



RESOLUCIÓN N° **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el plan de implantación del Centro Comercial PLAZA IMPERIAL  
(Localidad de Suba)

**LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN  
DISTRITAL**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 429 del Decreto 190 de 2.004 (Compilación del P.O.T.), 7° del Decreto 1119 de 2.000 y 2°, ordinal 2, numeral 13, del Decreto 365 de 2001,

**CONSIDERANDO**

1. Que el artículo 429 del Decreto 190 de 2.004 (Compilación del P.O.T.) establece que con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos que puedan producir determinados usos en su zona de influencia, se hace necesario que este Departamento adopte las normas específicas y las acciones necesarias que permitan la adecuada implantación de los usos comerciales de escala urbana y metropolitana, como el referido en la presente Resolución.
2. Que dado que se pretende desarrollar un uso comercial de escala metropolitana, es necesaria la adopción de un plan de implantación, mediante el cual se definan las acciones necesarias y normas específicas para mitigar los impactos urbanísticos negativos que pueda generar dicho uso comercial en la ciudad.
3. Que según el plano No. 22, denominado "Usos del Suelo Urbano y de Expansión", del Decreto 619 de 2.000, el predio para el cual se solicita la aprobación del Plan de Implantación, ubicado en la Carrera 106 No. 150-85 (Calle 146 A No. 106-20), donde se pretende desarrollar el Centro Comercial Imperial Plaza se localiza en un Área Urbana Integral, Zona Múltiple, y conforme al plano No. 24 de Tratamientos Urbanísticos del mismo decreto le corresponde el tratamiento de Desarrollo.
4. Que el predio mencionado cuenta con Licencia de Urbanismo No. 0110110 del 4 de julio de 2.001 mediante la cual se aprueba el Plano del Proyecto Urbanístico General, la División por etapas de Urbanismo y se expide Licencia de Urbanismo para la I Etapa del Desarrollo Urbanístico denominado Urbanización IMPERIAL, ubicado en la Carrera 106 No. 150-85 (Calle 146 A No. 106-20), de la Localidad de Suba. Esta Resolución fue prorrogada mediante Resolución No. 03-1-0195 del 3 de octubre de 2.003.



Continuación de la resolución No. **0471** del 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

5. Que en el párrafo del artículo 367 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del P.O.T.) se determina que *"Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística"*.
6. Que en el artículo 4, numeral 2.13 de la Licencia de Urbanismo No. 0110110 del 4 de julio de 2001, contempla como uso compatible permitido, el Comercio de cobertura Metropolitano en la Supermanzana 1, donde se localiza el predio de la referencia.
7. Que mediante oficios con radicaciones No. 1-2003-34231 y 1-2003-34898 del 18 y 31 de diciembre de 2003 respectivamente, el señor Luis Eduardo Páez Angulo, en representación de la oficina de Planeación de Proyectos de Ospinas & Cia. S.A. presentó consulta preliminar ante este Departamento, con el objeto de solicitar el estudio y definición de viabilidad del plan de implantación para el desarrollo de un uso comercial de escala metropolitana denominado Centro Comercial Plaza Imperial, localizado en el predio con nomenclatura urbana Carrera 106 No. 150-85 (Calle 146 A No. 106-20), de Bogotá, D.C.
8. Que el Decreto 1119 de 2000, *"Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación"*, establece dos fases para la aprobación de dichos planes: la consulta preliminar y la formulación.
9. Que la consulta preliminar fue resuelta mediante Oficio No. 2-2004-09615 del 5 de mayo de 2004, en el cual se informó al interesado que era viable continuar con la etapa de formulación para desarrollar el uso comercial de escala metropolitana denominado Centro Comercial Plaza Imperial en la Supermanzana 1 de la Urbanización Imperial de la Localidad de Suba.
10. Que mediante oficio con radicación No. 1-2004-13246 del 7 de mayo de 2004, el señor Andrés Arango Sarmiento, en calidad de gerente general de Ospinas & Cia. S.A., Compañía que actúa en representación de la Sociedad IMPAX S.A. en liquidación, propietaria del predio referido, solicitó ante esta entidad que se surtiera la etapa de formulación tendiente a la aprobación del plan de implantación, para lo cual presentó la siguiente documentación:
  - a) **ESTUDIO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN.** En el cual se establece la localización del predio, antecedentes normativos, diagnóstico sobre vías, tráfico, estacionamientos, usos, espacio público, volumetría y ocupación actual de los predios adyacentes.
  - b) **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO.** Formulación del plan de implantación, en el cual se presentan esquemas arquitectónicos que contienen: especificación de usos (programa), servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas finales, antejardines, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial (Localidad de Suba)

c) **OPERACIONES Y ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO Y LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS.** Mejoramiento y articulación del espacio público, desarrollo de servicios, estacionamientos adicionales y plan de ejecución del proyecto.

d) **DOCUMENTOS ANEXOS**

- Carta de presentación suscrita por el señor Andrés Arango Sarmiento, Gerente General de Ospina & Compañía S.A., quien actúa en representación de la Sociedad IMPAX S.A. en liquidación, propietaria del predio que solicita el plan de implantación.
- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble incluido en el presente plan.
- Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá.
- Registro fotográfico del sector aledaño a los predios incluidos en el plan.
- Documento con la propuesta de implantación del proyecto del Centro Comercial Plaza Imperial.

Los documentos antes descritos constituyen el soporte técnico de la presente resolución, los cuales reposarán en el archivo de este Departamento.

11. Que mediante memorando interno No. 3-2004-02997 del 30 de junio de 2.004, las Gerencias de Tráfico, Transporte y Vías y del Taller del Espacio Público de la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público de este Departamento emitieron unificadamente sus conceptos en relación con los aspectos viales y de manejo de tránsito, así como de espacio público, indicando lo siguiente:

#### **"CONCEPTO ÁREA DE TRÁFICO, TRANSPORTE Y VÍAS**

##### **Planteamiento Vial**

*Revisado el plano anexo a la solicitud, se determinó que el planteamiento general establece correspondencia con el trazado de la malla vial definida en los planos topográficos y urbanísticos aprobados por el Departamento en el área de influencia del proyecto. Se precisa que la sección transversal de la carrera 108, señalado en el plano urbanístico, S503/4-07, se modificó de 16.0 metros a 18.0 metros, de acuerdo con la recomendación de la Gerencia de Tráfico, Transporte y Vías, con el fin de garantizar condiciones adecuadas para el flujo vehicular y los accesos y salidas a las zonas de estacionamiento de la zona comercial.*

*En lo que tiene que ver con los accesos a las zonas de estacionamiento, estos están previstos por vías locales y cumplen con lo establecido en el artículo 74 del Decreto Reglamentario del Acuerdo 6, N° 323 de 1992, que a la letra dice: "No se permitirán en ningún caso accesos a zonas de parqueo o a agrupaciones a menos de 15.0 metros del punto de 15.0 metros del punto de terminación de la curva de sardinel de la intersección."*



Continuación de la resolución No. **0471** del 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

*Se atendieron los ajustes solicitados en atención directa en público y en la reunión sostenida con la Secretaría de Tránsito y Transporte, en el sentido de redefinir el área y la ubicación de las zonas de estacionamiento de vehículos de carga pesada previstos en el planteamiento inicial. Se precisa que de acuerdo con lo sostenido en las reuniones citadas, la mayor proporción de la carga que ingrese al área comercial, se manejará en las zonas de estacionamiento subterráneas y los cupos en superficie, están previstas para una proporción menor de la carga, que ingresará en vehículos de mayores dimensiones.*

*Se cumple con lo establecido en el artículo 184 del Decreto 619 de 2000-Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a la prohibición de estacionar vehículos en espacio público (calzadas paralelas, zonas de control ambiental, antejardines y andenes), así como la prohibición de generar bahías de estacionamiento público anexas a cualquier tipo de vía.*

*Por lo anterior, en relación con los aspectos viales, la formulación del plan de implantación se ha formulado en concordancia con las disposiciones establecidas en los Decretos 323 de 1992, 619 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial y 469 de 2003, mediante el cual se revisó el POT. En consecuencia, se aprueba la formulación del plan, en relación con el planteamiento vial y la accesibilidad, en las condiciones planteadas.*

*Se anota que de acuerdo con el artículo 146 del Decreto 469 de 2003, todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia, motivo por el cual el estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces.*

#### **B- CONCEPTO TALLER DEL ESPACIO PÚBLICO**

*Teniendo en cuenta, las observaciones señaladas en la respuesta a la consulta preliminar oficio No. TEP-545 -0150-2004, esta Gerencia se permite informar que se cumplió con los requisitos establecidos en dicho concepto, haciendo precisión en los siguientes aspectos:*

#### **CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS**

- *El área de control ambiental se debe manejar como zona dura arborizada, ya que el andén de la Avenida Ciudad de Cali no tiene el ancho suficiente para la cicloruta y la circulación peatonal.*
- *De conformidad a lo dispuesto en el artículo 253 de POT, la continuidad peatonal no debe ser interrumpida por los accesos vehiculares a estacionamientos y zonas de descargue.*
- *La conexión mediante un puente peatonal con el puente peatonal que conecta el portal con la plazoleta del Éxito debe cumplir con lo señalado en los Decretos 323 de 1992 y 279 de 2003.*



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial (Localidad de Suba)

*De acuerdo con lo señalado el artículo 271 del Decreto 619 POT "...Para adelantar cualquier tipo de intervención u ocupación del espacio público, se debe obtener la correspondiente licencia..." Una vez aprobado el plan de implantación, se debe solicitar dicha licencia ante este Departamento anexando la documentación señalada en la consulta preliminar."*

12. Que a través del Oficio No. 1-2004-21236 del 22 de julio de 2004, la Compañía Ospinas & Cía. S.A. presentó nuevamente los planos urbanísticos y arquitectónicos definitivos para el plan de implantación del centro comercial Plaza Imperial y copia de la viabilidad del estudio de tráfico expedida por la Secretaria de Transito y Transporte de Bogotá bajo el número ST-07-045872-04, en la que se indica lo siguiente:

*"En atención a su solicitud, le informamos que revisado el estudio de tránsito presentado, se extractan para el análisis los siguientes párrafos del texto:*

*"...la oferta vial, tal como ésta prevista en el territorio, satisface de forma suficiente las demandas actuales pero presenta algún tipo de falencia para las demandas futuras..." Pag. 5-40.*

*"Los resultados del modelo...muestran la precaria condición de operación que se observa en la intersección de la Avenida Ciudad de Cali con Las Mercedes, lo que exige de atención por parte de las autoridades distritales. El presente trabajo sugiere la construcción de una glorieta en dicha intersección la cual...ofrece mejores condiciones durante un mayor lapso y con menores costos de inversión".*

*"De otra parte es preciso mencionar que desde las primeras fases de funcionamiento de la intersección de la avenida Ciudad de Cali con avenida Transversal de Suba el nivel de servicio es D, el cual resulta inapropiado para la fase inicial de vida de un proyecto. En este sentido se sugiere utilizar la zona del canal de manera análoga a como se intervino el costado norte del canal callejas a la altura de la avenida Laureano Gómez, construyendo dos pontones para obviar los giros izquierdos directos en la intersección. Mejorando las condiciones de todo tramo y, de manera especial, el funcionamiento de la flota de buses alimentadores de la troncal de transporte masivo." Pag. 5-41.*

*Teniendo en cuenta el anterior análisis, esta Entidad convocó a los Generadores de la zona y a las Entidades Distritales involucradas a una reunión realizada en esta Secretaría el día martes 22 de Junio, en la cual se plantearon las restricciones presupuestales que existen por parte de la ciudad para realizar las obras en la zona. De acuerdo a las demandas de tráfico esperadas por la aparición de nuevos proyectos de Centros Comerciales, a la malla vial presentara limitaciones de capacidad adicionales a las existentes actualmente, que incidirán negativamente en los indicadores de desempeño y afectaran la movilidad de los usuarios.*

*Esta Secretaria considera que para la implantación de los proyectos en el sector, es necesario que con el liderazgo del Centro Comercial Plaza Imperial, los grandes generadores de tráfico de la zona (Almacenes Éxito, Centro Comercial AlcuDía, Centro Comercial Plaza Imperial), suscriban un convenio de cooperación con el Instituto de Desarrollo Urbano y se realicen los trámites y gestiones necesarias ante las Entidades Distritales: ISU, DAPD, STT y Empresas de Servicios Públicos hasta obtener los objetivos relacionados con las intervenciones en las intersecciones de la Avenida Ciudad de Cali por la Avenida Transversal de Suba y Avenida Las Mercedes, consistentes en:*



Continuación de la resolución No. **0471** del 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

1. *Realizar los Estudios, Diseños y Construcción de la alternativa a nivel consistente en dos pontones sobre el canal central de la Avenida Transversal de Suba para reemplazar los giros izquierdos de la intersección semaforizada de la Avenida Transversal de Suba por Avenida Ciudad de Cali, para que la intersección funcione solamente con dos fases.*
2. *Los Estudios y Construcción de una glorieta a nivel en la intersección de LA avenida Ciudad de Cali por la Avenida Las Mercedes y de las vías locales que servirán de acceso y salida del Centro Comercial, incluyendo la integración de los pasos peatonales seguros para las intersecciones.*
3. *Los costos asociados a las adecuaciones viales, las canalizaciones, doblamiento semafórico, la señalización y demarcación vial, requeridos para el funcionamiento satisfactorio de las intersecciones viales adyacentes: Avenida Ciudad de Cali por Avenida Transversal de Suba y Avenida Las Mercedes, serán responsabilidad compartida de los gestores de los grandes generadores: Centro Comercial Alcudia, Almacén Éxito y Centro Comercial Plaza imperial. Las intervenciones viales deberían ser coordinadas con el Instituto de Desarrollo Urbano y las relacionadas con el sistema semafórico y la señalización con la Secretaría de Transito y Transporte.*

*...Por último, respecto a los accesos y salidas peatonales y vehiculares al Centro Comercial, así como las especificaciones técnicas de sección de las vías locales, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital emitirá el concepto respectivo previa radicación del documento por parte del interesado..."*

13. Que una vez realizado el estudio pertinente, este Departamento encontró urbanísticamente viable la propuesta del plan de implantación, en virtud de que contempla los siguientes aspectos :
  - Las maniobras de ingreso de automotores tanto para compradores como descargue de mercancía en el nuevo Centro Comercial Plaza Imperial se plantean al interior de la edificación, lo cual evita impactos por congestión de automotores sobre la actual red vial del sector.
  - Planteamiento de cupos de estacionamientos dentro del predio, superando las exigencias establecidas por norma.
  - Índice de construcción coherente con las expectativas de crecimiento de la zona.
  - Generación, mejoramiento y adecuación del espacio público del entorno inmediato, considerando al peatón como el usuario principal del proyecto, en concordancia con las características requeridas para este tipo de uso.

De acuerdo con lo expuesto, se concluye que el proyecto logra mitigar los posibles impactos urbanísticos negativos que genera el uso y respeta las características urbanísticas propias del sector de influencia, motivo por el cual se encuentra procedente la adopción del presente plan de implantación.



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

En mérito de lo anterior,

## RESUELVE

### ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN

Adoptar el plan de implantación del Centro Comercial Plaza Imperial, localizado en el predio identificado con el número de certificado de libertad y tradición de matrícula inmobiliaria 50N-400629 -Carrera 106 No. 150-85 (Calle 146 A No. 106-20)-, expedido en mayo 5 de 2004 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

Hacen parte de la presente Resolución los oficios, memorandos y directrices emanados del Departamento Administrativo de Planeación Distrital durante el desarrollo del trámite del plan, al igual que los planos anexos No. 1EX, 1V y 2 A y 2 B, indicativos de los aislamientos, antejardines, retrocesos, alturas, andenes, vías, etc.

### ARTÍCULO 2º. NORMAS GENERALES

El proyecto arquitectónico deberá desarrollarse con sujeción a las siguientes normas:

#### 2.1. USOS

##### 2.1.1. Principal

Comercio de escala metropolitana.

Descripción: Almacenes, hipermercado y centro comercial con más de 6.000 m2. de área de ventas.

#### 2.2. ZONAS DE ESPACIO PÚBLICO

##### 2.2.1. Acceso peatonal

Los accesos peatonales se desarrollarán a través de las Calles 146 A (plazoleta), calle 150 y Carrera 108, tratados como zona dura y de uso público integrada con el andén, garantizando su continuidad, funcionalidad y la circulación de personas con limitaciones físicas. La continuidad peatonal no debe ser interrumpida por los accesos vehiculares a estacionamientos y zonas de descargue.



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial (Localidad de Suba)

La conexión mediante un puente peatonal con el puente peatonal que interrelaciona el Portal de Transmilenio Suba con la Plazoleta del Éxito (esquina nor.occidental intersección de la Avenida Ciudad de Cali y la Transversal de Suba) debe cumplir con lo señalado en los Decretos 323 de 1992 y 279 de 2003.

### 2.2.2 Acceso Vehicular

El ingreso y salida de los vehículos livianos se permitirá únicamente por el acceso de la Carrera 108, en concordancia con el estudio de tráfico presentado ante este Departamento y la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá, con las especificaciones presentadas en el plano anexo No. 1V adoptado por esta Resolución y lo anotado en los conceptos emitidos por la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público de este Departamento y el Decreto 619 de 2.000 en lo pertinente al tema, a saber:

- Se precisa que la sección transversal de la carrera 108, señalado en el plano urbanístico, S.503/4-07, se modificó de 16.0 metros a 18.0 metros, de acuerdo con la recomendación de la Gerencia de Tráfico, Transporte y Vías, con el fin de garantizar condiciones adecuadas para el flujo vehicular y los accesos y salidas a las zonas de estacionamiento de la zona comercial.
- En lo que tiene que ver con los accesos a las zonas de estacionamiento, estos están previstos por vías locales y en concordancia con lo establecido en el artículo 74 del Decreto Reglamentario del Acuerdo 6, No. 323 de 1992, que a la letra dice: *"No se permitirán en ningún caso accesos a zonas de parqueo o a agrupaciones a menos de 15.0 metros del punto del punto de terminación de la curva de sardinel de la intersección"*.
- El desarrollo de las rampas no puede ir en detrimento del andén ni del antejardín y debe iniciarse a partir de la línea de paramento de la construcción.
- En caso de evidenciar conflictos de tráfico en el sector sobre las vías o áreas públicas, derivados de las condiciones de operación de acceso al centro comercial, la administración distrital exigirá la adecuación de los parqueaderos y de los sistemas de control de acceso para garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre la vía pública.

### 2.2.3. Andenes

Para la construcción de los andenes se deberá solicitar previamente la expedición de la correspondiente licencia de ocupación e intervención del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en concordancia con los lineamientos de diseño definidos en los Decretos Nos. 619 de 2.000, 170 de 1.999 (Cartilla de Mobiliario Urbano) y 1003 de 2.000 (Cartilla de Andenes).

El nivel del andén se debe mantener continuo y sin depresiones a lo largo del frente del predio. El andén deberá ser construido en materiales duros y antideslizantes sin generar obstáculos y garantizando el desplazamiento de personas con limitaciones físicas.



Continuación de la resolución No. **0471** del 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial (Localidad de Suba)

Los andenes deberán ajustarse a los proyectos de espacio público que adelante la Administración Distrital y prever su continuidad y conexión con los recorridos peatonales existentes. Está prohibido el estacionamiento de vehículos en el espacio público, de conformidad con lo establecido en el artículo 196 del Decreto 190 de 2.004 (Compilación P.O.T.).

El área de control ambiental se debe manejar como zona dura arborizada, ya que el andén de la Avenida Ciudad de Cali no tiene el ancho suficiente para la cicloruta y la circulación peatonal.

#### 2.2.4. Antejardines

Sobre las Calles 146 A, 150 y Carrera 108 se exige un antejardín de 5.00 metros, el cual deberá conformar conjuntamente con el andén una zona dura a lo largo del frente del predio, garantizando la circulación para los usuarios en recorridos peatonales continuos y a nivel de terreno, sin posibilidad de desarrollar semisótanos en estas áreas. No se permite el estacionamiento de vehículos ni el desarrollo de rampas en dicha área.

Por las características comerciales del proyecto, en ningún caso se permite el cerramiento del antejardín, ni su uso temporal para labores de cargue y descargue u otro tipo de uso, de conformidad con las normas generales del P.O.T.

### ARTÍCULO 3º. NORMAS ESPECÍFICAS

Se establecen las siguientes normas específicas para el plan de implantación del Centro Comercial Plaza Imperial:

#### 3.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

Los índices de ocupación máximos permitidos serán los siguientes:

##### ETAPA 1

Índice de ocupación: 0,82 sobre el área útil del predio correspondiente a la Etapa 1, en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 1EX, adoptado por la presente resolución.

##### ETAPA 2

Índice de ocupación: 0,83 sobre el área útil del predio correspondiente a la Etapa 2, en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 1EX, adoptado por la presente resolución.

#### 3.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

Los índices de ocupación máximo permitido serán los siguientes:

Recorrido DAI 11A  
924/106



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

#### ETAPA 1

Índice de construcción: 1,32 sobre el área útil del predio correspondiente a la Etapa 1, en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 1EX, adoptado por la presente resolución.

#### ETAPA 2

Índice de construcción: 1,52 sobre el área útil del predio correspondiente a la Etapa 2, en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 1EX, adoptado por la presente resolución.

### 3.3. ALTURA

Se permite una altura máxima de 14.40 metros hasta el nivel máximo de cubierta a partir del nivel del terreno *-altura de la edificación: (números de pisos x 3.30 metros) + 1.50 metros-*, en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 2 A y 2 B, adoptado por la presente resolución.

En relación con las cubiertas planteadas como remate de la edificación sobre ciertos sectores del proyecto arquitectónico que sobrepasen la altura definida por la fórmula anterior, la altura máxima de la cumbre o de la estructura que sirve de remate será de tres (3) metros y se medirá verticalmente entre el punto más alto de la cubierta y el nivel superior de la placa del último piso, o su proyección cuando no exista placa.

Cuando existan cambios de nivel o diferencias de altura en las fachadas exteriores, los tres (3) metros se medirán respecto a cada fachada en la misma forma descrito en el párrafo anterior.

Para el mejoramiento de la calidad ambiental de los espacios resultantes de la aplicación de lo anotado, cuando ellos impliquen espacios habitables, deberán preverse las condiciones de ventilación, iluminación, aislamiento acústico y control de vibraciones establecidas en las normas vigentes que regulan la materia, en especial las contenidas en los Capítulos B.4 y B.6 del Código de Edificaciones del Distrito Capital.

### 3.4. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se permite el desarrollo de los sótanos a partir de 1.50 metros mínimo sobre las Calles 146 A, 150 y Carrera 108, ambos respecto de la línea de demarcación del predio. En todo tipo de terreno, el sótano puede sobresalir 0.25 metros como máximo, sobre el nivel del terreno. La construcción de semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio, sin sobrepasar más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.



Continuación de la resolución No. **0471** del 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial (Localidad de Suba)

### 3.6. AISLAMIENTOS

En el proyecto definitivo que se presente a consideración de la Curaduría Urbana para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, deberá sujetarse a lo definido en los planos anexos que hacen parte integrante de la a la presente Resolución.

### 3.7. CERRAMIENTOS

No se permiten cerramientos sobre las zonas de uso público consideradas como área de antejardín o contra el área de control ambiental definido para la Avenida Ciudad de Cali.

### 3.8. ESTACIONAMIENTOS

Se deben contemplar, como mínimo, mil cuatrocientos diez (1.410) cupos de estacionamiento para la edificación correspondiente a la primera etapa del centro comercial ubicados en el interior del predio, con la siguiente distribución: 1.165 cupos para visitantes, 183 cupos privados, 47 cupos para minusválidos y 15 unidades para servicio de taxis.

Adicionalmente a los cupos de estacionamientos exigidos por norma, los vehículos de tipo pesado y vehículos tipo semipesado, deberán estar ubicados en el interior del predio, en las condiciones establecidas en el plano anexo No. 1V, adoptado por la presente resolución y el Decreto 1108 de 2000, referente al artículo 380 del Decreto 619 de 2000 – Estacionamientos-. En lo pertinente a la exigencia del cupo requerido de estacionamientos, tanto para la primera como para la segunda etapa de construcción del centro comercial, esta deberá estar en concordancia con la norma estipulada por el Decreto No. 1108 de 2.000 y Decreto 190 de 2004, la cual nos indica la exigencia de cupos de estacionamientos así: *privados: 1 x 200 m2. y visitantes: 1 x 30 m2., contabilizados sobre áreas de ventas de la edificación.*

### 3.9. EQUIPAMIENTO COMUNAL

Para este proyecto comercial, deberán prever el equipamiento comunal privado, en las proporciones y destinaciones que se estipulan en la Resolución No. 0110110 del 4 de julio de 2.001 mediante la cual se aprueba el Plano del Proyecto Urbanístico General, la División por etapas de Urbanismo y se expide Licencia de Urbanismo para la I Etapa del Desarrollo Urbanístico denominado Urbanización IMPERIAL, ubicado en la Carrera 106 No. 150-85 (Calle 146 A No. 106-20), de la Localidad de Suba, así como en la Resolución No. 03-1-0195 del 3 de octubre de 2.003 *Por la cual se prorrogan los términos d vigencia de la Licencia de Urbanismo expedida mediante resolución No. 0111-0110 del 4 de julio de 2.001*, expedida por la Curaduría Urbana No. 1 para el predio ubicado en la Carrera 106 No. 150-85 (Calle 146 A No. 106-20), Etapa I, Urbanización IMPERIAL, Localidad de Suba.



Continuación de la resolución No. **04715** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

### 3.10. ACCIONES ESPECIALES

- Se deberán adelantar las acciones tendientes a la conformación del espacio público a través de la construcción de los andenes circundantes del predio donde se desarrollará el centro comercial, con las dimensiones establecidas en el proyecto de espacio público que adelante la Administración Distrital, previendo continuidad y conexión con los recorridos peatonales existentes, indicando que se hace necesaria la obtención previa de la respectiva licencia de intervención y ocupación de espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. El proyecto presentado deberá incorporar en el diseño de espacio público lo señalado en la Ley 361 de 1997, *"Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones"*.
- En el centro comercial, los vehículos de los usuarios no podrán ocupar el acceso peatonal, las zonas de espacio público y las áreas pertenecientes a las vías vehiculares que colindan con el proyecto; de presentarse dicha situación, será la administración del centro comercial la encargada de comunicar a la Secretaría de Tránsito y Transporte y a la Alcaldía Local de Suba para que ejerza el respectivo control.
- En concordancia con la Secretaría de Tránsito y Transporte se hace necesario que para la implantación del proyecto comercial en el sector, es preciso que con el liderazgo del Centro Comercial Plaza Imperial, los grandes generadores de tráfico de la zona (Almacenes Éxito, Centro Comercial Alcudia, Centro Comercial Plaza Imperial), suscriban un convenio de cooperación con el Instituto de Desarrollo Urbano y se realicen los trámites y gestiones necesarias ante las Entidades Distritales: IDU, DAPD, STT y Empresas de Servicios Públicos hasta obtener los objetivos relacionados con las intervenciones en las intersecciones de la Avenida Ciudad de Cali por la Avenida Transversal de Suba y Avenida Las Mercedes, consistentes en:
  1. Realizar los Estudios, Diseños y Construcción de la alternativa a nivel, consistente en dos pontones sobre el canal central de la Avenida Transversal de Suba para reemplazar los giros izquierdos de la intersección semaforizada de la Avenida Transversal de Suba por Avenida Ciudad de Cali, para que la intersección funcione solamente con dos fases.
  2. Los Estudios y Construcción de una glorieta a nivel en la intersección de la avenida Ciudad de Cali por la Avenida Las Mercedes y de las vías locales que servirán de acceso y salida del Centro Comercial, incluyendo la integración de los pasos peatonales seguros para las intersecciones.
  3. Los costos asociados a las adecuaciones viales, las canalizaciones, doblamiento semafórico, la señalización y demarcación vial, requeridos para el funcionamiento satisfactorio de las intersecciones viales adyacentes: Avenida Ciudad de Cali por Avenida Transversal de Suba y Avenida Las Mercedes, serán responsabilidad compartida de los gestores de los grandes generadores: Centro Comercial Alcudia, Almacén Éxito y Centro Comercial Plaza imperial. Las intervenciones viales deberán ser coordinadas con el Instituto de Desarrollo Urbano y las relacionadas con el sistema semafórico y la señalización por la Secretaría de Tránsito y Transporte.



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

- Adicionalmente, los interesados en el desarrollo del centro comercial en comento, deberán cumplir con los compromisos específicos a continuación relacionados, precisados por la Secretaría de Tránsito y Transporte de Bogotá:
  1. La Secretaría ha considerado para la operación de grandes generadores de tráfico, circuitos viales unidireccionales, por lo tanto, las secciones viales que circundan el Centro Comercial, deben garantizar esta condición y suplir las expectativas de tráfico generadas por dicho Centro y las zonas al occidente que tienen posibilidades de densificación urbanística. Se deben considerar secciones viales de tres (3) carriles para las calzadas vehiculares al sur y al occidente del Centro Comercial, una para cada sentido de circulación, recomendamos dos (2) carriles por calzada de 3,50 metros cada uno.
  2. Las especificaciones técnicas en cuanto a sección transversal y estructura del pavimento, serán coordinadas con el Instituto de Desarrollo Urbano y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
  3. Los costos asociados a los estudios, diseños y construcción de las vías locales adyacentes al predio del Centro Comercial, serán asumidas por los gestores del Centro Comercial Plaza Imperial.
  4. El Centro Comercial Plaza Imperial diseñara, ajustara e instalara la señalización y semaforización (su aplica) correspondiente para garantizar las condiciones de circulación y operación de las soluciones viales mencionadas anteriormente.
  5. Según los análisis presentados la zona de cargue y descargue, así como la zona de estacionamiento público, con tres (3) puntos de control como mínimo, atiende la demanda esperada sin producir colas de vehículos en espera sobre las vías públicas. En caso de presentarse, el Centro Comercial Plaza Imperial deberá resolver el problema sin afectar el espacio vial público, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.
  6. Para adelantar las obras requeridas por el proyecto en el espacio público de la ciudad, los responsables del mismo deberán obtener una licencia de intervención y ocupación de espacio público. Esta debe ser tramitada ante el DAPD una vez se disponga de los diseños de las intersecciones semaforizadas propuestas y estos hayan sido avalados por ese Departamento y la Secretaria de Transito y Transporte, en los temas de competencia de cada Entidad.
  7. El Estudio de tráfico debe ser ajustado para que corresponda a la alternativa planteada como definitiva y radicado para el archivo documental de esta Secretaría, conforme a los Anexos Técnicos establecidos por la Entidad.
- En caso de presentarse conflictos de tráfico en el sector sobre las vías o áreas públicas, derivados de las condiciones de operación de acceso al centro comercial, los interesados deberán implementar la adecuación y el buen funcionamiento de los parqueaderos al igual que el sistema de control de acceso, bajo la supervisión de la Administración Distrital.



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

#### **ARTÍCULO 4º. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN**

Una vez en firme la presente Resolución, el interesado en la adopción del plan de implantación del Centro Comercial Imperial Plaza deberá obtener las respectivas licencias de construcción ante una Curaduría Urbana del Distrito Capital, que se requieran para el desarrollo de la edificación.

El Plan de Implantación del centro comercial Plaza Imperial se desarrollará según el siguiente cronograma, de acuerdo con las prioridades establecidas, a saber:

**ETAPA 1:** Comprende las acciones a desarrollar durante los primeros veinticuatro (24) meses del plan, contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución:

- Obtención de las correspondientes licencias de construcción para las edificaciones a desarrollarse en la primera etapa.
- Desarrollo de construcción de la edificación de la primera etapa del centro comercial en comento definida en el plano No. 1EX.
- Construcción de la totalidad de las obras requeridas por la Secretaria de Transito y Transporte de Bogotá necesarias para la mitigación de impactos negativos en la movilidad circundante al centro comercial estipuladas en la presente Resolución (puente peatonal, pontones, señalización y adecuación vial).
- Construcción, adecuación y arborización de las áreas de espacio público en su totalidad a saber: andenes, vías, control ambiental, antejardines, puente peatonal, etc y así mismo, de las zonas libres propuestas en el proyecto aprobado: plazoleta costado sur oriental del predio en concordancia con lo indicado en el plano anexo No. 1EX, adoptado por la presente resolución.
- Escrituración de las zonas de cesión –control ambiental con frente a la Avenida Ciudad de Cali- a nombre del Distrito Capital.

**ETAPA 2:** Comprende las acciones a desarrollar en el curso de los siguientes cuarenta y ocho (48) meses:

- Obtención de la correspondiente licencia para la edificación a desarrollar en la segunda etapa, cumpliendo de manera obligatoria la exigencia de cupos de estacionamiento establecida.

**PARÁGRAFO.** Las curadurías urbanas, al momento de otorgar la respectiva licencia, deberán acatar las disposiciones establecidas en la presente Resolución.

#### **ARTÍCULO 5º. EJECUCIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN**

La iniciación de obras de construcción para el desarrollo del centro comercial está supeditada a la obtención de la correspondiente licencia ante una curaduría urbana y al cumplimiento de las normas nacionales que regulan la materia, al igual que la reglamentación de la autoridad ambiental competente.



Continuación de la resolución No. **0471** 30 AGO. 2004

Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Imperial  
(Localidad de Suba)

La Alcaldía Local velará porque en el desarrollo de las respectivas obras se cumplan las disposiciones contenidas en la licencia expedida por la curaduría urbana y las obligaciones y compromisos adquiridos a partir de la expedición de la presente Resolución. Para tal fin, el curador urbano enviará una copia de la licencia respectiva y de la resolución que aprueba el plan de implantación a la Alcaldía Local de Suba.

#### ARTÍCULO 6°. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La aprobación del presente plan de implantación establece únicamente las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el funcionamiento del centro comercial en su entorno urbano. El cumplimiento de los demás requerimientos de las entidades distritales y nacionales, aplicables al proyecto objeto de la presente Resolución, será responsabilidad del titular de este acto administrativo.

#### ARTÍCULO 8°. VIGENCIA Y RECURSOS

La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y contra ella procede el recurso de reposición ante la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual debe ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

#### NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C a los **30 AGO. 2004**

  
CARMENZA SALDÍAS BARRENECHE  
DIRECTORA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Presentó: CELINA RINCÓN JAIMES  
Subdirectora (E) de Planeamiento Urbano  
Revisión Jurídica: JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ  
Subdirector Jurídico  
Revisó: MARTHA EUGENIA BERNAL PEÑARAZA  
Gerente (E) de Planeamiento Urbano  
Proyectó: JOSE MIGUEL PEREZ MESA  
Arquitecto Subdirección de Planeamiento Urbano