

Urbanizacion
VILLA CONCHA

PRIMERA APROXIMACION

Propietario del Terreno: Carlos Julio Vanegas R.
Promotor del Proyecto : Carlos Julio Vanegas R.
Manuel Infante B.
Estudios : Gonzalo Delgadillo Romero
Germán Ruiz Silva

DETERMINANTES

Localizacion

El predio a urbanizar está localizado a 300 metros al Norte del punto en que la Calle 100 se convierte en Avenida 68; En inmediaciones de los barrios Morato y La Floresta.

Linderos

Norte: Transversal 49.
Sur : Barrio La Floresta y lotes no desarrollados de Pedro Gómez & Cia.
Este : Calle 103.
Oeste: Calle 101 A y desarrollos industriales.

Acceso

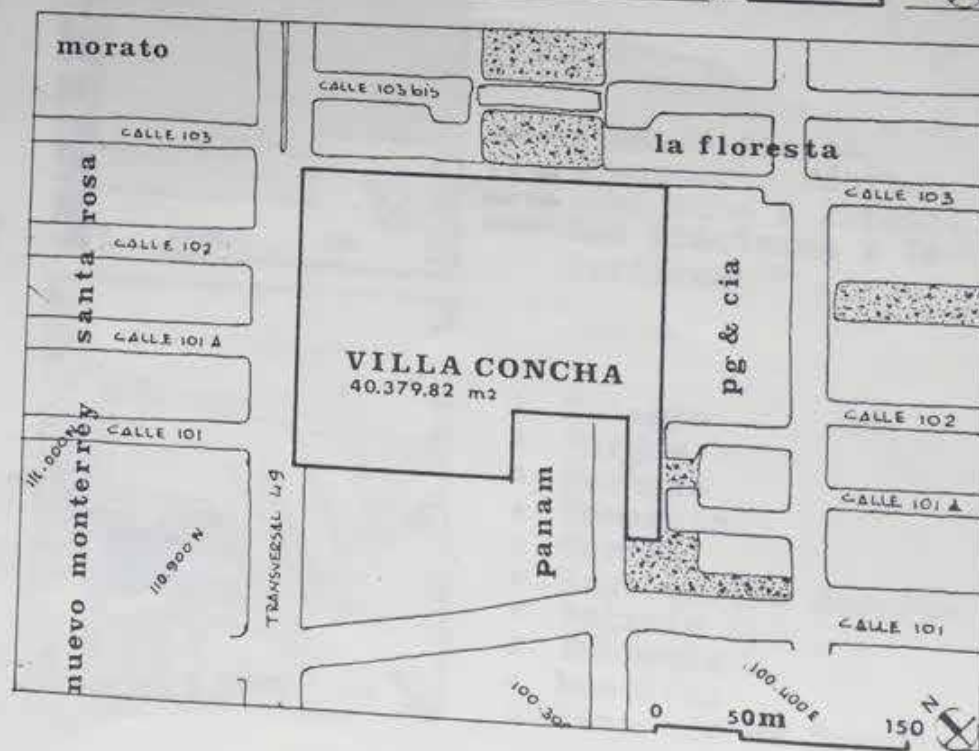
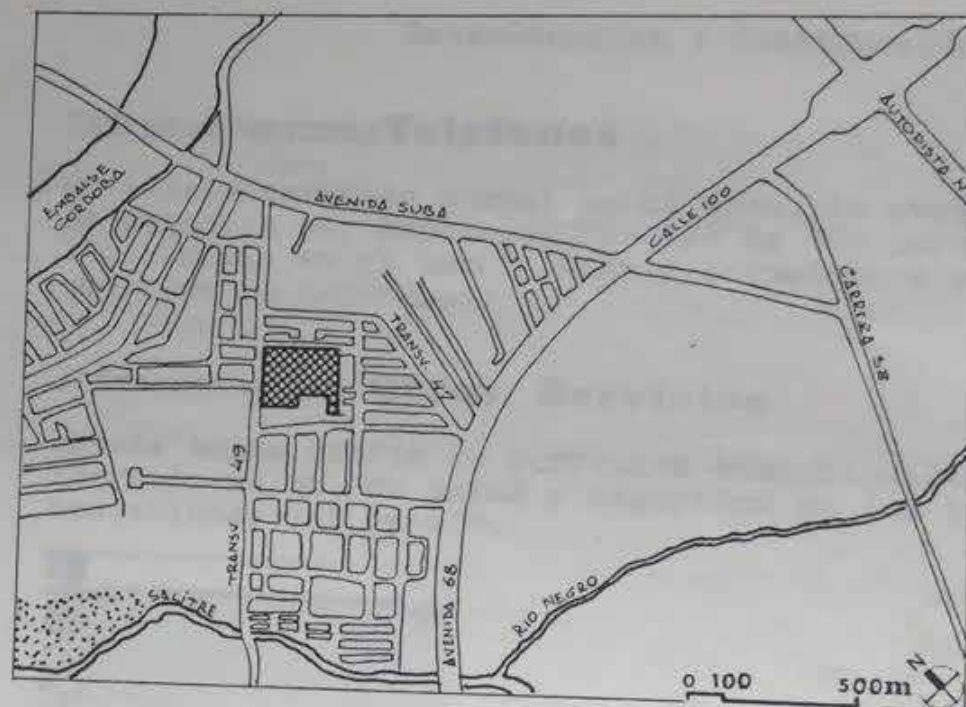
Avenida a Suba y Transversal 49 o Avenida 68, Transversal 47 y Calle 103.

Topografia

El terreno es seco, con posible resistencia aproximada de 1 Kg/cm^2 y leves variaciones de altura con pendientes entre el 0.5 y el 1%. No ha sido trabajado y está ocupado por pastos.

Vecindario

Este : Agrupación de Vivienda y Conjunto Residencial unifamiliar, en dos pisos, reciente; clase socio-económica media-media.
Sur : Depósito de materiales de Pedro Gómez & Cia. y lotes no desarrollados de propiedad de la misma compañía.
Oeste: Complejos Industriales.
Norte: Viviendas unifamiliares y multifamiliares (inquilinos) en 1 y 2 pisos, de vieja formación; Clase socio-económica baja. Pequeñas Industrias.
Fuente de Información: Visita al predio y planos DAPD.



Determinantes : Continuación

Infraestructura: Vias

En la actualidad solo la Transversal 49, semi pavimentada y en mal estado, permite acceso directo al predio. La Calle 103, pavimentada y en buen estado está interrumpida a la altura de la Carrera 49.

Infraestructura: Transporte

Existe servicio público normal, de conexión con el Centro de la ciudad, sobre la Transversal 49.

Infraestructura: Acueducto

Existe servicio normal en el área y tubería de distribución (ϕ 12") sobre la Transversal 49.

Infraestructura: Alcantarillado

Existe servicio normal en el área y tubería de recolección (sistema del Canal del Rio Salitre) sobre la Transversal 49.

Infraestructura: Electricidad

Existe servicio normal en el área y línea de distribución secundaria (150 V) sobre la Transversal 49 y la margen Oriental de la futura calle 103.

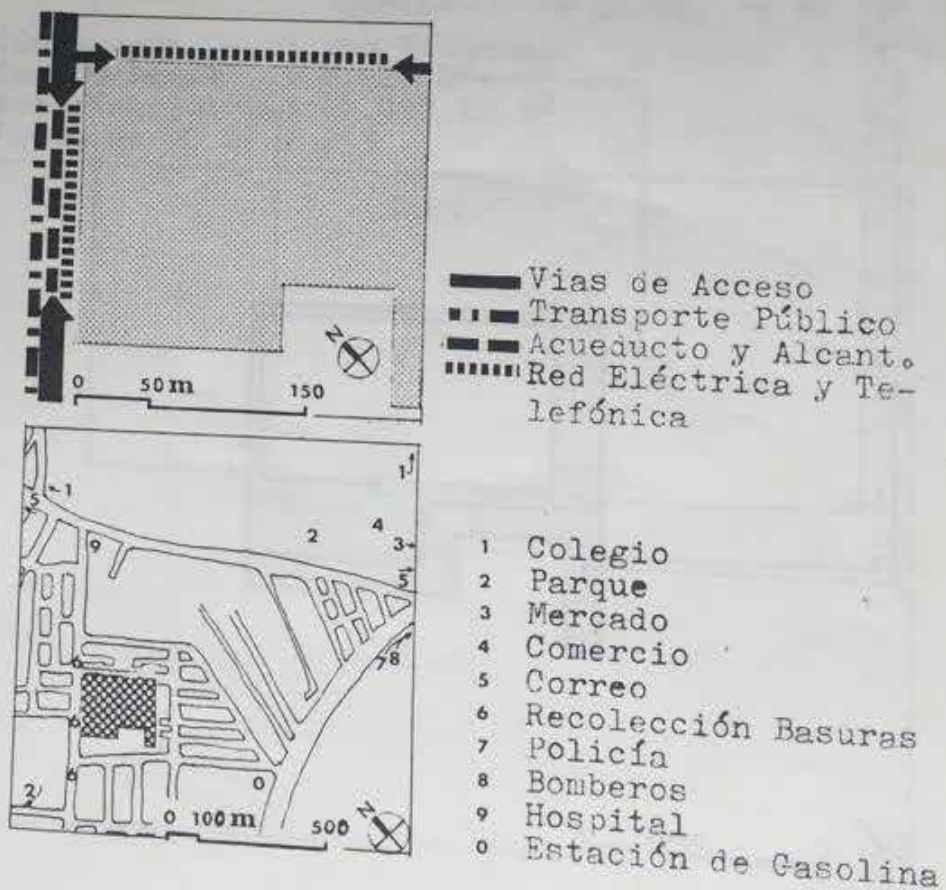
Fuente de Información: Visita al predio y planos DAPD.

Infraestructura: Telefonos

No existe servicio normal en el área, la cual es atendida por Centrales Móviles de 800 pares localizadas en el barrio Niza y actualmente copadas por la demanda.

Infraestructura: Otros Servicios

Existe buena oferta de servicios educacionales, recreacionales, de salud y seguridad en las inmediaciones del predio.



Normas Oficiales

A. El sector se ha desarrollado según determinantes de las zonas demarcadas como UDM-12 e Id-21 en el plano de zonificación adoptado por Decreto 1119 de 1.968.

UDM-12: Residencial R3, R4, R5; Densidad Media; Lotes mínimos de 140 M² (unifamiliares o bifamiliares), y 400 M² (multifamiliares); Índice de ocupación 0.60 (unifamiliares), - 0.70 (bifamiliares), 0.50 (multifamiliares); Alturas de 1 a 3 pisos (unifamiliares), 2 a 3 pisos (bifamiliares) y 2 a dos veces ancho de la vía (multifamiliares)

Id-21: Industrial Clase 3, restrictiva, de - Complejos insalubres que requieren normas especiales específicas. Lotes mínimos de 1.500 M².

B. En la actualidad y para el caso específico - de Villa Concha, rige la Reglamentación presentada a primer debate del Consejo Distrital el 24 de Enero de 1.974, que permite la mezcla de usos y establece, para usos residenciales: Densidad Neta, 100 Viv/Ha.; Índice Neto de Construcción, 1.0; Cesión de Control Ambiental, 8%; Cesión de Servicios Comunes, 9%; Cesión Local, 15 M²/Viv.; Lote Mínimo, 90 M² (unifam. o bifam.); Aislamiento Mínimo Posterior, 3 metros; Estacionamientos, 5.5 M²/Viv.

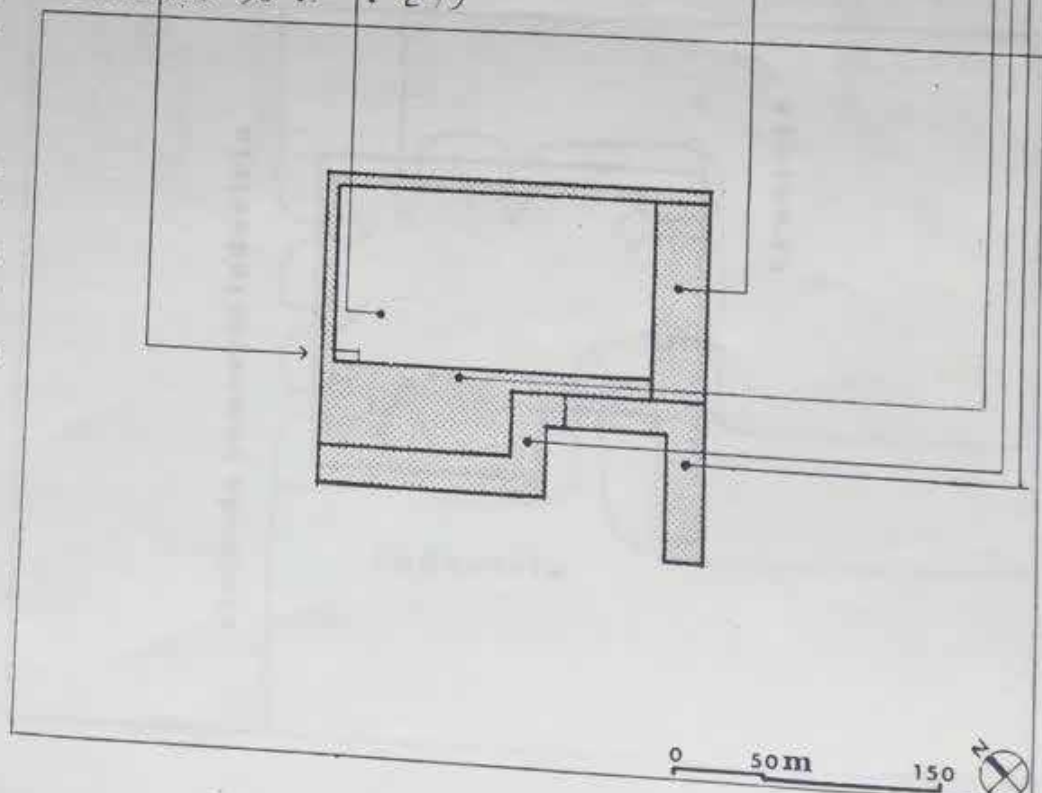
Esta nueva Reglamentación, ya aprobada, está inspirada en la idea de mezclar Usos de la Tierra como medio para lograr un desarrollo mas equilibrado de la ciudad.

De acuerdo a lo anterior, Villa Concha admite - una amplia gama de posibilidades: Desde la urbanización estrictamente Residencial y homogénea o el Parque Industrial homogéneo, hasta la urbanización de funciones múltiples en donde se combinan lo residencial con lo comercial, educacional, industrial, etc.

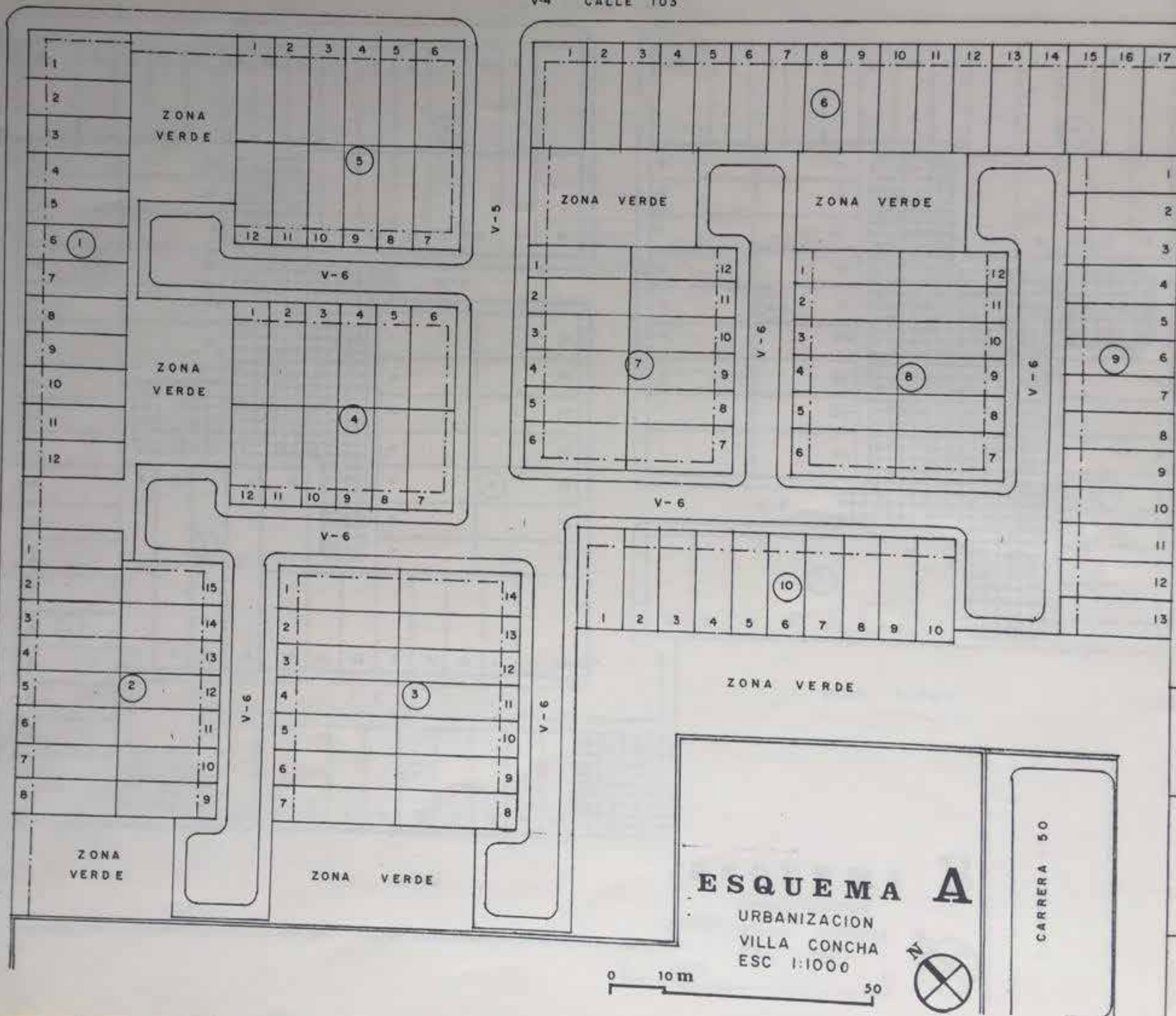
Area Lote	: 40.379.82 M ²
Cesión de Control Ambiental	: 5.230.40 M ²
Cesión de Servicios Comunes	: 3.634.20 M ²
Vías (20% aprox. Area Neta - Urbanizable)	: 6.703.00 M ²

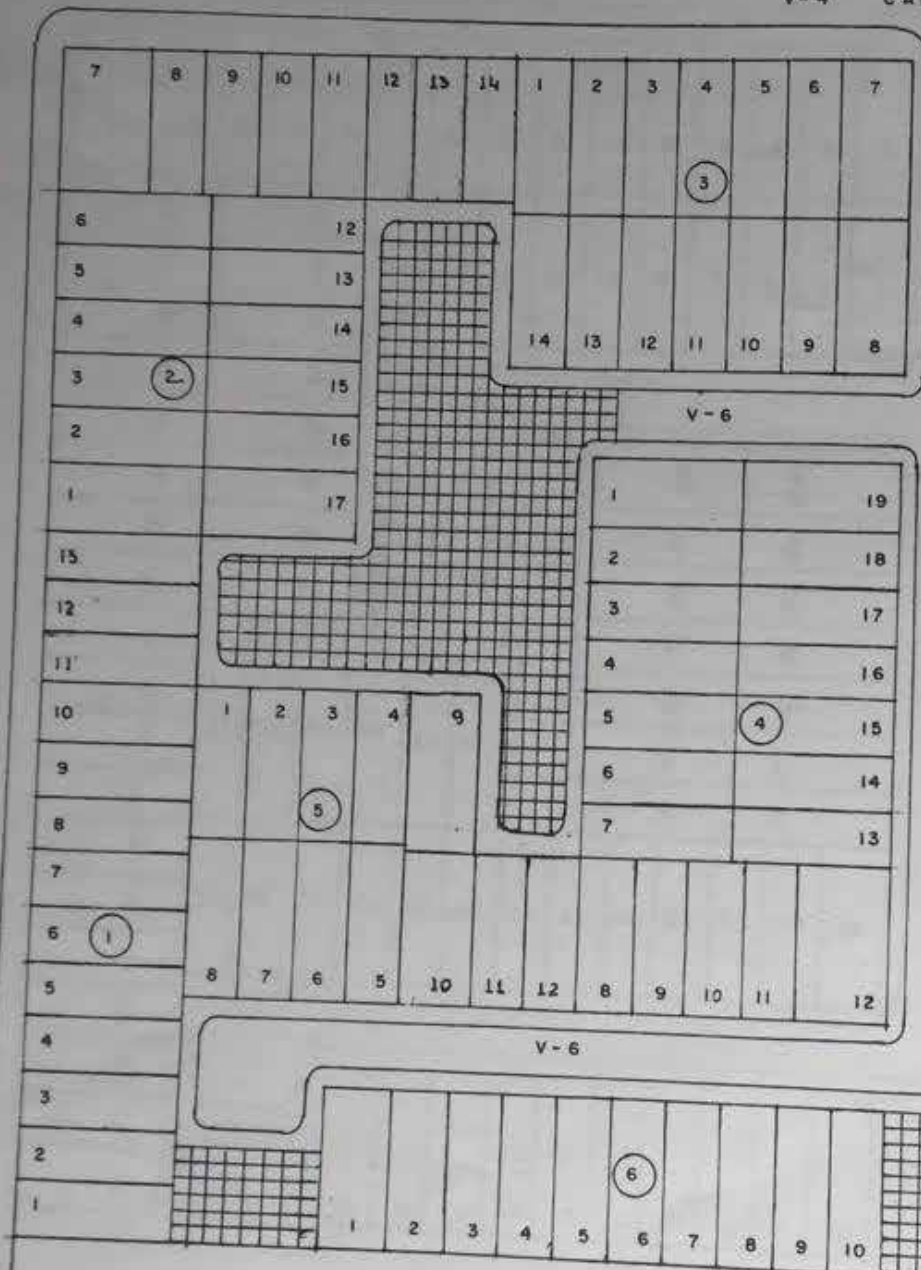
Quedan — 26.812.18 M²

100 Viv/Ha	: 268 Viviendas
Cesión Local	: 4.020 M ²
Neto Vendible	: 22.792.18 M ²
Lotes de 90 M ²	: 253

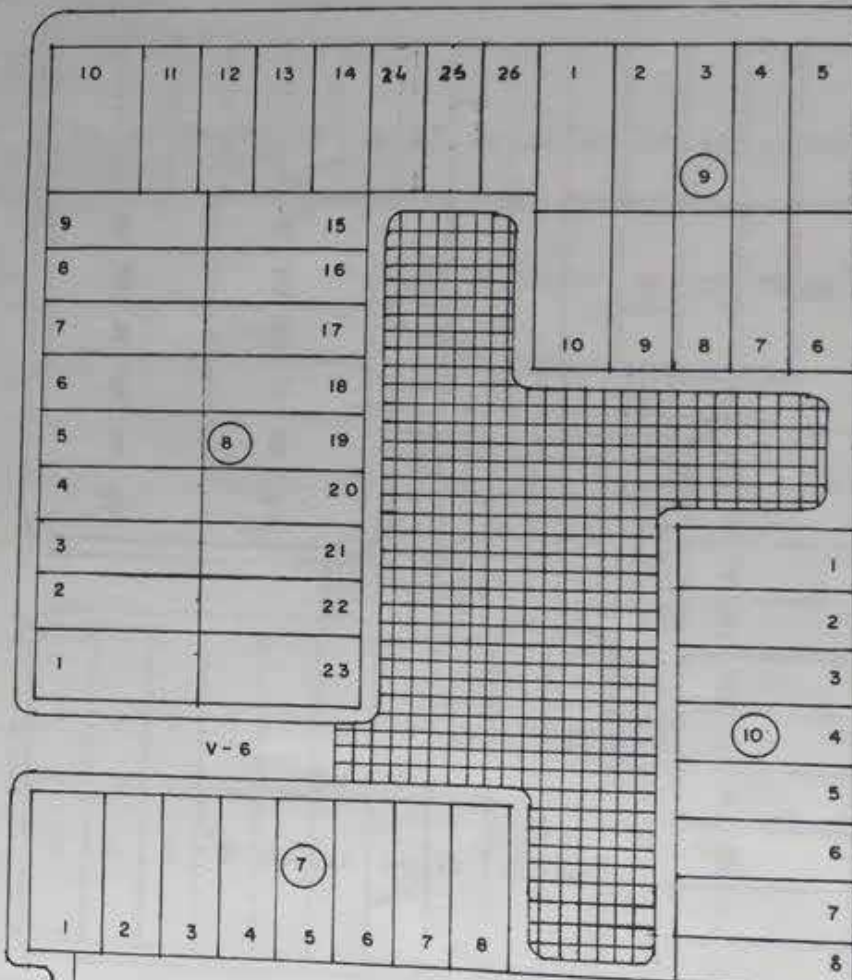


Fuente de Información: Decretos Reglamentarios de Urbanizaciones del DAPD.





V-5



ZONA VERDE

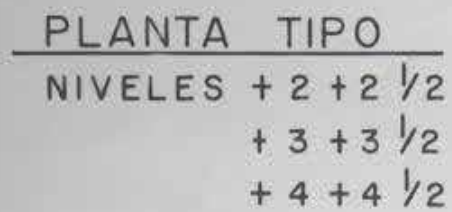
ZONA VERDE

ESQUEMA BURBANIZACION
VILLA CONCHA
ESC 1:1000

0 10 m 50



CARRERA 50



CONCLUSIONES

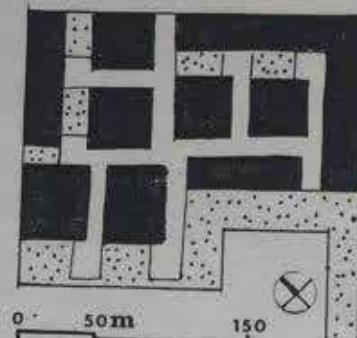
En consecuencia con el Análisis, a manera de conclusión proponemos el siguiente proceder:

1. Estudiar dos Alternativas de Loteo Residencial que "midan" la capacidad del predio y permitan analizar mas objetivamente sus posibilidades.
2. Analizar las posibilidades del predio, contemplando sobre las Alternativas de Loteo Residencial diversas formas de Zonificación General y Etapas de Desarrollo.
3. De acuerdo a ésto último, adelantar un estudio de factibilidad económica que indique, desde éste punto de vista, el camino a seguir mas aconsejable y fundamente un muy pequeño y modesto Plan de Desarrollo o Estrategia de Desarrollo de Villa Concha.

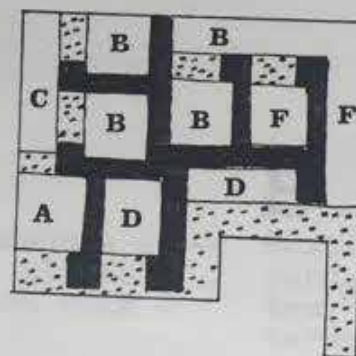
Esto último puede parecer innecesario o exagerado, pero tenemos bases para creer que no lo es. Sabemos que las decisiones tomadas a nivel de los pasos 2. y 3. afectan radicalmente el éxito de una urbanización y que solo un compendio de los resultados allí obtenidos, pueden darle al Propietario y a los Promotores del proyecto las herramientas necesarias para calibrar la bondad de sus inversiones y demás acciones en el mismo.

La urbanización Villa Concha al igual que cualquier otro negocio semejante, está sujeta a contingencias de muy diversa naturaleza e independientemente de su magnitud, debe contar con algún tipo de modelo teórico-probabilístico que arroje luz sobre su futuro.

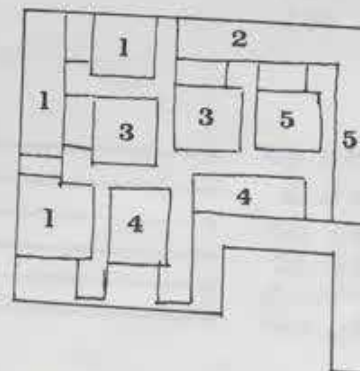
Densidades? Estudios? Finanzas? Inversión? Cobras? Propaganda? Espectativas? Valor? Costos? Amortización? Notas? Número de Viviendas?



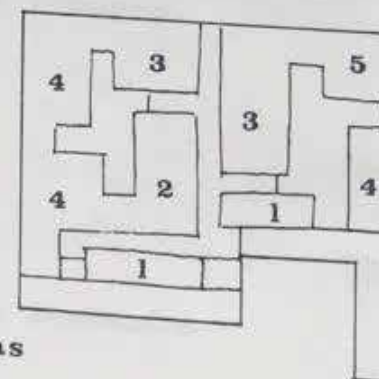
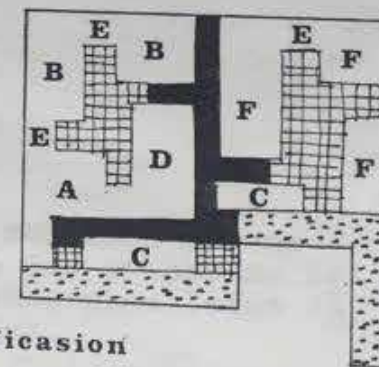
Alternativas de Loteo



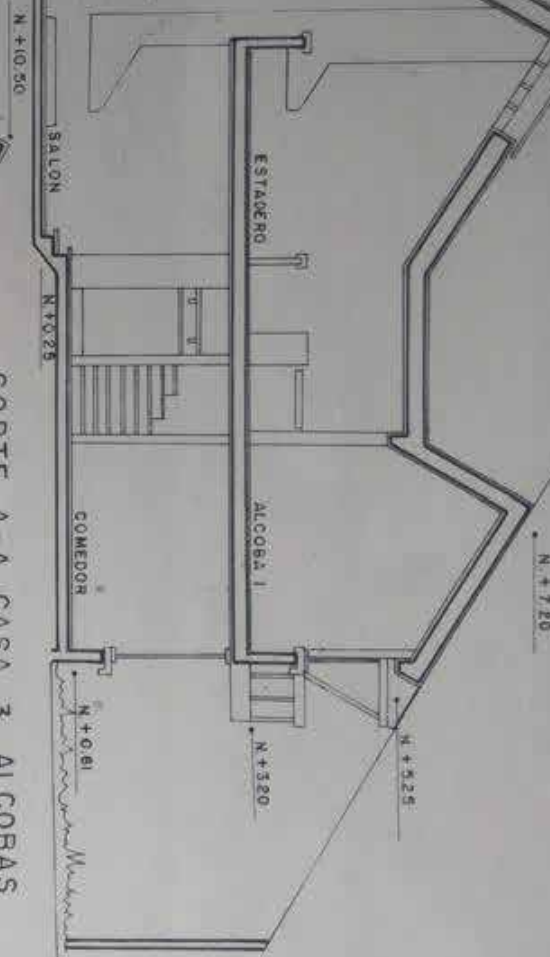
Zonificación



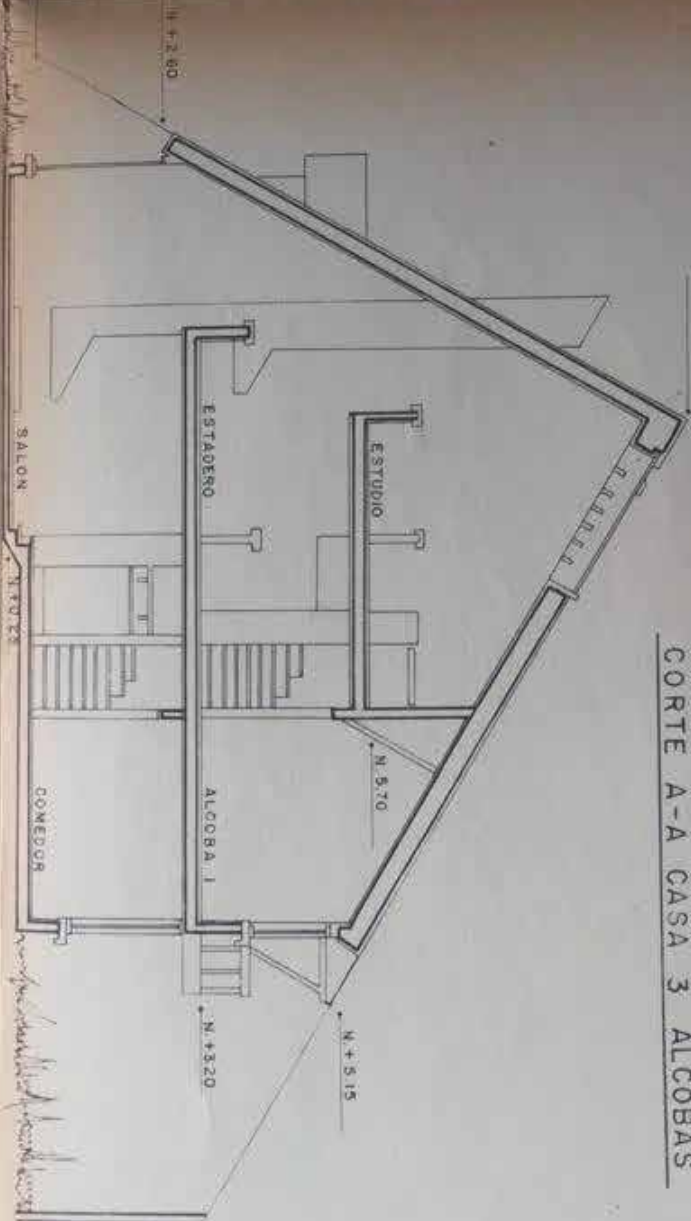
Etapas



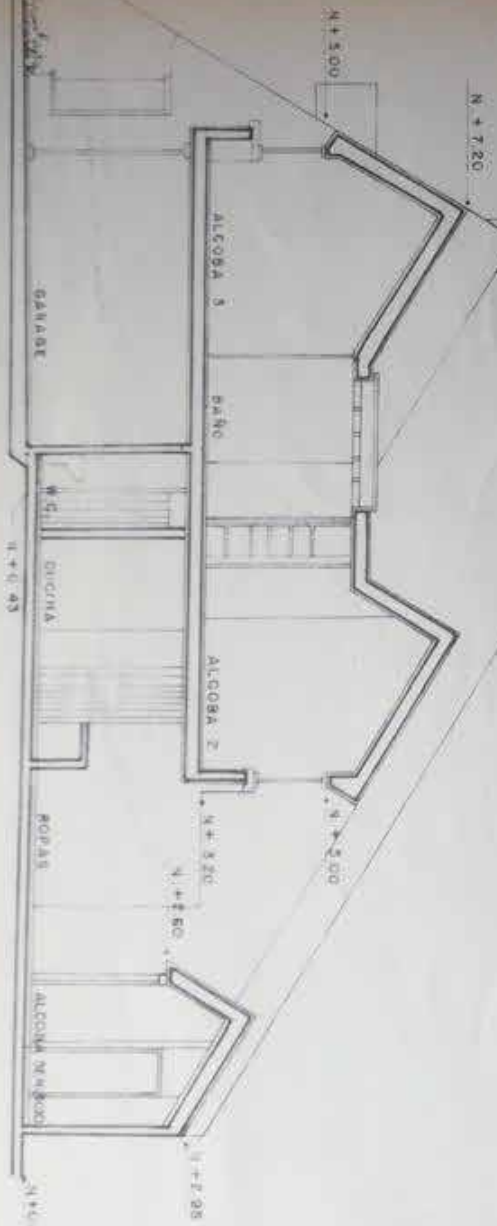
ON
HA⁺



CORTE A-A CASA 3 ALCOBAS



CORTE A-A CASA 3 ALCOBAS Y ESTUDIO



CORTE B-B CONSTANTE

F E C
2-1-1
20

ESC

CON
CA
MO

UR
"VILL

MOD

G. D
G. R

MODELO 1

LOTE 20 x 7
PISO 1

140 M² GARAGE, HALL, BAÑO EMERGENCIA,
84 M² SALON, COMEDOR, COCINA, ALCOVA,
SERVICIO, ESCALERA Y ROPAS

PISO 2 69 ESTADERO, 3 ALCOBAS Y 2 BAÑOS
PISO 3 17 ESTUDIO Y ESCALERA
TOTAL CONSTRUIDO 170 M²

CARACTERISTICAS GENERALES

- ENTRADA PRINCIPAL POR GARAJE COBERTO
- SALON Y COMEDOR INDEPENDIENTES ENTRE SI
- COCINA, ROPAS, ALCOVA SERVICIO EN UNA UNIDAD
- ESCALERA CONTINUA PISO 1, PISO 2 Y PISO 3
- CHIMENEA Y RINCON BAR EN SALON
- ESTADERO DE ALCOBAS CON VACIO SOBRE SALON
- CHIMENEA EN ESTADERO ALCOBAS
- ALCOVA PRINCIPAL SOBRE EL FRENTE, CON ACCESO A TRAVES DEL ESTADERO ALCOBAS
- BAÑOS PISO 2 CON ILUMINACION CENTRAL DIRECTA
- ALCOVA 1 CON BALCON SOBRE JARDIN
- ESTUDIO CON VACIO SOBRE ESTADERO ALCOBAS

