



FORMULACIÓN MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL LOMBARIDA

Introducción

1. Documentos de Identificación.

1.1 Poderes otorgados para adelantar el proceso del plan parcial El Vinculo

2. Memoria Justificativa.

2.1 Objetivos y Criterios. (modelos de ordenamiento)

2.2 Delimitación y deslinde de áreas iniciales.

2.3 Delimitación del área de influencia.

2.4 Diagnósticos.

2.4.1 Localización.

2.4.2 Tratamiento Urbanístico.

2.4.2.1 Antecedentes Urbanísticos.

2.4.2.2 Antecedentes Jurídicos.

2.4.3 Sistema de Movilidad Vial .

2.4.4 Estructura Ecológico Principal.

2.4.5 Sistema de Equipamientos.

2.4.6 Sistema de Espacio Público.

2.4.7 Usos del Suelo.

2.5 Anexo:

2.5.1 Plano Topográfico del área de planificación.

2.5.2 Plano de Localización

3. Planteamiento Urbanístico

3.1 Localización general.

3.2 Manejo y articulación urbana y paisajística.

3.3 Trazado y características de la malla vial vehicular y peatonal.

3.4 Organización espacial de la propuesta

3.4.1 Cesiones para parques y equipamientos.

3.4.2 Áreas públicas y privadas.

3.4.3 Zonificación de usos y aprovechamientos.

3.4.4 Localización del área destinada a V.I.S.

3.5 Plano general de la propuesta urbana.

4. Cuantificación general.

4.1 Cuantificación de la edificabilidad según usos.

4.2 Cuantificación financiera de la intervención.

5. Estrategia de gestión y financiación.

5.1 Propuesta de reparto de cargas.

5.2 Estrategias de gestión.

5.3 Cronograma estimado de ejecución

5.3.1 Etapas de desarrollo previstas

6. Soporte Ambiental y Paisajístico.

6.1 Inventario forestal, diseño paisajístico y mapa de ruidos

6.2 Plan de manejo forestal

7. Planos normativos de la formulación

0.1 Plano general de la propuesta urbana.

0.2 Plano de la red vial y perfiles viales.

0.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

0.4 Plano propuesta paisajística.

0.5 Plano de usos y aprovechamiento.

0.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

0.7 Plano de las etapas de desarrollo previstas.

8. Anexos.

8.1 Superintendencia

8.2 Cámara y Comercio

8.3 Certificado de Libertad y Tradición

8.4 Certificado Paz y salvo

8.5 Medio magnético con planos y documento escrito

8.5.1 Estudio Ambiental

8.5.2 Estudio de Tránsito y Vías

8.4. 3Factibilidad de servicios públicos

9. Determinantes del Plan Parcial.

10. Proyecto de Decreto

1. DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN

2. MEMORIA JUSTIFICADA

2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo de esta modificación es ajustar el Plan parcial Lombardía adoptado mediante el Decreto Distrital 296 del 9 de julio de 2002 y buscar los mecanismo para poderse acoger a las normas urbanísticas de ocupación y construcción contenidas en la compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá adoptado en el Decreto Distrital 190 de 2004.

La modificación del Plan Parcial Lombardía, busca potencializar el área comercial del plan, aumentando el índices de ocupación y el índices de construcción aplicados en la adopción del plan parcial inicial, y acogernos a la normatividad vigente para desarrollos comerciales.

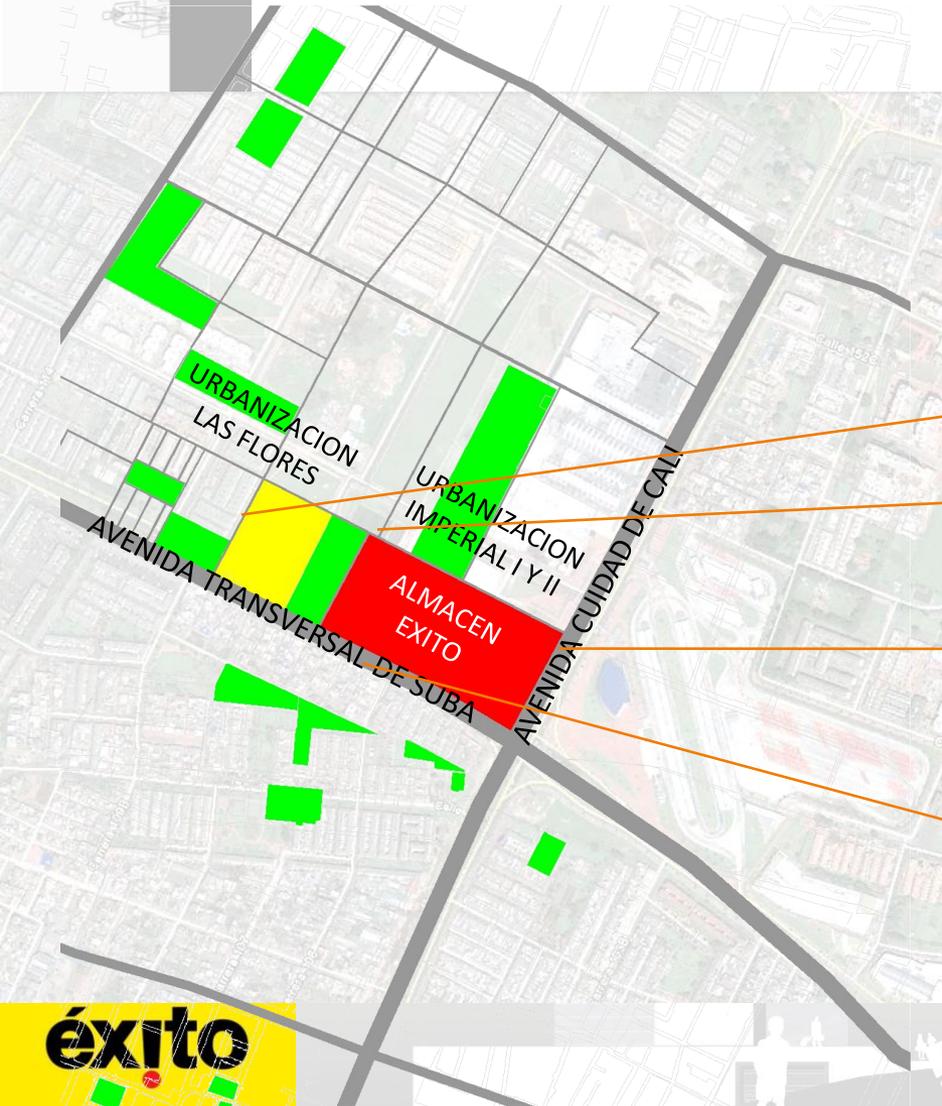


2.2 DELIMITACIÓN Y DESLINDE DE AREAS INICIALES

El plan parcial colinda al Norte con las urbanización Imperial, calle 146A
Al Sur con la Avenida Transversal de Suba (Calle 145)
Al Oriente con la avenida Ciudad de Cali (Crr. 105)
Y al Occidente con la urbanización las Flores, carrera 111ª

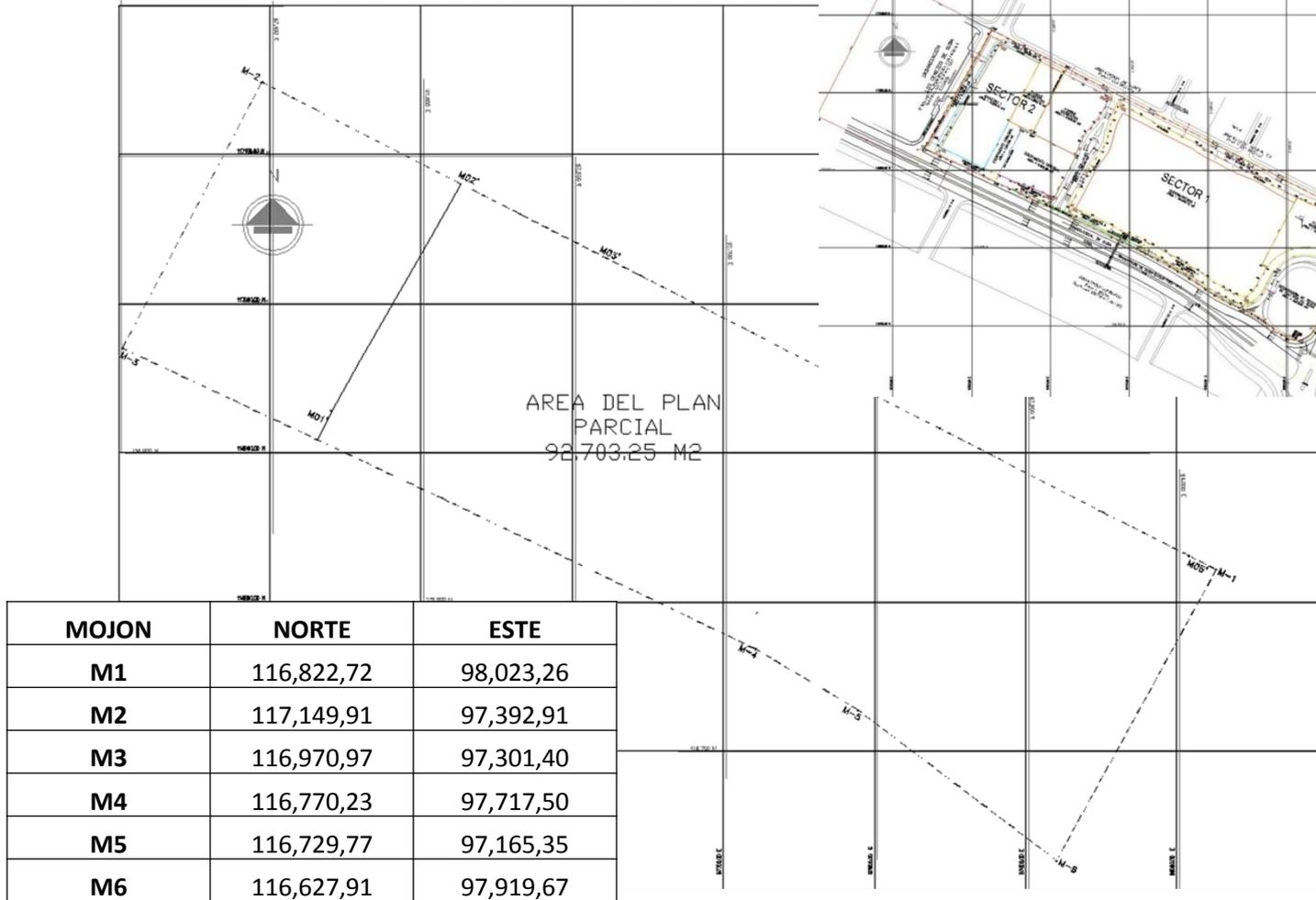
Tiene área bruta de 92.703,25 m² y un área neta de 83.444,65 m² Conforme a la Resolución No 1152- 02 de Junio de 2010 donde se delimitan y adoptan las Determinantes para la Modificación del Plan Parcial Lombardía.

- Occidente con la carrera 111ª.
- Norte: Proyecto Imperial Etapas I y II CUI-S-503/4-07 y lote 4
- Oriente: Proyecto de Urbanismo del predio Lombardía II según Resolución No 1010 del 21 de octubre de 1996
- Sur: Avenida Transversal de Suba, carrera 106



2.2 DELIMITACIÓN Y DESLINDE DE AREAS INICIALES

Linderos Georeferenciados del Área Bruta



Ver también Anexo 2.5.1
Plano Topográfico del área de planificación.

2.3 DELIMITACIÓN DEL AREA DE INFLUENCIA

AREA UTIL DE COMERCIO

29.774.21 M2

AREA NETA URBANIZABLE DE COMERCIO

65.670.23 M2

2.4.2 Tratamiento Urbanístico

2.4.2.1 Antecedentes Urbanísticos

Con fundamento en el Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Decreto Distrital 619 de 2000, el Alcalde Mayor de Bogotá, mediante el Decreto Distrital 296 del 9 de julio de 2002 adoptó el Plan Parcial denominado Lombardía ubicado en el sector de Suba y en él se señaló, entre otras, las siguientes normas urbanísticas de uso y de edificabilidad:

ASIGNACIÓN DE USOS:

ÁREA URBANA INTEGRAL-ZONA MÚLTIPLE:

PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS
COMERCIO METROPOLITANO	DOTACIONAL: Equipamientos colectivos: cultural a nivel, Metropolitano, Urbano, Zonal y Vecinal (1) Educativo a escala vecinal(1) Culto a escala zonal Equipamientos recreativos: A escala vecinal (1) COMERCIO Y SERVICIOS (2) Comercio a escala vecinal (3) Servicios Empresariales: Servicios Inmobiliarios de escala urbana. Servicios Financieros de escala zonal Servicios Personales: Alimentarios de escala zonal. Profesionales, técnicos, especializados de escala vecinal y zonal. De Comunicación y Entretenimiento, de escala zonal y vecinal	

ÁREA URBANA INTEGRAL-ZONA RESIDENCIAL:

RESIDENCIAL (4)		
------------------------	--	--

NORMAS PARA PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA:

Proyectos comerciales y de servicios de escala metropolitana o urbana:

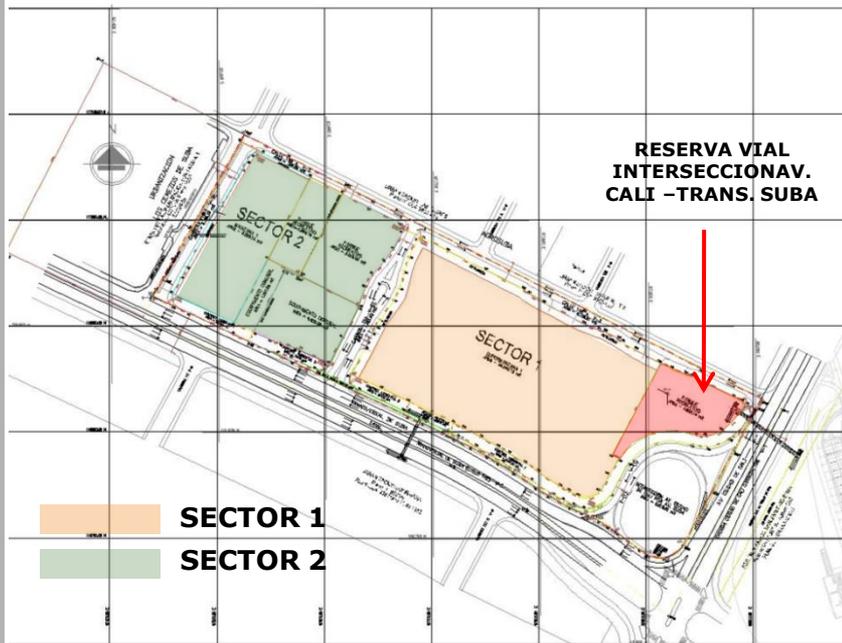
	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25
Índice máximo de construcción (IC)	0.50	1.00"

Como se puede observar, dentro de las normas urbanísticas del Plan Parcial inicial se dispuso para los proyectos comerciales y de servicios de escala metropolitana y urbana un índice de ocupación **de 0.22 sin transferencias y 0.25 con transferencias** calculados ambos sobre el área neta urbanizable.

A partir de la aprobación de este plan parcial. La Curadora Urbana No. 2 de Bogotá, aprobó el proyecto urbanístico para el desarrollo denominado LOMBARIA II SECTOR 1 Y 2 mediante la Resolución No RES 04-2-0202 del 15 de junio de 2004, y de igual manera concedió Licencia de Urbanización para todo el proyecto.

El Sector 1 – Supermanzana 1- corresponde al desarrollo de comercio de escala metropolitana de propiedad de Almacenes Éxito.

El Sector 2 Corresponde a la zona residencial (vivienda de Interés Social) de propiedad de fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del Fideicomiso Lombardía. (En ésta licencia se aprobó el plano urbanístico CU2-S503/4-16.)



Almacenes Éxito solicitó licencia de Construcción para el desarrollo del Comercio Metropolitano (Almacén por Departamentos) el cual tuvo viabilidad mediante la Licencia de Construcción No. LC-04-2-0374 del 18 de junio de 2004, de la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá.

La licencia de construcción aprobó la construcción de una edificación de un piso de con 424 cupos de parqueo al interior del predio de acuerdo con la implantación del proyecto arquitectónico aprobada mediante el Decreto 296 del 9 de julio de 2002.

Teniendo en cuenta que en el Plan Parcial Lombardía se estableció una zona de reserva vial correspondiente a la Intersección de la Avenida Ciudad de Cali y Transversal de Suba, la Curadora Urbana No. 2 de Bogotá concedió al licencia para la construcción temporal de estacionamiento de vehículos livianos y Estación de Servicio sobre la zona de reserva de la futura intersección de las Avenidas Ciudad de Cali y Transversal de Suba.

2.4.2.2 Antecedentes jurídicos

Según el régimen de transición del Decreto 469 de 2003 (Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá) los trámites iniciados en vigencia del Decreto 619 de 2003, se deben continuar con base en este mismo decreto, **salvo que los interesados manifiestan expresamente y por escrito su voluntad de acogerse a las nuevas normas, es decir a las contenidas en el Decreto 469 de 2003.**

Teniendo en cuenta que el Decreto 469 de 2003 (revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - hoy compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004), modificó algunas normas generales del **Tratamiento de Desarrollo,**

Los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, **comerciales, industriales y de comercio de escala metropolitana,** urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas aplicables que definan los planes parciales, los planes de implantación y otros instrumentos de planificación, **y en ningún caso será superior a 0,45 del área neta urbanizable.”,**

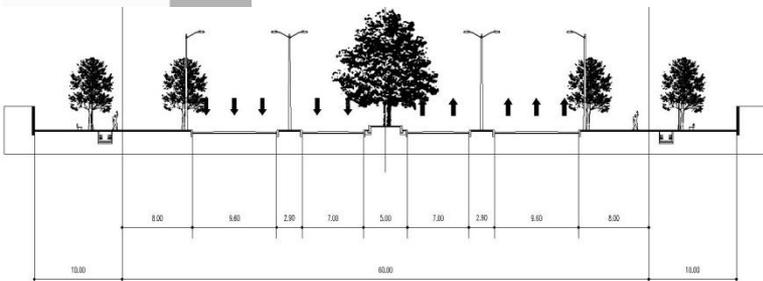
El propósito de esta Formulación es acogernos a esta nueva reglamentación y modificar la normatividad que fue aprobada con la primera radicación del Plan Parcial Lombardia

2.4 DIAGNÓSTICO

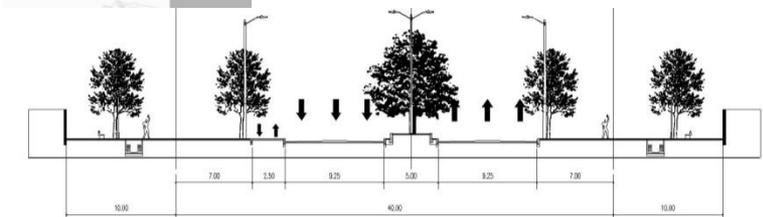
2.4.3 SISTEMA DE MOVILIDAD

Dentro de la red vial de transporte del área de influencia del proyecto se destacan la Avenida Transversal de Suba y la Avenida ciudad de Cali. Las dos hacen parte de la malla vial arterial de la ciudad. Estos ejes atraviesan la ciudad de norte a sur y facilitan la conexión oriente-occidente, se caracterizan por su potencial para el desarrollo comercial de escala metropolitana.

V-1 CUIDAD DE CALI

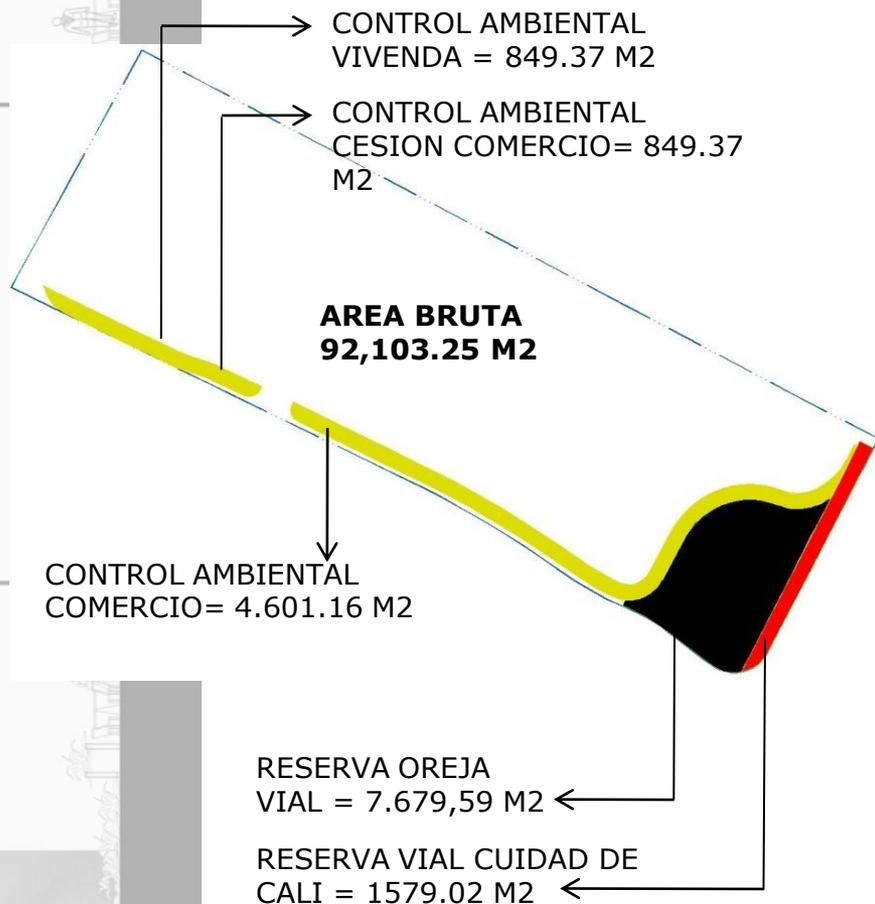


V-2 TRANSVERSAL DE SUBA



2.4 DIAGNÓSTICO

2.4.3 SISTEMA DE MOVILIDAD

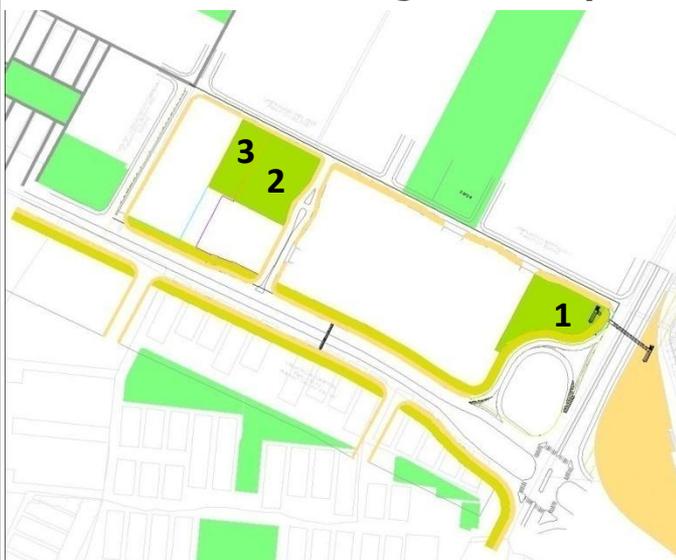


CUADRO GENERAL DE AREAS			plano urbanístico aprobado decreto 291 09-06-2002	
1.	AREA BRUTA TOTAL		92.703,25	100,00%
2.A	AFECTACION 1 Oreja Vial av. Suba av. Ciudad de Cali		7.679,58	
2.B	AFECTACION 2 Reserva vial av. Ciudad de cali		1.579,02	
	TOTAL AFECTACIONES		9.258,60	
3.	AREA NETA URBANIZABLE		83.444,65	90,01%
3.A	AREA NETA URBANIZABLE COMERCIO		65.670,23	
3.B	AREA NTA URBANIZABLE VIVIENDA		17.774,53	
4.	CONTROL AMBIENTAL		6.182,03	
a.	Control ambiental Comercio		4.601,16	
b.	Control Ambiental Área Cesión Pública Comercio		731,50	
c.	Control Ambiental Area Vivienda		849,37	
5.	AREA PARA EL CALCULO DE CESIONES		77.262,62	100,00%

Cuadro general de áreas del proyecto urbanístico aprobado por el Plan Parcial Lombardía. Decreto 296 09 Julio 2002

2.4 DIAGNÓSTICO

2.4.4 Sistema Ecológico Principal



El Sector cuenta con parques recreativos de escala zonal y vecinal, correspondiente a cesiones para espacio público de los desarrollos residenciales y comerciales de la zona.

Los parques dentro de los límites del Plan Parcial, correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias de la urbanización, están identificados de la siguiente manera:

TOTAL CALCULO DE CESIONES AL DISTRITUO (6.1+5.2+6.3)		30.962,22	40,07%
6.	b. Cesión para parque (Cesión pública 2)	13.134,91	17,00%
	b.1 C.P.2 Comercio	5.328,46	
	b.2 C.P.2 Vivienda	3.283,76	
	a. Cesión Pública 1 Total	4.522,69	5,85%
	c. Cesión Equipamiento Comunal	6.181,15	8,00%
	c.1 E.C Comercio	4.635,18	
	c.2 E.C Vivienda	1.545,97	
	d. Área requerida C.P Total	19.316,06	25,00%
7.1	ÁREA CESIONES VIAS LOCALES	11.646,16	15,07%
	a. Carrera 111A (vivienda)	2.038,53	
	b. Carrera 110	3.400,10	
	c. Calle 146A	5.176,89	
	c.1 Vivienda	790,02	
	c.2 Comercio	4.386,87	
	d. Av. Suba	1.030,64	

Cuadro general de áreas del proyecto urbanístico aprobado por el Plan Parcial Lombardía. Decreto 296 09 Julio 2002

Parque recreativo 1 = 4.522,69m²

Parque recreativo 2 = 5.328,46m²

Parque recreativo 3 = 3.283,76m²

> Obligaciones del comercio

— Obligaciones de la vivienda

2.4 DIAGNÓSTICO

2.4.5 Sistema de Equipamientos

La propuesta de la modificación del plan parcial mantiene el planteamiento de vías, parques y andes propuesta en la primera formulación. Busca favorecer la conformación de ciclo rutas y la circulación de peatonales ofreciendo in espacio publico continuo e integrado con el sistema de espacio publico de la ciudad, conformando circuitos peatonales aptos para la apropiación de lo habitantes de la zona.

TOTAL CALCULO DE CESIONES AL DISTRITUO (6.1+5.2+6.3)		30.962,22	40,07%
6.	b. Cesion para parque (Cesion publica 2)	13.134,91	17,00%
	b.1:C.P.2 Comercio	5.328,46	
	b.2:C.P.2 Vivienda	3.283,76	
	a. Cesion Publica 1 Total	4.522,69	5,85%
	c. Cesion Equipamiento Comunal	6.181,15	8,00%
	c.1:E.C Comercio	4.635,18	
	c.2:E.C Vivienda	1.545,97	
	d. Area requerida C.P Total	19.316,06	25,00%
7.1	AREA CESIONES VIAS LOCALES	11.646,16	15,07%
	a. Carrera 111A (vivienda)	2.038,53	
	b. Carrera 110	3.400,10	
	c. Calle 146A	5.176,89	
	c.1:Vivienda	790,02	
	c.2:Comercio	4.386,87	
	d. Av. Suba	1.030,64	

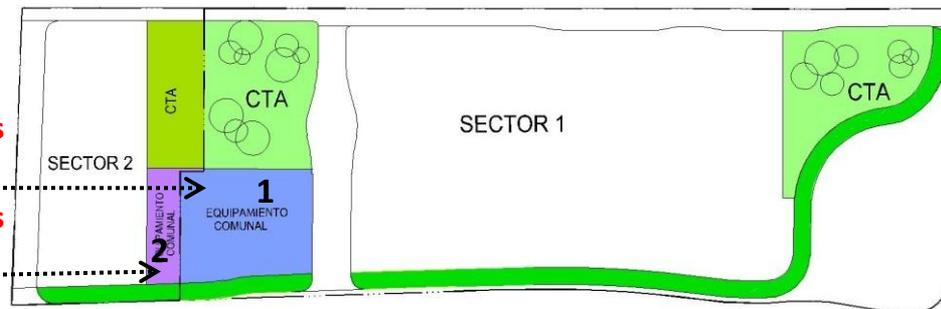
Cuadro general de áreas del proyecto urbanístico aprobado por el Plan Parcial Lombardía. Decreto 296 09 Julio 2002

Equipamiento 1 = 4.635,18m²

— Obligaciones
comercio

Equipamiento 2 = 1.545,97m²

— Obligaciones
vivienda



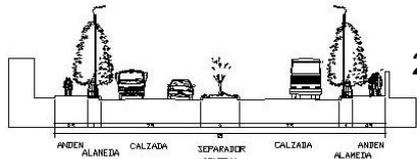
2.4 DIAGNÓSTICO

2.4.6 Sistema de Espacio Público

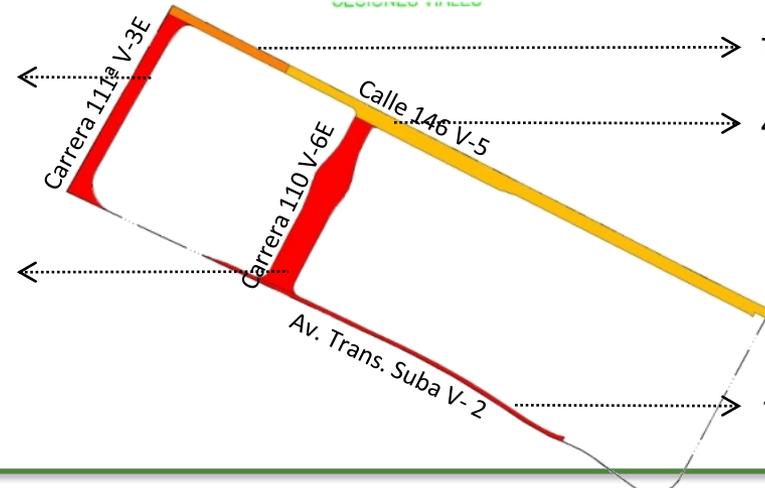


TOTAL CALCULO DE CESIONES AL DISTRITUO (6.1+5.2+6.3)		30.962,22	40,07%
6.	b. Cesión para parque (Cesión publica 2)	13.134,91	17,00%
	b.1:C.P.2 Comercio	5.328,46	
	b.2:C.P.2 Vivienda	3.283,76	
	a. Cesion Publica 1 Total	4.522,69	5,85%
	c. Cesion Equipamiento Comunal	6.181,15	8,00%
	c.1:E.C Comercio	4.635,18	
	c.2:E.C Vivienda	1.545,97	
	d. Area requerida C.P Total	19.316,06	25,00%
7.1	AREA CESIONES VIAS LOCALES	11.646,16	15,07%
	a. Carrera 111A (vivienda)	2.038,53	
	b. Carrera 110	3.400,10	
	c. Calle 146A	5.176,89	
	c.1:Vivienda	790,02	
	c.2:Comercio	4.386,87	
	d. Av. Suba	1.030,64	

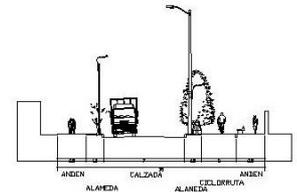
CARRERA 111A - PERFIL V- 3E



2.038,53M2
VIVIENDA



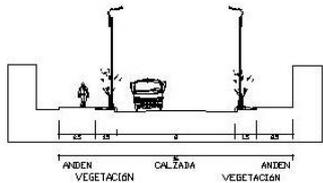
CALLE 146A - PERFIL V - 5 (ciclorruta)



790,02M2
VIVIENDA

4.386,87M2
COMERCIO

CARRERA 110 - PERFIL V-6E



3.400,10M2
COMERCIO

1.030,64M2
COMERCIO

2.4 DIAGNÓSTICO

2.4.7 Usos del Suelo

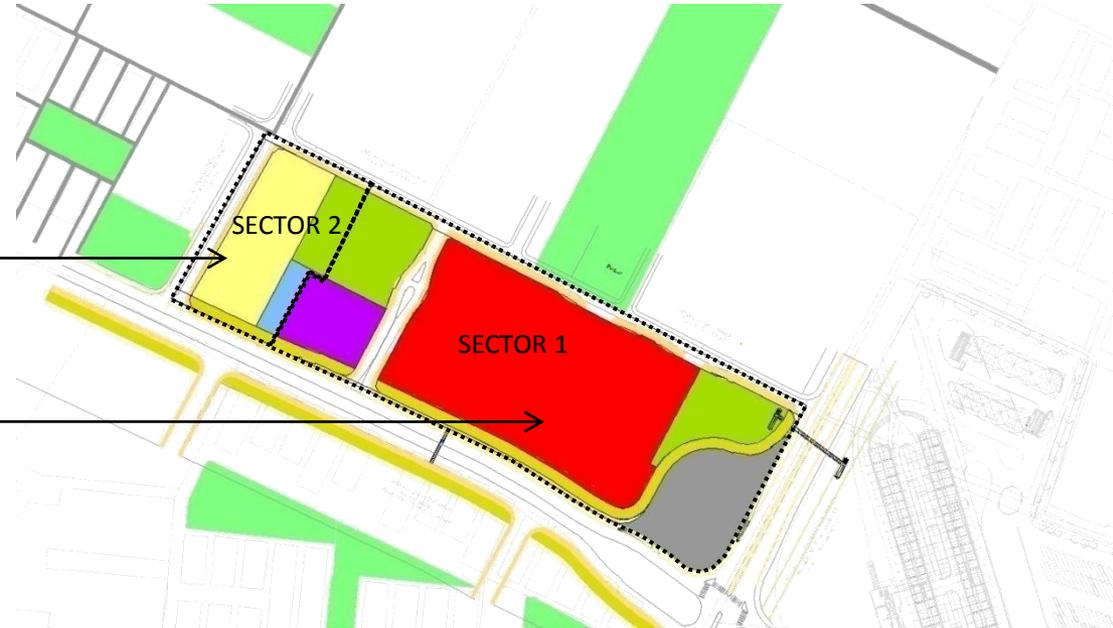
La aprobación del plan parcial fue otorgado para el desarrollo urbanístico de un Sector 1 para desarrollos comerciales y un Sector 2 para desarrollos residenciales.

SECTOR 1

Área Neta = 17.774,53m²
 Área útil Vivienda = 9,260.08m²

SECTOR 2

Área Neta = 65.670,23 m²
 Área útil comercio = 37.144,25 M² m²



8.	TOTAL CESIONES AL DISTRITO (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)	37.144,25	48,08%
9.	AREA UTIL		
9.A	Área Útil Comercio	37.040,32	47,94%
9.B	AREA UTIL BASE PARA SACAR PORCENTAJE DE VIVIENDA (A.N.U -TOTAL DE CESIONES)	46.300,40	
10.	AREA PARA VIS (20% del área útil 9.B)	9.260,08	11,99%

Cuadro general de áreas del proyecto urbanístico aprobado por el Plan Parcial Lombardía. Decreto 296 09 Julio 2002

2.5 ANEXOS

2.5.1 Plano topográfico del área de planificación.

2.5.2 Plano de Localización.

3. PLANTEAMIENTO URBANISTICO

3.1 LOCALIZACIÓN GENERAL

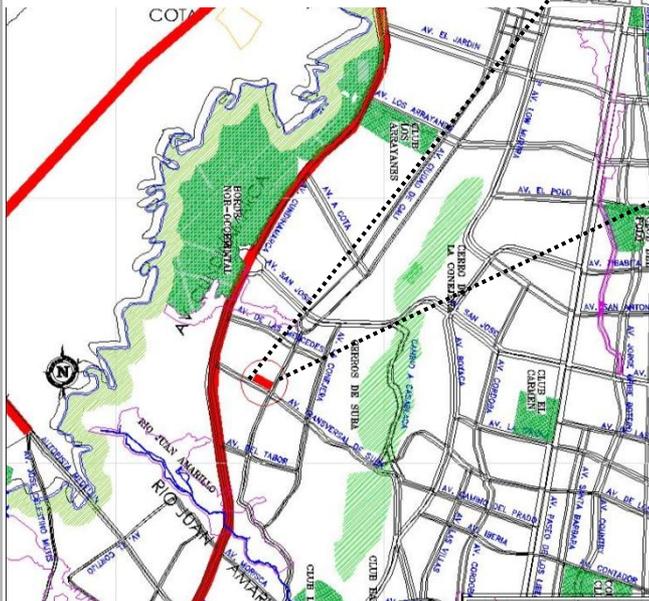
LIMITES

Norte: Proyecto imperial Etapas I y II
CU1-S-503/4-07

Sur: Av. Transversal de Suba, calle 142

Oriente: Av. Ciudad de Cali, carrera 106

Occidente: Proyecto de Urbanismo del predio Lombardía II sector Resolución No 1010 del 21 de octubre 1996



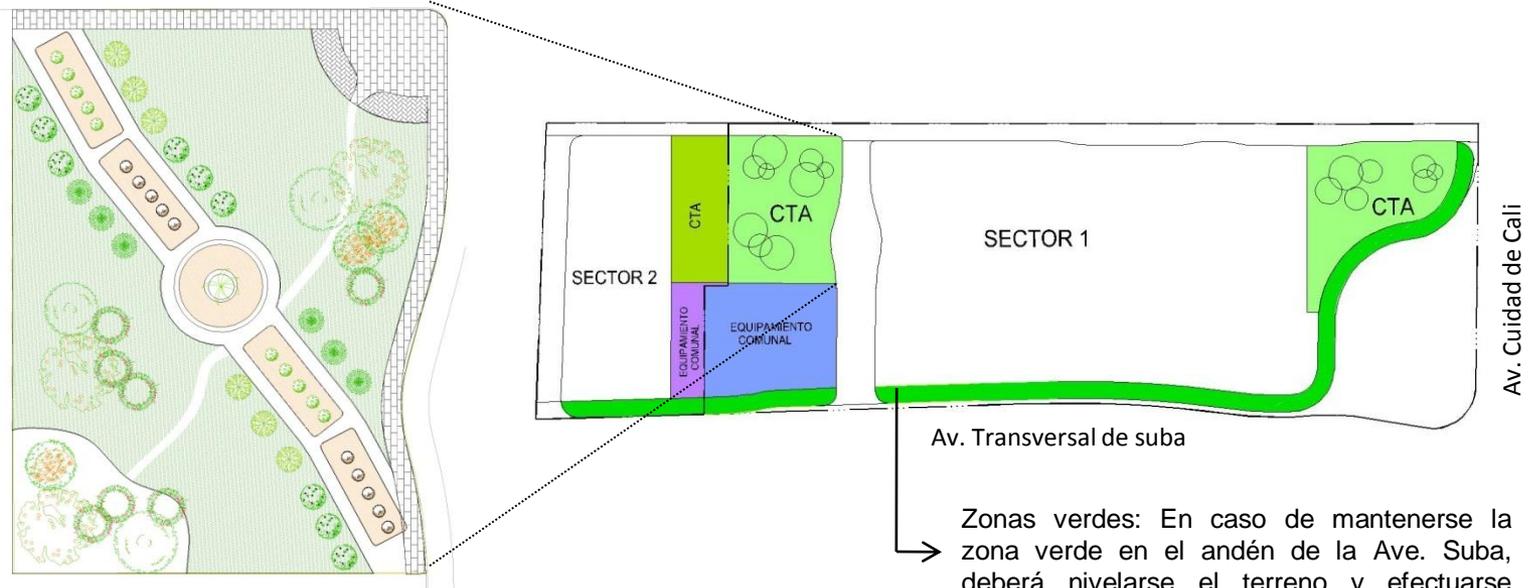
El área bruta del plan parcial Lombardía es de 92,703.25m² y el área neta de 83.444.65 m² – 8.34has, que corresponden a las áreas contenidas en el plano No 1 denominado “Estructura del Plan Parcial” que hace parte integral del Decreto 296 de 9 de julio de 2002

3.2 MANEJO Y ARTICULACIÓN URBANA Y PAISAJÍSTICA

En cuanto a el espacio publico y la articulación urbana, el proyecto respeta las zonas de cesión establecidas previamente y propone un diseño paisajístico para potencializar las zonas de cesión para parques.

Por sugerencia del Estudio Ambiental y Paisajístico adjunto **ANEXO: 8.5.1**

Se deberá realizarse una intervención de las áreas peatonales existentes unificando el criterio lo cual podrá generar en demoliciones en andenes y pavimentos, para la construcción de nuevas áreas peatonales que ayuden a la integración de las superficies comerciales.



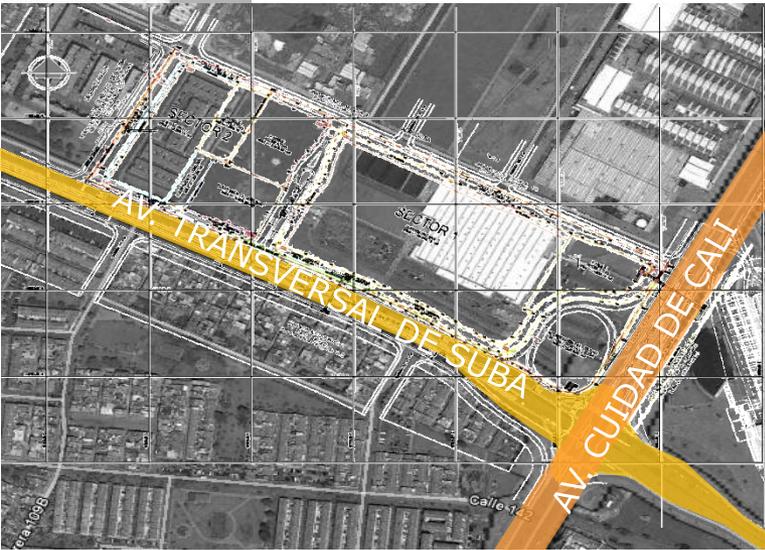
Diseño propuesto para parque de CTA de la zona comercial

Av. Transversal de suba

Av. Ciudad de Cali

Zonas verdes: En caso de mantenerse la zona verde en el andén de la Ave. Suba, deberá nivelarse el terreno y efectuarse empradización dejando una zona libre (plato) de 70 cm de diámetro en la base de los árboles.

3.3 TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA MALLA VIAL VEHICULAR Y PEATONAL



Debe tenerse en cuenta que a partir de la aplicación del 190 de 2004, la Avenida Ciudad de Cali en el tramo comprometido entre la Av. José Celestino Mutis y la Avenida de San José calle 170 corresponde a una tipología V-2 con una sección de 40mts, dentro del cual se encuentra el tramo correspondiente al PP Lombardía.

CUADRO GENERAL DE AREAS		Plan Parcial Decreto 291 09-06-2002	% Decreto 291 09-06-2001	Modificación	% Urbanismo Actual
1.	AREA BRUTA TOTAL	92.703,25	100,00%	92.703,25	100,00%
2.	TOTAL AFECTACIONES	9.258,60		4.245,31	
	2: AFECTACION 1				
	A: Oreja Vial av. Suba av. Ciudad de Cali	7.679,58		4.245,31	
	2: AFECTACION 2				
	B: Reserva vial av. Ciudad de cali	1.579,02			

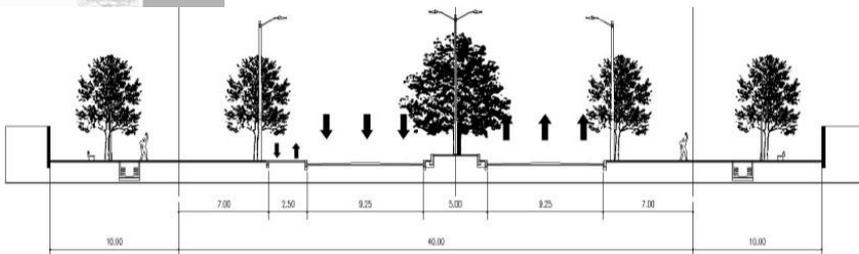
Resolución No 1152

Artículo 7. Sistema de movilidad y accesibilidad

Se mantiene las zonas de reserva establecida para la malla vial arterial correspondientes a la Tras.. De Suba entre Av. Ciudad de Cali y la Crr. 111^a

Artículo 8. Intersección vial.

Se debe contemplar la paramentación para la solución de la intersección de la vía de la Av. Ciudad de Cali por Tran. De Suba adoptada mediante resolución No. 781 de 18 de agosto de 2006, la cual plantea una modificación a la reserva establecida en el Decreto 292 de 2002.

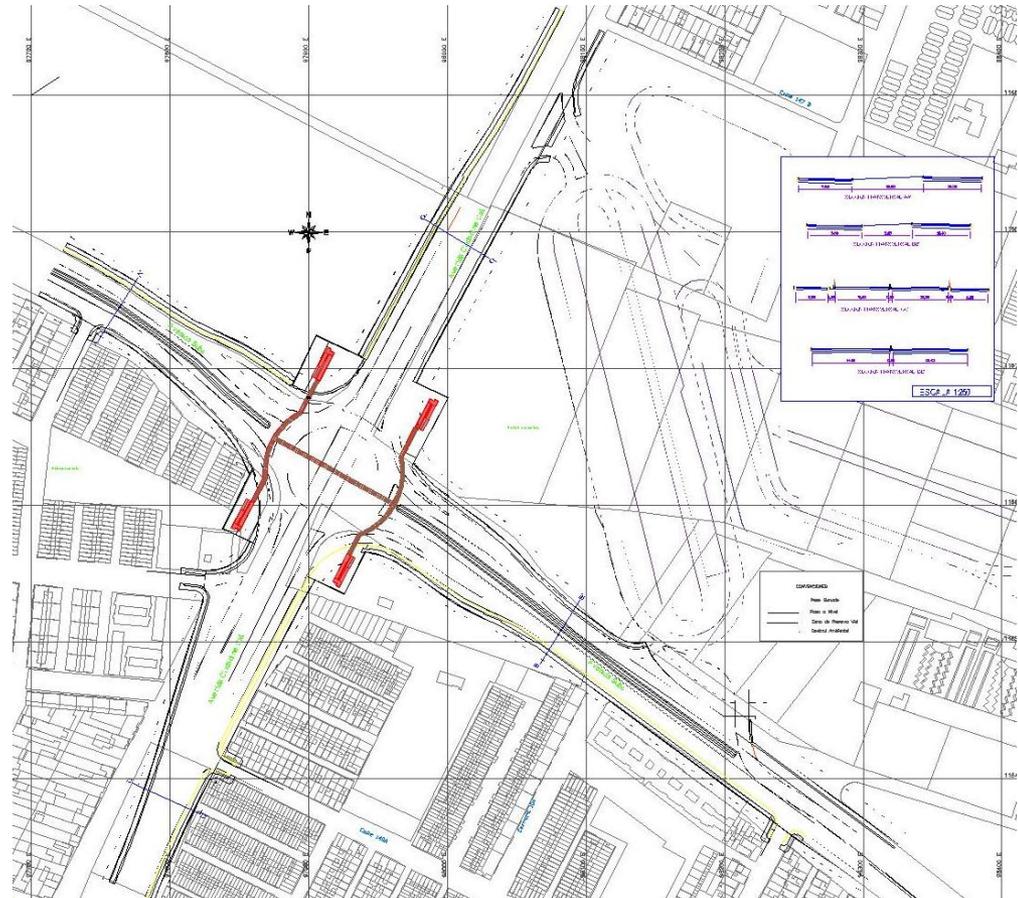


V-2 AV. CIUDAD DE CALI TRANSVERSAL DE SUBA

3.3 TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA MALLA VIAL VEHICULAR Y PEATONAL

La propuesta vial para la modificación del plan parcial mantiene las zonas de reserva establecidas para la malla vial arterial correspondientes a la Transversal de Suba y aumenta el área de afectación correspondiente a la Av Ciudad de Cali (V-2 DE 40mts) en donde, siguiendo las recomendaciones del estudio vial, se plantea un cuarto carril.

Según artículo 8 de la Resolución de determinantes No. 1152, se tuvieron en cuenta los parámetros para la solución de la intersección de la Av. Ciudad de Cali con Trans. de Suba adoptada mediante resolución no 781 de 18 de Agosto de 2006.



El estudio de tráfico y movilidad concluye que la nueva demanda estimada para el almacén Éxito Suba no modifica drásticamente la movilidad del sector. Sin embargo, para dar una mayor fluidez se decide implementar un carril que regula la longitud de cola sobre el acceso y aumenta la capacidad del semáforo sobre el giro derecho.

El carril se construirá por almacenes Éxito desde la calle 148 hasta la avenida Suba incluyendo el giro canalizado norte occidente, tal como se puede apreciar en la siguiente figura.

Además de la construcción del cuarto carril sobre la avenida Ciudad de Cali y el segundo sobre el giro canalizado norte occidente, se debe reubicar el tramo de ciclo ruta que actualmente se encuentra dentro del corredor, y que al realizar la ampliación vial se trasladaría al occidente sobre el nuevo diseño del costado oriental del proyecto.

De acuerdo al estudio vial, el conflicto vehicular con el que cuenta la zona actualmente, está identificado por parte de las autoridades de tránsito y se están implantando actualmente dos retornos sobre la avenida Suba que darán solución a los cuatro giros izquierdos actuales, y modificaran el ciclo semafórico a dos fases directas con giros derechos canalizados.



VER ANEXO 8.5.2
ESTUDIO DE TRAFICO

El proyecto respeta y mantiene las zonas de cesiones para vías locales establecidas por el Decreto 296 del 09 julio 2002.

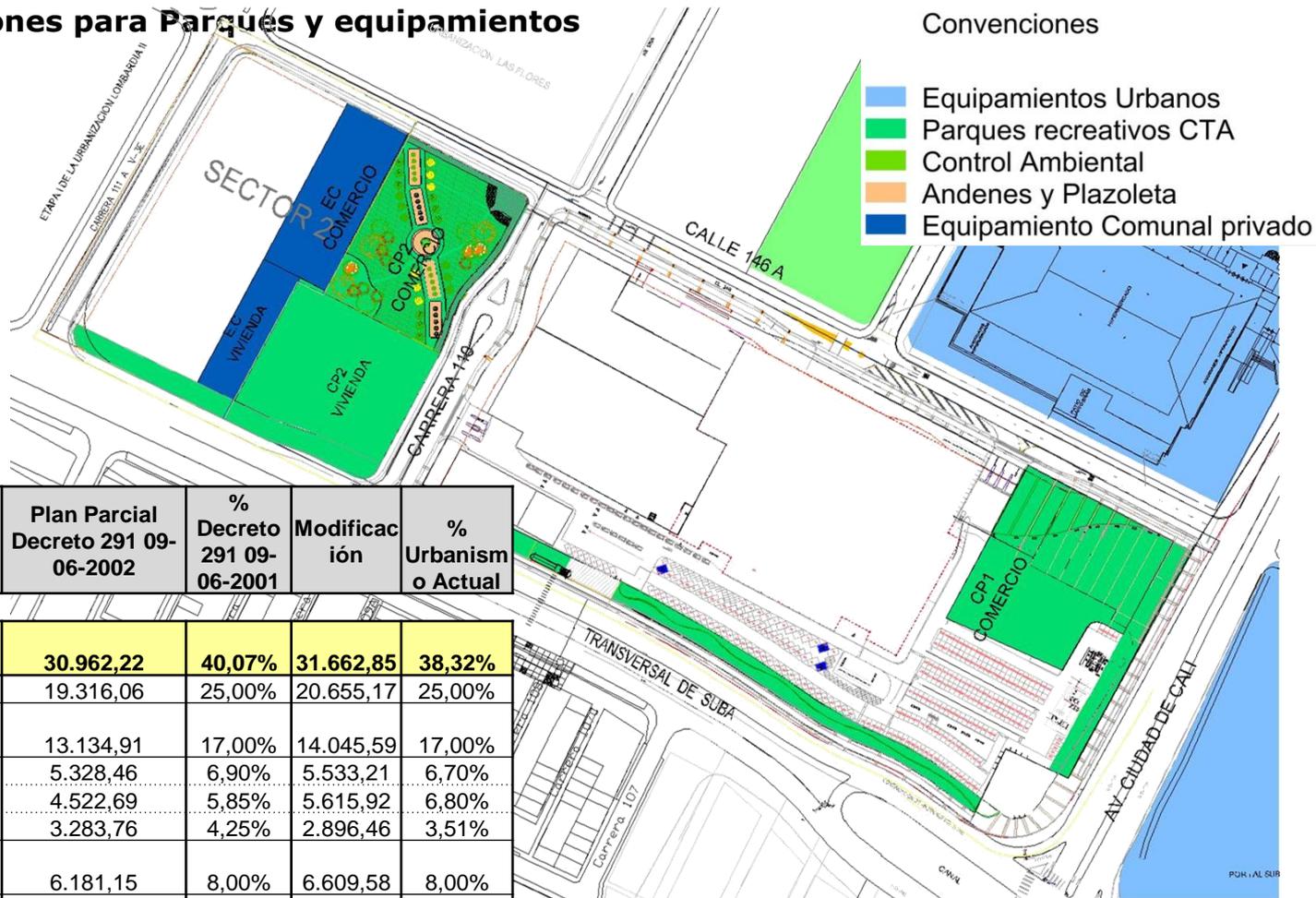
Al igual que conserva y reubica los controles ambientales de 10mts sobre la Av. Transversal de suba y La nueva ciudad de Cali adaptándose al nuevo perfil establecido para la intersección.



CUADRO GENERAL DE AREAS		Plan Parcial Decreto 291 09- 06-2002	% Decreto 291 09-06-2001	Modificación	% Urbanismo Actual
7.	AREA CESIONES VIAS LOCALES	11.646,16	15,07%	11.007,68	13,32%
	a. Carrera 111A (vivienda)	2.038,53		2.182,99	
	b. Carrera 110	3.400,10		3.418,28	
	c. Calle 146A	5.176,89		5.406,42	
	c.1 Vivienda	790,02		796,12	
	c.2 Comercio	4.386,87		4.610,30	
	d. Av. Suba	1.030,64			

3.4 ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE LA PROPUESTA

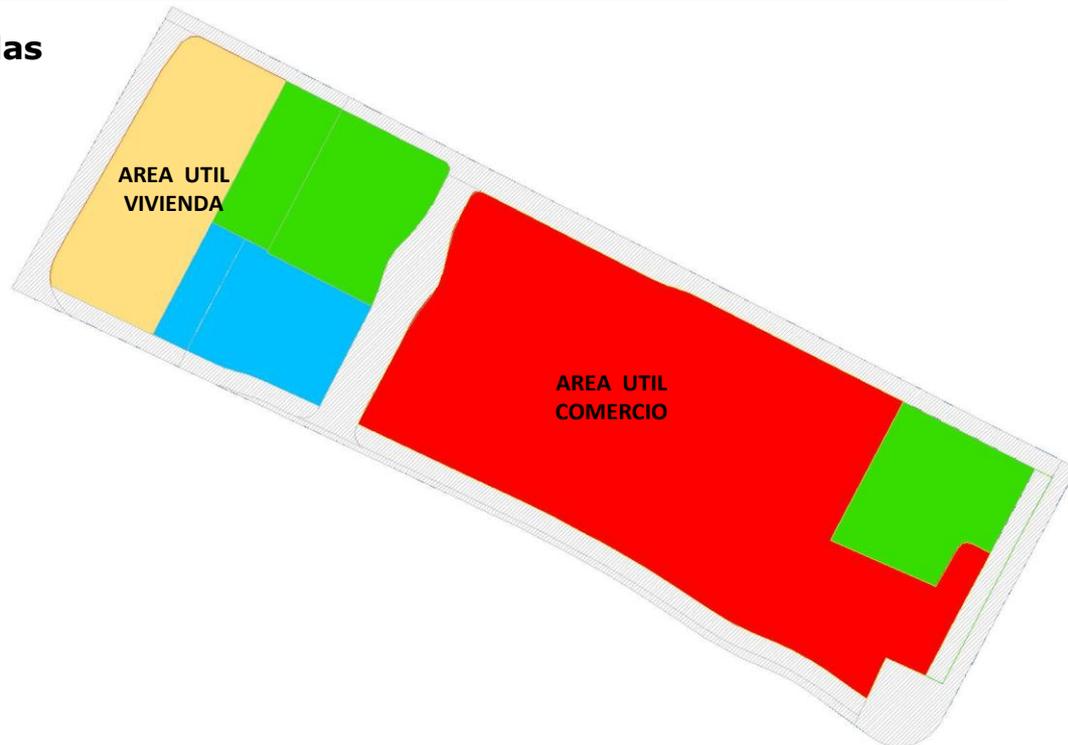
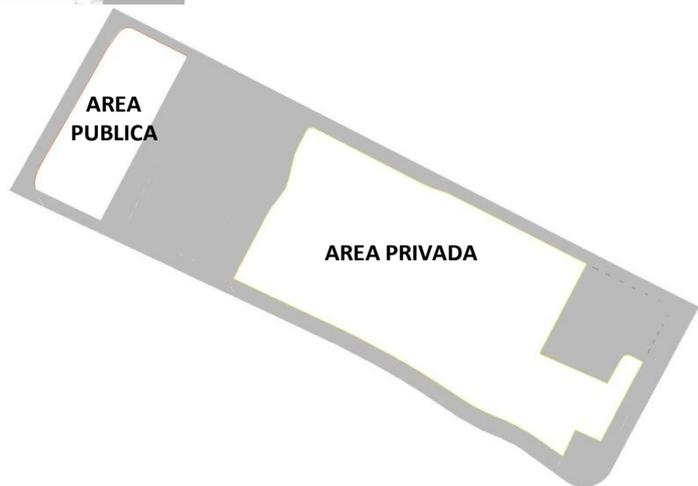
3.4.1 Cesiones para Parques y equipamientos



CUADRO GENERAL DE AREAS		Plan Parcial Decreto 291 09-06-2002	% Decreto 291 09-06-2001	Modificación	% Urbanismo Actual
6.	TOTAL CALCULO DE CESIONES AL DISTRITO (6.1+5.2+6.3)	30.962,22	40,07%	31.662,85	38,32%
a.	Área requerida C.P Total	19.316,06	25,00%	20.655,17	25,00%
b.	Cesión para parque (Cesión publica 2)	13.134,91	17,00%	14.045,59	17,00%
b.1	C.P.2 Comercio	5.328,46	6,90%	5.533,21	6,70%
b.2	Cesión Publica 1 Total	4.522,69	5,85%	5.615,92	6,80%
b.3	C.P.2 Vivienda	3.283,76	4,25%	2.896,46	3,51%
d.	Cesión Equipamiento Comunal	6.181,15	8,00%	6.609,58	8,00%
d.1	E.C Comercio	4.635,18		5.246,54	6,35%
d.2	E.C Vivienda	1.545,97		1.363,04	1,65%

358.79m² de la cesión publica 1 corresponden a la cesión adicional publica para equipamientos.

3.4.2 Áreas Públicas y Privadas

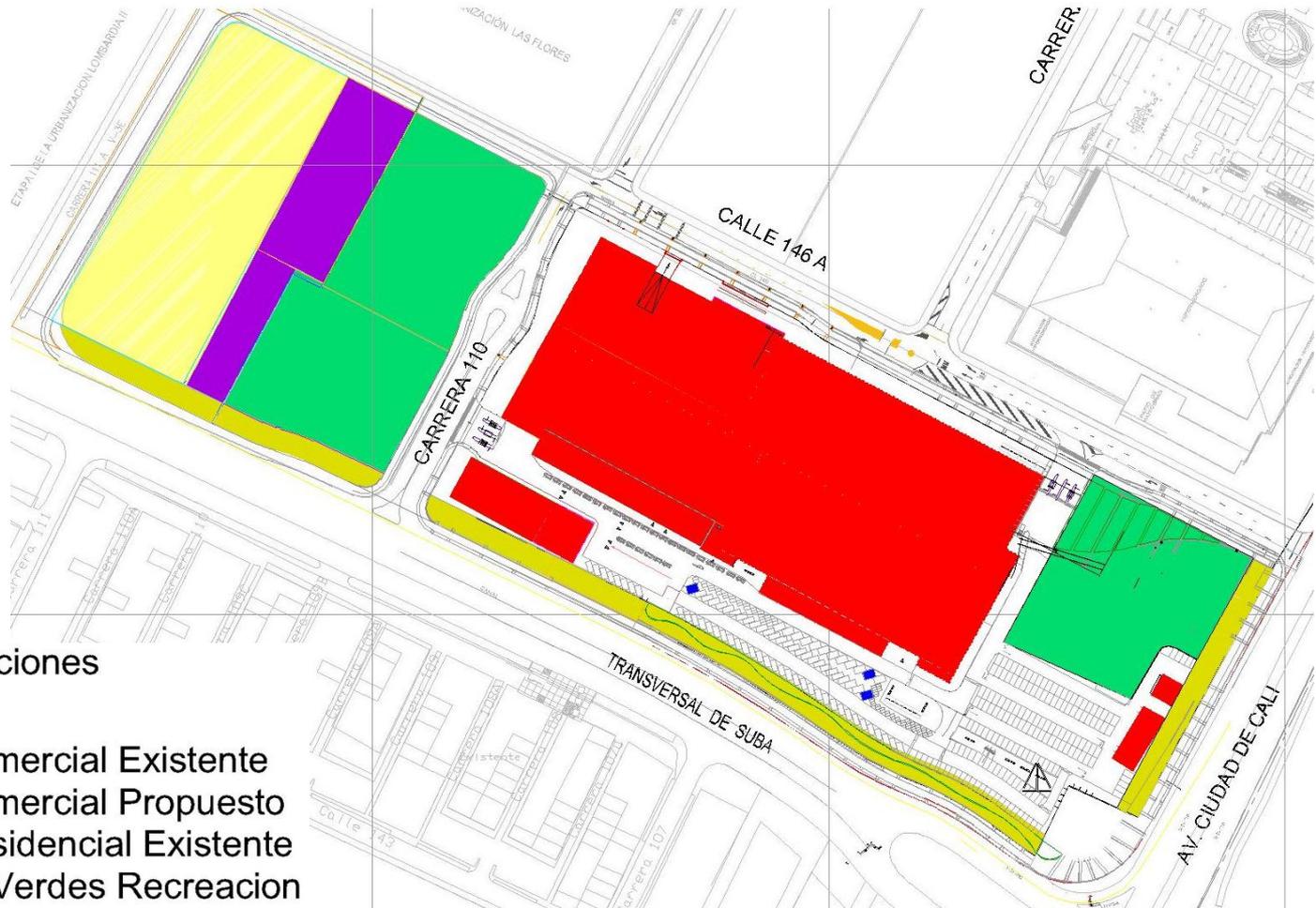


CUADRO GENERAL DE AREAS		Plan Parcial Decreto 291 09-06-2002	% Decreto 291 09-06-2001	Modifica ción	% Urbanismo Actual
9.	AREA UTIL	46.300,40	100,00%	50.958,27	100,00%
	9.A Area Util Comercio	37.033,52	47,93%	41.691,39	81,81%
	9.B AREA UTIL Vivienda VIS	9.266,88	20,01%	9.266,88	18,19%
10.	AREA MINIMA PARA VIS 20% A.U PLAN PARCIAL APROBADO	9.260,08	20,00%		
	AREA MINIMA PARA VIS 25% A.U MODIFICACION			12.739,57	25,00%

Convenciones

- Uso Comercial Existente
- Uso Comercial Propuesto
- Uso Residencial Existente
- Zonas Verdes Recreacion
- Equipamientos Comunal

3.4.3 Zonificación de usos y aprovechamiento



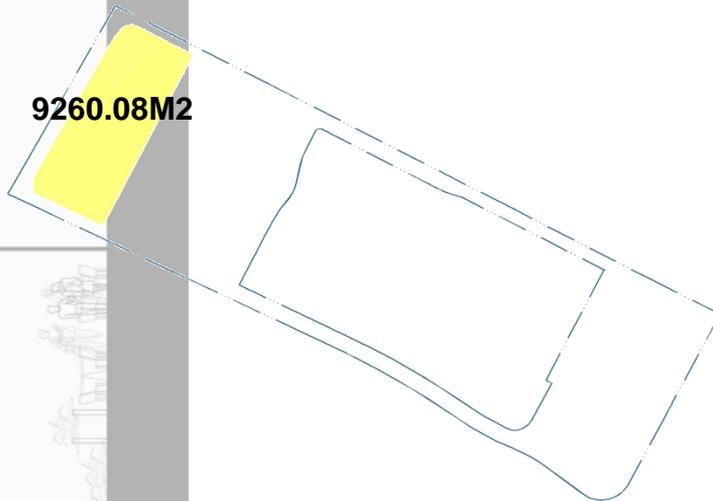
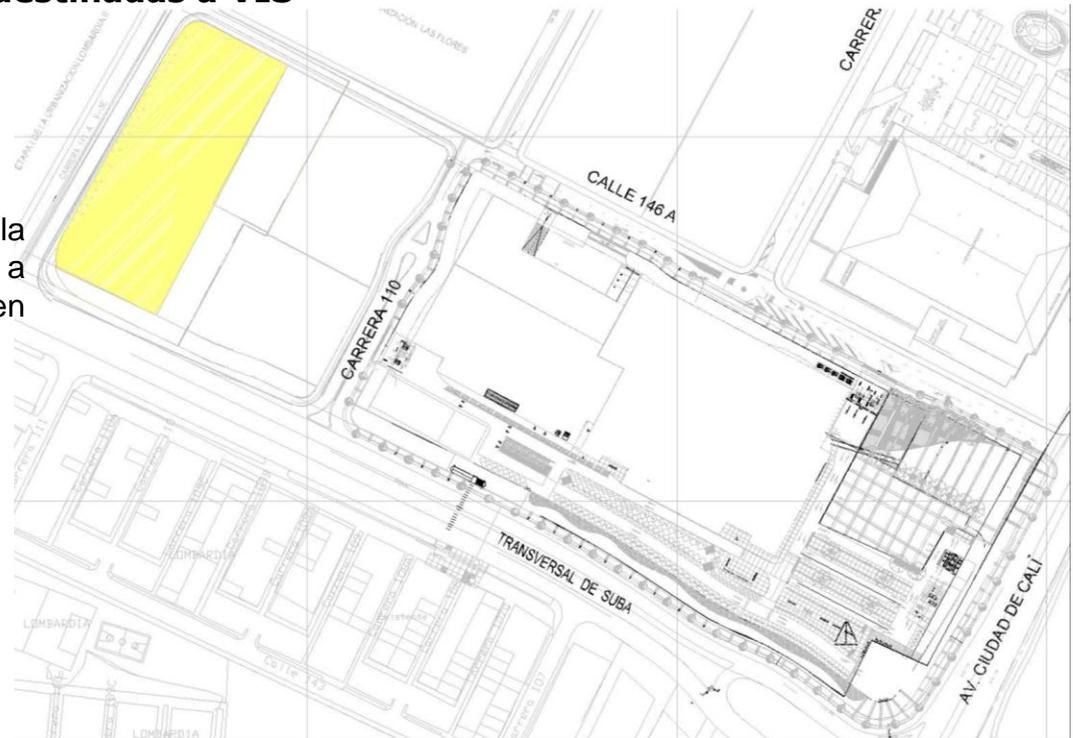
Convenciones

-  Uso Comercial Existente
-  Uso Comercial Propuesto
-  Uso Residencial Existente
-  Zonas Verdes Recreación
-  Equipamientos Comunal

3.4.4 Localización de áreas destinadas a VIS

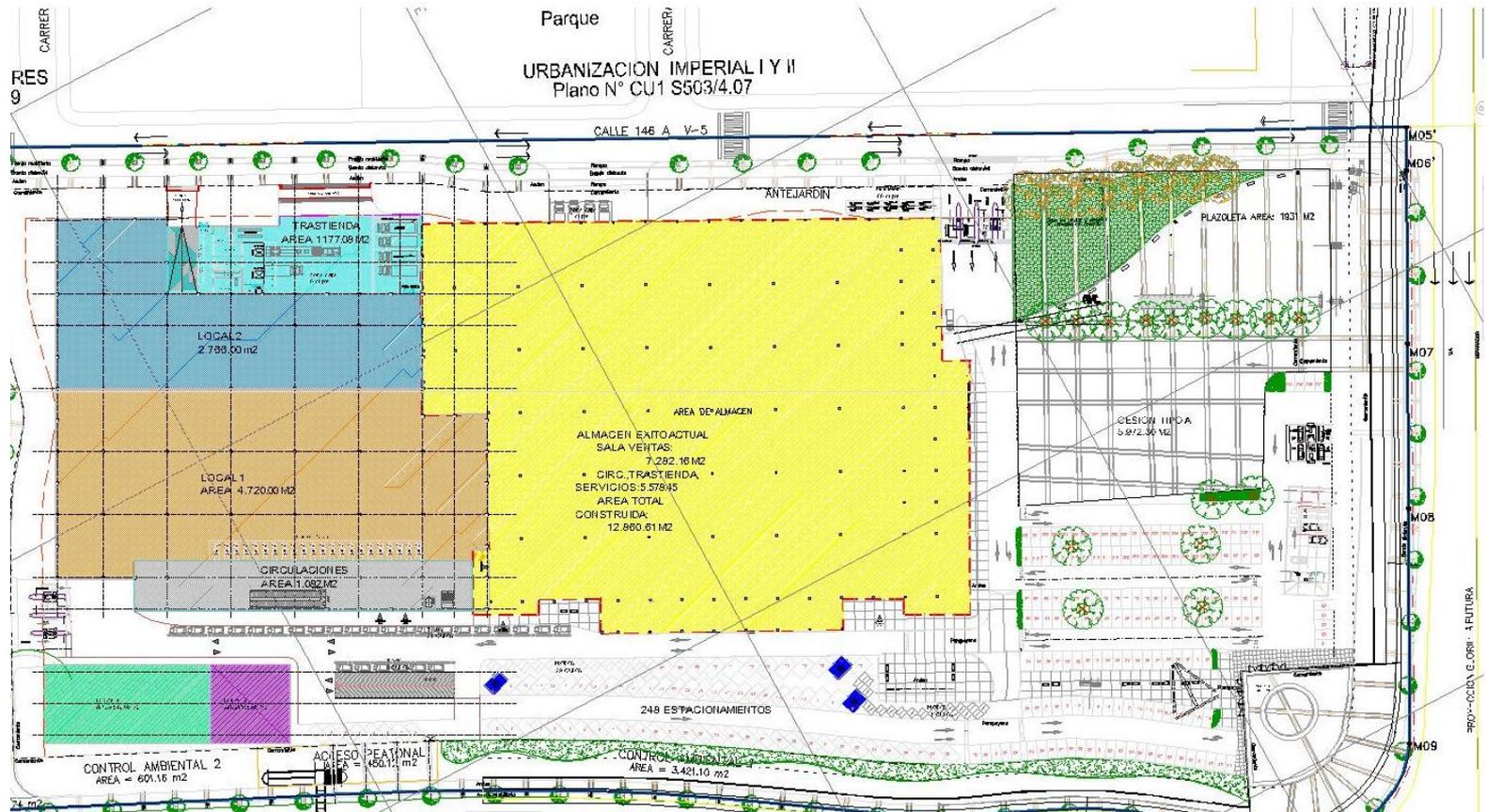
AREA DESTINADA A VIS

3.479M2 restantes para cumplir con la provisión de vis, serán trasladados a otro proyectos o se entregaran en proyectos de Metrovivienda



CUADRO GENERAL DE AREAS		Plan Parcial Decreto 291 09-06-2002	% Decreto 291 09- 06-2001	Modificación	% Urbanis mo Actual
10.	AREA MINIMA PARA VIS 20% A.U PLAN PARCIAL APROBADO	9.260,08	20,00%		
	AREA MINIMA PARA VIS 25% A.U MODIFICACION			12.739,57	25,00%

3.5 PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA



CUADRO DE AREAS ARQUITECTONICAS

CUADRO DE AREAS	
AREA CONSTRUIDA EXISTENTE	
CIRCULACION, TRASTIENDA, SERVICIOS ÉXITO	5.578,45
SALA DE VENTAS ÉXITO	7.282,16
<i>TOTAL EXISTENTE ÉXITO</i>	12.860,61
AREA CONST. EDS Y SERVITECA	419,41
<i>TOTAL AREA CONSTRUIDA EXISTENTE</i>	13.280,02
AREA PROPUESTA AMPLIACION	
SALA DE VENTAS LOCAL 1	4.720,00
CIRCULACION LOCAL 1	1.082,00
<i>TOTAL CONSTRUIDO LOCAL 1</i>	5.802,00
LOCAL 2	2.766,00
LOCAL 3	842,08
LOCAL 4	398,08
ZONA DE CARGA Y DESCARGA	1.177,06
<i>TOTAL PROPUESTA AMPLIACION</i>	10.985,22
TOTAL CONSTRUIDO PRIMER PISO	24.265,24
SOTANO 1	13.335,00
SOTANO 2	8.799,00
AREA TOTAL CONSTRUIDA	46.399,24
TOTAL SALA DE VENTAS	16.427,73

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS

(Se contabiliza sobre area neta de ventas) 16.427,73

TIPO	PROPUESTO
PRIVADO + VISITANTE	922
DISCAPACITADOS (SE INCLUYEN ARRIBA)	29
TAXIS	33
CARGUE Y DESCARGUE	25
TOTAL	951

MOTOS	92
BICICLETEROS	425

4. CUANTIFICACION GENERAL

CUADRO GENERAL DE AREAS		Plan Parcial Decreto 291 09- 06-2002	% Decreto 291 09-06- 2001	Modificación	% Urbanis mo Actual	
CARGAS GENERALES	1.	AREA BRUTA TOTAL	92.703,25	100,00%	92.703,25	100,00%
	2.	TOTAL AFECTACIONES	9.258,60		4.245,31	
	2.A	AFECTACION 1 Oreja Vial av. Suba av. Ciudad de Cali	7.679,58		4.245,31	
	2.B	AFECTACION 2 Reserva vial av. Ciudad de cali	1.579,02			

CARGAS LOCALES	3.	AREA NETA URBANIZABLE	83.444,65	90,01%	88.457,94	95,42%
	3.A	AREA NETA URBANIZABLE COMERCIO	65.670,23	78,70%	70.683,53	79,91%
	3.B	AREA NETA U. VIVIENDA	17.774,53	21,30%	17.774,41	20,09%
	4.	CONTROL AMBIENTAL	6.182,03		5.836,83	
	a.	Control ambiental Comercio	4.601,16		4.343,35	
	b.	Control Ambiental Area Cesion Pública Comercio	731,50		757,06	
	c.	Control Ambiental Area Vivienda	849,37		736,42	
	5.	AREA NETA PARA EL CALCULO DE CESIONES	77.262,62	100,00%	82.621,12	100,00%

CUADRO GENERAL DE AREAS	Plan Parcial Decreto 291 09- 06-2002	% Decreto 291 09-06- 2001	Modificación	% Urbanismo Actual
-------------------------	--	------------------------------------	--------------	--------------------------

TOTAL CESIONES AL DISTRITO (INCLUYE CONTROL AMBIENTAL)					
		37.144,25	48,08%	37.499,68	45,39%
CARGAS LOCALES	6. TOTAL CALCULO DE CESIONES AL DISTRITO (6.1+5.2+6.3)	30.962,22	40,07%	31.662,85	38,32%
	a. Area requerida C.P Total	19.316,06	25,00%	20.655,17	25,00%
	b. Cesión para parque (Cesion publica 2)	13.134,91	17,00%	14.045,59	17,00%
	b.1 C.P.2 Comercio	5.328,46	6,90%	5.533,21	6,70%
	b.2 Cesión Publica 1 Total	4.522,69	5,85%	5.615,92	6,80%
	b.3 C.P.2 Vivienda	3.283,76	4,25%	2.896,46	3,51%
	d. Cesión Equipamiento Comunal	6.181,15	8,00%	6.609,58	8,00%
	d.1 E.C Comercio	4.635,18		5.246,54	6,35%
	d.2 E.C Vivienda	1.545,97		1.363,04	1,65%
	7. AREA CESIONES VIAS LOCALES	11.646,16	15,07%	11.007,68	13,32%
	a. Carrera 111A (vivienda)	2.038,53		2.182,99	
	b. Carrera 110	3.400,10		3.418,28	
	c. Calle 146A	5.176,89		5.406,42	
	c.1 Vivienda	790,02		796,12	
	c.2 Comercio	4.386,87		4.610,30	
d. Av. Suba	1.030,64				

9. AREA UTIL		46.300,40	100,00%	50.958,27	100,00%
9.A Area Util Comercio		37.033,52	47,93%	41.691,39	81,81%
9.B AREA UTIL Vivienda VIS		9.266,88	20,01%	9.266,88	18,19%
10.	AREA MINIMA PARA VIS 20% A.U PLAN PARCIAL APROBADO	9.260,08	20,00%		
	AREA MINIMA PARA VIS 25% A.U MODIFICACION			12.739,57	25,00%

NOTA: El área restante para la provisión de VIS 3,472,69 m2 serán trasladados a otro proyecto o se cumplirán en proyectos de metrovivienda

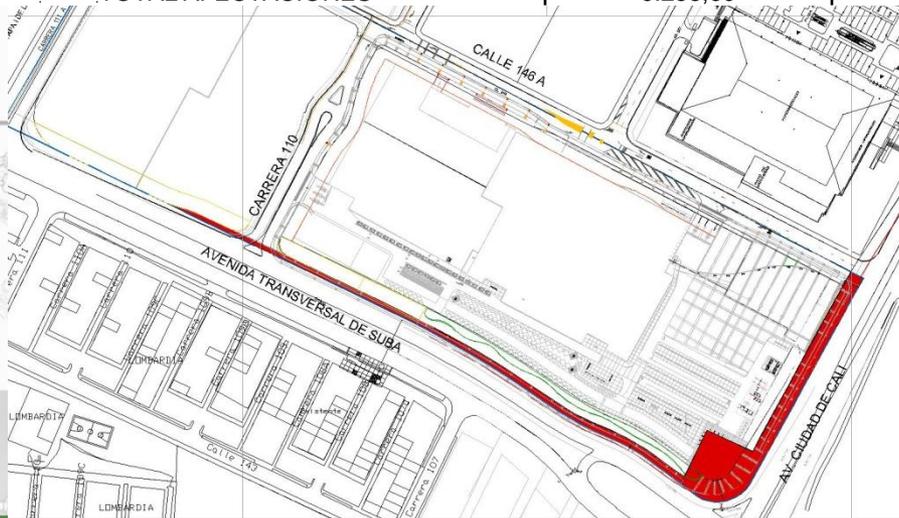
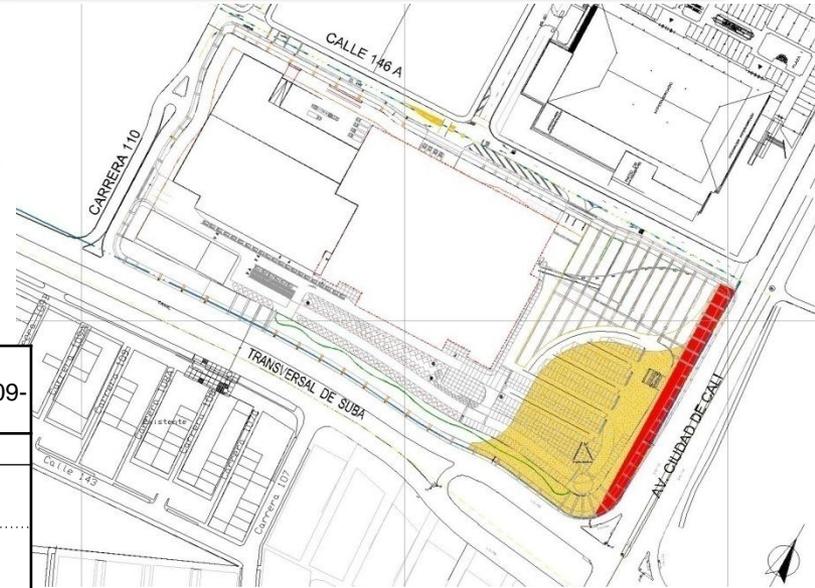
5. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

5.1 Propuesta de Reparto de Cargas

- Obligaciones de cargas generales plan parcial adquiridas mediante Decreto Distrital 296 del 9 de julio de 2002

RESERVA VIAL AV. CUIDAD DE CALI
OREJA VIAL AV. BOYACA / AV. CUIDAD DE CALI

CUADRO GENERAL DE AREAS		plano urbanistico aprovado decreto 291 09- 06-2002	% Decreto 291 09- 06-2001
1.	AREA BRUTA TOTAL	92.703,25	100,00%
2.A	AFECTACION 1 Oreja Vial av. Suba av. Ciudad de Cali	7.679,58	
2.B	AFECTACION 2 Reserva vial av. Ciudad de cali	1.579,02	
2.	2.TOTAL AFECTACIONES	9.258,60	



OBLIGACIONES DE CARGAS GENERALES ADQUIRIDAS CON LA MODIFICACIÓN DEL PP.

Ampliación de la Av. Ciudad de Cali

1.	AREA BRUTA TOTAL	92.703,25	100,00%
2.A	AFECTACION 1 Oreja Vial av. Suba av. Ciudad de Cali	4.246,64	
2.B	AFECTACION 2 Reserva vial av. Ciudad de cali		
2.	2.TOTAL AFECTACIONES	4.246,64	

APROVECHAMIENTO URBANISTICO BASICO										
	AREA NETA URBANIZABLE	%	AREA NETA HA	IND CONS/ANU	M2 VENDIBLES	CESION MINIMA 25%	AREA CARGA GENERAL /HA	CESION DE SUELO PARA CARGA GENERAL	IND DE OCUPACION	IND DE OCUP/M2
					M2			M2		M2
AREA NETA URBANIZABLE	88.457,94	100%								
AREA COMERCIO	70.683,53	80%	7,07	0,60	42.410,12	16.504,80	2000	14.136,71	0,45	31.807,59
AREA VIVIENDA	17.774,41	20%	1,78	0,80	14.219,53	4.150,37	0	0,00	0,28	4.976,83
TOTALES					56.629,65	20.655,17		14.136,71		36.784,42

APROVECHAMIENTO URBANISTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS										
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	AREA NETA URBANIZABLE	%	AREA NETA HA	IND CONS/ANU	M2 VENDIBLES	CESION MINIMA 25%	AREA CARGA GENERAL /HA	CESION DE SUELO PARA CARGA GENERAL	IND DE OCUPACION	IND DE OCUP/M2
					M2			M2		M2
AREA NETA URBANIZABLE	88.457,94	100%								
AREA COMERCIO	70.683,53	80%	7,07	0,23	16.427,73	16.504,80	766	5.414,36	0,45	31.807,59
AREA VIVIENDA	17.774,41	20%	1,78	-	-	4.150,37	0	0,00	0,28	4.976,83
TOTALES					16.427,73	20.655,17		5.414,36		36.784,42

1.169,05

NOTA: Según el Artículo 25, del Decreto 436 del 2006 "Cuando en el respectivo plan parcial no existan suelos de requeridos para cargas generales o su cuantía resulte inferior a la que determine el sistema de reparto establecido en el presente decreto, la cesion adicional de suelo podra cumplirse en suelos pertenecientes a cargas generales identificados en el articulo 14, o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto."

1. CUADRO GENERAL DE AREAS

		AREA	% BRUTO	
1.	AREA BRUTA	92.703,25	100%	
2.	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	92.703,25	100%	
3.	SUELO DE CARGAS GENERALES	4.245,31	5%	
	SISTEMA VIAL ARTERIAL	4.245,31	5%	
4.	AREA NETA URBANIZABLE	88.457,94	100%	
5.	AREA BASE CALCULO DE CESIONES	82.621,12	93%	100%
6.	CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	37.499,68	42%	
	CONTROL AMBIENTAL	5.836,83	7%	
	MALLA VIAL LOCAL	11.007,68	12%	
	CESIONES PARA PARQUES PUBLICOS	14.045,59	16%	17%
	CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS	6.609,58	7%	8%
7.	AREA UTIL	45.121,44	51%	

2. VALORACION CARGAS LOCALES

	Area	Vlr m2	Vlr total
CONTROL AMBIENTAL	5.836,83	\$ 15.000	\$ 87.552.393
MALLA VIAL LOCAL	11.007,68	\$ 250.000	\$ 2.751.920.275
CESION PARA PARQUES PUBLICOS	14.045,59	\$ 100.000	\$ 1.404.558.998
CESION EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	6.609,58	\$ 15.000	\$ 99.143.700
TOTAL COSTROS CARGAS LOCALES			\$ 4.343.175.366

3. CUANTIFICACION DEL APROVECHAMIENTOS

No. Manz	Área Útil	%	Área Neta	Uso	Indice Constr	Área Total Construida	Área unidad	No. Viv	Densidad Viv/ha útil
1	41.691,39	81,81%	70.683,53	COMERCIO METROPOLITANO	0,23	50.935,24			
2	9.266,88	18,19%	17.774,41	VIVIENDA VIS	-	-	-	-	-
TOTAL	50.958,27	100,00%	88.457,94			50.935,24			

4. VALORACION DE APROVECHAMIENTOS Y VALOR SUELO UTIL

Uso	Valor venta M2	Valor vivienda	Valor Total Ventas	Residual Útil %ventas	Valor suelo útil	Valor suelo/m2 útil
VIVIENDA VIS	909.091			15%		
COMERCIO METROPOLITANO	5.000.000		254.676.200.000,00	20%		
TOTAL	5.909.091		254.676.200.000,00			

5.2 Estrategias de Gestión y Ejecución

El Plan Parcial Lombardía, es de iniciativa privada y su ejecución se efectuara con recursos provenientes de éste sector. No obstante para la gestión del Plan Parcial se pueden establecer dos esquemas para su ejecución los cuales son complementarios uno del otro. Uno es el denominado Fiducia Mercantil, y el otro esta basado en la correcta aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios.

5.3 Cronograma estimado de ejecución

Una ves se firme la modificación del Decreto del Plan parcial Lombardía, se podrá solicitar las respectivas modificaciones para las licencias de urbanismo y construcción debiendo prever los procedimientos del Decreto Nacional 1469 del 2010.

Una ves obtenidas las modificaciones de las licencia, la ejecución esta estimada en la vigencia de las misma.

5.3 Cronograma estimado de ejecución

5.3.1 Etapas de desarrollo previstas

Convenciones

-  1era Etapa Util
-  2nda Etapa Util
-  1era Etapa vías
-  2nda Etapa vías
-  1era Etapa cesiones
-  2nda Etapa cesiones



6. SOPORTE AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO

6.1 Inventario Forestal, diseño paisajístico

El inventario de la vegetación arbórea arrojó los siguientes resultados:

Avenida Ciudad de Cali:

Especie: Liquidambar

Cantidad: 5

Observaciones: Contenedores y protectores metálicos. Algunos desocupados.

Lesiones mecánicas en uno por el protector metálico (Fotografías Nos. 19 y 20).



Foto 19

Avenida Transversal de Suba:

Especie

Cantidad

Aliso

2

Holly liso

16

Guayacán

35

Nogal

1

Palmas abanico

8



Foto 7

Observaciones

No existen contenedores ni protectores metálicos.

Algunos árboles presentan muy mal estado por lesiones mecánicas y contaminación (Fotografías Nos. 7 y 8).

Existe una arborización nueva constituida por Guayacanes y Hollies (Fotografías Nos. 5 y 6).

Algunos tramos con vegetación mayor presentan mejor estado (Fotografías Nos. 9 y 10).



Foto 5

Carrera 110:

Especie

Cantidad

Guayacán

4

Sietecueros

2

Observaciones:

Contenedores y protectores metálicos
(Fotografía No. 12).



Foto 5

Calle 146A:

Especie

Cantidad

Guayacán

13

Liquidambar

8

Cayeno

1

Falso pimiento

5

Observaciones

Contenedores y protectores metálicos.
La arborización presenta buen estado.



Esquina nororiental:
(Cerramiento almacén Exito)

Especie	Cantidad
Liquidambar	3
Sietecueros	3
Sangregado	5
Caucho sabanero	4
Eugenia	3

Observaciones

Es la única vegetación densa existente en el área estudiada (Fotografía No. 18)

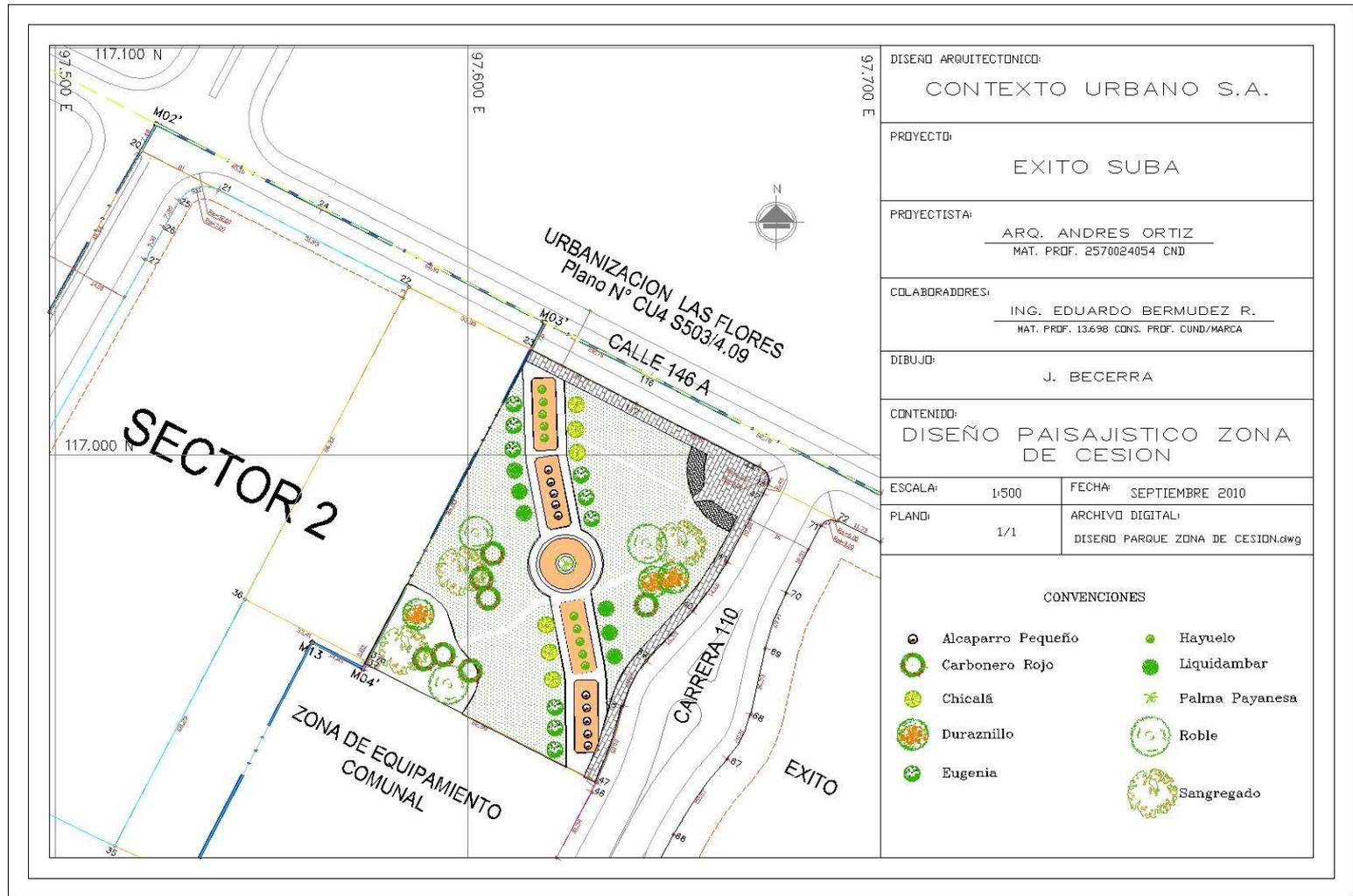


Foto 18

6.2 Plan de Manejo Forestal

VER ANEXO 8.5.1 ESTUDIO AMBIENTAL COMPLETO

Diseño paisajístico



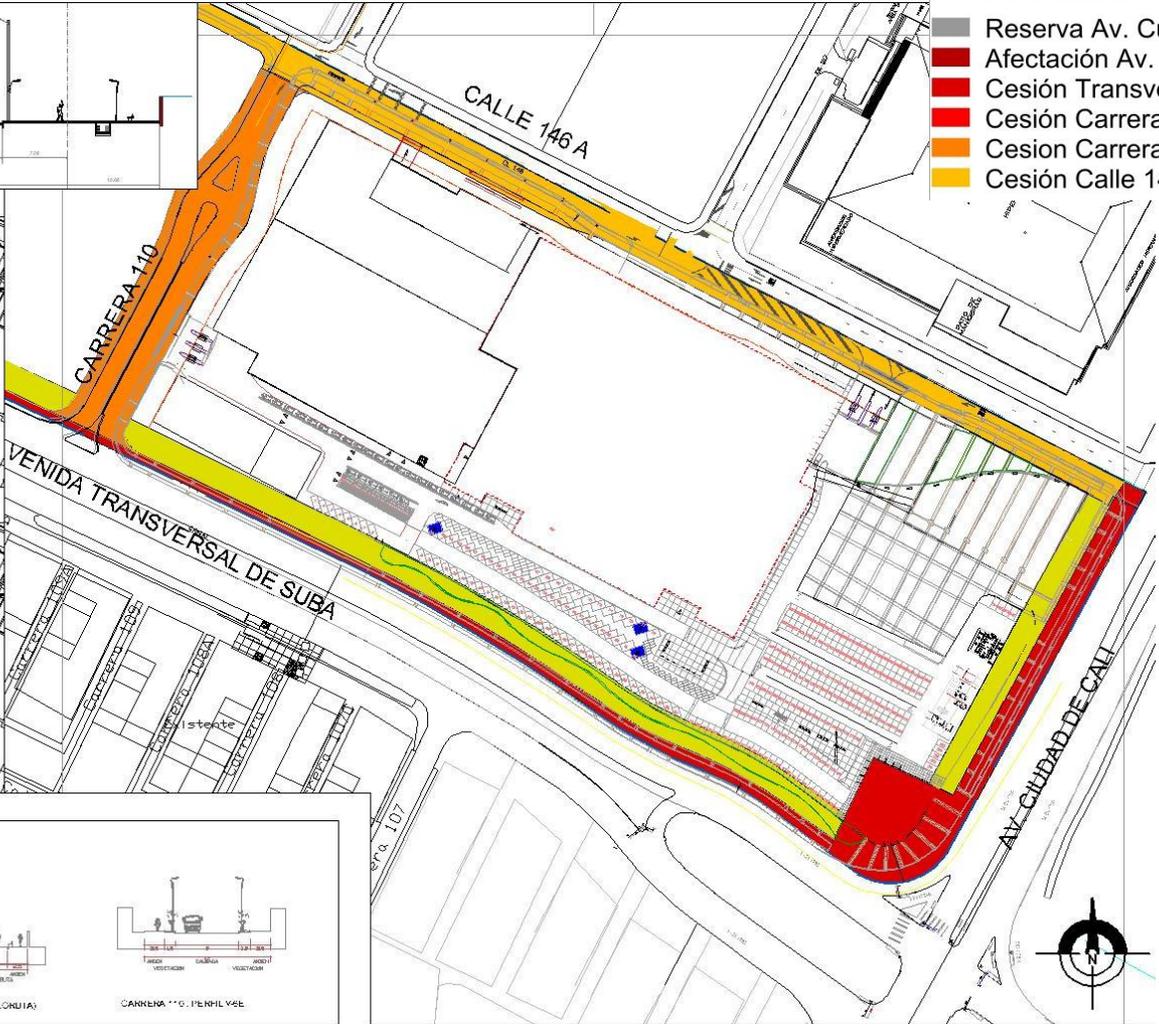
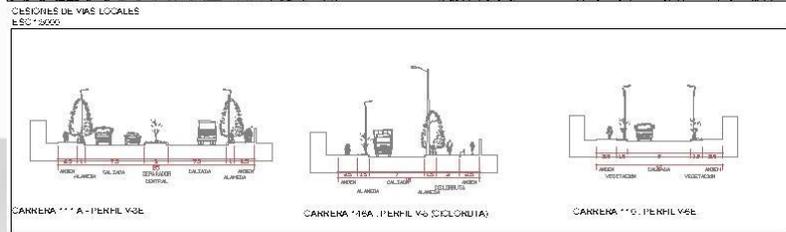
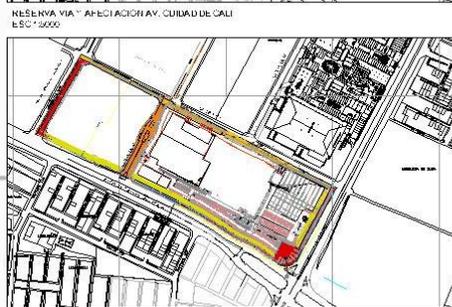
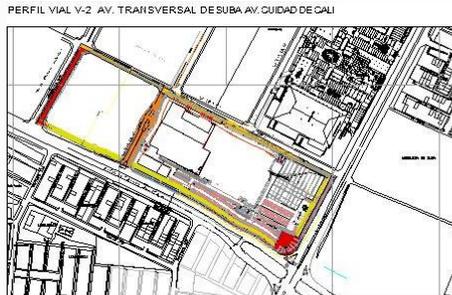
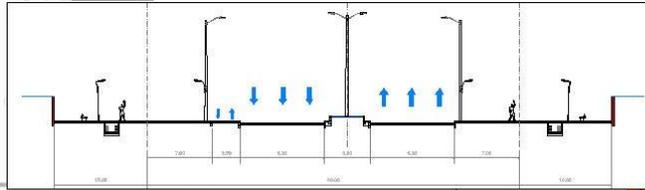
7. PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACION

7 PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACION

0.1 Plano general de la propuesta urbana



0.2 Plano de la Red vial y perfiles viales



- Convenciones
- █ Reserva Av. Ciudad Cali
 - █ Afectación Av. Ciudad de Cali
 - █ Cesión Transversal de Suba
 - █ Cesión Carrera 111A
 - █ Cesión Carrera 110
 - █ Cesión Calle 146A



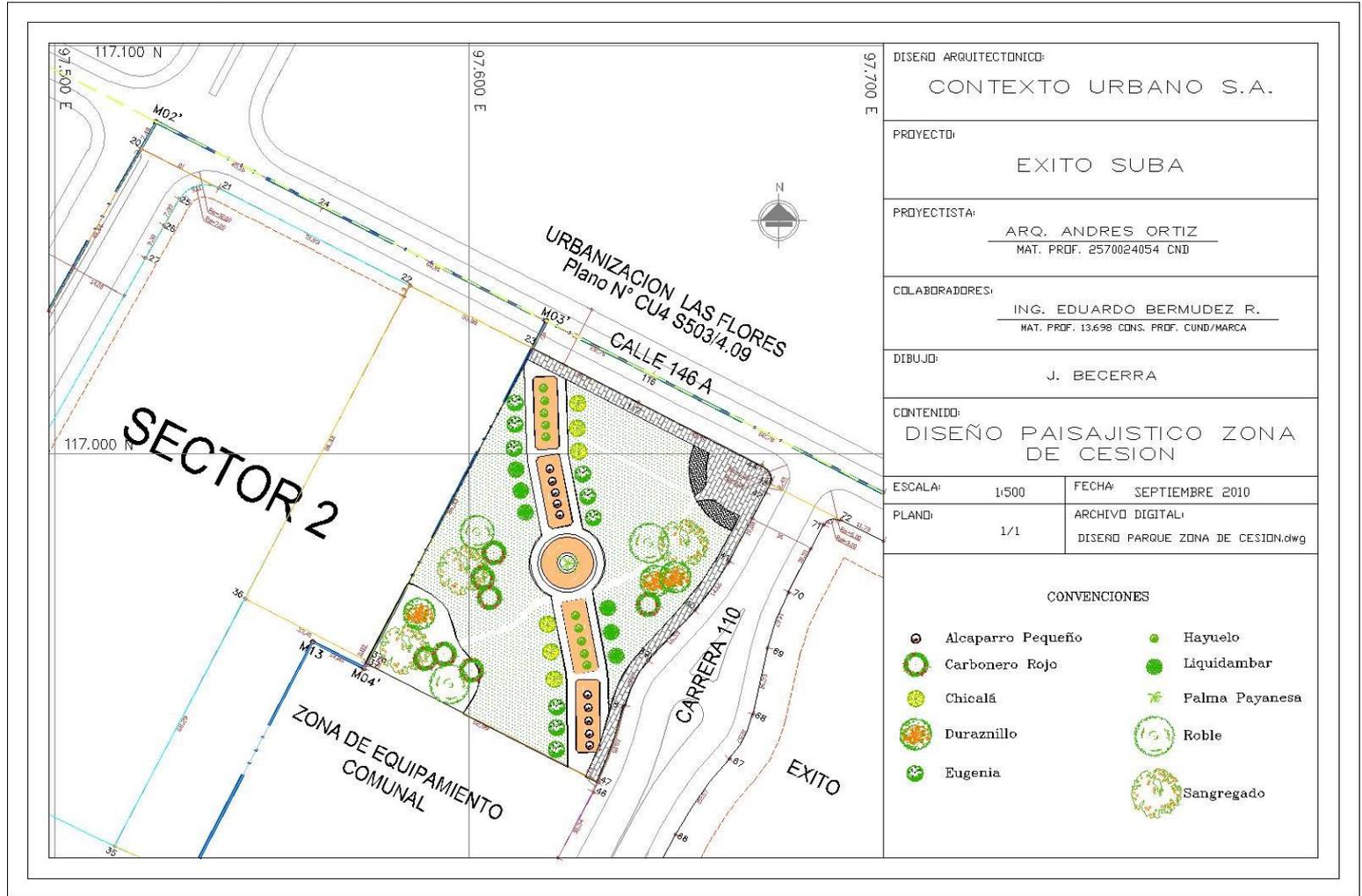
0.3 Plano de Espacio publico y de la localización de equipamientos



Convenciones

- Equipamientos Urbanos
- Parques recreativos CTA
- Control Ambiental
- Andenes y Plazoleta
- Equipamiento Comunal privado

0.4 Plano de la propuesta Paisajística



0.5 Plano de usos y aprovechamiento



Convenciones

- Uso Comercial Existente
- Uso Comercial Propuesto
- Uso Residencial Existente
- Zonas Verdes Recreacion
- Equipamientos Comunal

0.6 Plano asignación cargas urbanísticas

CARGAS GENERALES
CARGAS LOCALES



0.7 Plano de las etapas de desarrollo previstas



8. ANEXOS

8.1 Superintendencia

8.2 Cámara y Comercio

8.3 Certificados de libertad y Tradición

8.4 Certificado de paz y Salvo

8.5 Medio magnético con planos y documento escrito

8.5.1 Estudio Ambiental

8.5.2 Estudio de Transito y vías

9. DETERMINANTES DEL PLAN PARCIAL