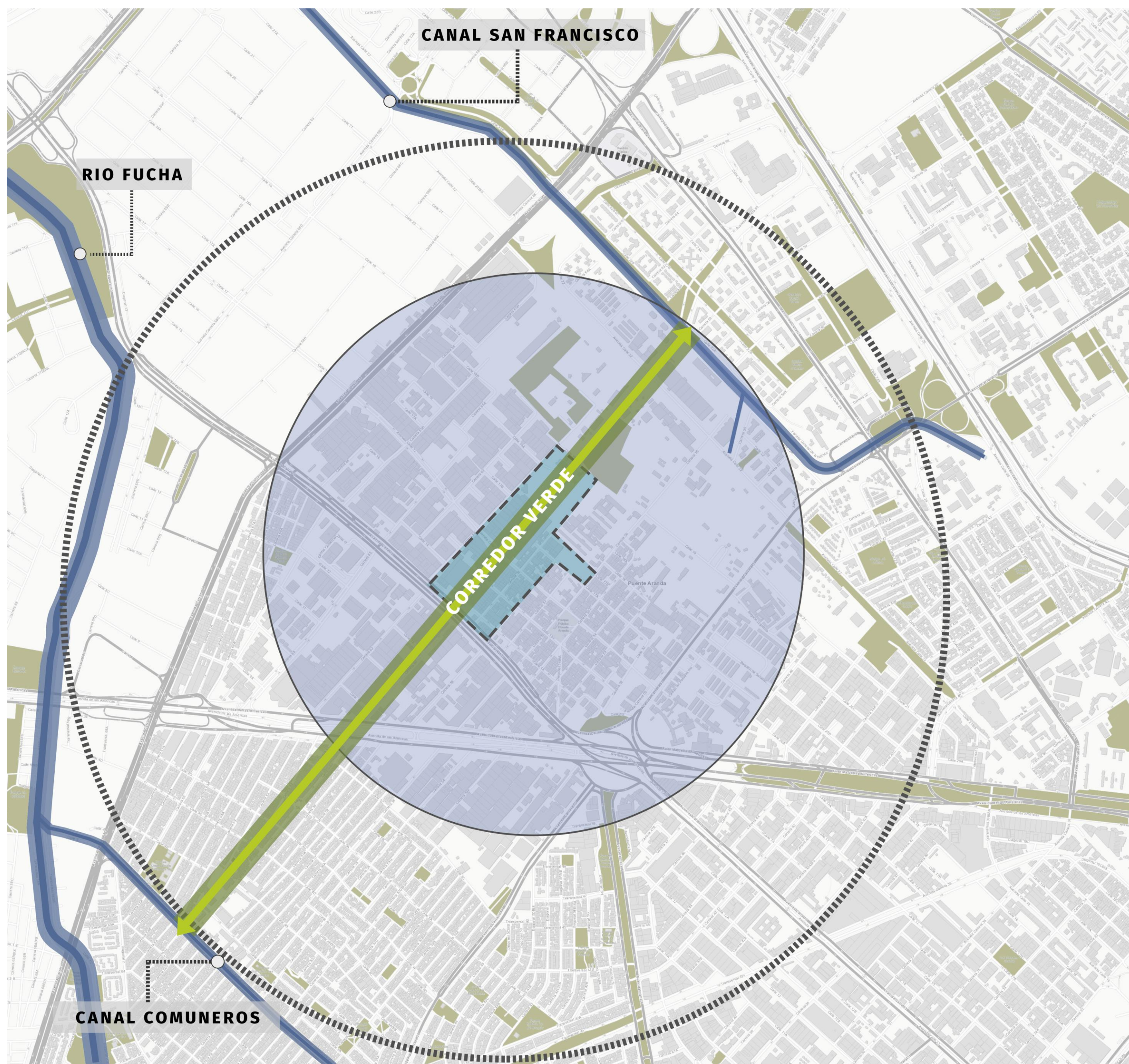
Calle 13 - Corredor
logístico e Innovación



- 01 HABITAR
- 02 REVERDECER
- 03 CUIDAR
- 04 RENOVAR
- 05 CONECTAR



ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL (EEP)



CONEXIÓN

Corredores ambientales / Canales: Comuneros y San Francisco / Rio Fucha

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN ESECI

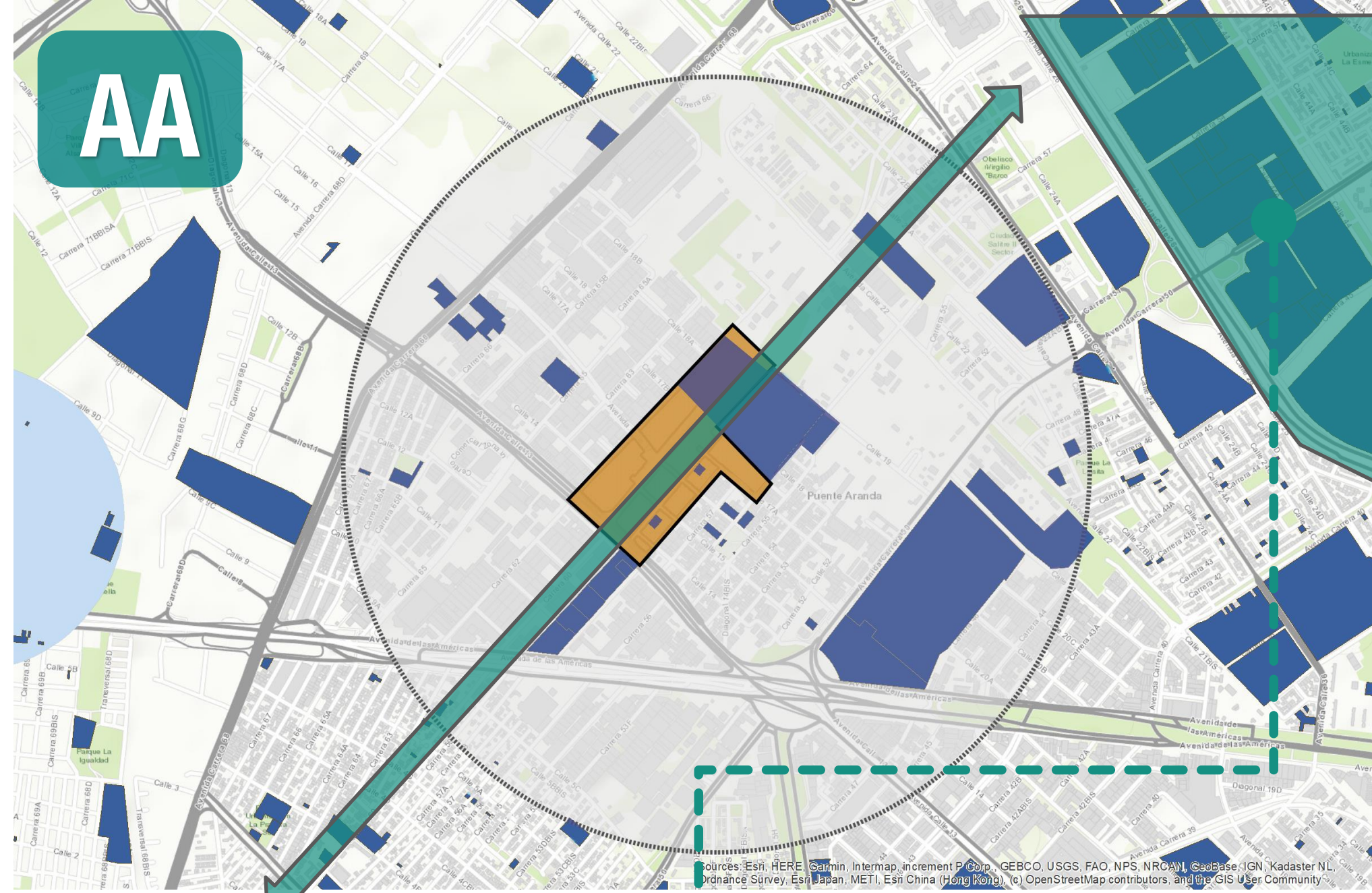


VOCACION DEL TERRITORIO
DIMENSION ECONOMICA Y
COMPETITIVA

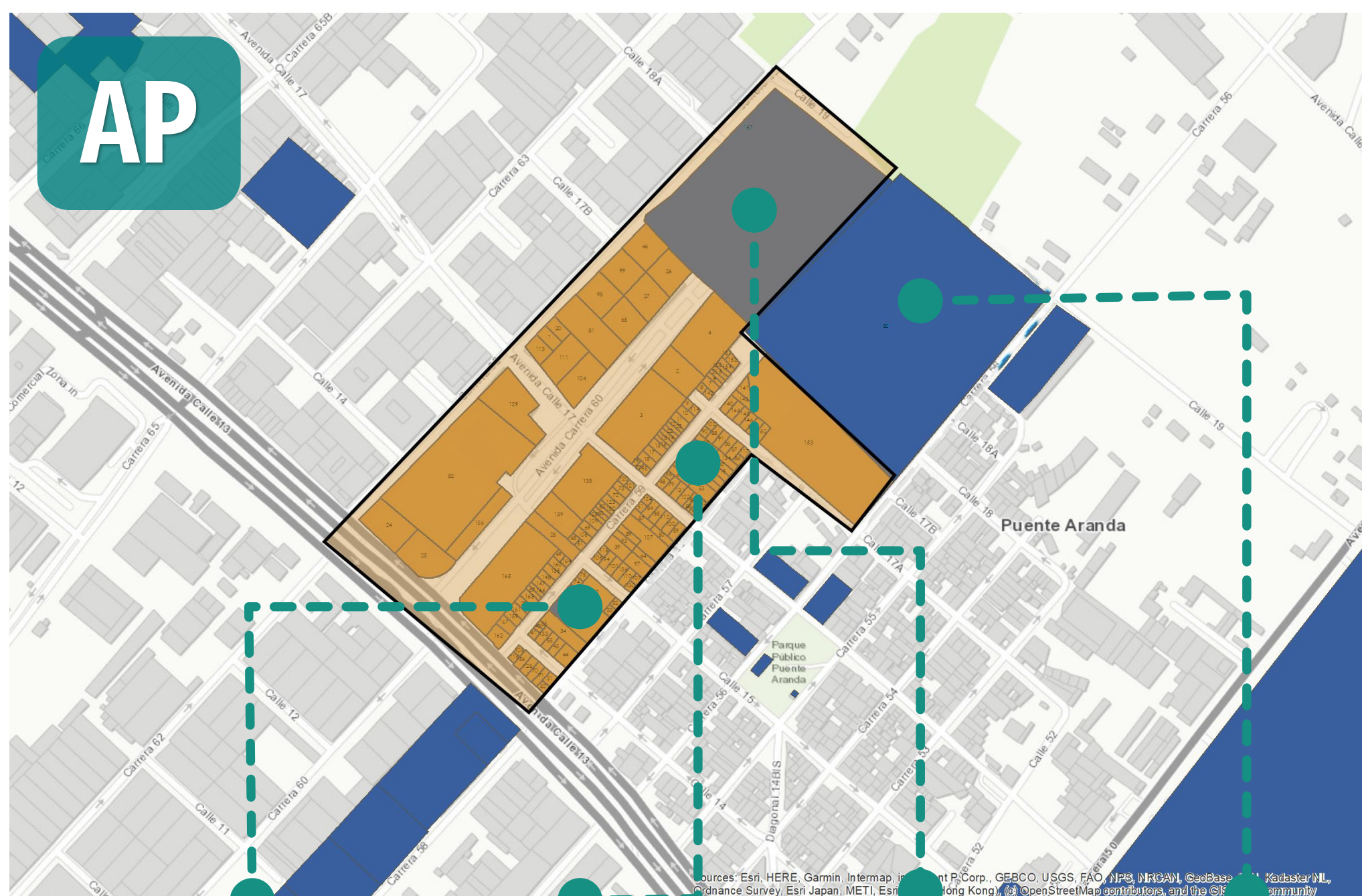
ZONA
INDUSTRIAL

CORAZONES
PRODUCTIVOS A
ESCALA URBANA

Sistema del cuidado y Servicios sociales



Proximidad super manzana de **GRANDES EQUIPAMIENTOS** administrativos y de seguridad



HOSPITAL ADMINISTRATIVO **JARDÍN INFANTIL** **CLUB PENSIONADOS** **CÁRCEL MODELO**

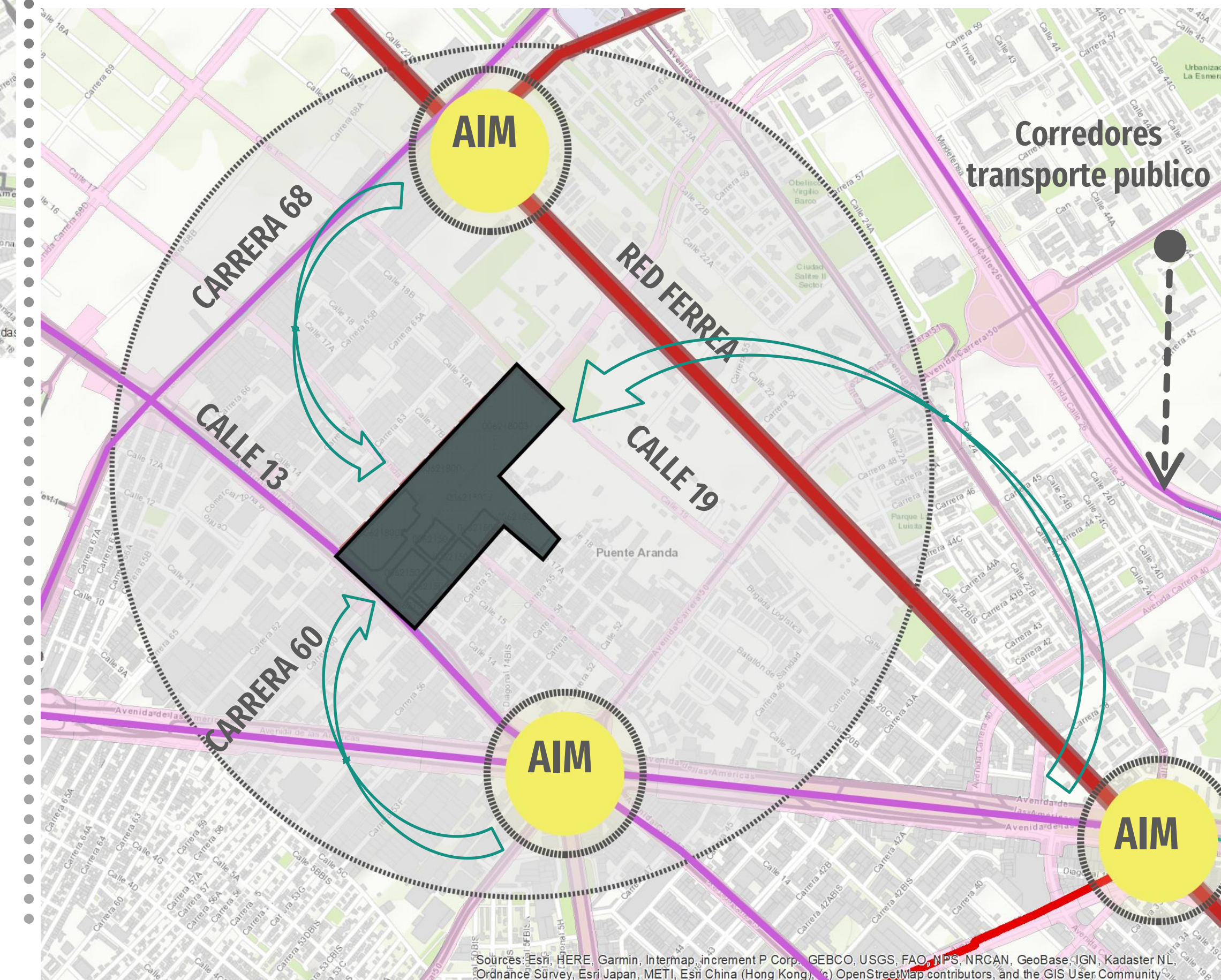
Sistema de Espacio Público y Peatonal para el Encuentro



DEFICIT DE ESPACIO PUBLICO
UPL: 1,5 m2
AP: NO CONTIENE

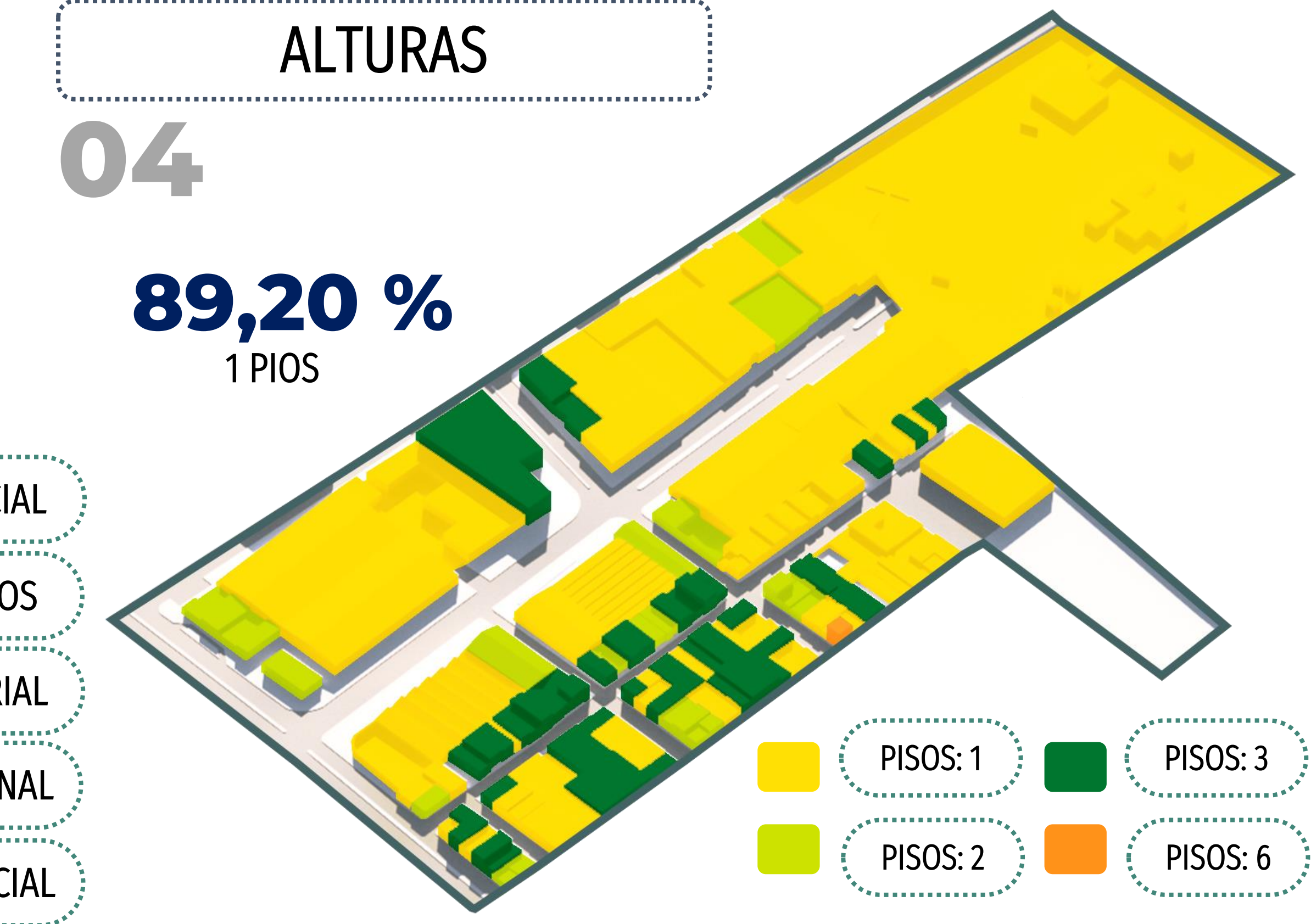
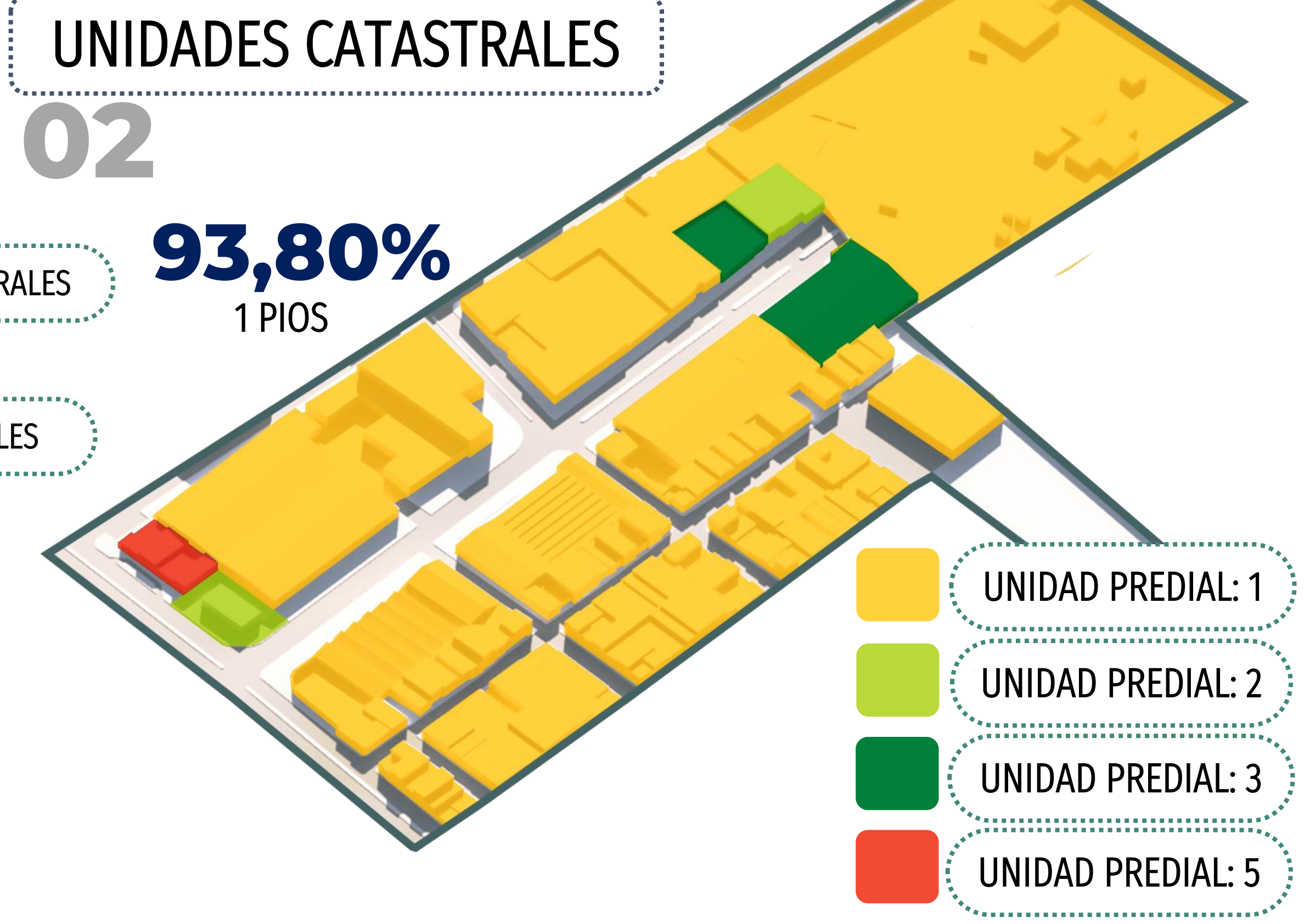
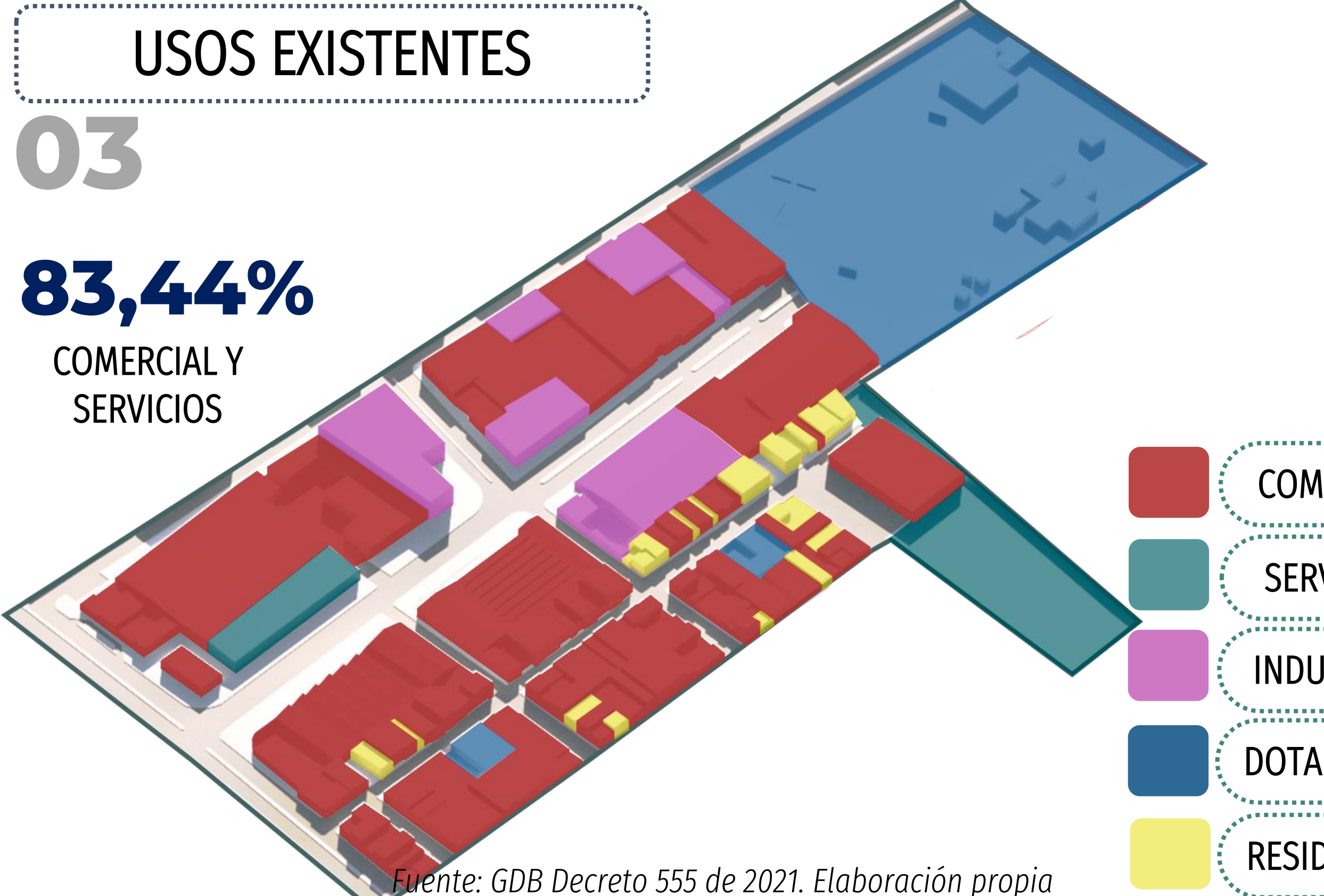
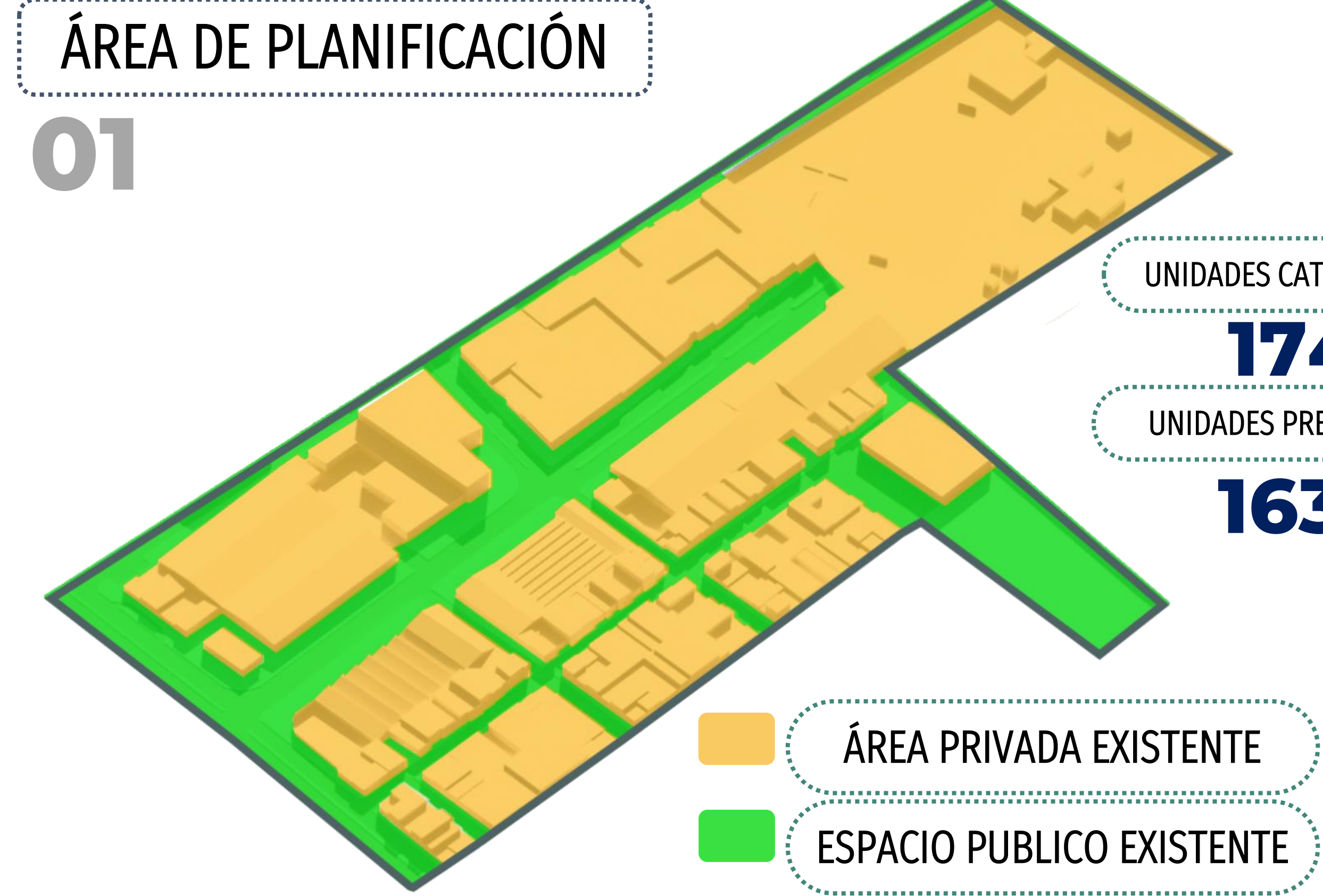
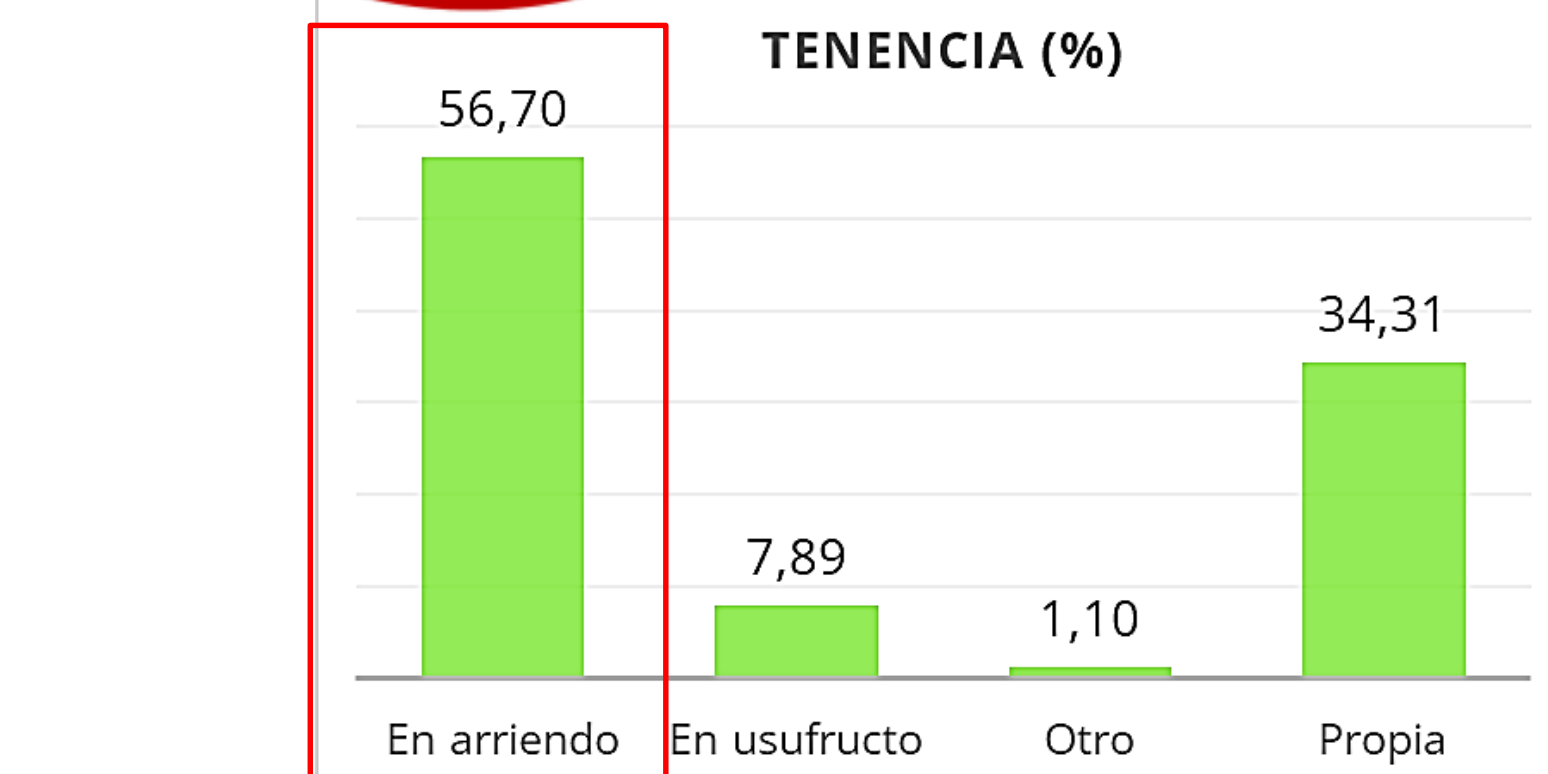
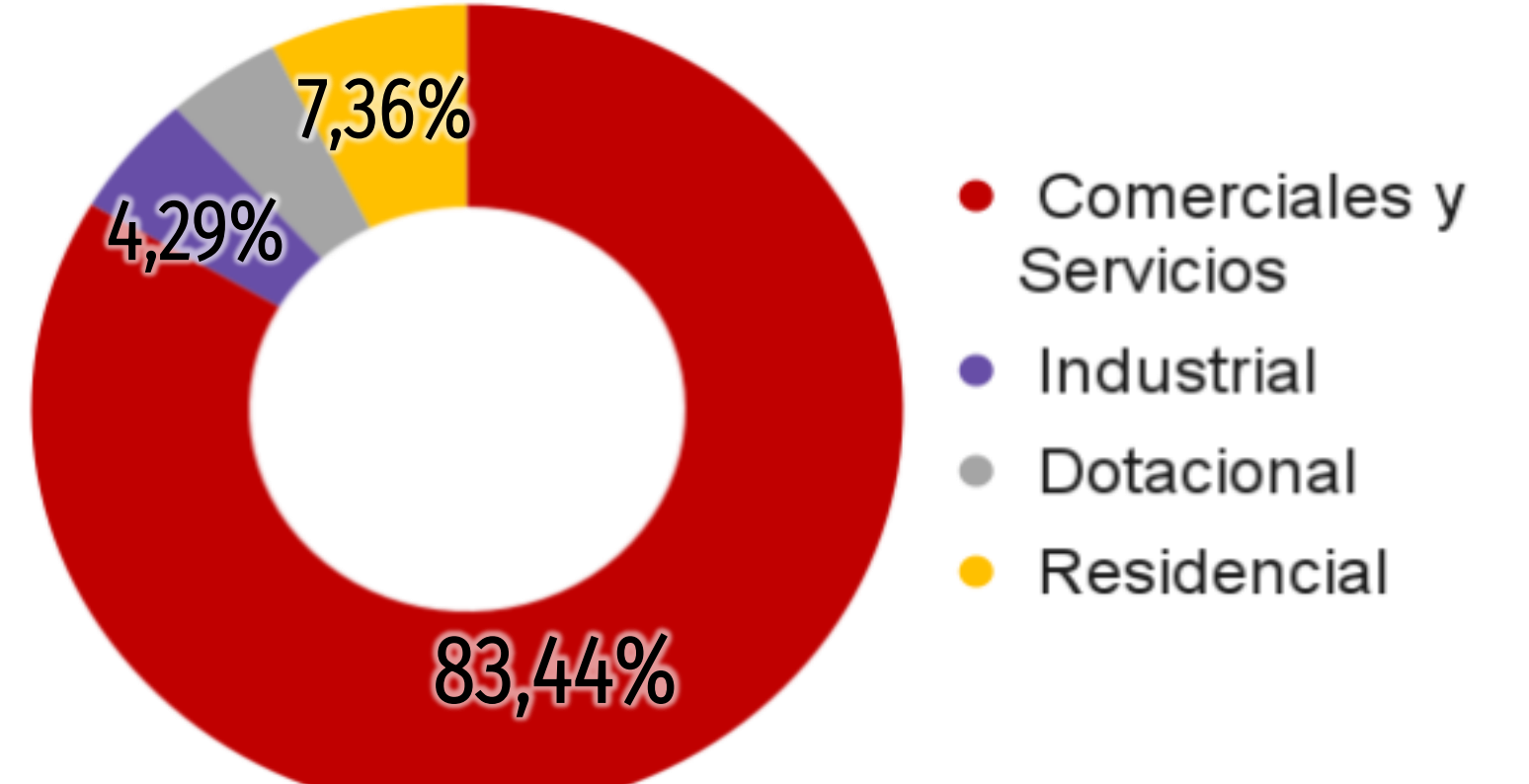
Sistema de Movilidad y transporte público

- Localización estratégica desde la movilidad y sus conexiones
- Equidistancia a los sistemas de trasportes publico y AIM
- Se garantizada la accesibilidad al AP



INFORMACIÓN CATASTRAL

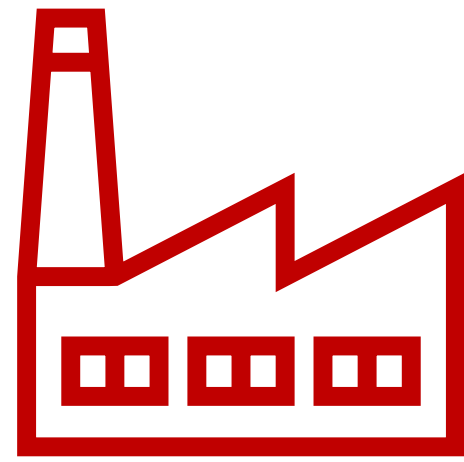
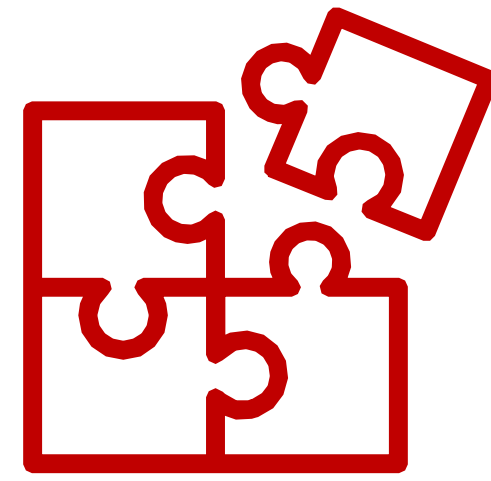
POBLACIÓN 107 Personas
Mujeres **58** 54,21%
Hombres **49** 45,79%



Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia

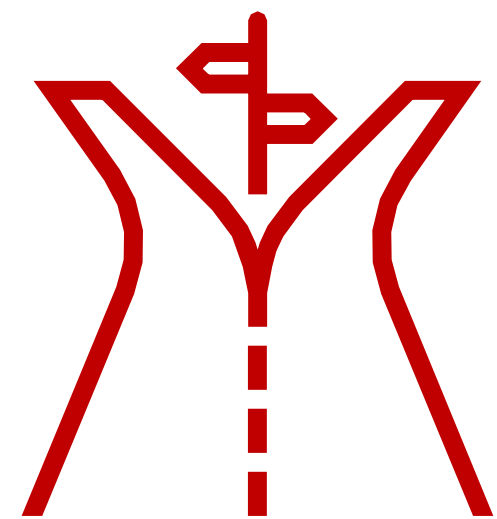
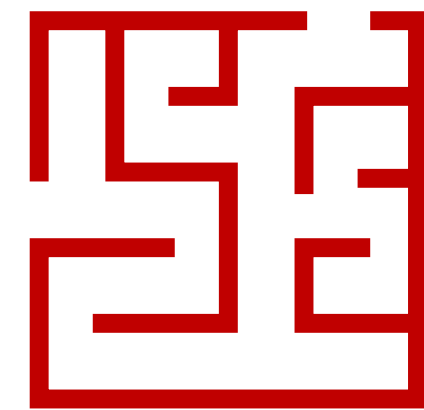
DESAFÍOS

Pieza urbana con desarrollo incompleto



Conflictos de usos, generados entre el uso industrial y residencial

Deterioro Urbano



Se evidencia déficit de soportes urbanos, servicios sociales y de espacio público efectivo

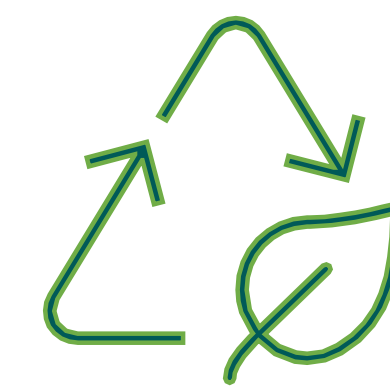
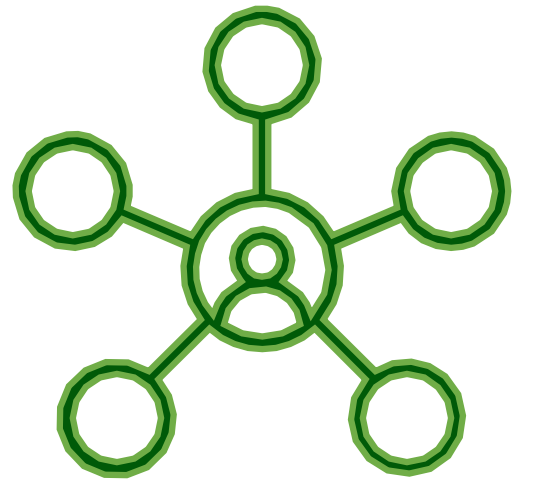
Pérdida de competitividad económica y de sostenibilidad territorial.



Bajo índice de habitabilidad, inseguridad.

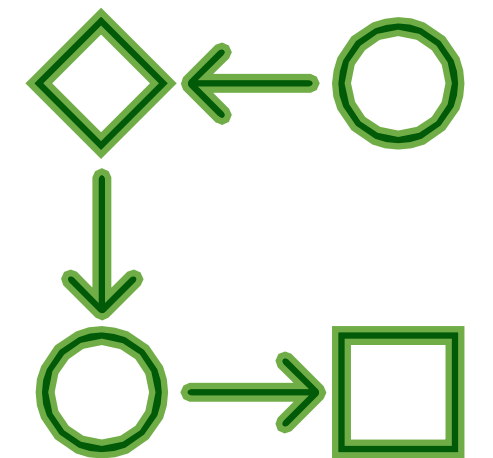
OPORTUNIDADES

localización estratégica
la Calle 13 corredor de carga y logístico
Carrera 60 (Av. Esmeralda) denominada
como corredor verde y de EP.

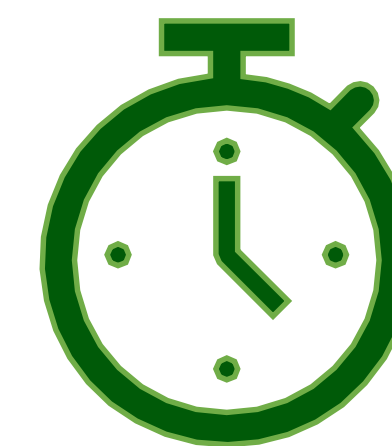


Carrera 60 (Av. Esmeralda) eje articulador y conector ambiental.

Equidistancia sistemas trasportes
público y AIM.



Oportunidad de movilidad multimodal



Supermanzana De Equipamientos

Buena accesibilidad

Relaciones de proximidad a ZIBO y ADN DCTI

Condiciones normativas permiten renovación
urbana / densificar y generar mezcla de usos.





PP 13-60

CORREDOR VERDE, JUSTO Y COMPETITIVO



FORMULACIÓN

POT - DECRETO 555 DE 2021

Art. 265 - Art. 317 - Art. 328

Urbanísticas

Art. 322

Obligación VIS Y VIP

Art. 269

Cesiones Espacio Publico

Art. 173- Art. 175 - Art 177

Equipamiento

Art. 148 - Art. 245

Mitigación Impactos

Art. 320

Obligación Redes

Art. 348

Rango Vivienda

Art. 185

SUDS

Art. 303.

Exigencia PP

Art. 261

Configuración Manzanas

Art. 141 - Art. 142

Publico

Art. 513-514-515-516-517

Reajuste/ integración

OTRAS NORMAS APLICADAS

Decreto 603 del 2022

(Anexo 5)

Decreto 563 de 2023

Protección Moradores

MEP

Publico

Decreto 520 del 2022

obligaciones

Decreto 072 de 2023

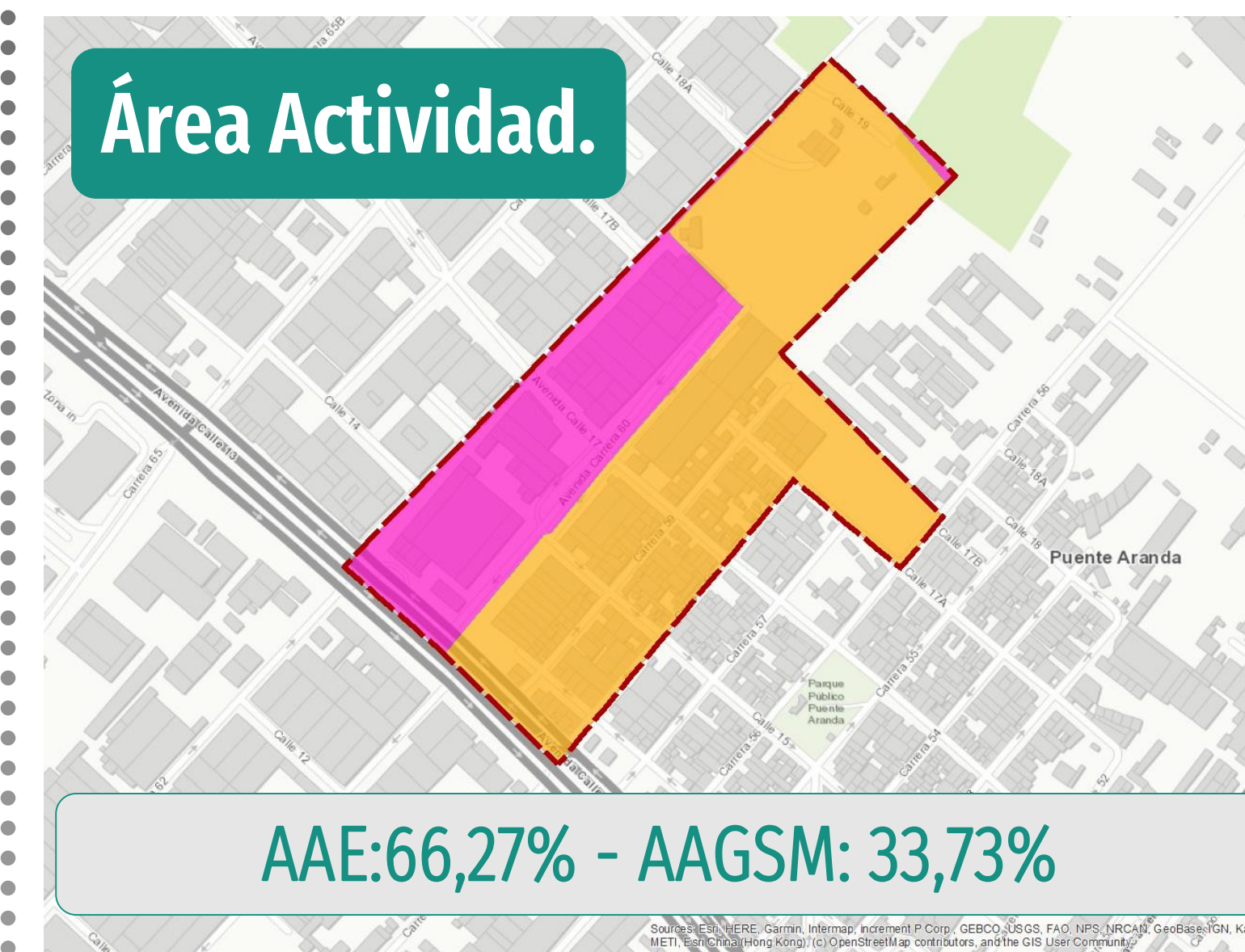
Sustitución

T.U.



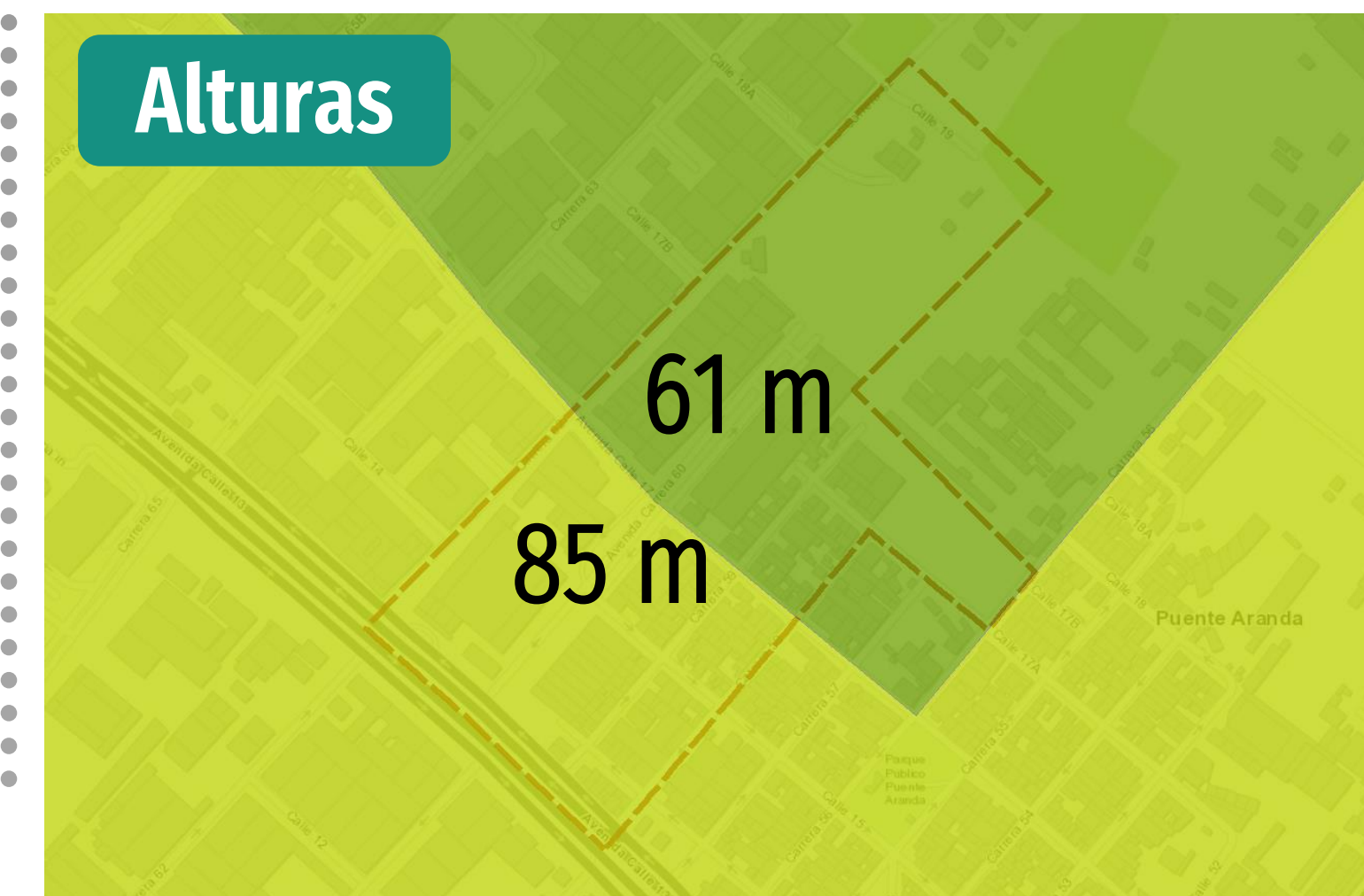
RENOVACIÓN URBANA 100%

Área Actividad.



AAE:66,27% - AAGSM: 33,73%

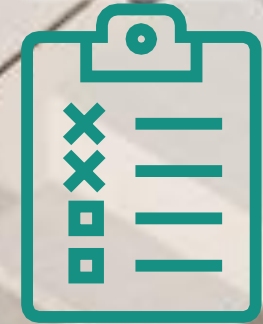
Alturas



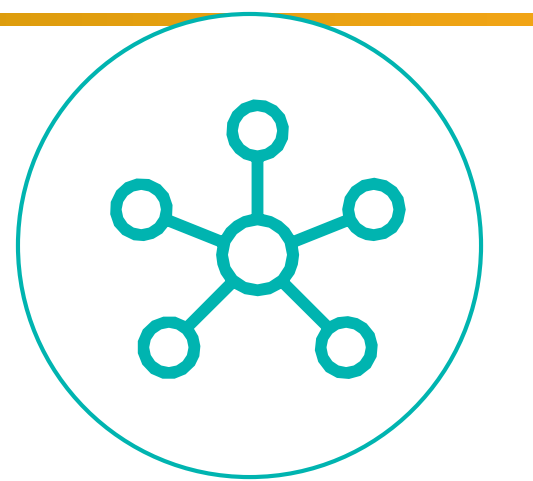
¿Como le aporta el proyecto a la ciudad?



RESPONDE
Determinantes POT



CONCRETA
MOT multiescalar



CONECTAR



REVERDECER



CUIDAR



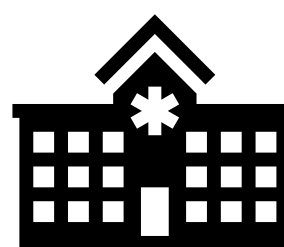
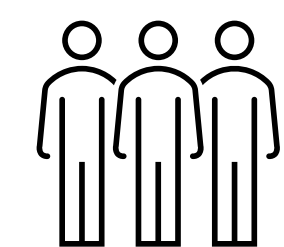
HABITAR



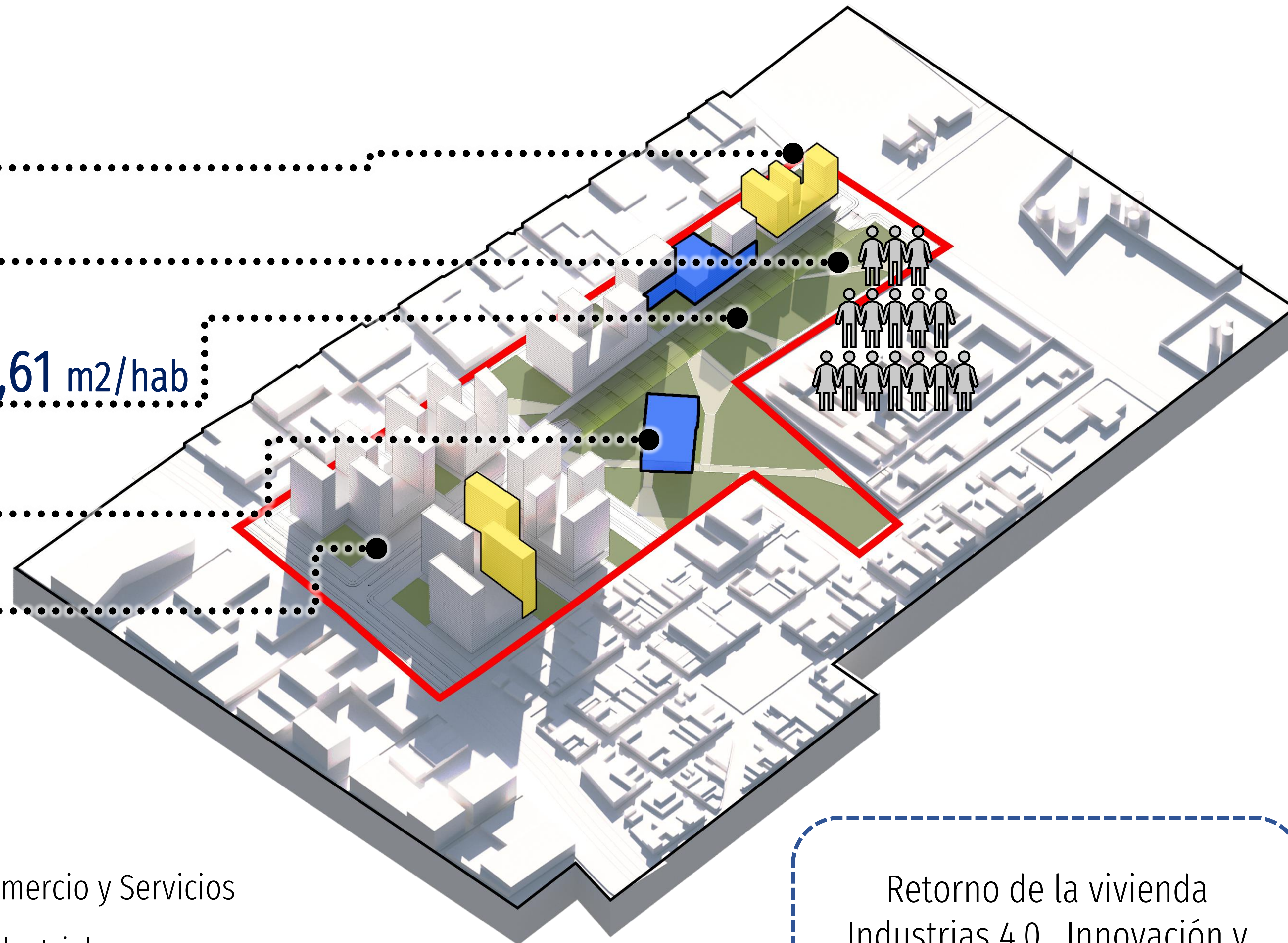
RENOVAR

INDICADORES DEL PP

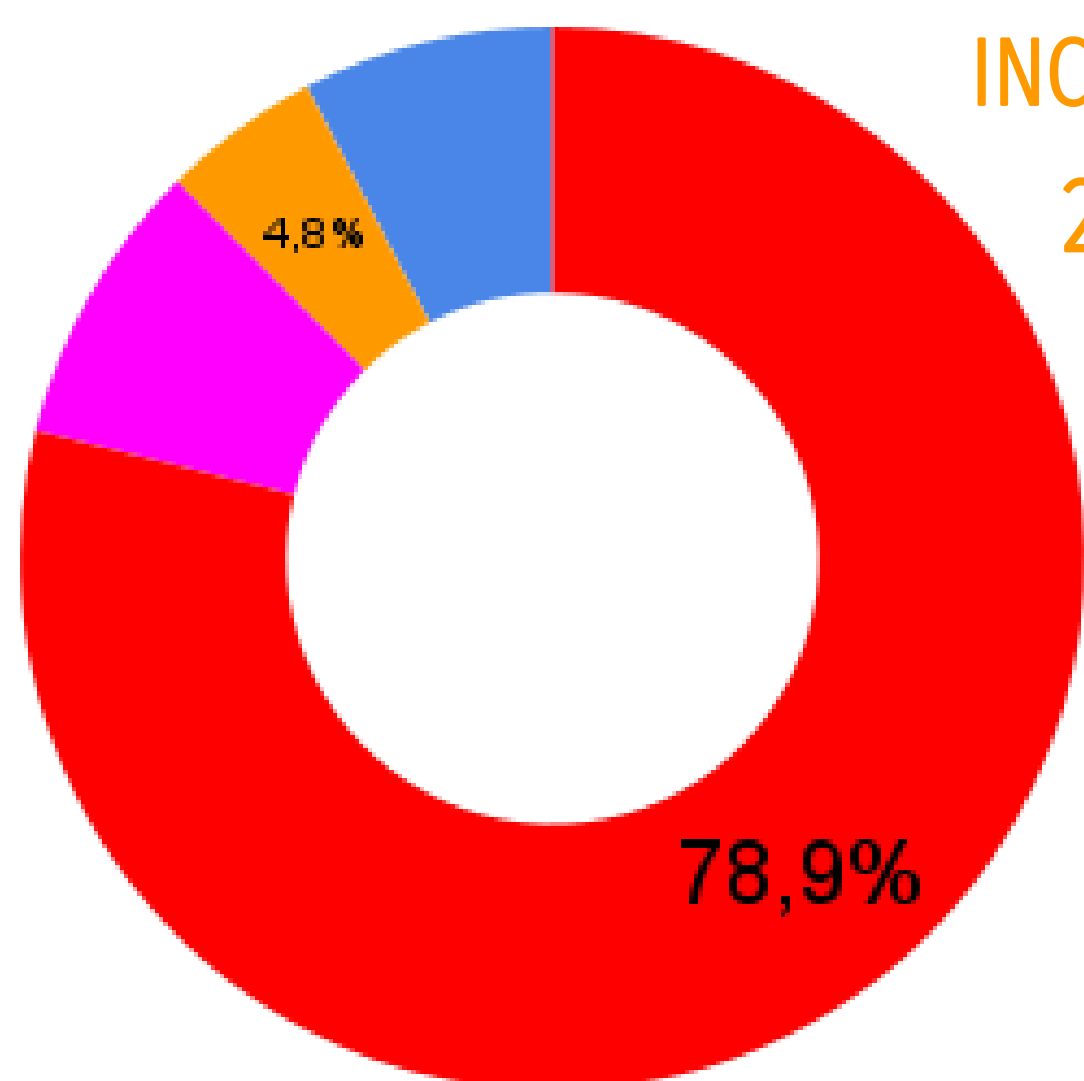
¿Como medimos los aportes a la ciudad? **indicadores del PP**



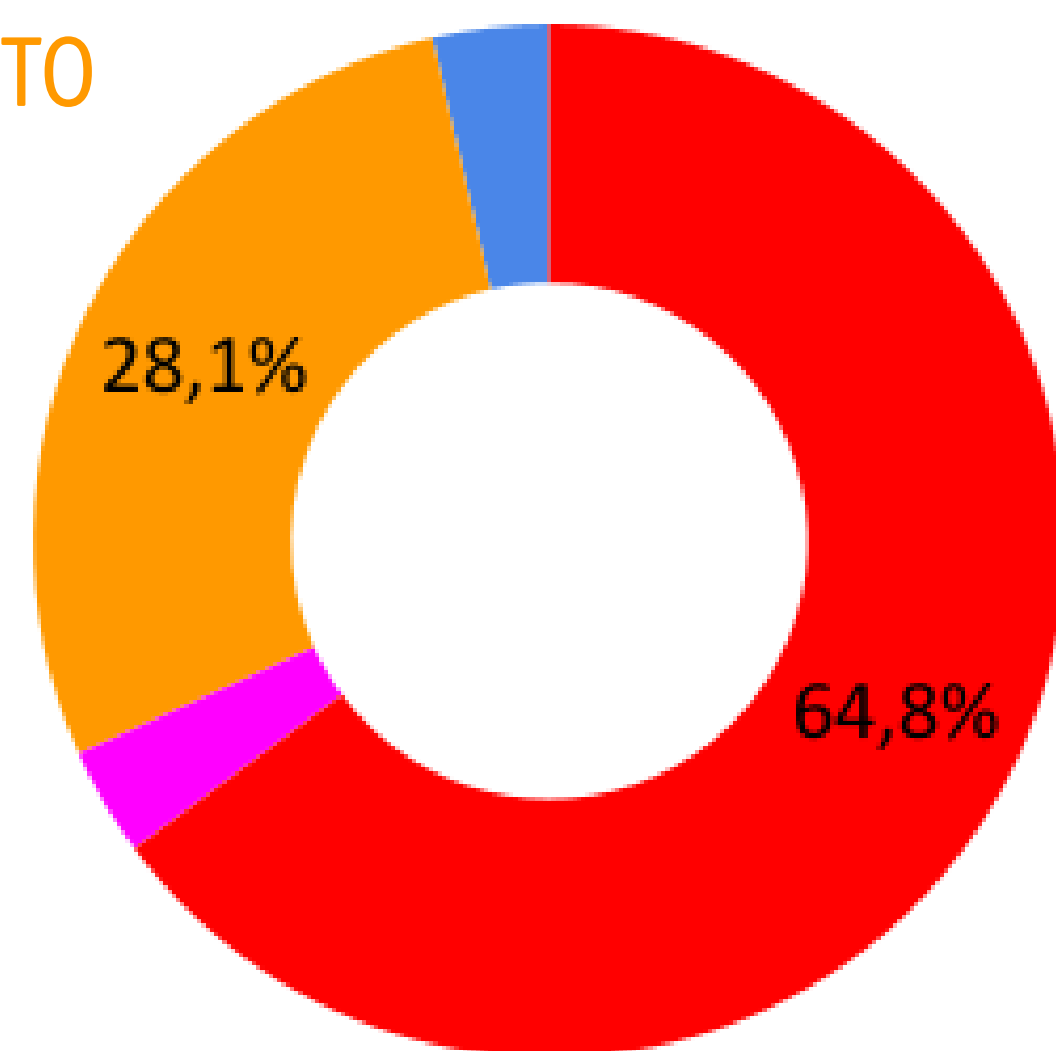
6,61 m²/hab



USOS INICIALES M² USOS PROPUESTOS M²



INCREMENTO
23,30%



- Comercio y Servicios
- Industrial
- Dotacional
- Residencial

Retorno de la vivienda
Industrias 4,0 , Innovación y
Logística
Dotacional (Clúster de Justicia)

PLANTEAMIENTO URBANISTICO(áreas generales)

¿Cómo se distribuyen las áreas del PP?

AREAS INICIALES

Área Privada: 14,8 Ha

Malla Vial Arterial: 3,7 Ha

Malla Vial Intermedia: 3,3 Ha

TOTAL PLANIFICACION: **21,8 Ha**

AREAS GENERALES PLANTEAMIENTO

Área Verificación: **18,1 Ha**

Obligaciones Suelo 65% AV: 11,7 Ha

EP Sustitución: 1,3 Ha

EP Existente (Vías Mejoradas): 1,8 Ha

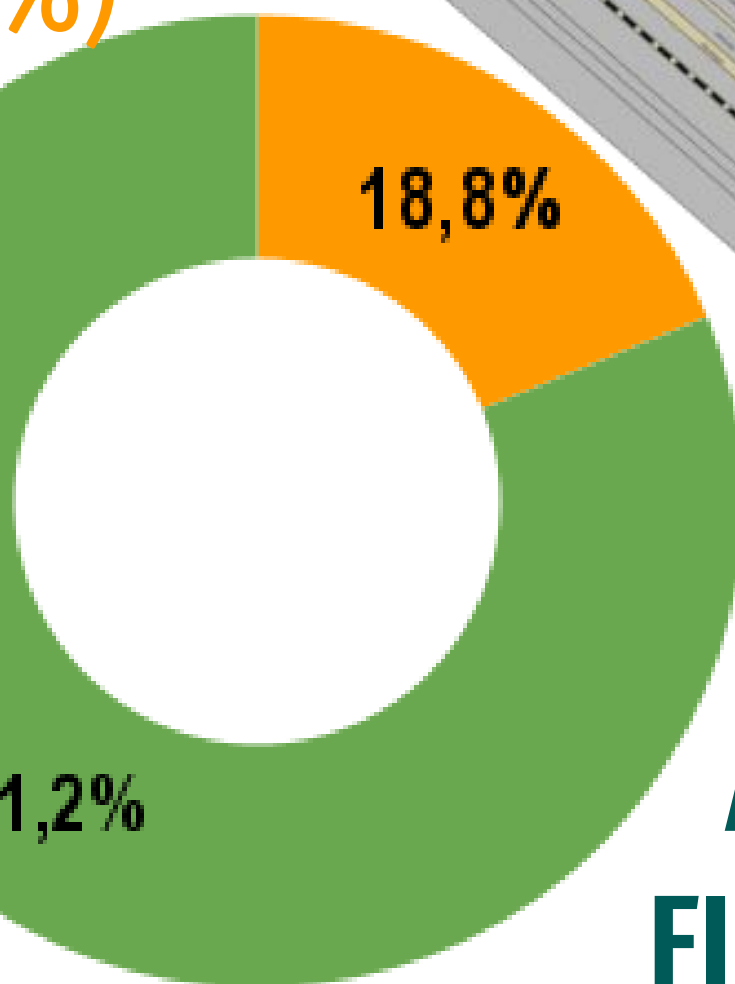
Control Ambiental: 1,1 Ha

APAUP: 0,2 Ha

AREA UTIL: 4,1 Ha (22,7%)

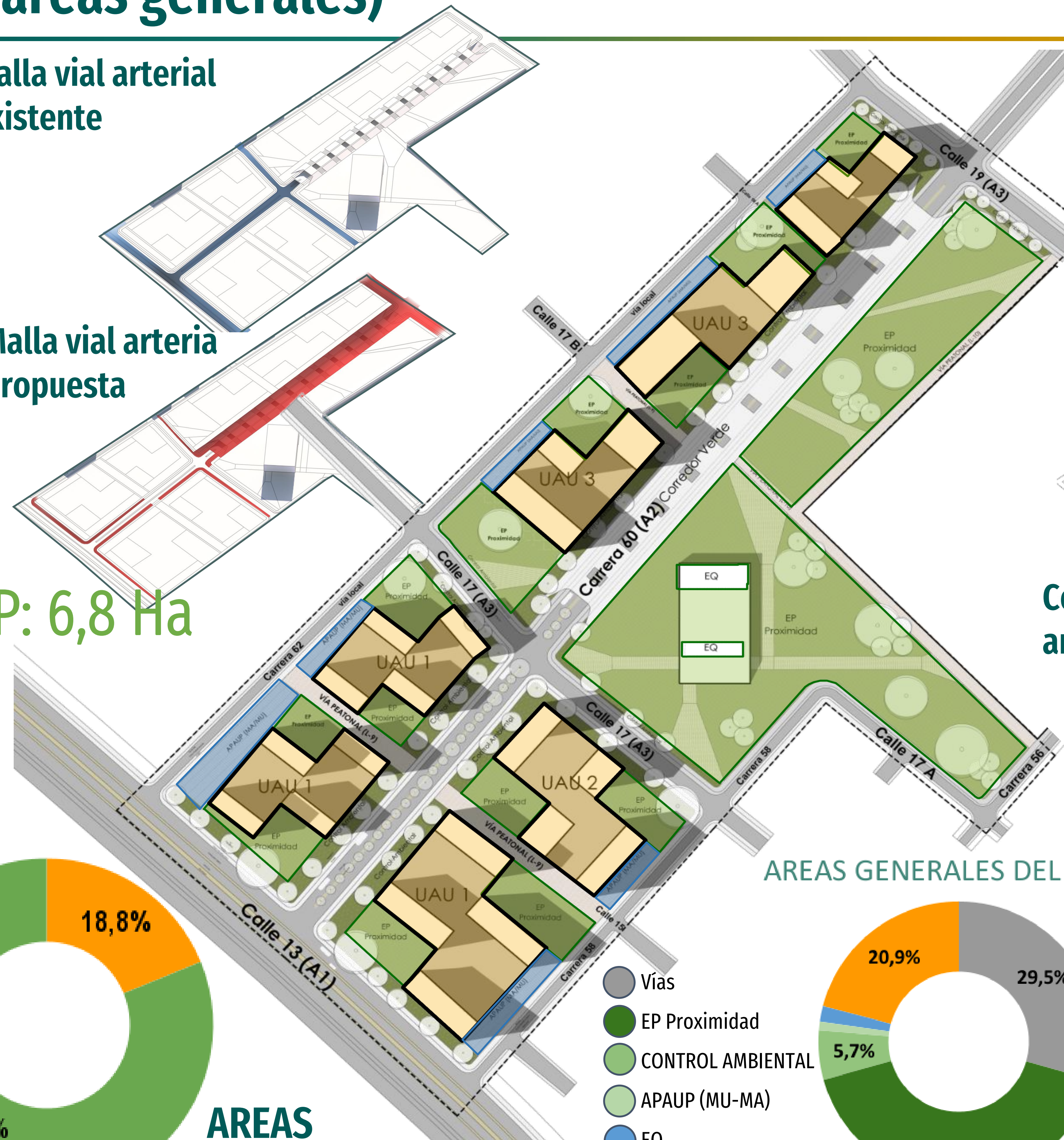
EP: 6,8 Ha

AREAS FINALES



Malla vial arterial existente

Malla vial arteria propuesta



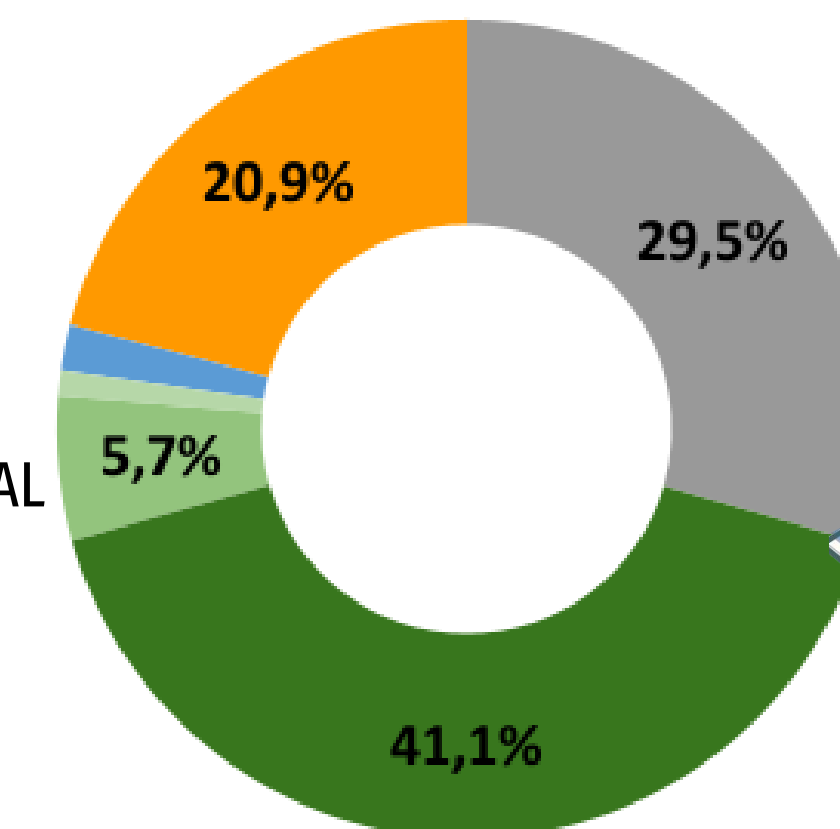
APAUP

EP Sustitución

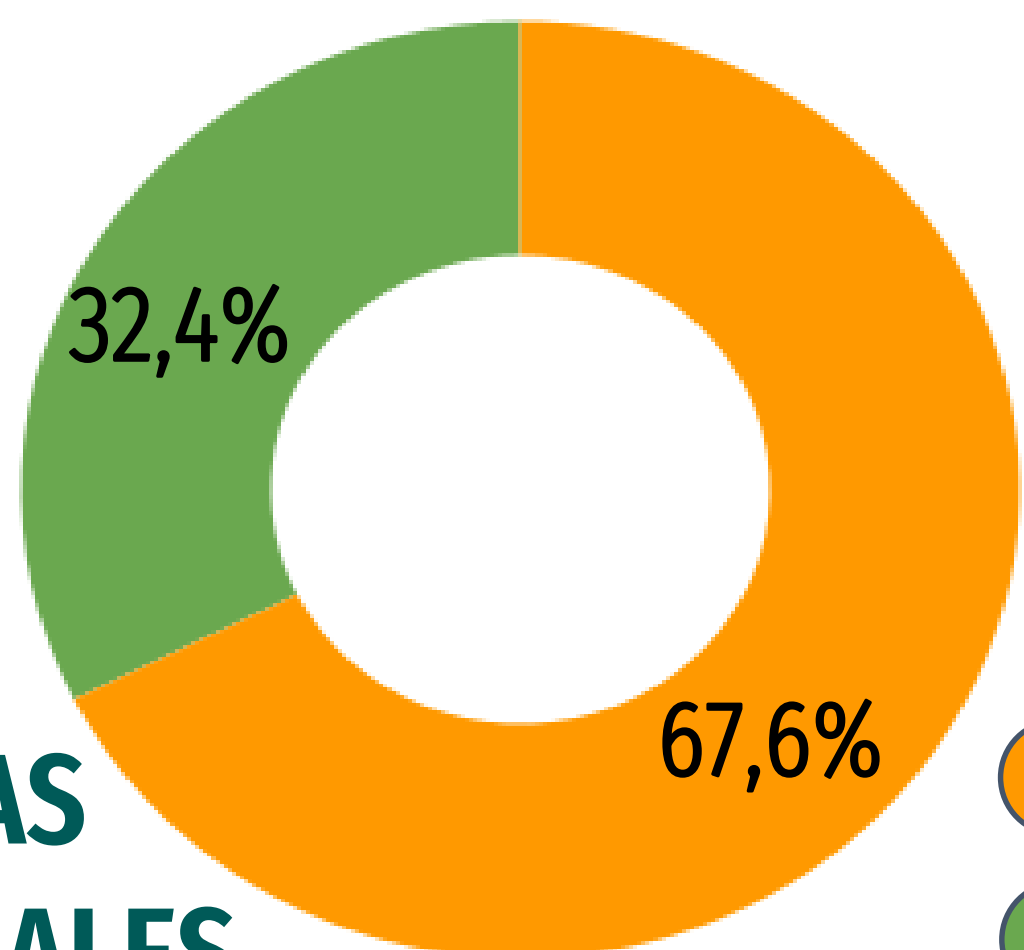
Control ambiental

Malla vial arteria

AREAS GENERALES DEL SUELO



AREAS INICIALES



Áreas Privadas
Áreas Publicas

- Vías
- EP Proximidad
- CONTROL AMBIENTAL
- APAUP (MU-MA)
- EQ
- AREA UTIL

OBLIGACIONES URBANISTICAS

¿Cuáles son las obligaciones urbanísticas del POT?

1. Mezcla de Usos Art. 305
2. Redes Locales Pluvial, Acueducto, Alcantarillado Art. 320
3. VIS y VIP Art. 322
4. EP del 65% del AV Art. 328
5. Equipamiento Art. 329

DESGLOSE DE OBLIGACIONES EN SUELO

TOTAL OBLIGACION SUELO: **11,7 Ha**

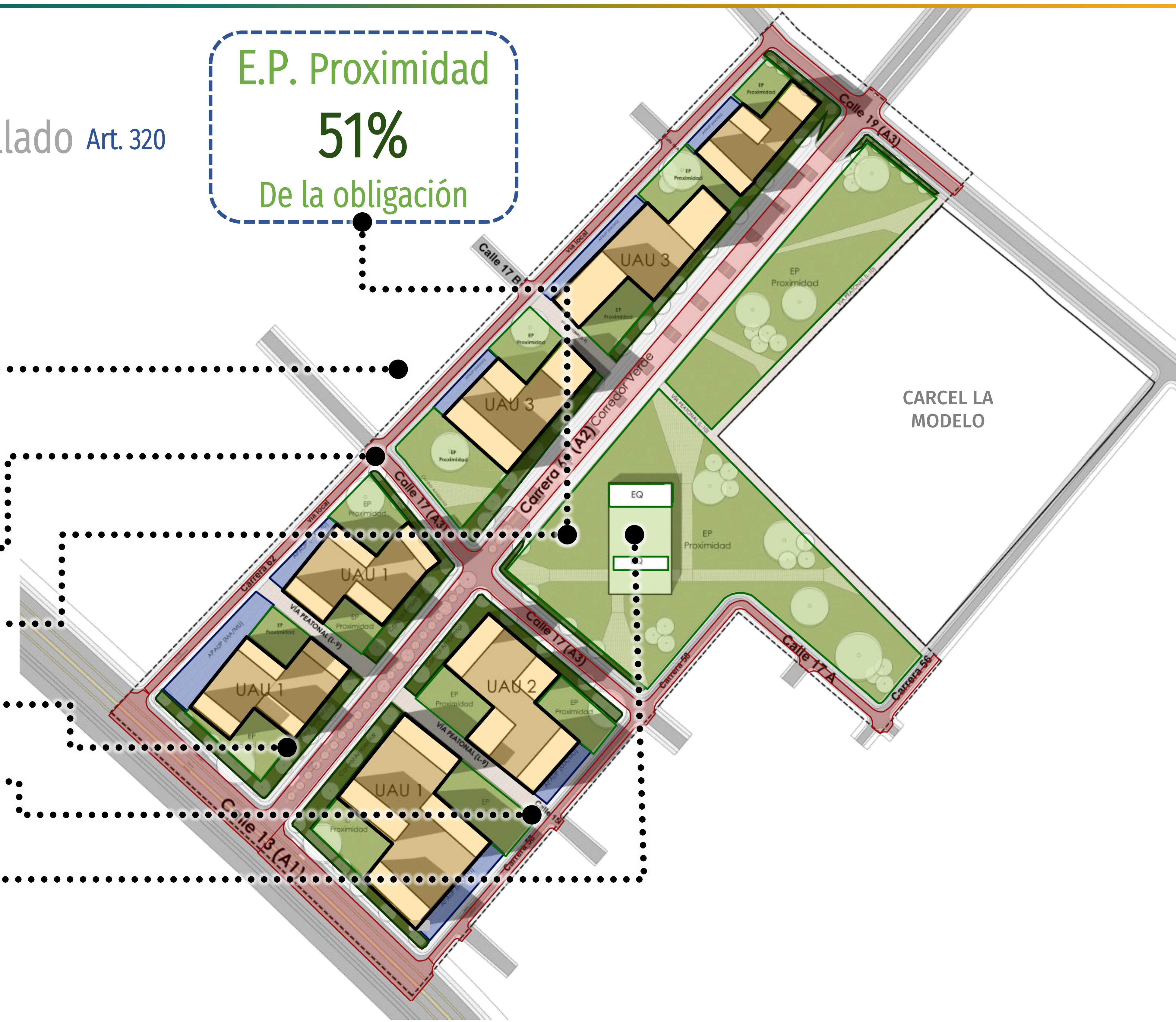
RESERVAS VIALES: **3,8 Ha**

EP PROXIMIDAD: **6,0 Ha**

CONTROL AMBIENTAL: **0,7 Ha**

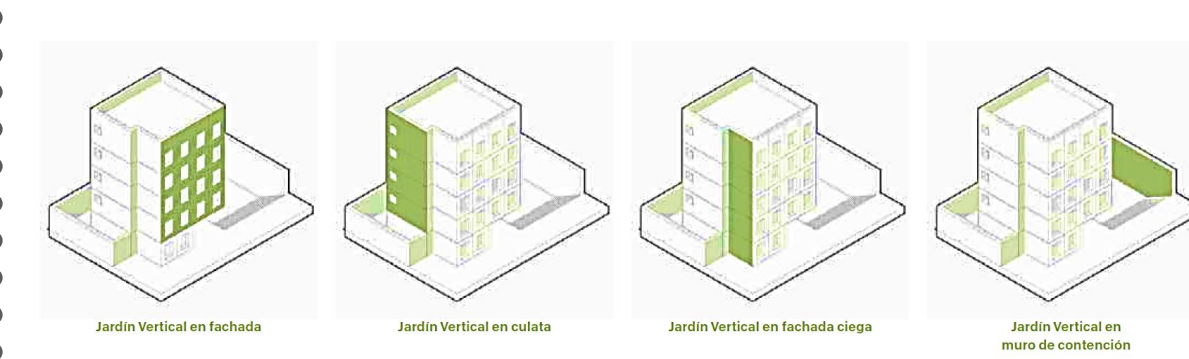
VÍAS PEATONALES: **0,7 Ha**

EQ: **0,3 Ha**



ESPACIO PUBLICO NUEVO

SISTEMA ESTRUCTURADOR DE PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



El Proyecto se ordena alrededor del EP

TOTAL EP NUEVO: **14,7 Ha**

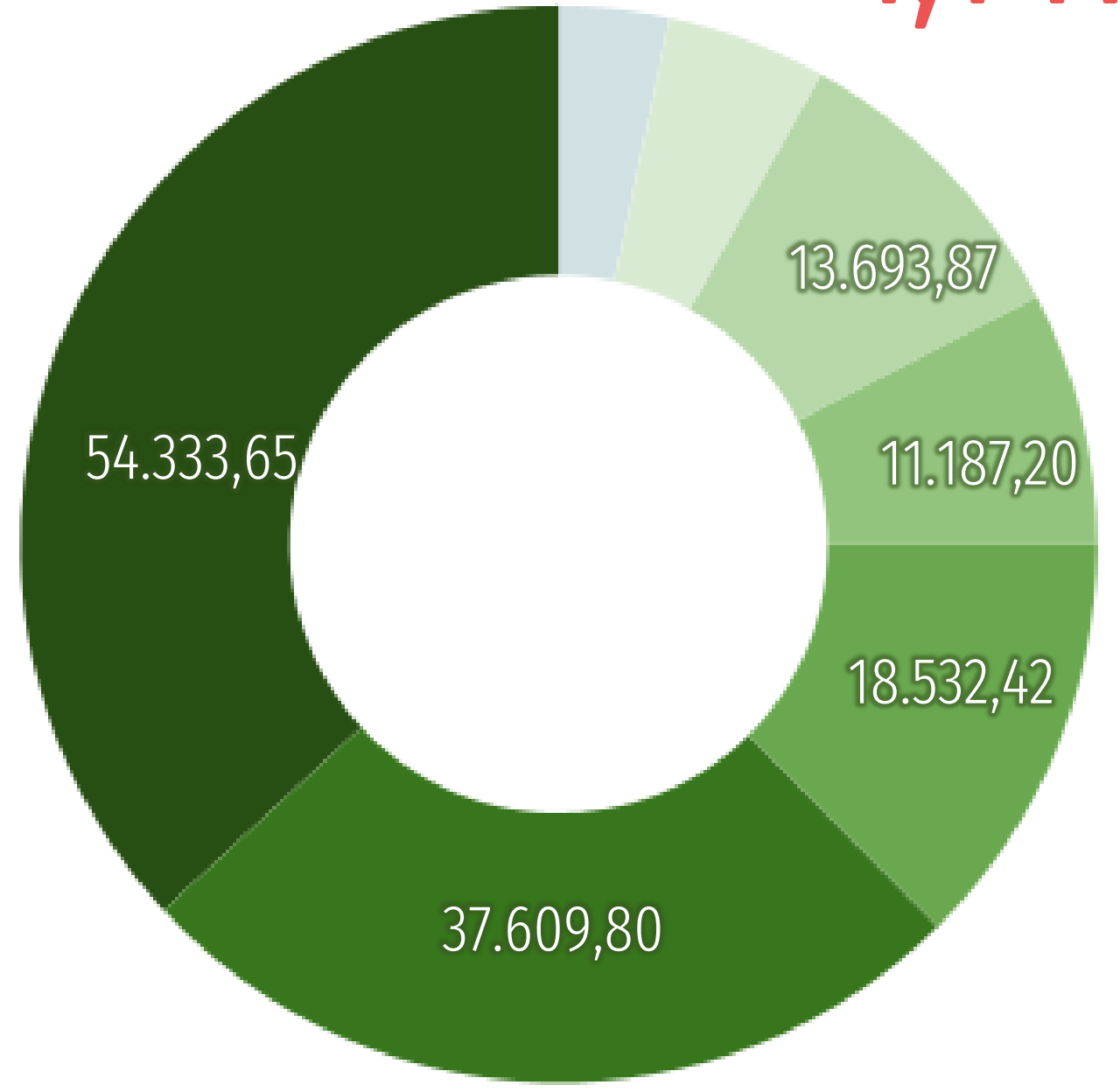
EP Proximidad: **6,0 Ha**

EP Sustituido: **1,3 Ha**

Control Ambiental: **1,1 Ha**

Vías Peatonales: **0,7 Ha**

Reservas Viales: **4,1 Ha**



- Ampliación Malla vial local intermedia (Vías nuevas)
- Malla vial peatonal (Vías nuevas)
- ESPACIO PUBLICO NUEVO POR SUSTITUCION (Ejecución Obras EP Crr 60)
- CONTROL AMBIENTAL (5M) Obligatorios
- ESPACIO PUBLICO EXISTENTE (VIAS)
- Reserva Malla Vial Arterial (Vías nuevas)
- Espacio Publico de Proximidad Nuevo en Suelo

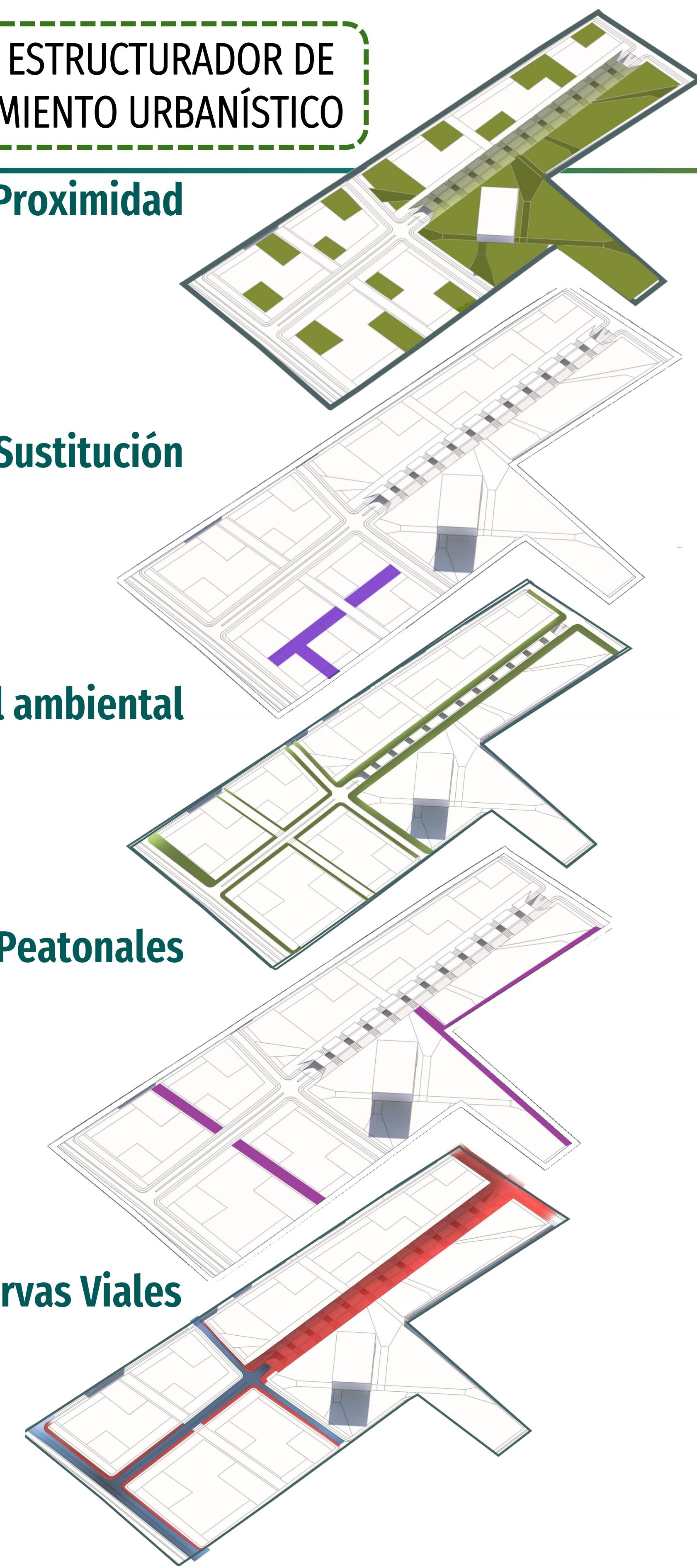
EP Proximidad

EP Sustitución

Control ambiental

Vías Peatonales

Reservas Viales



MEP



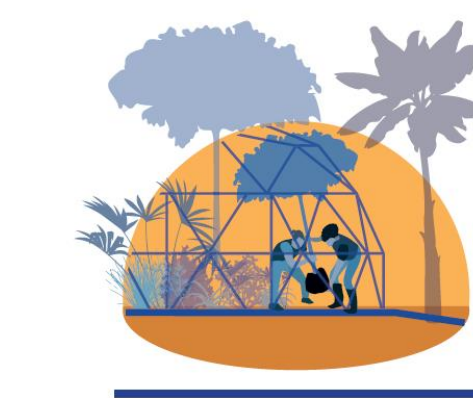
Zonas verdes



Plazas y plazoletas



Parque cultural



Parque lúdico



Parque contemplativo



Accesibilidad



Conectividad ambiental



Vitalidad

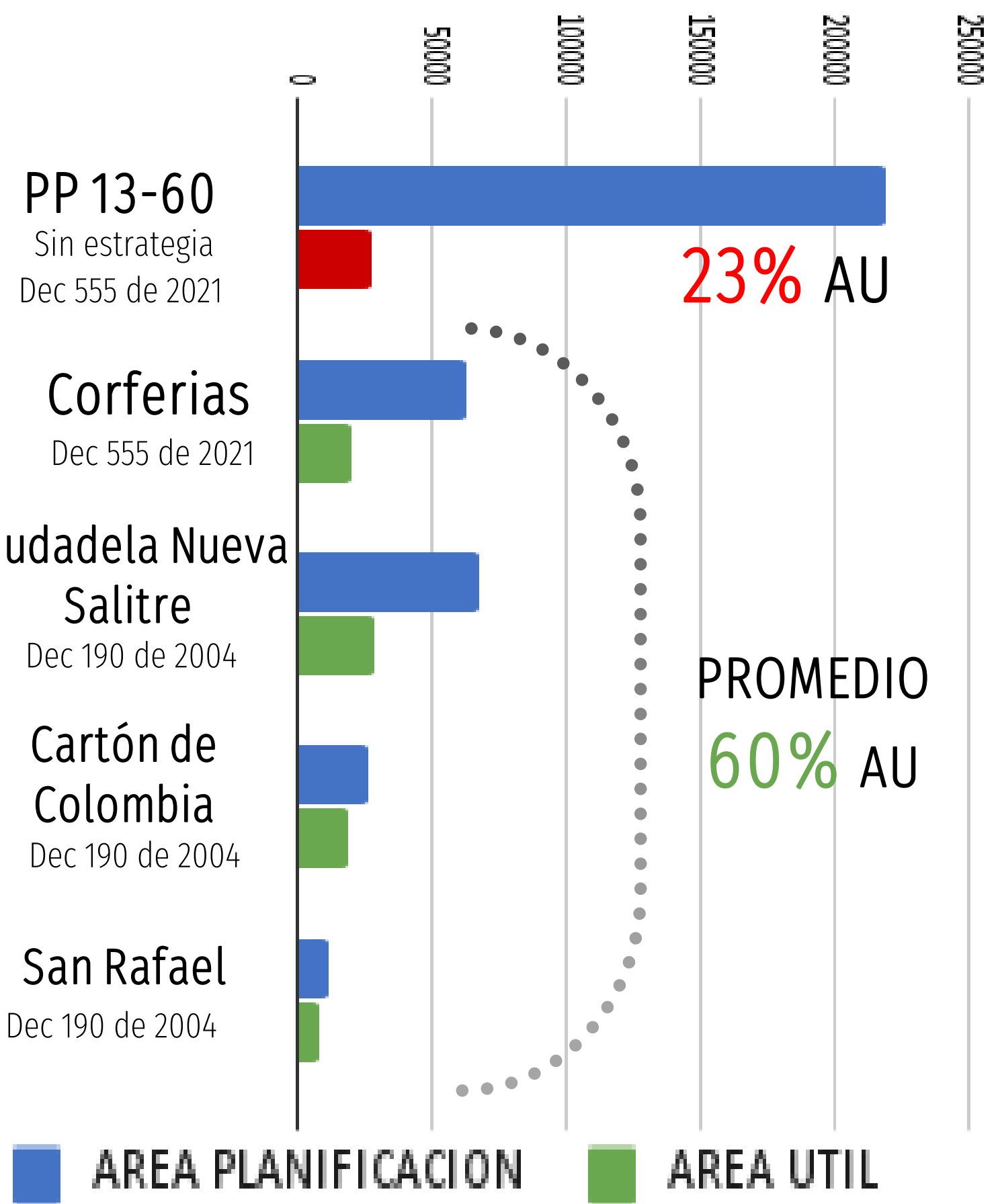


Seguridad

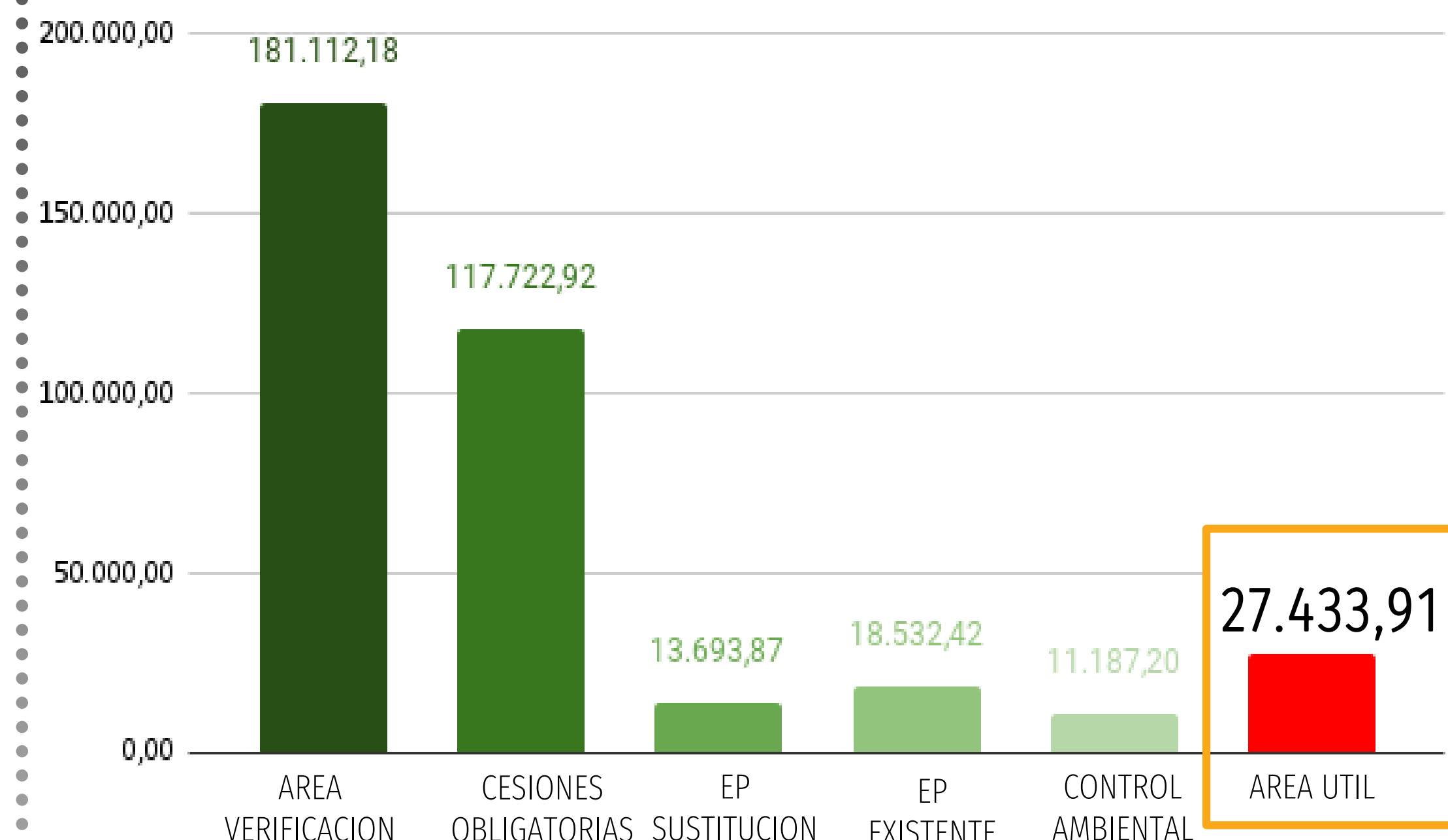
- Cesiones EP Proximidad sin contar EP Sustituido
- EP Proximidad 30% del AV
- Se cumplen NORMAS COMUNES. Decreto 603 de 2022
- EP Proximidad. Aplica MEP
- Carrera 60. Corredor Ambiental. AE Montevideo. Conector.

ESTRATEGIAS PARA LOGRAR MAYOR EDIFICABILIDAD

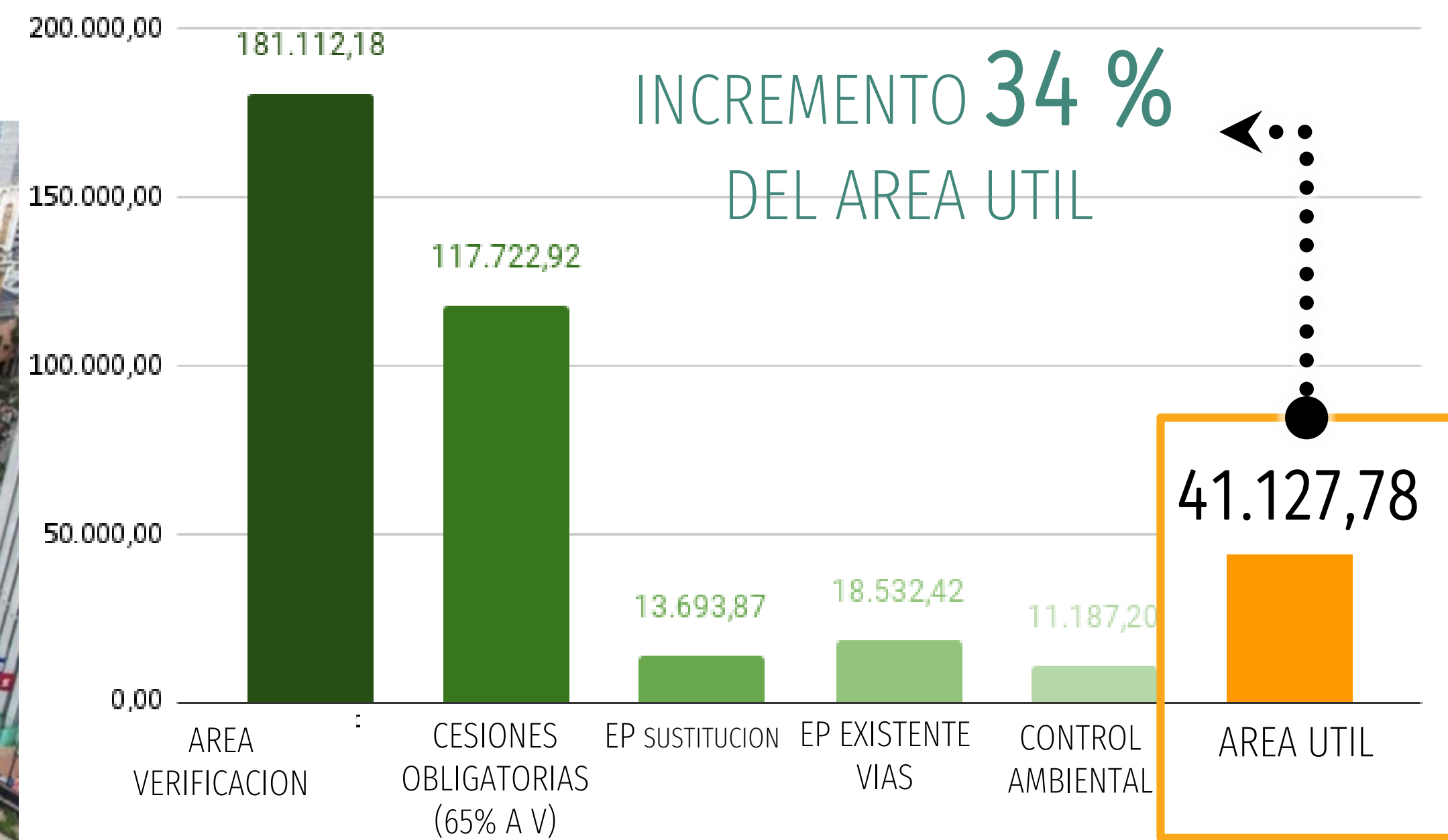
AREA PLANIFICACION Y AREA UTIL



ESCENARIO 1: A.V. SIN ESTRATEGIA



ESCENARIO 2: A.V. CON ESTRATEGIA



ESTRATEGIA PARA LOGRAR MAYOR EDIFICABILIDAD

Estrategia de Sustitución

Art. 141

Sustitución de zonas de uso público.

Sustituir los bienes de uso público incluidos en el espacio público por otros de características o dimensiones equivalentes o superiores, siempre y cuando se cumplan criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público y las demás disposiciones establecidas en el presente Plan.

Art. 142

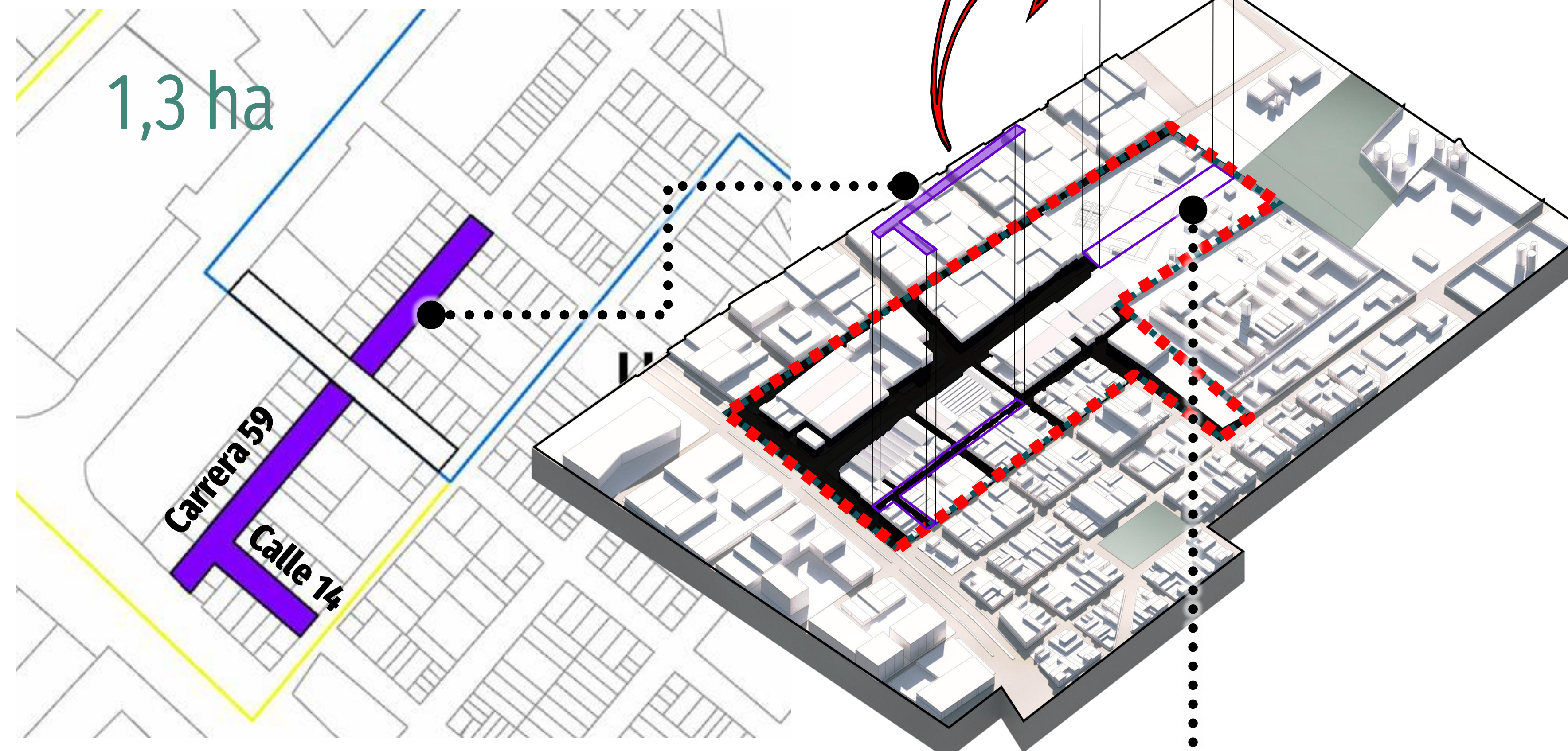
Cambio de uso de las zonas o bienes de uso público.

Sin cambiar su destinación al uso público, se podrá cambiar el uso de las zonas o bienes de uso público:
1. Mediante la aprobación de los instrumentos de planeación establecidos en el presente Plan.

Art. 269

Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público.

1,3 ha

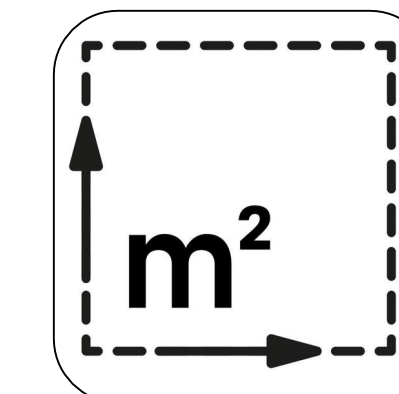


Reglamentación

Su reglamentación será generada por medios de los lineamientos de la actuación estratégica Montevideo, teniendo en cuenta la importancia que presenta la Carrera 60 para dicha actuación, catalogada como un EJE ambiental y conector de la estructura ecológica principal



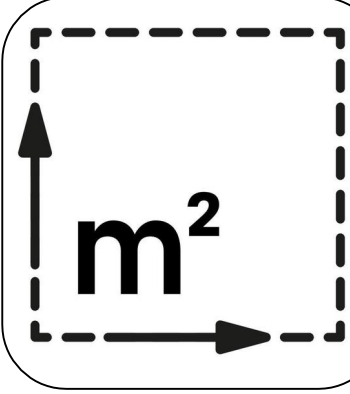
Ejecución pago obra pública



SUELO

Suelo de espacio público

SUSTITUCIÓN



ELEVADO

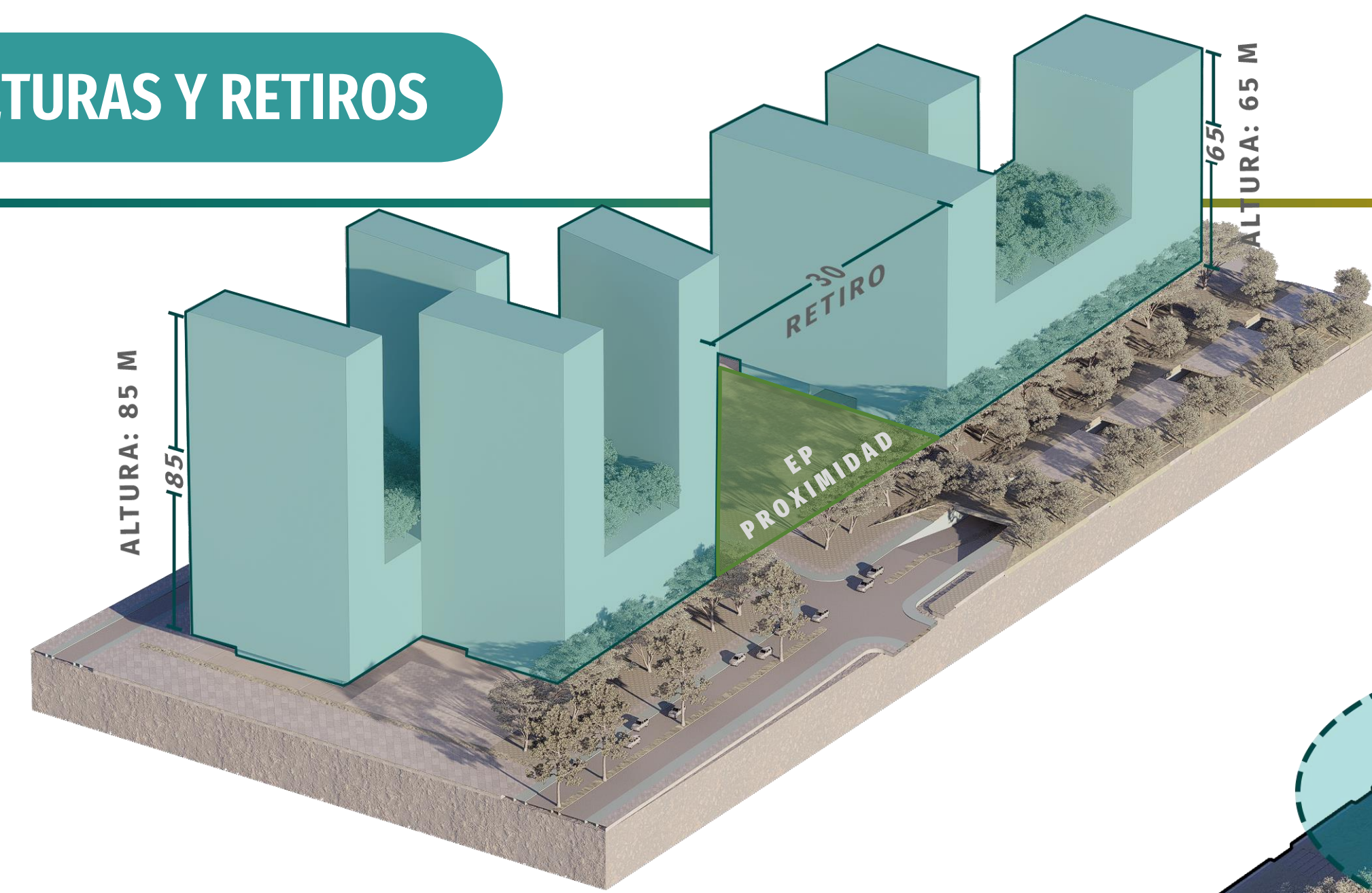
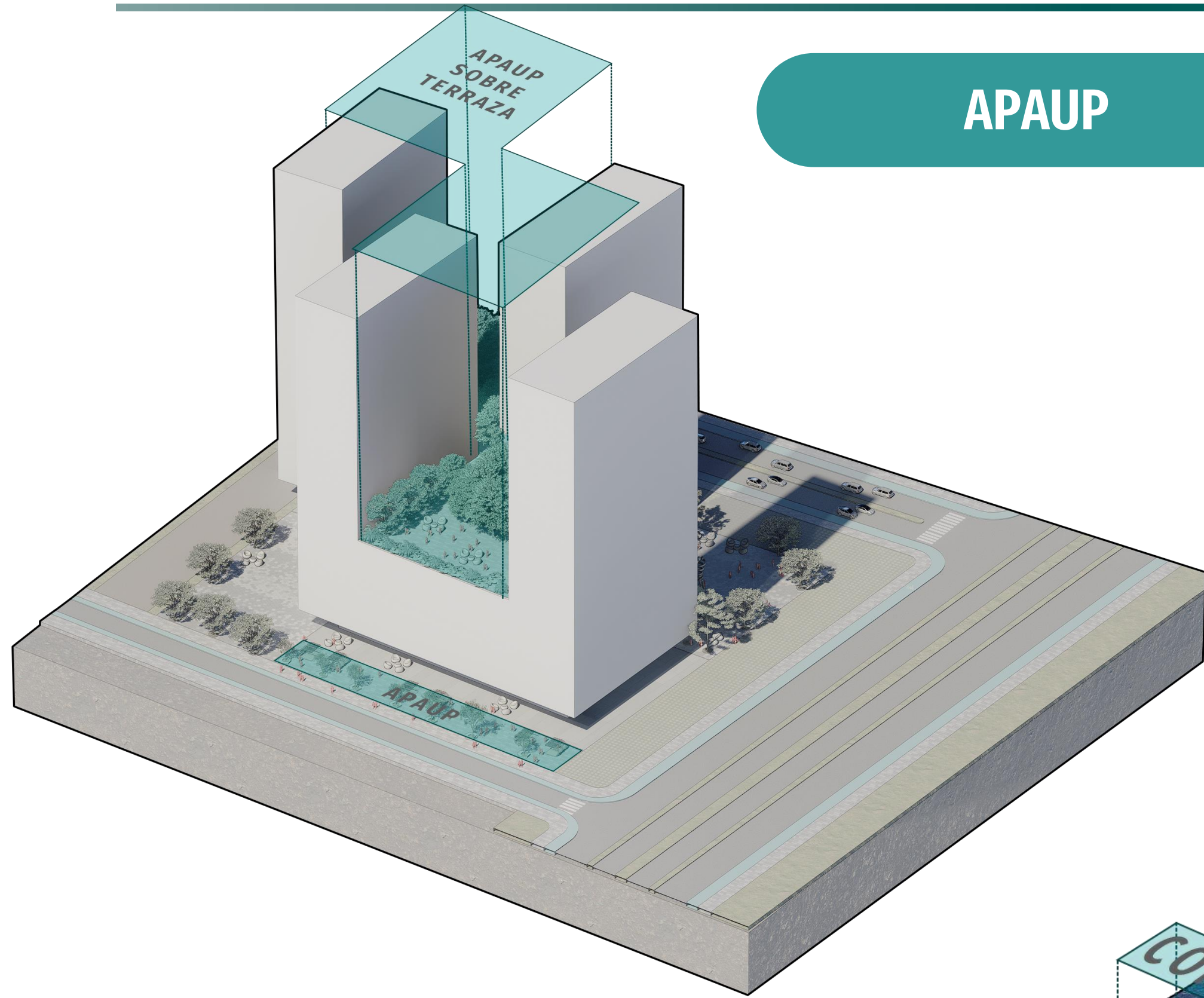
M2 de obra pública EP

Ventajas:

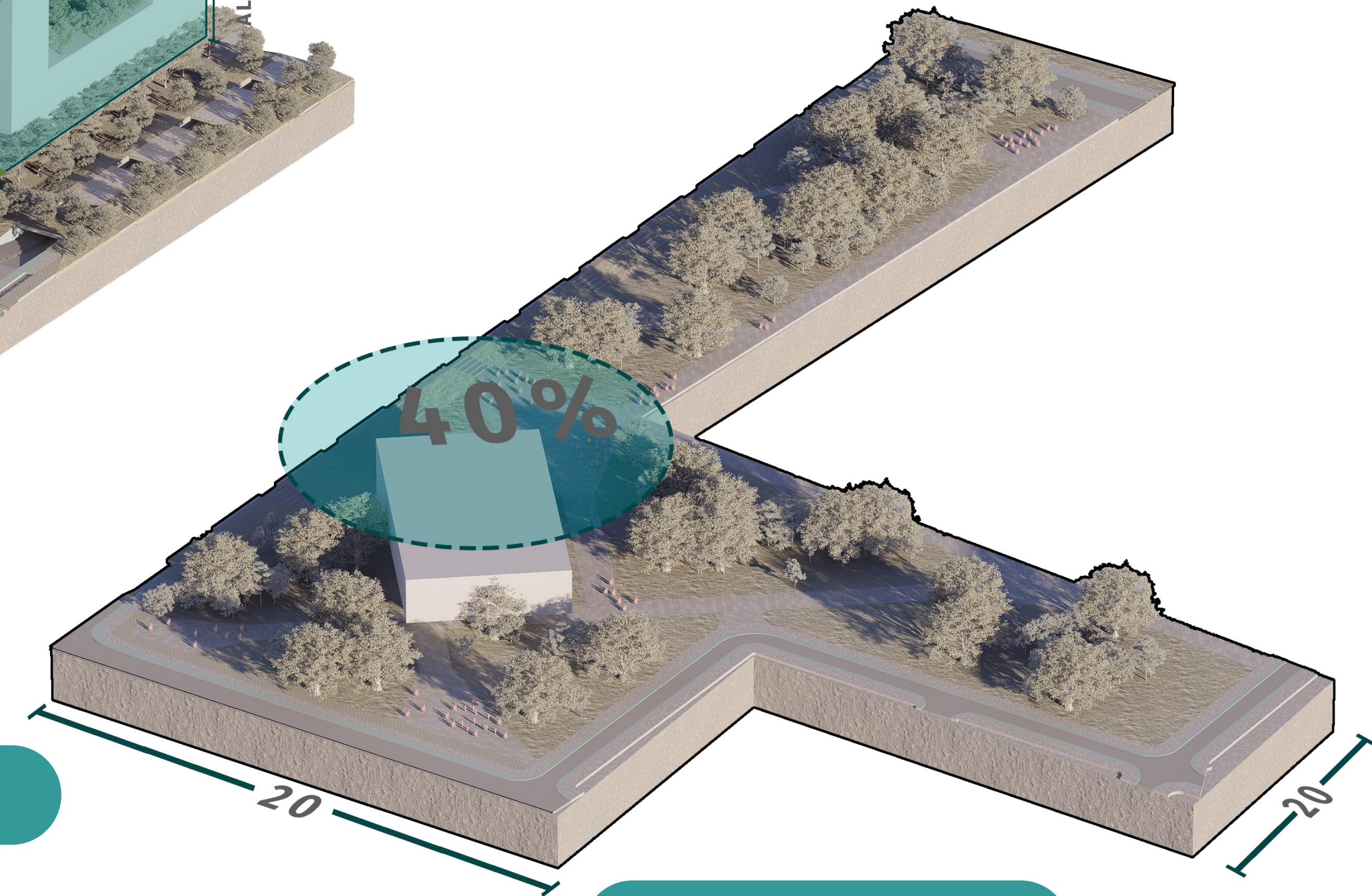
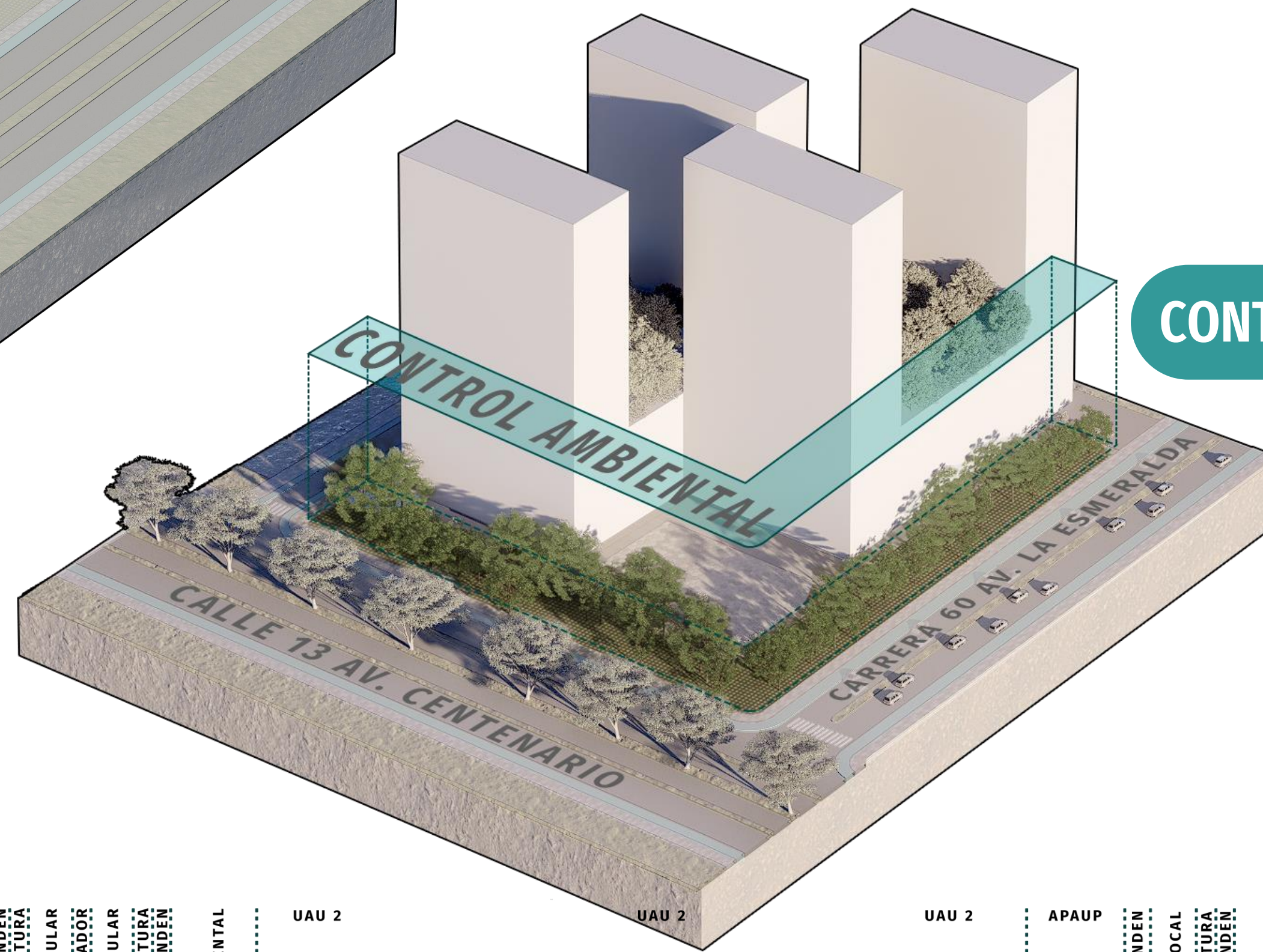
- No se reduce el espacio público
- Se genera espacio público de calidad
- Evita segregación socio/espacial
- Se convierte en un conector de ciudad



APAUP

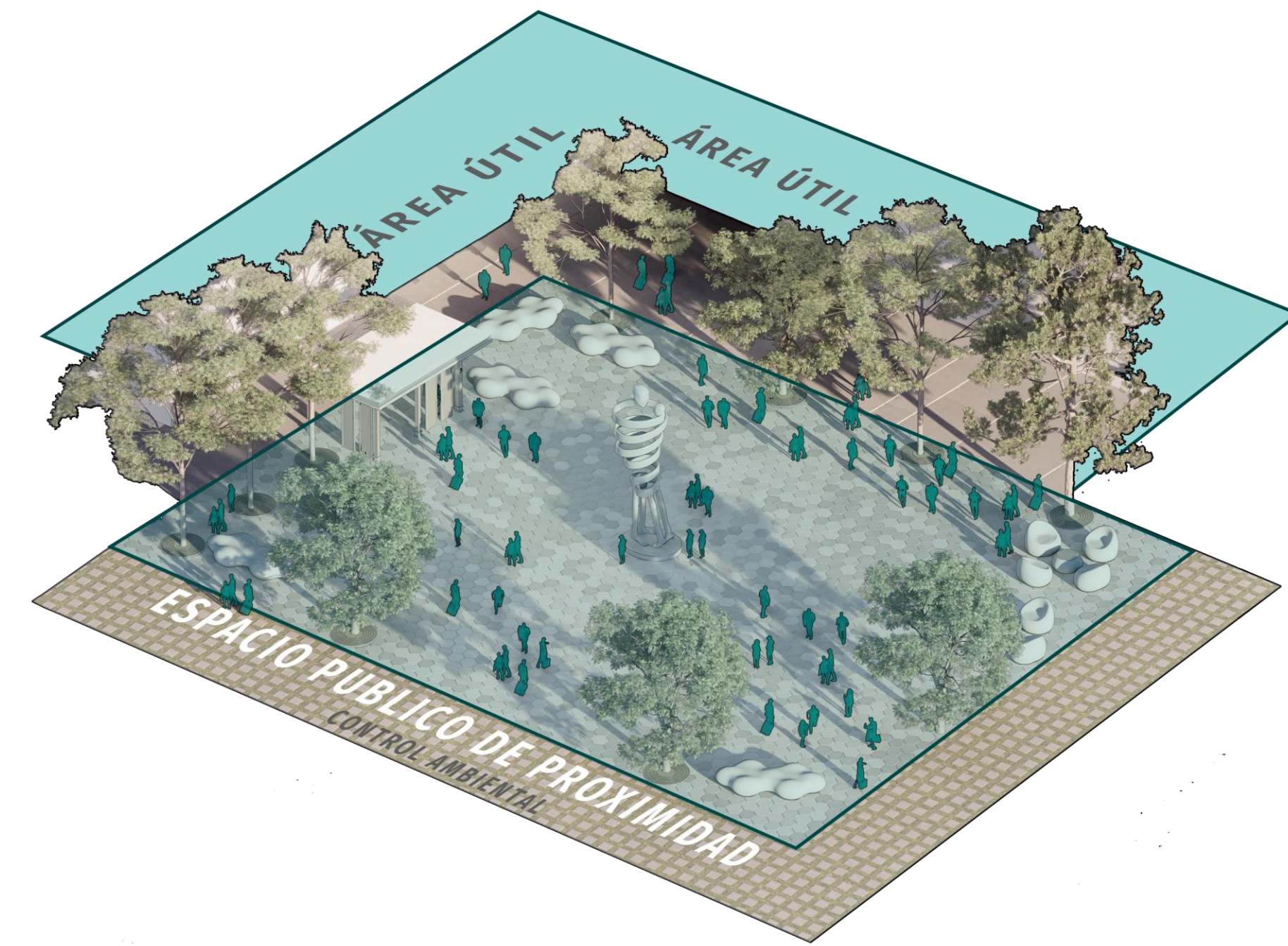
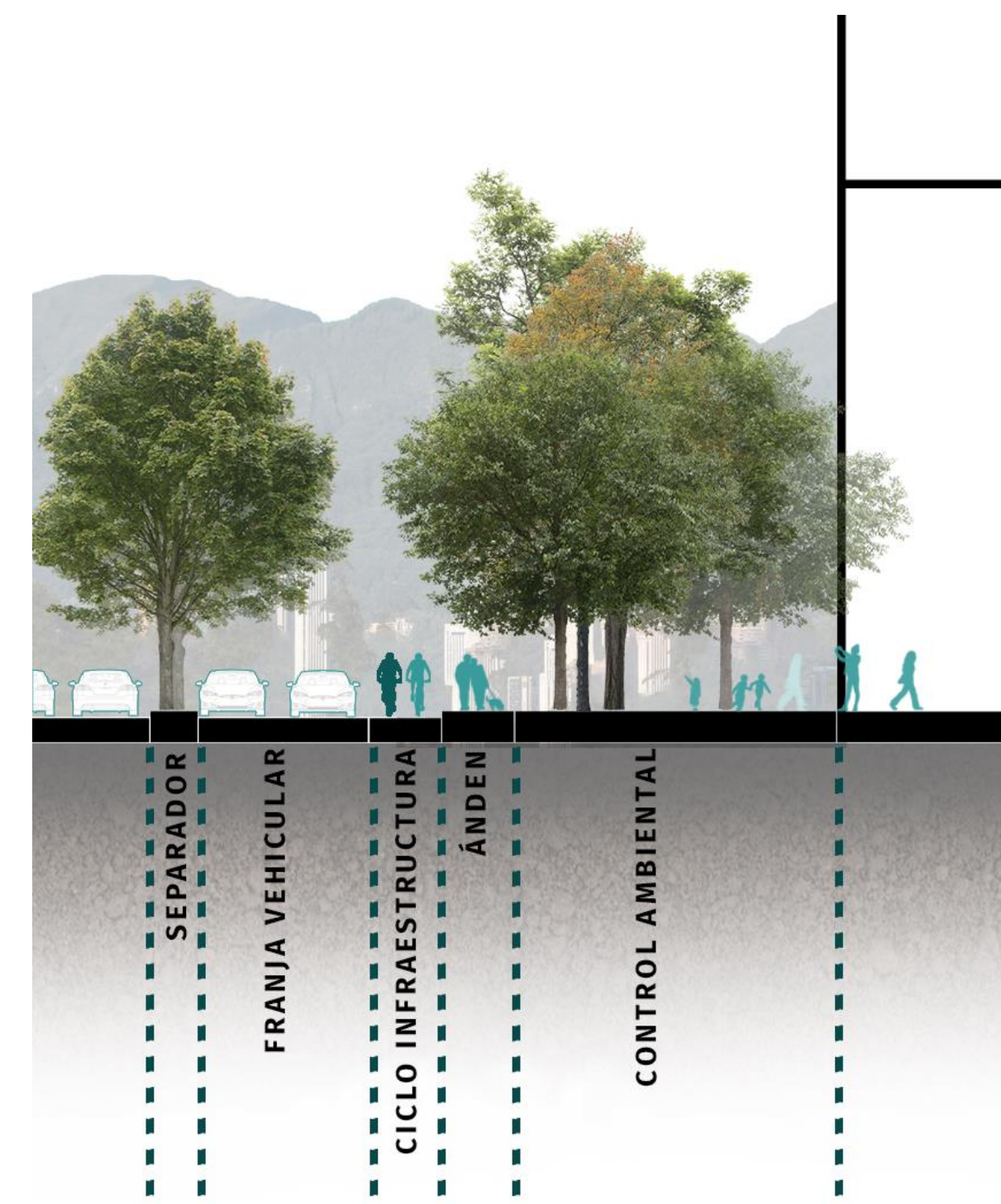
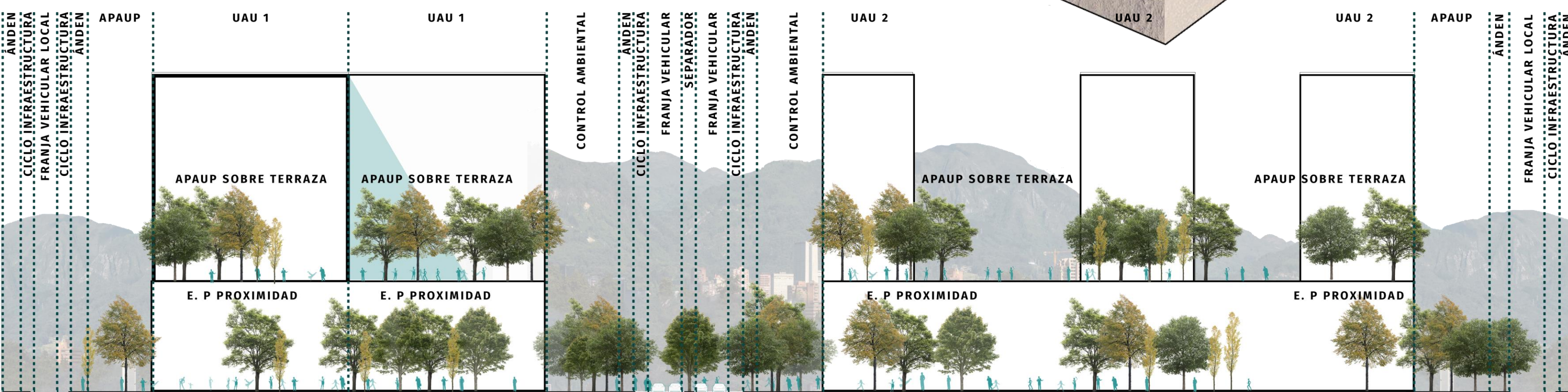


CONTROL AMBIENTAL



E.P. PROXIMIDAD

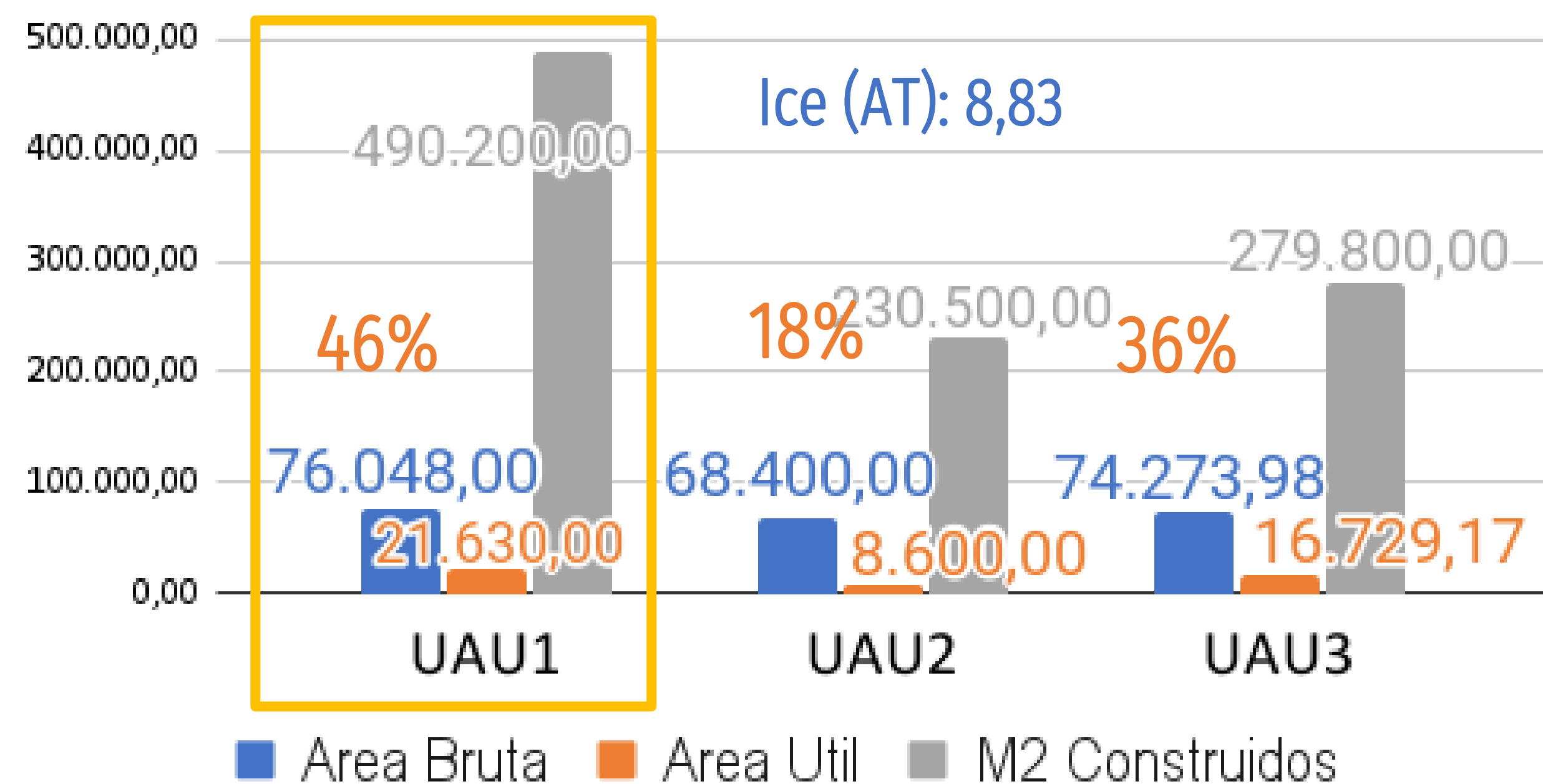
PERFIL VIAL



Unidades Actuación Urbanística

¿Como se hará viable?

AREAS GENERALES + CONSTRUCCIÓN X UAU



AU: 4.1 Ha = 1 Millón M2

UAU 1: 490 Mil m²

UAU 2: 230 Mil m²

UAU 3: 279 Mil m²

Obligaciones Suelo: 12,5 Ha

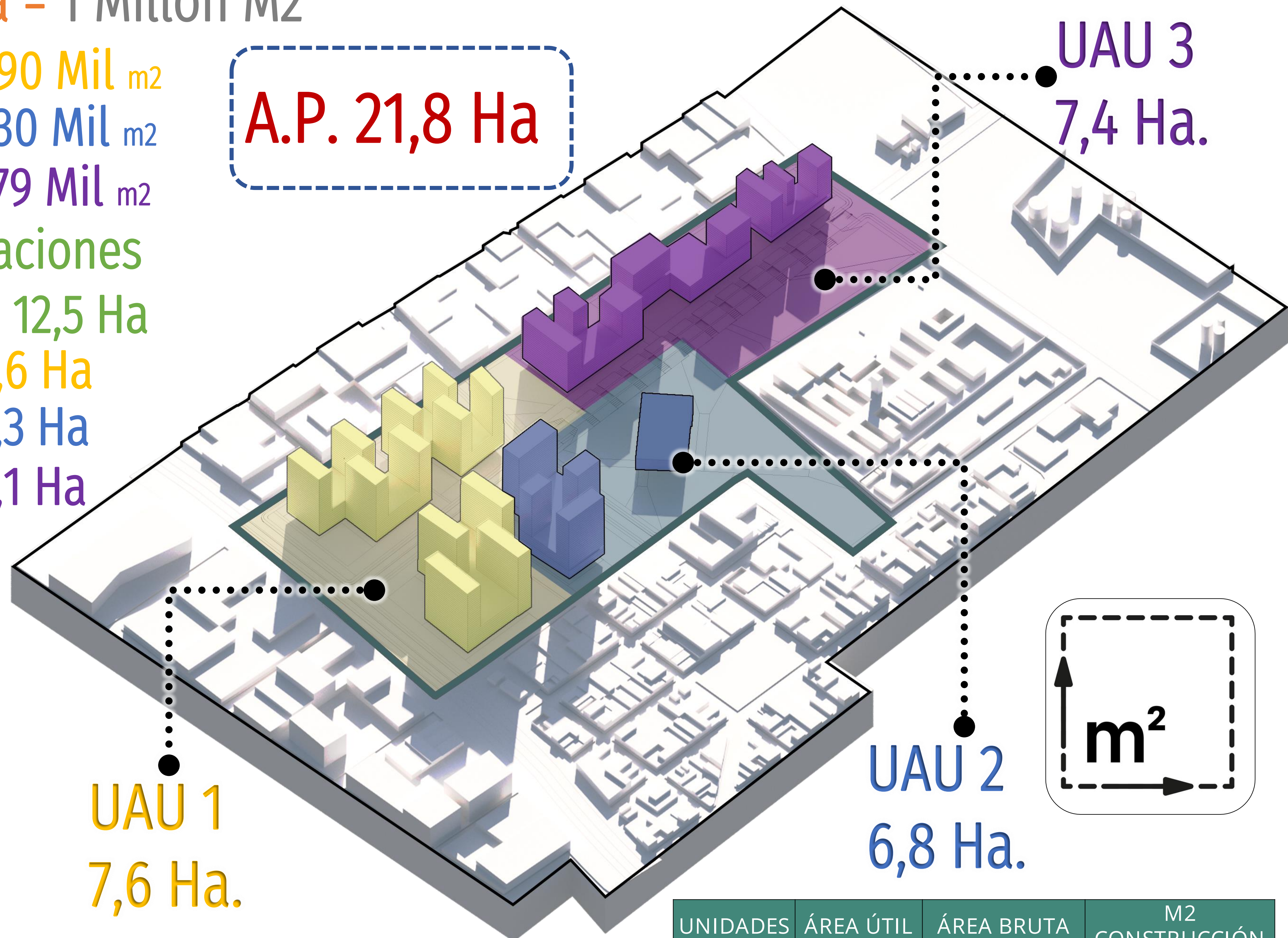
UAU 1: 2,6 Ha

UAU 2: 5,3 Ha

UAU 3: 4,1 Ha

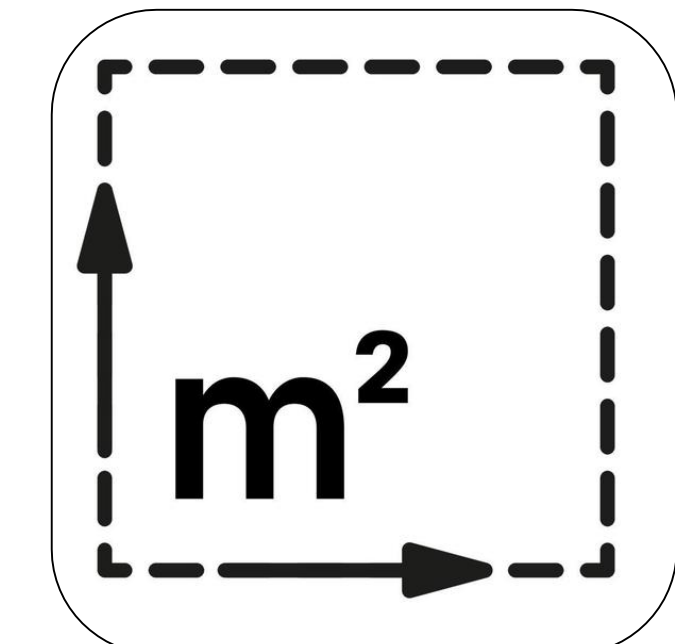
A.P. 21,8 Ha

UAU 3
7,4 Ha.



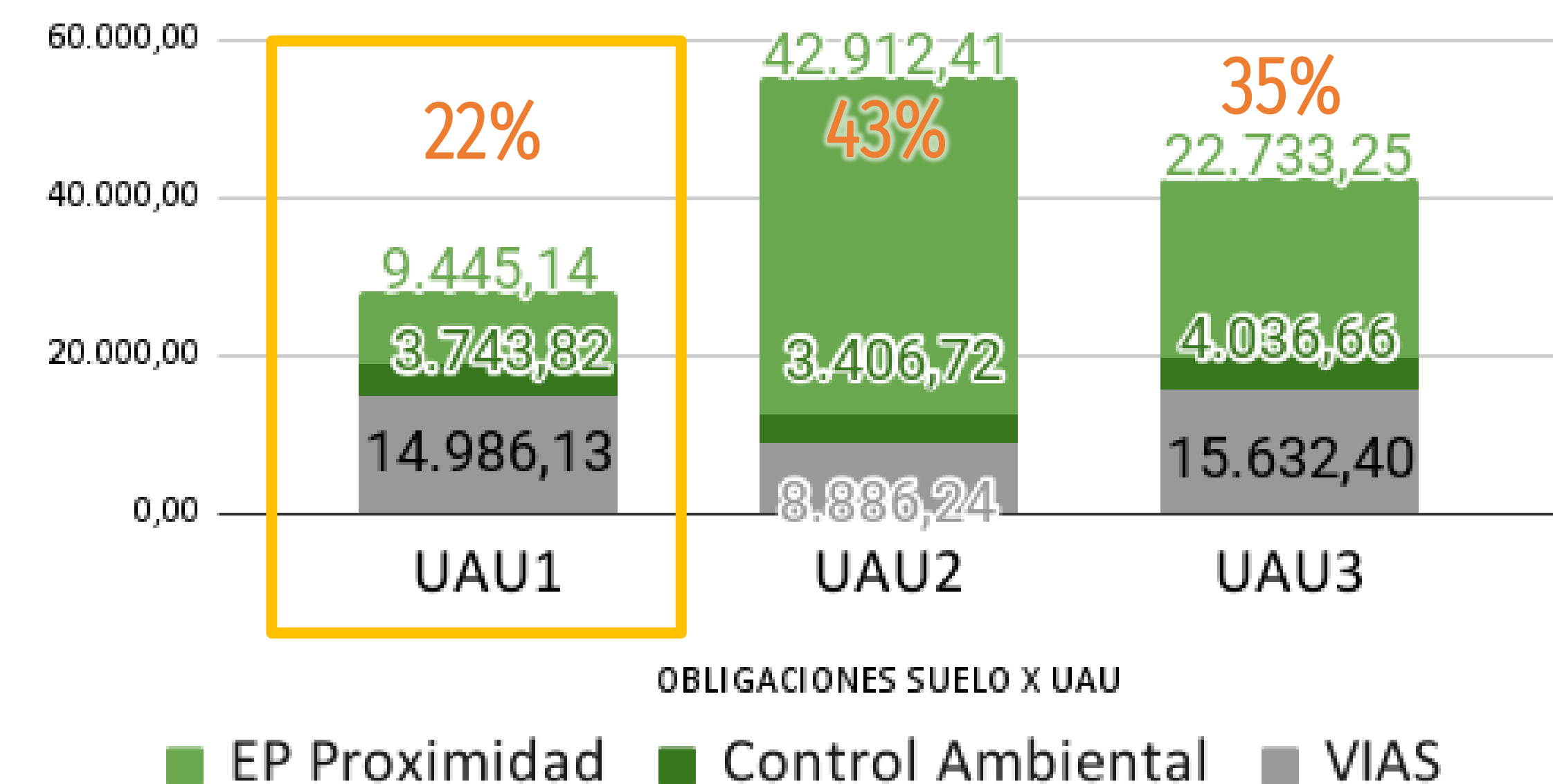
UAU 1
7,6 Ha.

UAU 2
6,8 Ha.



La delimitación de las UAU busca un desarrollo progresivo, equilibrado y financieramente eficiente, donde la UAU 1 apalanque el desarrollo de las siguientes y permita su cierre financiero.

OBLIGACIONES SUELO X UAU



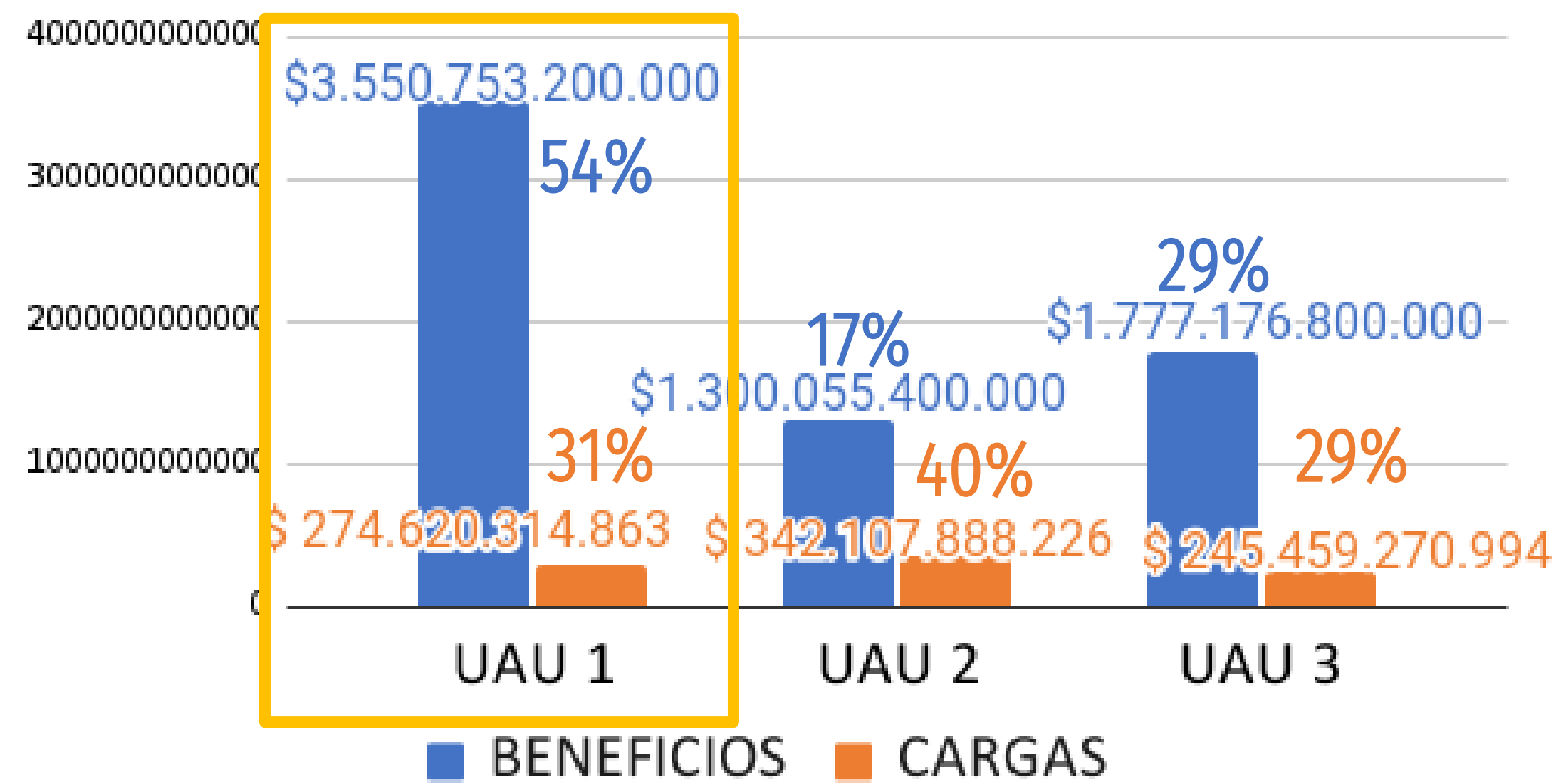
UAU 1, engloba las menores obligaciones en suelo, generando mayor Área Útil, y mayores aprovechamientos. Teniendo en cuenta las restricciones aeronáuticas

UNIDADES	ÁREA ÚTIL	ÁREA BRUTA	M2 CONSTRUCCIÓN
UAU 1	21.630,00	76.048,00	490.200,00
UAU 2	8.600,00	68.400,00	230.500,00
UAU 3	10.897,78	74.273,98	279.800,00
TOTAL	41.127,78	218.721,98	1.000.500,00

APROVECHAMIENTOS

¿Como se hará viable?

CARGAS Y BENEFICIOS X UAU ANTES DE TRANSFERENCIAS



La UAU 1 engloba la menor cantidad de cargas urbanísticas y los mayores aprovechamientos porque es la **primera en desarrollarse**. Tiene baja densidad predial. **Apalanca** las UAU financieramente **deficitarias**. Cercanía con la Calle 13. Soporta el mayor porcentaje de la política de moradores

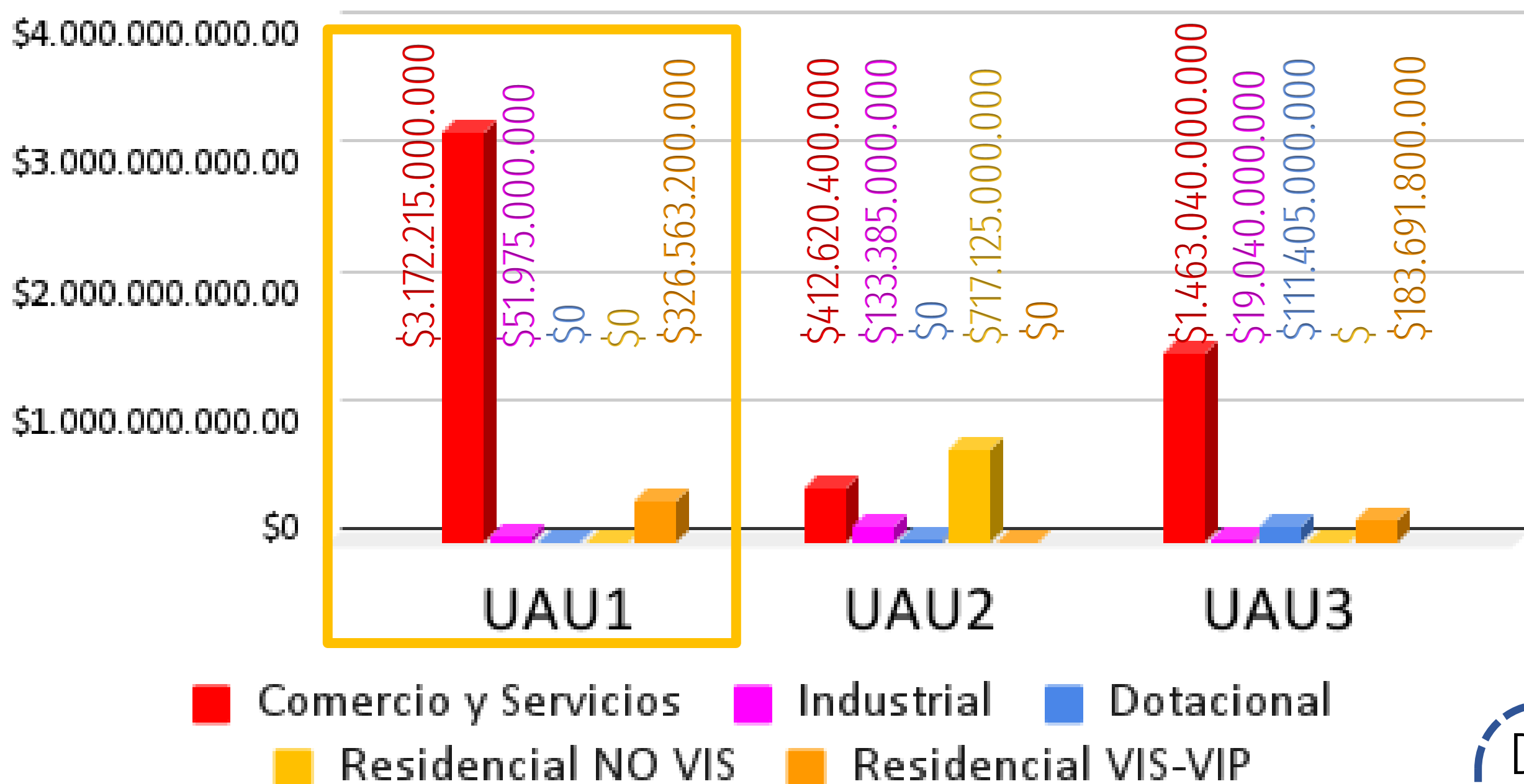
AU: 4.1 Ha = \$ 6,6 Billones Total ingresos

UAU 1: **3,5 Bill**

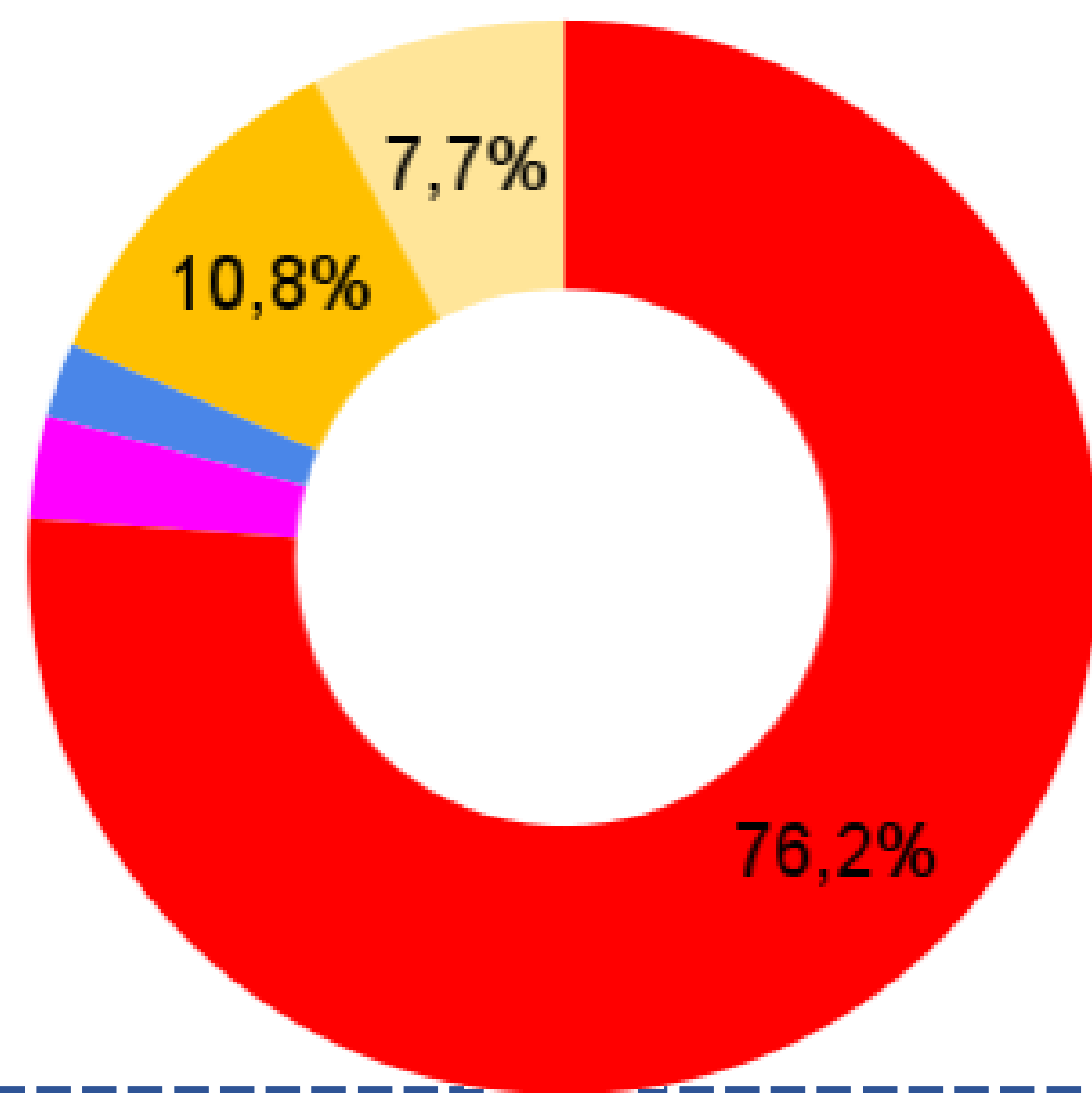
UAU 2: **1,3 Bill**

UAU 3: **1,7 Bill**

APROVECHAMIENTO POR USOS \$



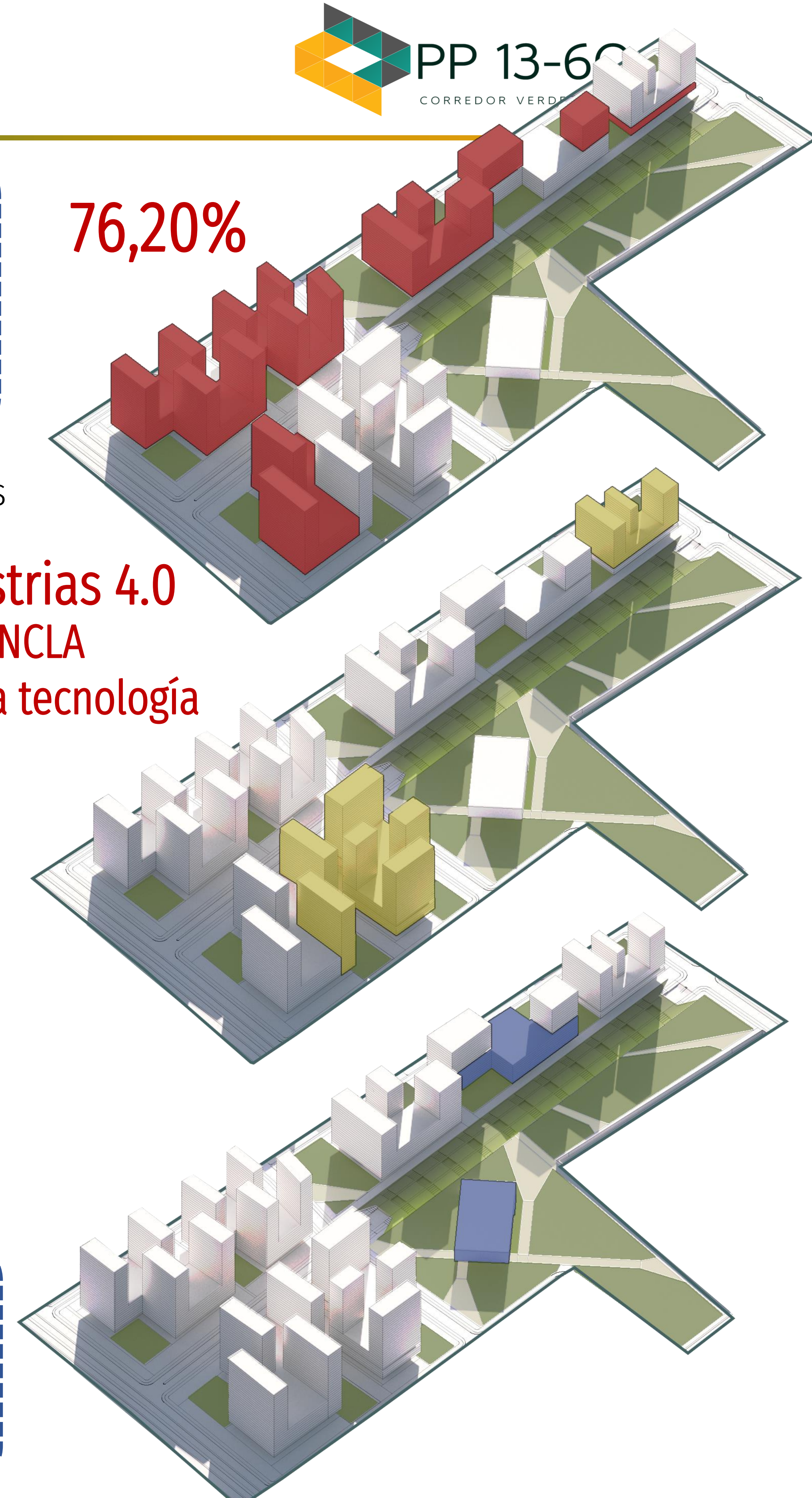
Industrias 4.0
ANCLA
Empresa tecnología



- Comercio y Servicios
- Industrial
- Dotacional
- Residencial NO VIS
- Residencial VIS/VIP

Usos más rentables se concentran UAU1, vivienda VIS para canje moradores. Usos con menor rentables, obligación Vip en UAU 3, ultima en ejecutarse.

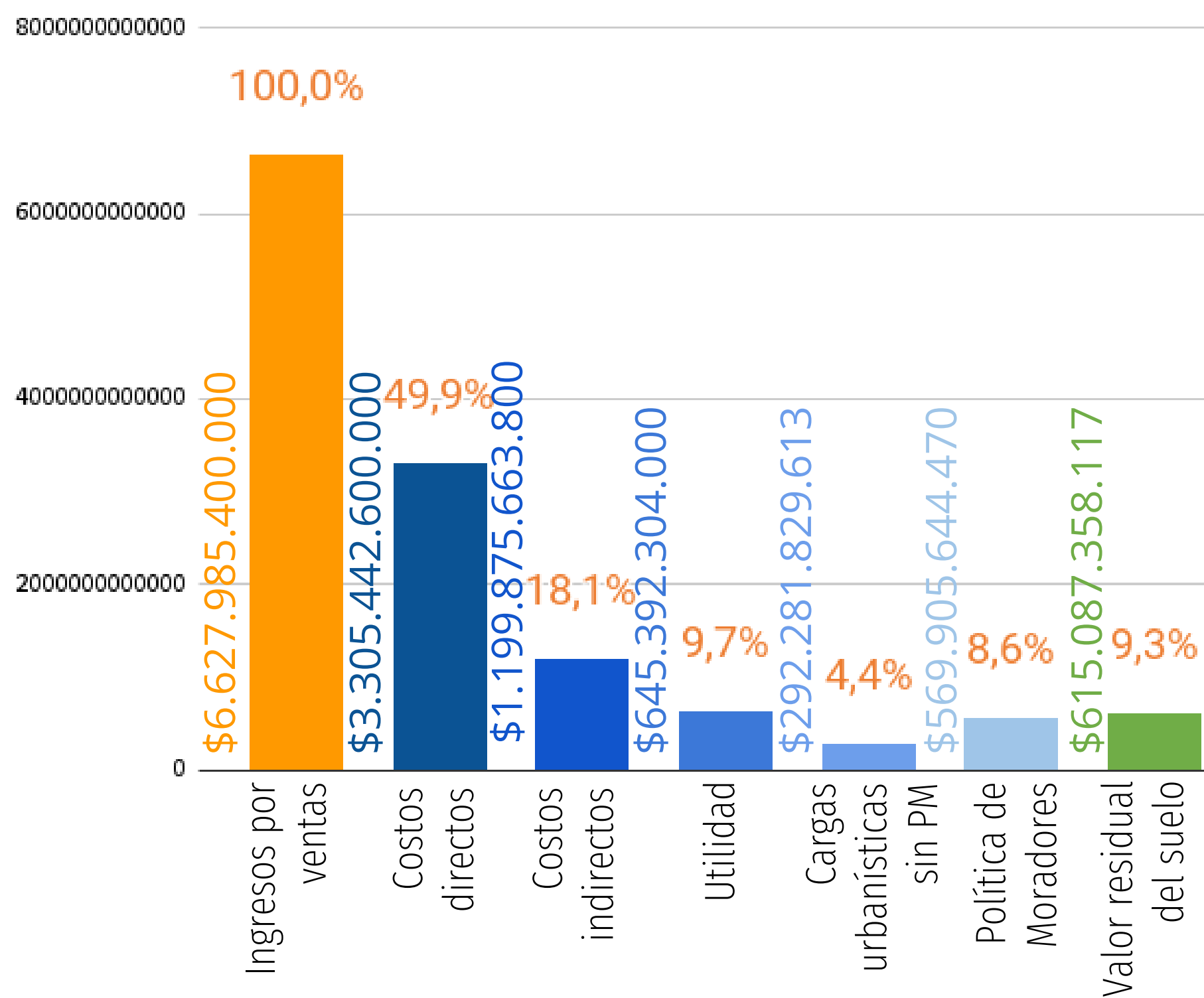
Distribución Usos Propuestos. Los usos más rentables están en la tipología Comercio y servicios. (Alojamiento. Industrias 4,0. Proyecto ANCLA de innovación). Dotacional: (Clúster de Justicia, Cultural, Reconfiguración Dotacional) Vivienda NO VIS



REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

¿Cuáles son los costos?

BALANCE GENERAL



Estructura de costos. El mayor peso lo tiene los Costos Directos de Construcción con un **50%**. Seguido de los Costos Indirectos con **18%** La Política de MO pesa el **8%**

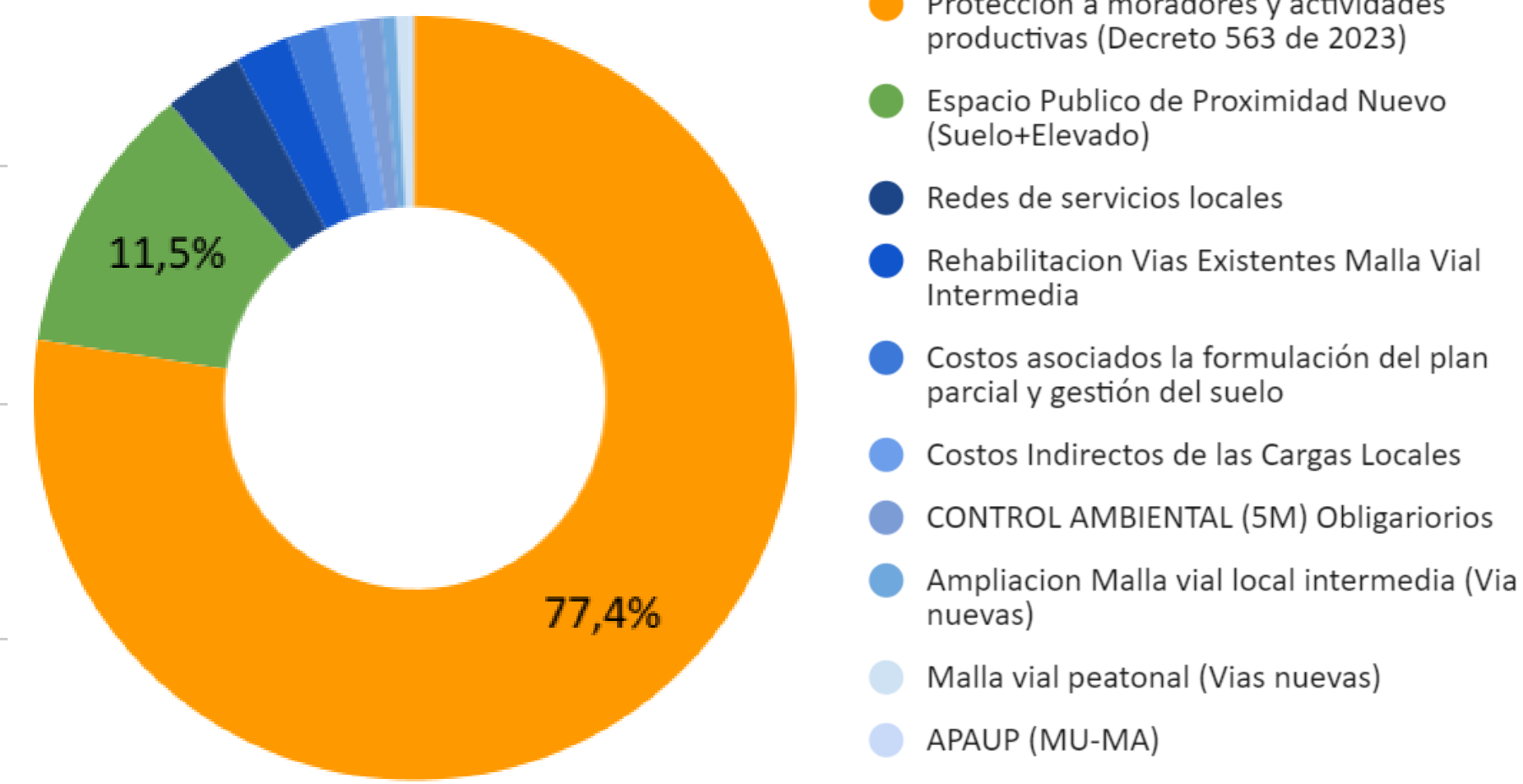
COSTOS DIRECTOS: **3,3 Bill (50%)**

COSTOS INDIRECTOS: **1,2 Bill (18%)**

POLITICA MORADORES: **0,5 Bill (8%)**

¿Cómo se distribuyen las Cargas Locales?

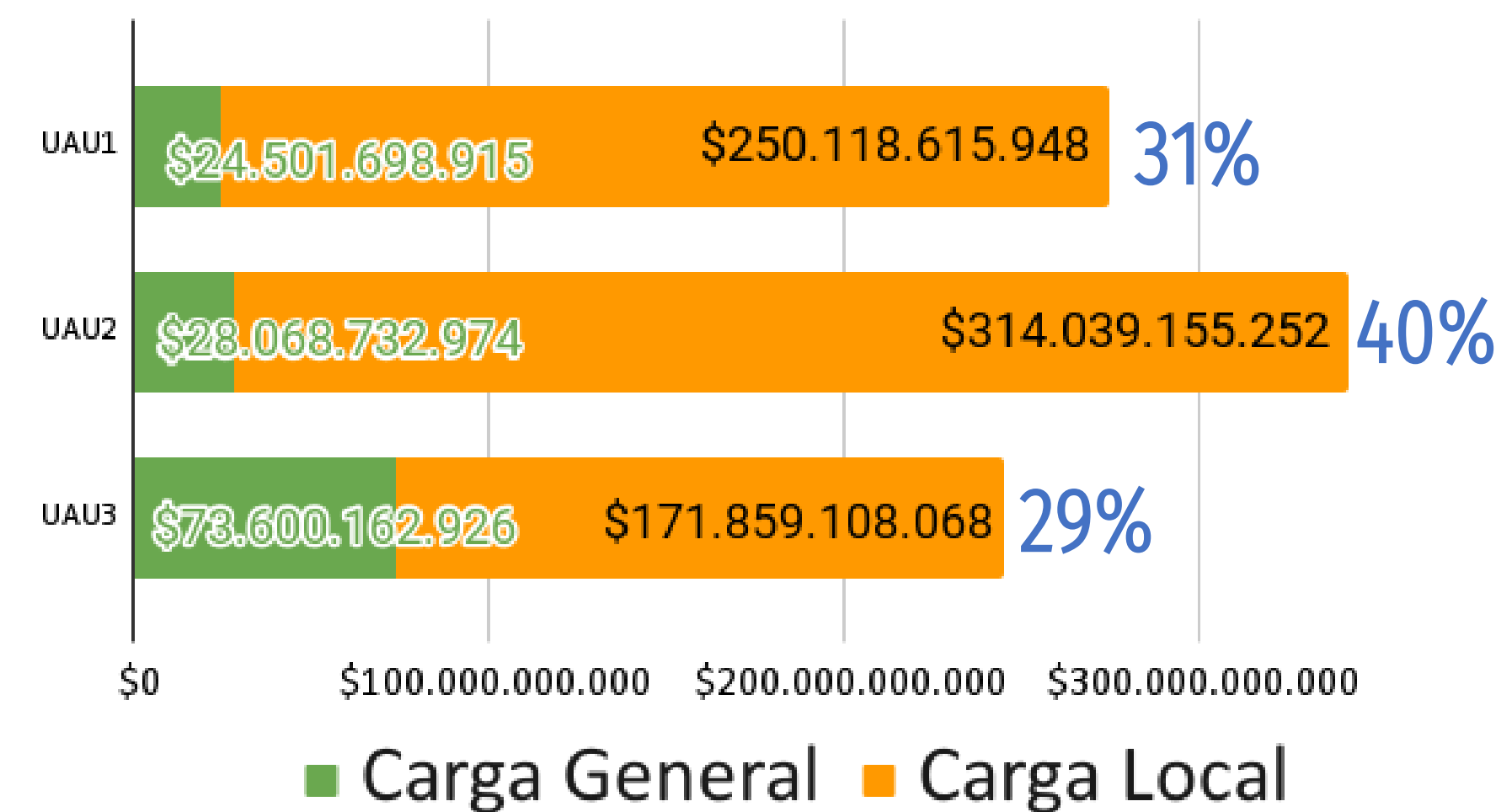
DISTRIBUCION CARGAS LOCALES



La Política de Moradores pesa el **77,4 %** de las cargas locales, por tener asociada la gestión del suelo y los aportes iniciales. EP mejora los indicadores urbanos de calidad y proximidad

¿Cómo se reparten las cargas por UAU?

VALOR CARGAS



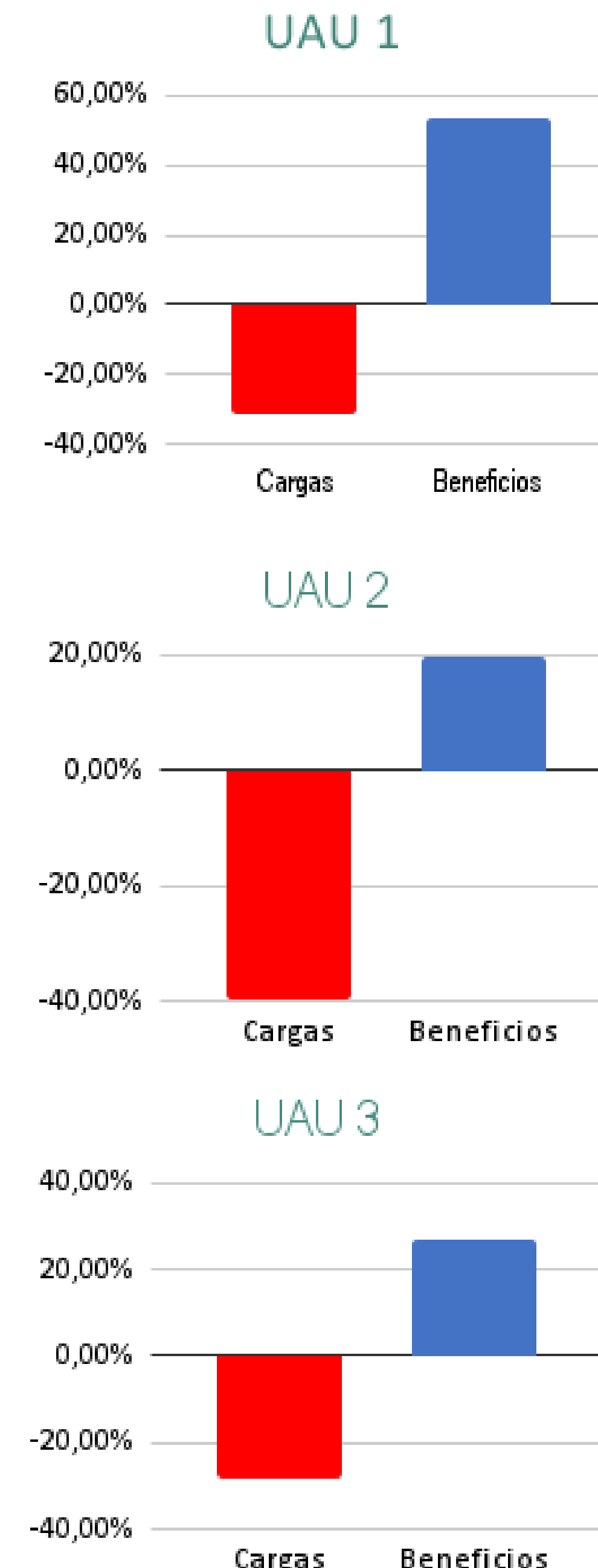
Las mayores cargas se concentran en la UAU2, asume la mayoría del EP Proximidad. Permite que la UAU1 con mayores aprovechamientos apalanque el proyecto

CARGAS= \$ 843 Mil

UAU 1: \$ 260 mil

UAU 2: \$ 335 mil

UAU 3: \$ 243 mil



BALANCE GENERAL

¿Cuál fue el resultado del Balance?

Ventas = \$ 6,6 Billones

UTILIDADES: **0,6 Bill (10%)**

COSTOS CONSTRUCCION: **4,5 Bill (68%)**

URBANIZACION: **0,3 Bill (4%)**

POLITICA MORADORES: **0,5 Bill (8%)**

¿Cuál fue el incremento del valor del suelo?

\$2,326,000

\$ 2,784,099

19,67 %

Valor inicial antes PP

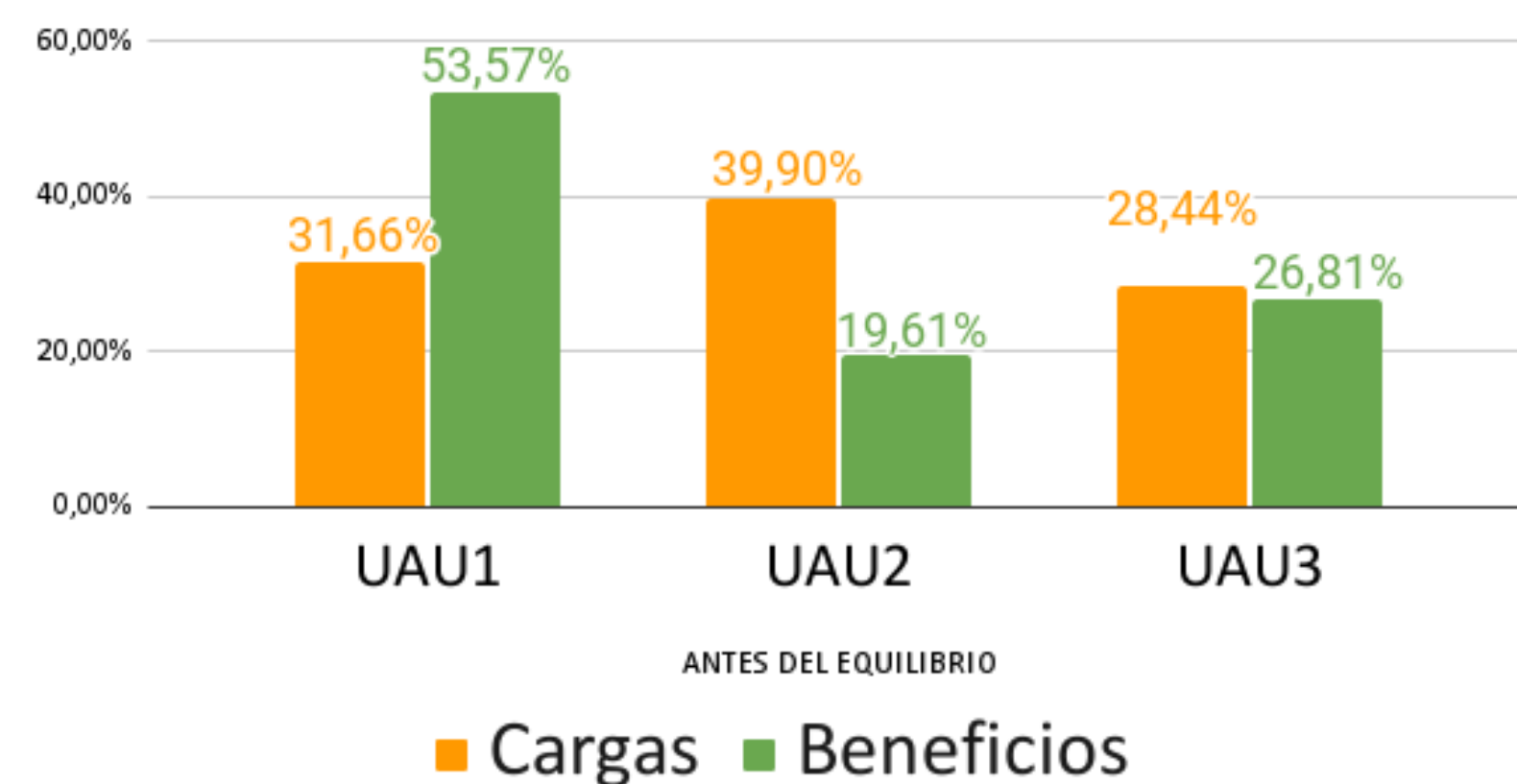
Valor final después PP

Valor Total Residual Del Suelo

608 Mil Millones: 9,2%

¿Esta balanceado el PP?

PARTICIPACION % UAU



NO

¿Cómo se balancean las UAU?

TRANSFERENCIAS

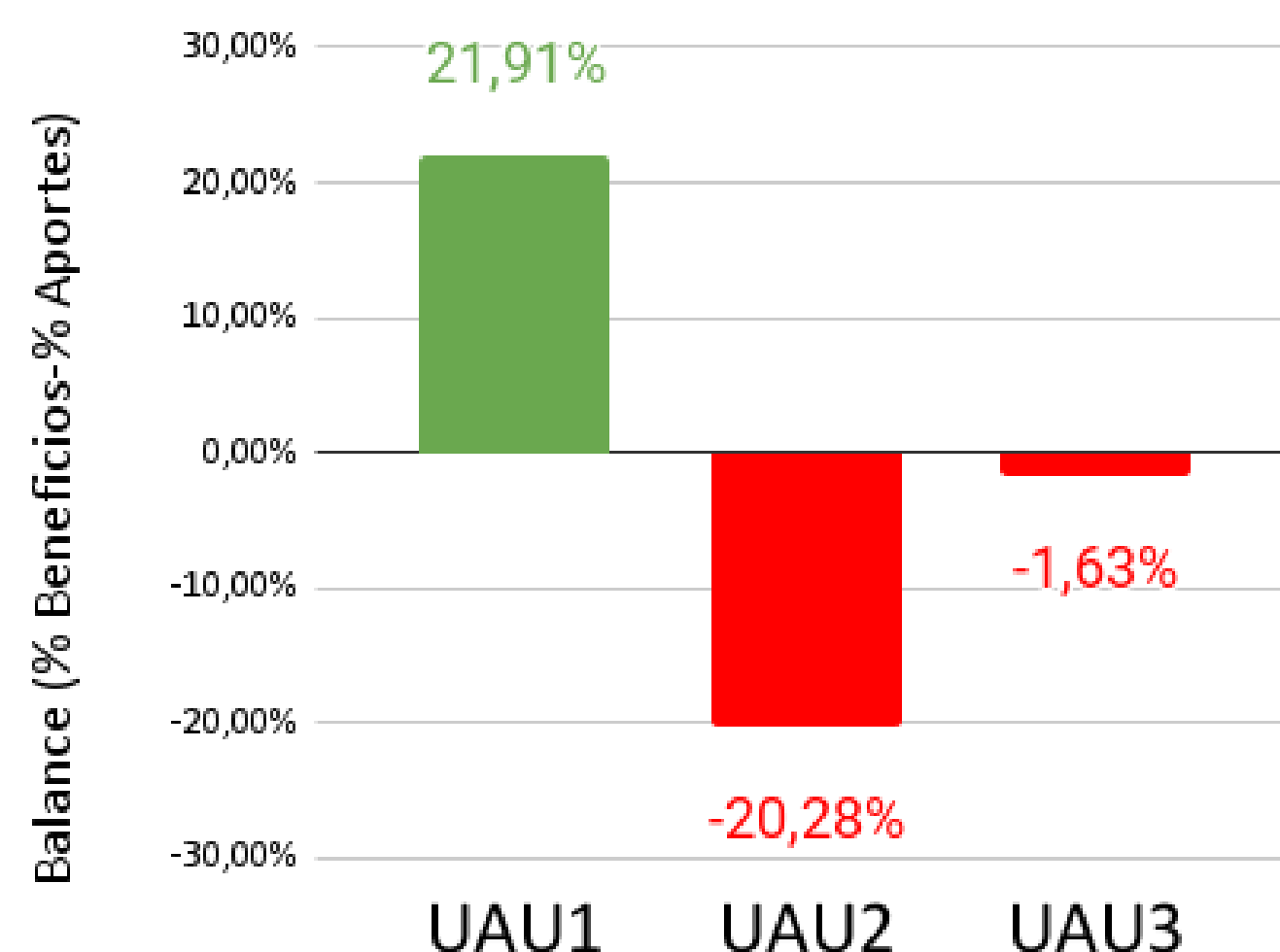
UAU1 a UAU 2

\$ 403 Mil

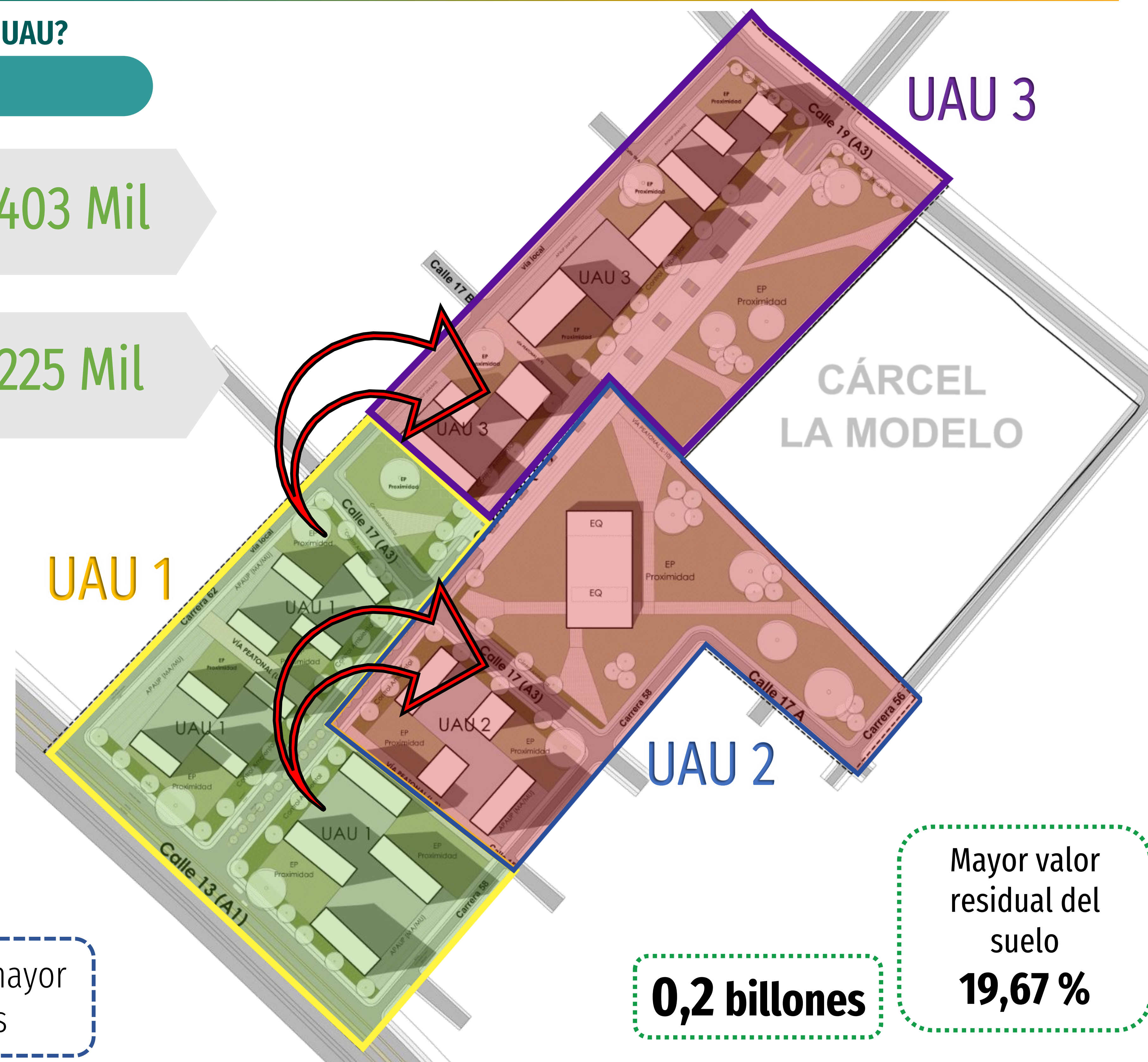
UAU1 a UAU 3

\$ 225 Mil

Balance (% Beneficios-% Aportes)



La UAU 1 participa en mayor % en los beneficios



0,2 billones

Mayor valor residual del suelo
19,67 %

MORADORES

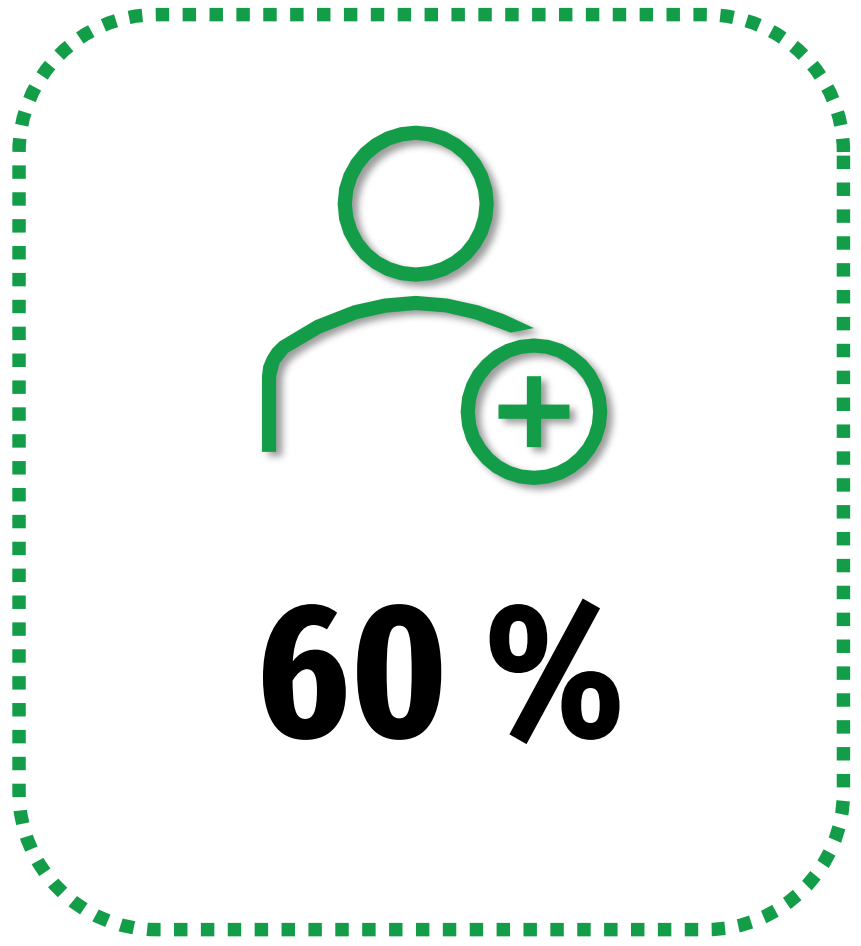
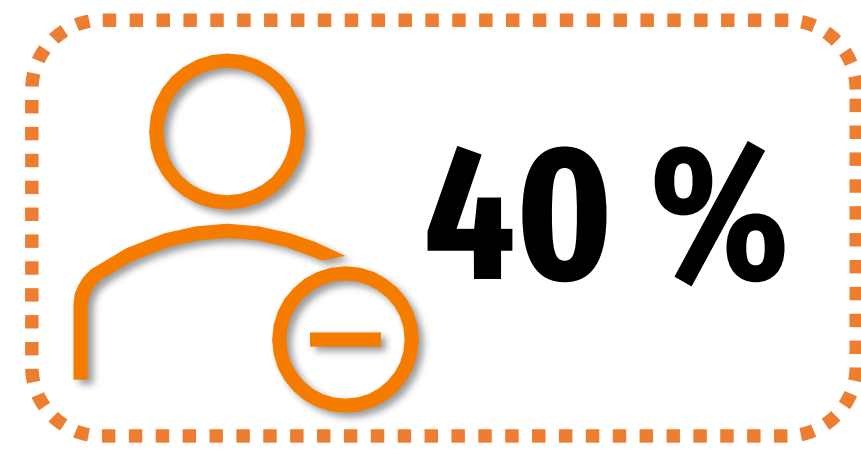
PERMANENCIA

CLASIFICACIÓN

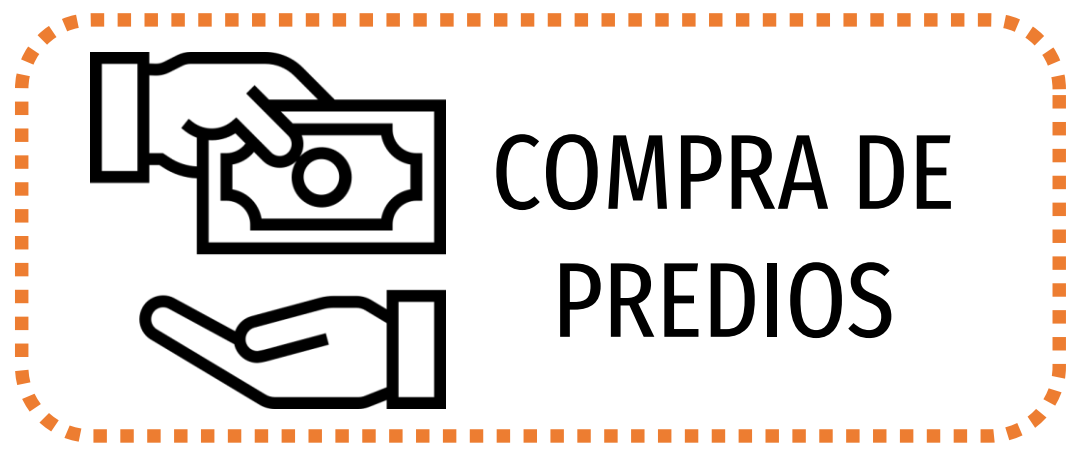
TIPO NEGOCIACIÓN

PAGO OBLIGACIONES

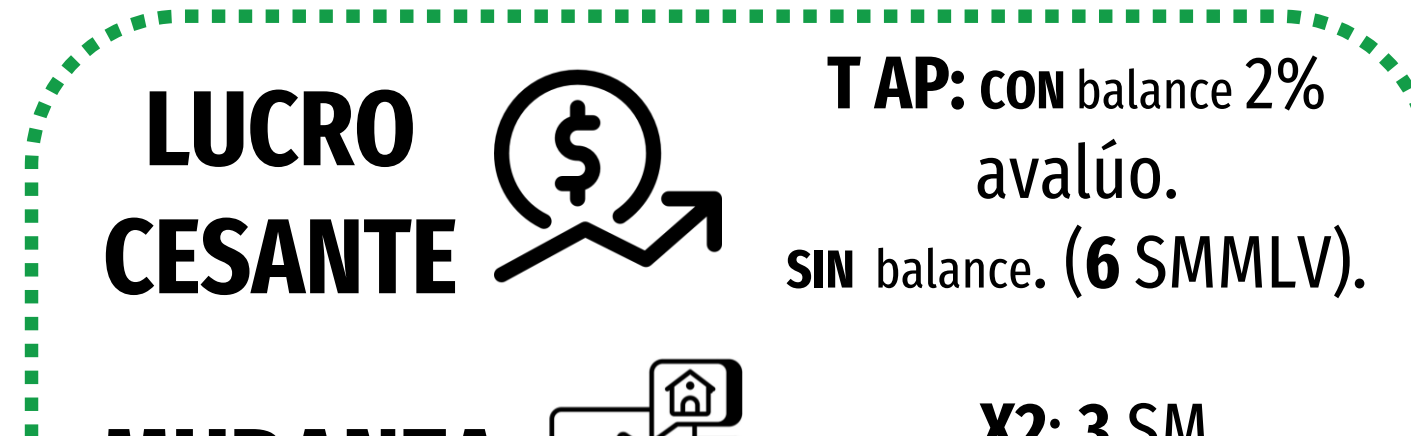
INCENTIVO



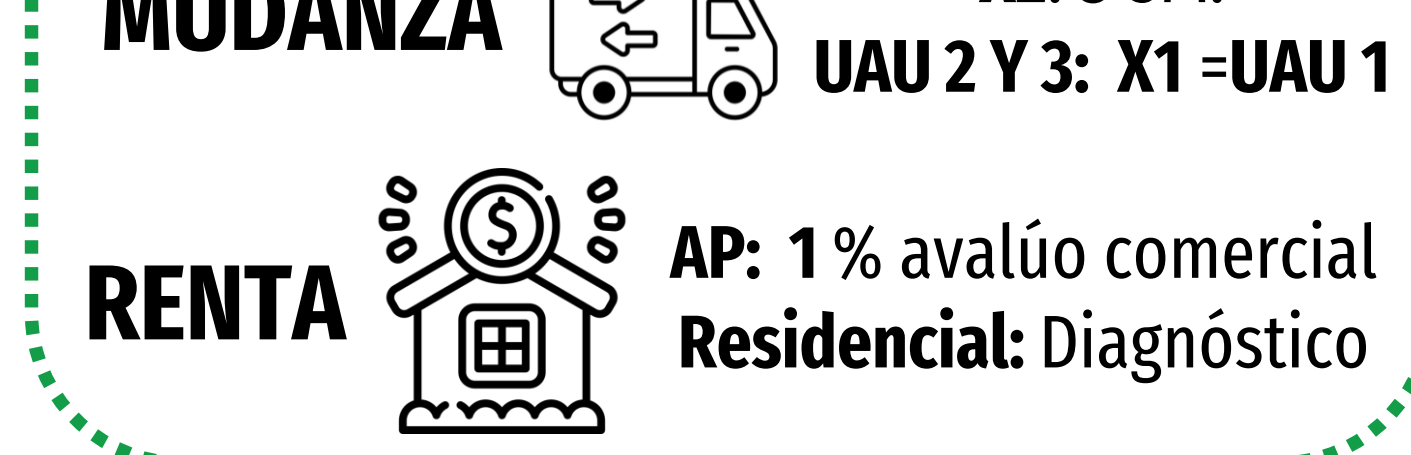
163
propietarios



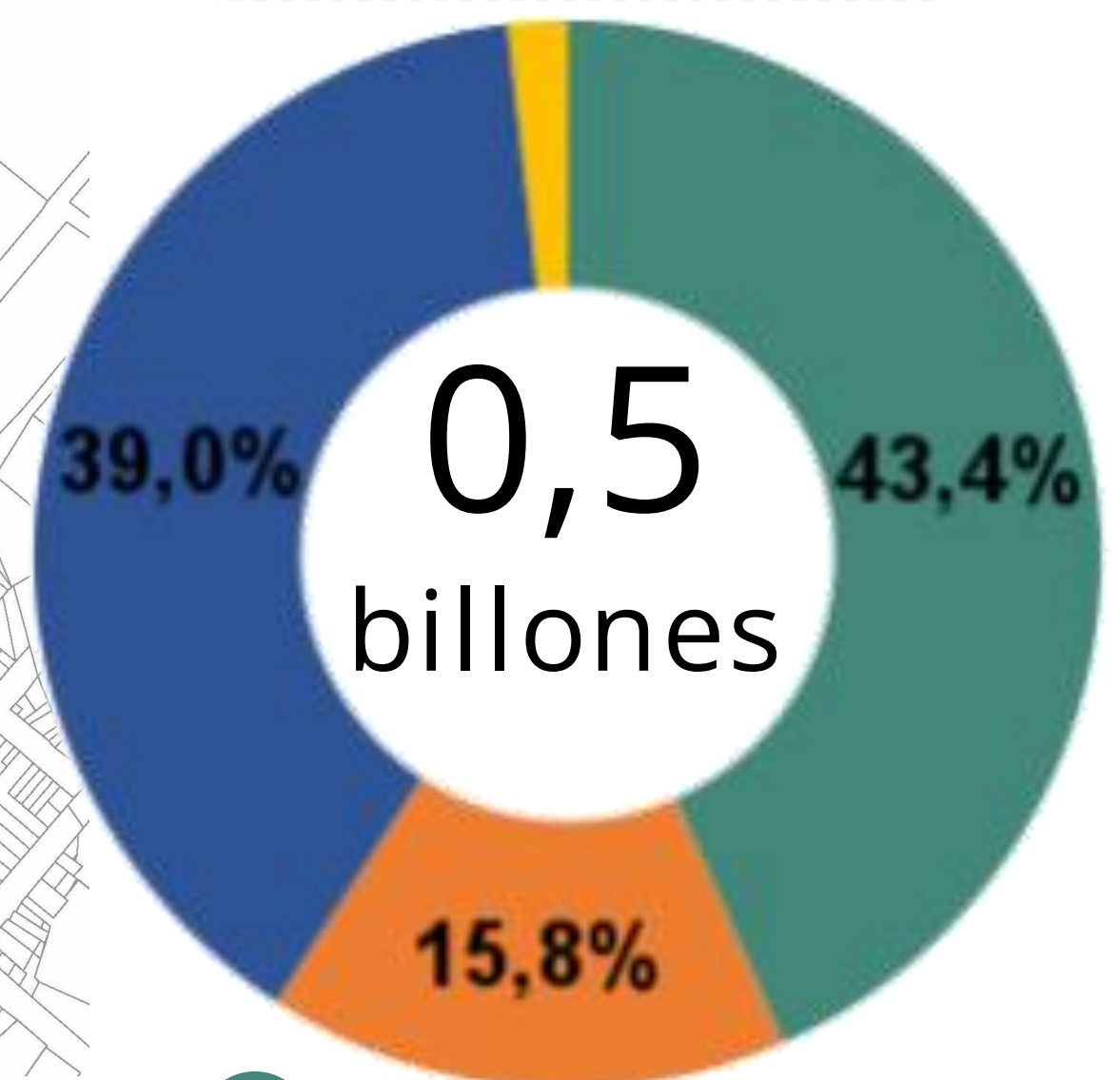
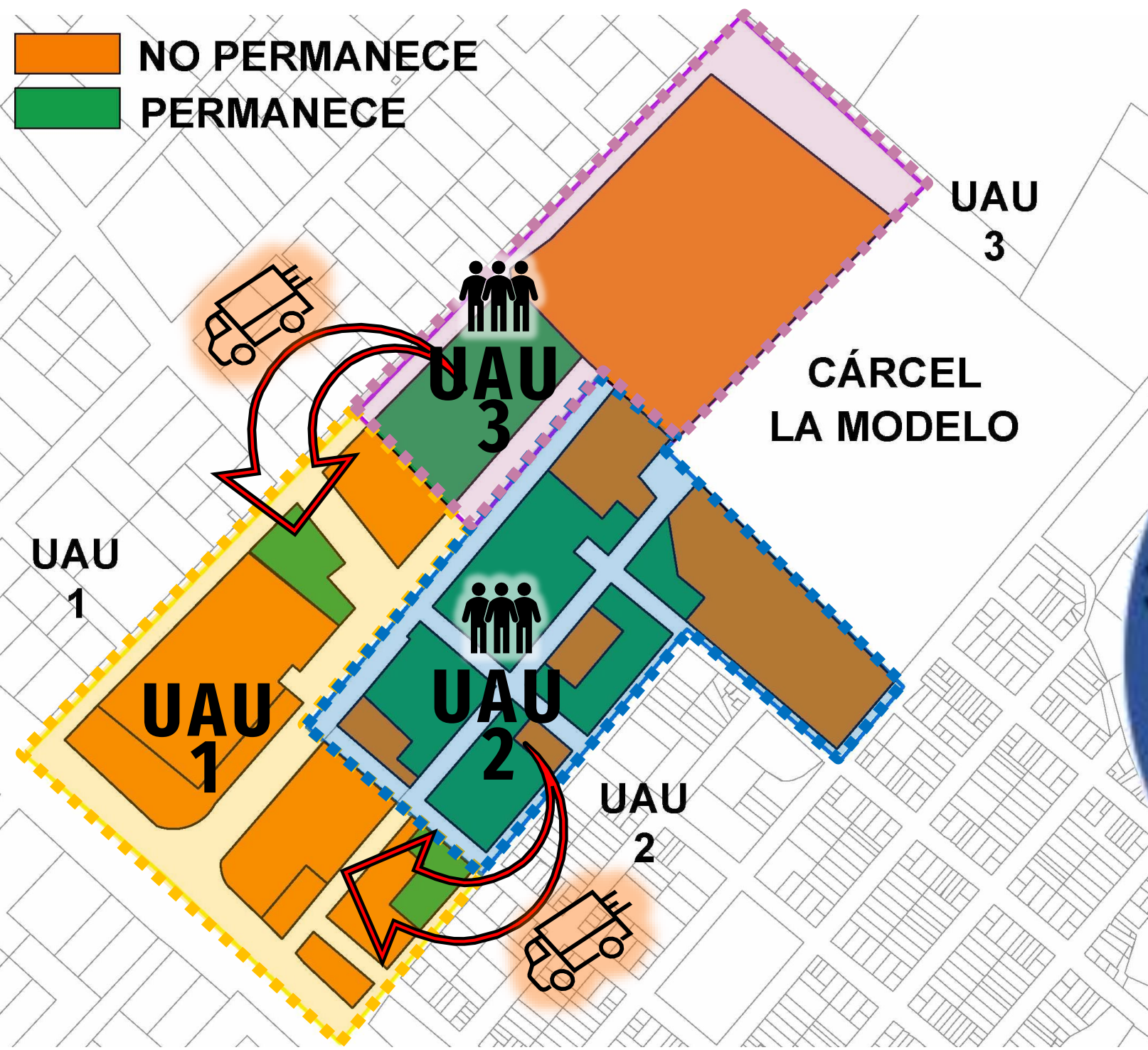
Titulares
Actividades Productivas



Titulares Usos residenciales



Arrendatarios
Poseedores
Usufructuarios



- NO permanecen
- Pago obligaciones
- Remuneración
- Incentivo

Alternativas de canje

Residencial M2 X M2	Residencial NO VIS	1
	Comercio Oficina	0,5
	Servicio Alojamiento	0,6
AP M2 X AVALUO	Residencial NO VIS	1,5
	Comercio Oficina	1
	Servicio Alojamiento	0,8

Mayor valor residual del suelo distribuido entre los aportantes

0,2
billones

GESTIÓN SOCIAL

- Socialización Plan Parcial.
- Mesas de trabajo para determinar adecuada mitigación de impactos en le PP en términos sociales.
- Capacitación para la reconversión productiva y nuevas disciplinas
- Acompañamiento familia de reclusos

Fase Ejecución 1 UAU 1 (6 Años)

7,6 Ha
51 predios

- Se delimita la UAU y se hace integración inmobiliaria
- Constitución PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO
- Compra de predios moradores No permanecen \$164.808.360.680
- Remuneraciones \$22.729078.921
- Se genera licencia de urbanización por etapas
- Se solicita licencia por cada una de las manzanas

Fase Ejecución 2 UAU 2 (6 Años)

6,8 Ha
102 predios

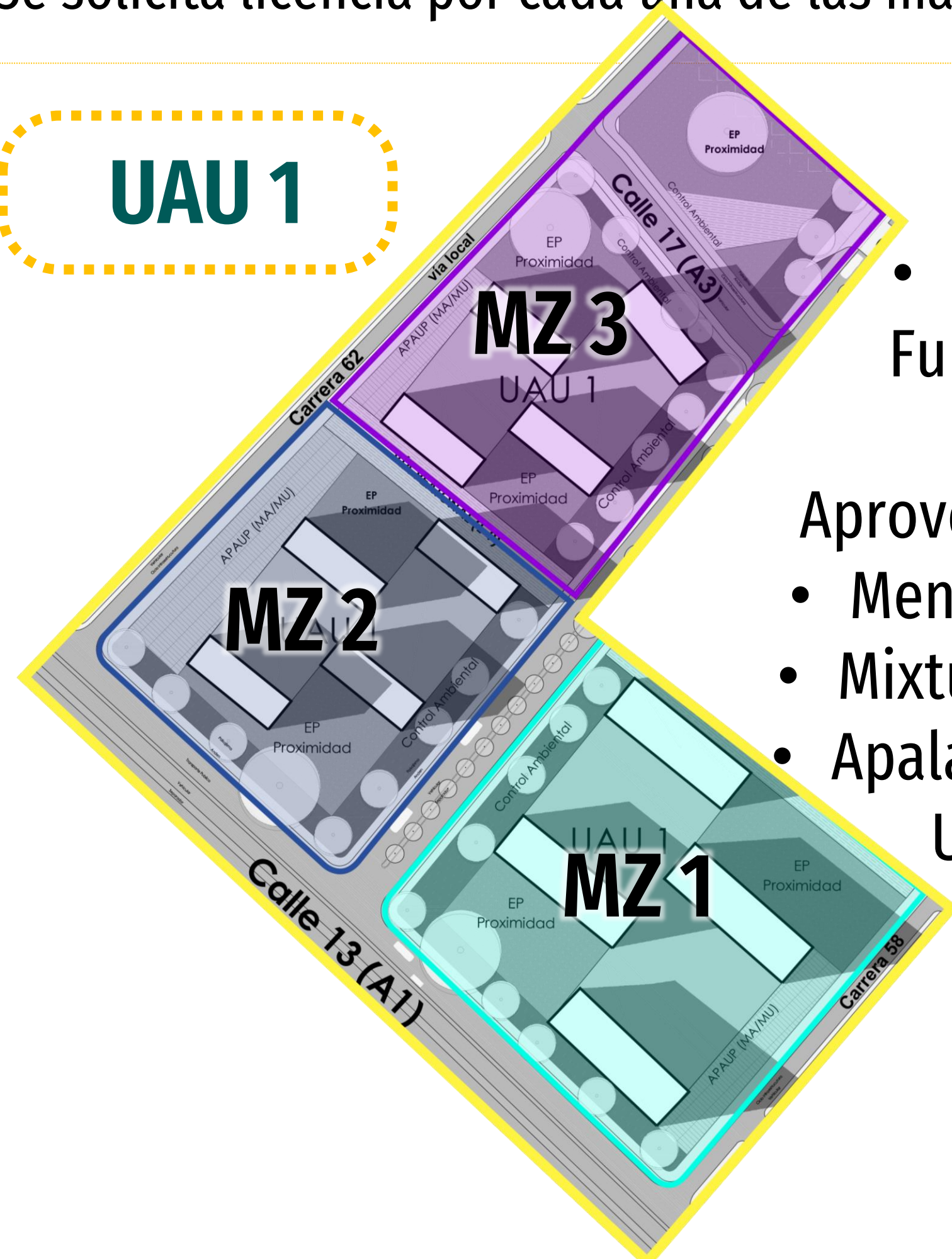
- Se delimita la UAU y se hace integración inmobiliaria
- Constitución PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO
- Compra de predios moradores No permanecen \$46.315.826.000
- Remuneraciones \$161.504.400.413
- Se genera licencia de urbanización por etapas
- Se solicita licencia por cada una de las manzanas

Fase Ejecución 3 UAU 3 (5 Años)

7,4 Ha
10 predios

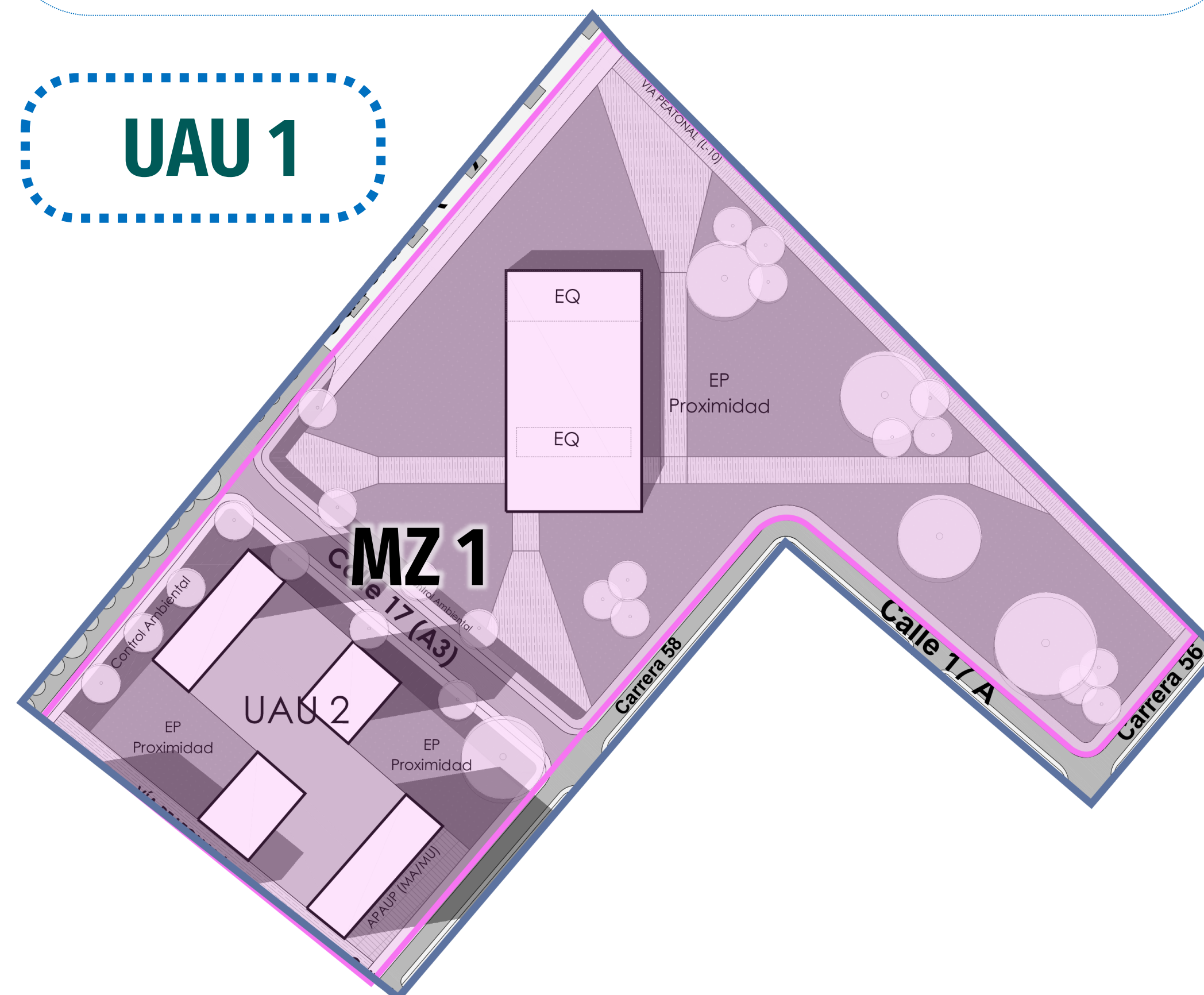
- Se delimita la UAU y se hace integración inmobiliaria
- Constitución PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO
- Compra de predios moradores No permanecen \$46.315.826.000
- Remuneraciones \$54.644.289.083
- Se genera licencia de urbanización por etapas
- Se solicita licencia por cada una de las manzanas

UAU 1

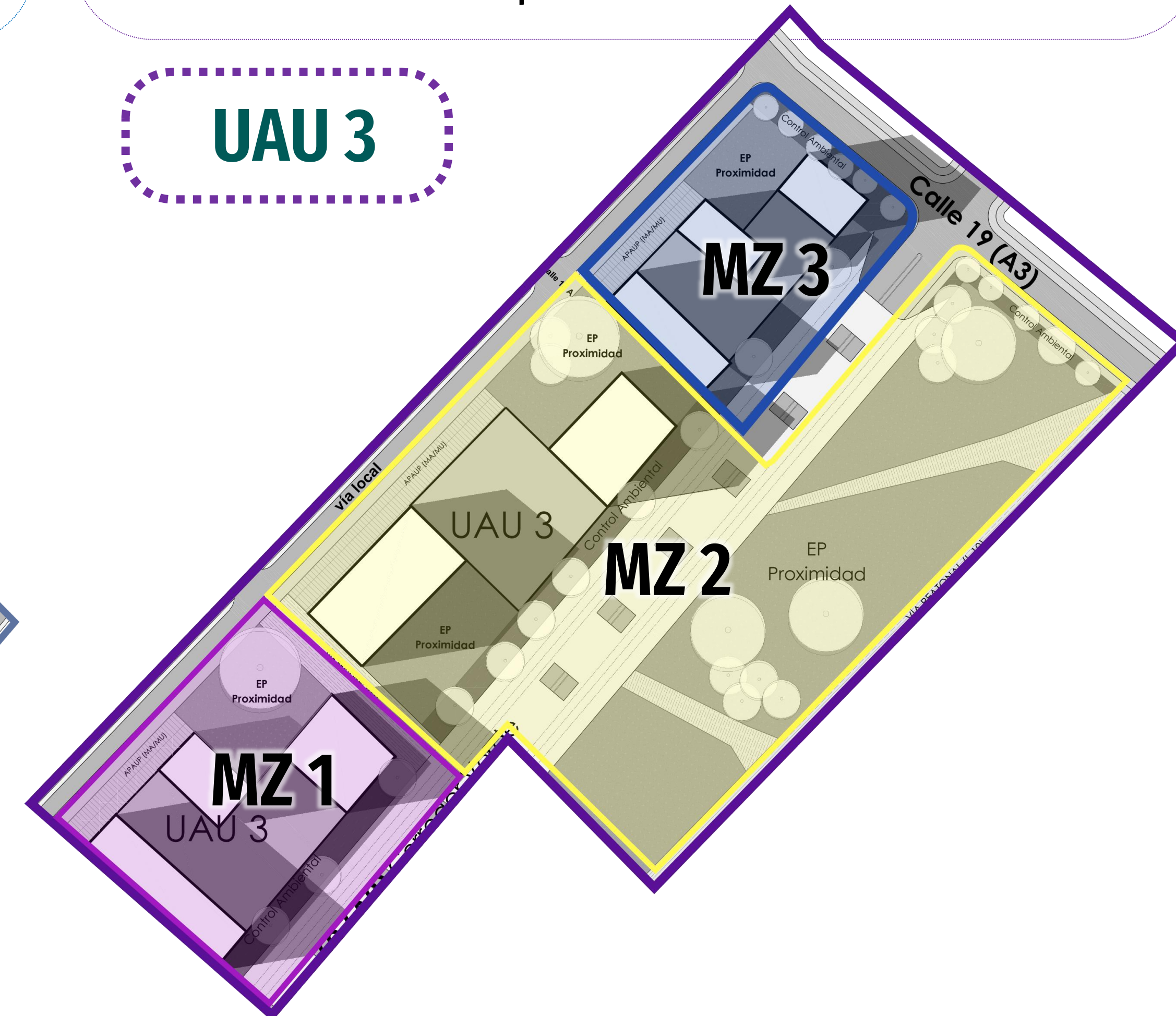


- Conexión Y Funcionalidad
- Mayores Aprovechamiento
- Menores cargas
- Mixtura De Usos
- Apalanca Cargas Urbanísticas UAU 2 Y 3

UAU 1



UAU 3





PRIVADA

Iniciativa
Plan Parcial

Actores

PROMOTOR

contrato

OPERADOR URBANO PUBLICO

MORADOR

**Inversionista
Constructora**

%

costos
directos
PP

RENOBO

Propietario- arrendatario
Aportante de inmueble
INVERSIONISTA

13-60

Funciones

Formular plan parcial
(estructuración y operación inicial)

Gestión social, predial y financiera

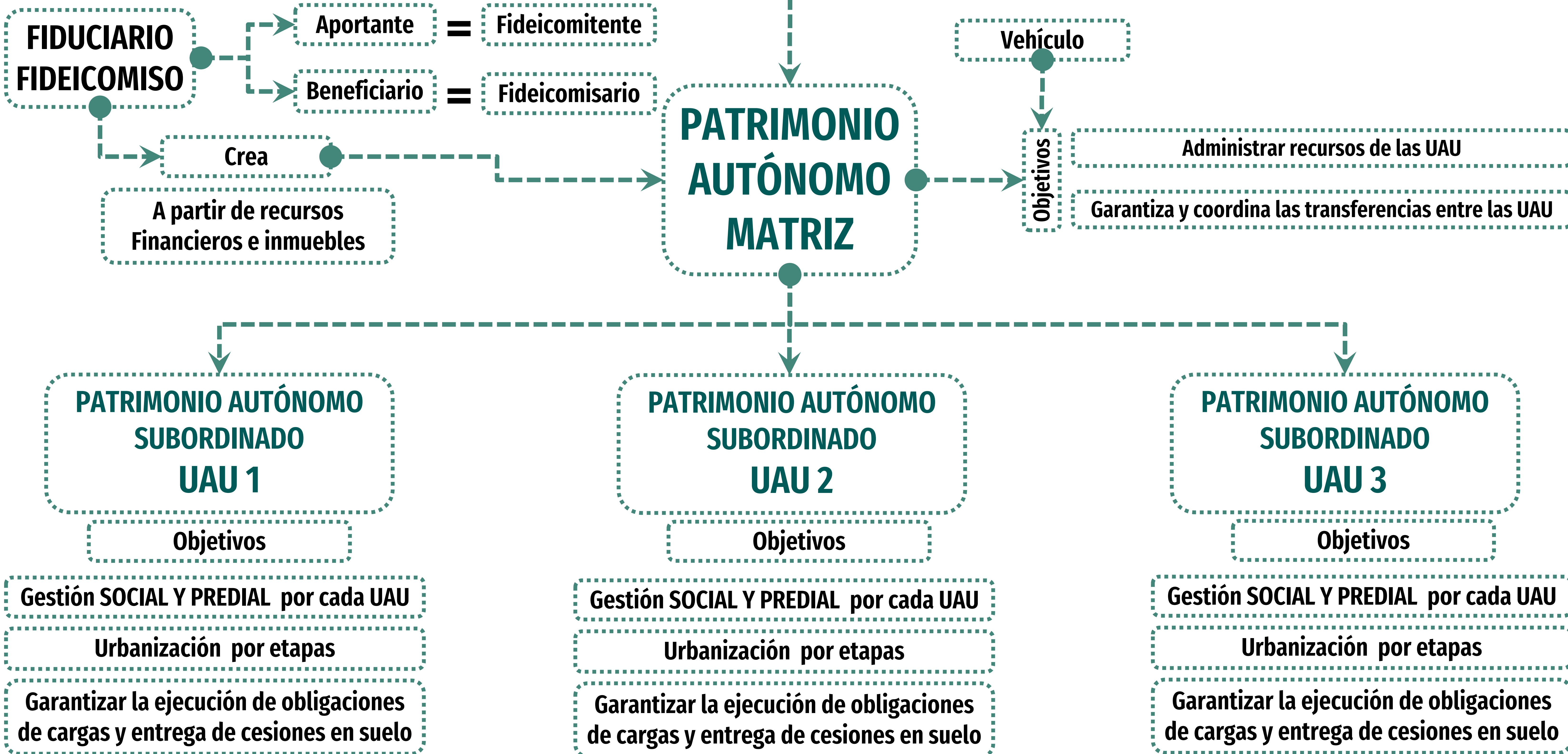
Coordinar la ejecución de las cargas generales

Rendición de cuentas y transferencias entre unidades

Constitución Encargo Fiduciario

ESQUEMA FIDUCIARIO

Constitución Encargo Fiduciario



CONCLUSIONES

El PP logra renovar una pieza urbana completa, transformando un territorio en deterioro, en un territorio sustentable y funcional que se alinea al MOT y a los lineamientos de la UPL y la AE Montevideo

El Plan Parcial genera entornos de proximidad alrededor del Espacio Público

El Plan Parcial concreta el Corredor Verde Carrera 60 (Avenida La Esperanza) lineamiento de la AE Montevideo. Conector de ciudad.

El PP genera un territorio oferente de servicios urbanos, aumentando el indicador de espacio público, aumentando los usos dotacionales, generando infraestructura de transporte multimodal.

El PP ofrece un espacio público de proximidad diverso, vibrante, innovador y que evita la segregación espacial.

El PP retorna el uso residencial al sector, ofreciendo viviendas de calidad para distintos sectores poblacionales

El PP promueve la reactivación económica concretando los corazones productivos a escala urbana y una mezcla de usos equilibrada. Además generando las acciones de mitigación de impacto de estos usos

El PP ofrece estrategias normativas beneficiosas tanto para el promotor del proyecto al obtener mayores aprovechamientos como para el distrito al fortalecer la permanencia de los moradores y un espacio público de alta calidad

El PP determina un modelo de gestión que permite su desarrollo de forma equilibrada y financieramente responsable.

El PP ofrece soluciones a la población flotante relacionada con el ámbito social de la CARCEL

Las normas actuales donde se indican las cargas urbanísticas de los planes parciales de renovación urbana desincentivan la formulación de dichos planes

Para buscar el cierre financiero se debe recurrir a estrategias o reglamentaciones específicas que permitan aumentar el área útil del plan parcial

El instrumento de formulación de Plan Parcial obliga a que se genere la mayor densificación permitida para poder cumplir con las cargas urbanísticas y con el fin de llegar a los equilibrios financieros deseados

Se podría llegar a altos estándares de calidad urbanísticas con menores cargas urbanísticas en suelo

La norma de aplicación para plan parcial de renovación urbana se encuentra dispersa en todo el cuerpo normativo del POT, adicionalmente en los decretos reglamentarios, lo que dificulta la identificación de la norma y hace difícil aplicarla efectivamente, podría existir un compendio de normas aplicables a Planes parciales

La política de moradores es una herramienta beneficiosa:

1. Para la gestión integral del suelo
2. Para integrar la gestión social a los planes parciales generando incentivos para la permanencia y la integración de los moradores