



Modificación PPRU Cafam Floresta

INTRODUCCIÓN MODIFICACIÓN DECRETO 834 DE 2019

La solicitud de modificación del Plan Parcial Cafam presentada ante la Secretaría Distrital de Planeación, se centra en un ajuste puntual en el cuadro de áreas de los usos permitidos, tal como se establece en el artículo 27 del Decreto 834 de 2019.

Resumen del Ajuste Propuesto

En las siguientes diapositivas, se detalla que el ajuste en el cuadro de áreas de usos consiste en la fusión de los servicios personales (alimentarios, turísticos y técnicos especializados) con los servicios empresariales (oficinas), sin incrementar el área construida total resultante de la suma inicial de ambos usos.

Justificación del Ajuste

Este ajuste se propone con el objetivo de dotar al plan parcial de una mayor flexibilidad en el momento del licenciamiento, considerando que es un instrumento intermedio de planificación con vigencia a largo plazo. Las necesidades de los distintos tipos de usos pueden variar en el futuro, y la distribución de áreas construidas aprobada en el año 2019 (pre-pandemia COVID) no se ajusta a las realidades actuales de la cambiante demanda inmobiliaria.

Con esta modificación, se busca que el Plan Parcial Cafam pueda adaptarse mejor a las condiciones y requerimientos actuales del mercado, garantizando así una planificación urbana más eficiente y acorde a las necesidades contemporáneas.

MODIFICACIÓN CUADRO "ÁREA CONSTRUIDA POR USO" – ART. 27, DECRETO 834 DE 2019

Nº	USOS		ESCALA	ETAPAS	M2	
1	Comercio		Metropolitana / Urbana / Zonal	1, 2 y 3	93.983,00	
2	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Salud	Metropolitana / Urbana	1	30.000,00
			Cultural (teatro y centro cultural)	Metropolitana	2 y 3	12.000,00
			Bienestar Social	Zonal	1	1.500,00
		Equipamiento Deportivo y recreativo	Deportivo Recreativo	Metropolitana	1 y 3	28.500,00
		Servicios urbanos Básicos	Recintos feriales	Metropolitana	1, 2 y 3	
3	Servicios Personales	Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones)	Metropolitana / Urbana	1, 2 y 3	20.000,00	
		Servicios alimentarios	Zonal	1, 2 y 3	9.000,00	
		Servicios turísticos	Metropolitana	1, 2 y 3		
		Servicios Profesionales Técnicos especializados	Zonal y vecinal	1, 2 y 3		
	Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicio de logística)	Metropolitana y Urbana	1, 2 y 3	120.080,00	
TOTAL M2 AREA CONSTRUIDA					315.063,00	

El cuadro "Área construida por uso" del Art. 27 del Decreto del Plan Parcial, divide los servicios empresariales de los personales y, a su vez, divide estos últimos en dos grupos: el primero, corresponde a servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones) y el segundo grupo, acoge los Servicios alimentarios, Servicios turísticos y Servicios profesionales Técnicos Especializados.

Como se evidencia en el cuadro, a cada grupo de uso le es asignada un área construida así: **120.080,00 m2** para servicios Empresariales y solamente **9.000,00 m2** asignados a Servicios alimentarios, Servicios turísticos y Servicios profesionales Técnicos Especializados. Estos últimos corresponden a los usos involucrados en la modificación.

La modificación planteada busca unificar la totalidad de servicios en una única categoría con un total de **129.080,00 m2** con el fin de poder distribuirlos conforme a las necesidades del proyecto (que van variando). Esta propuesta no modifica las áreas totales aprobadas en el Plan Parcial.

ANEXO 3 - DECRETO 834 DE 2019

Estudio de tránsito y Acta de Compromisos aprobados mediante oficio No. SDM-SI-184785- 19 del 4 de septiembre de 2019

Numeral 3. Áreas del Proyecto

Dentro del estudio de tránsito para el cálculo de áreas construidas y generadoras de estacionamientos se calcularon 9.000 m² en servicios turísticos y 120.080 m² en oficinas, como se muestra a continuación:

Tabla 1. Cuadro de áreas consolidadas para el PPRU Cafam Floresta

USOS	ÁREA CONTRUIDA (m ²)	ÁREA GENERADORA (m ²)
COMERCIO	93.983	63.438,72
OFICINAS	120.080	84.056,00
DOTACIONAL SALUD: CLÍNICA	30.000	18.000,00
DOTACIONAL RECREACIÓN Y DEPORTE: CUR	30.000	18.000,00
HOTEL	9.000	5.400,00
CENTRO DE CONVENCIONES	20.000	12.000,00
DOTACIONAL CULTURA: TEATRO + CENTRO CULTURA	12.000	8.400,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR USOS	315.063	209.294,72
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,70	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SÓTANOS	139.483	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PPRU FLORESTA	454.546	

Fuente: ET PPRU CAFAM FLORESTA

Numeral 5. Cupos de Estacionamiento

En este numeral se indica: "En el marco de las condiciones normativas que rigen los Planes Parciales de Renovación Urbana, **los cupos de estacionamientos que se ofrecen es basado en la demanda que genera el PPRU en la totalidad de los usos propuestos ...**" sobre el particular, inicialmente se realizó el ejercicio de calcular los estacionamientos exigidos por norma, resultando en un total de 5.673 unidades de parqueaderos, no obstante, **el Plan Parcial CAFAM Floresta propone un total de 3.200 unidades de parqueaderos** en función del número de cupos de estacionamiento requeridos para atender la demanda del PPRU que indica que el Plan Parcial deberá tener un mínimo de 2.795 unidades de parqueaderos.

En este sentido, la propuesta de modificación del Plan Parcial no genera alteraciones en el cálculo de los estacionamientos, toda vez que, por un lado, el estudio de demanda se realizó en función del comportamiento de la demanda de tránsito y por otro lado, la **modificación propuesta plantea una unificación en el tipo de servicios que continúan haciendo parte de la categoría de este uso, por lo cual no implica un recálculo en las unidades de estacionamiento inicialmente propuestas.**

Numeral 6. Compromisos del titular del proyecto

Indica que se requiere desarrollar un nuevo estudio de tránsito en 2 escenarios:

1

'... sí como consecuencia de los procesos posteriores para la obtención de la licencia de construcción ante las Entidades competentes, el proyecto tiene modificaciones en cuanto a localización de los accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por ésta Entidad, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para revisión y estudio.'

La modificación del Plan Parcial **no afecta ninguna de estas condiciones aprobadas** teniendo en cuenta que **la unificación de los servicios planteados no genera aumento en el número de parqueaderos** pues el estudio de tránsito se realizó en función del comportamiento de la demanda generada por los usos propuestos del PPRU en el día y periodo de horario de máxima demanda, por lo cual, al no aumentar el área aprobada, el **número de cupos de estacionamiento requeridos para atender la demanda del PPRU se mantiene.**

2

'en caso de que se evidencie que el proyecto genera un impacto negativo sobre la movilidad del sector, superior al previsto en el estudio de tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad podrá solicitar al titular del proyecto la presentación de un nuevo Estudio en el que se ajusten las medidas necesarias para solucionar los conflictos evidenciados.'

De conformidad con el estudio interno adelantado **la demanda no se ve afectada por lo la modificación debido a que esta no generaría impactos negativos** ni la necesidad de modificar las condiciones de movilidad del Plan Parcial, no obstante, esta obligación se mantiene si al momento de la operación o desarrollo de las etapas futuras se evidencian impactos negativos.

PROPUESTA PLANTEADA EN LA MODIFICACIÓN

Teniendo en cuenta lo indicado con anterioridad y con el fin de cumplir los objetivos del Plan Parcial "Cafam Floresta" de mejorar la oferta de usos mixtos en su área de influencia, sin aumentar el área construida total, resulta fundamental redistribuir los metros inicialmente asignados para el desarrollo de servicios personales que permitan garantizar las demandas requeridas en la zona, por lo tanto se plantea una redistribución de los usos del suelo con el fin de agrupar en una misma categoría a los servicios personales y empresariales en el área total de 129.080,00 m². En esa medida se propone para la modificación del Plan parcial el siguiente cuadro de usos:

No	USOS		ESCALA	ETAPAS	M2			
1	Comercio		Metropolitana/ Urbana/ Zonal	1,2 y 3	93.983,00			
2	Dotacional	Equipamiento Colectivo	Salud	Metropolitana/ Urbana	1	30.000,00		
			Cultural (teatro y centro cultural)	Metropolitana	2, 3	12.000,00		
			Bienestar social	Zonal	1	1.500,00		
		Equipamiento Deportivo y Recreativo	Deportivo Recreativo	Metropolitana	1, 3	28.500,00		
		Servicios urbanos Básicos	Recintos FERIALES	Metropolitana	1, 2 y 3			
3	Servicios	Personales	Servicios de comunicación masivos y entretenimiento (Centro de Convenciones)	Metropolitana/ Urbana	1, 2 y 3	20.000,00		
		Personales	Servicios alimentarios	Zonal	1, 2 y 3	129.080,00		
			Servicios turísticos	Metropolitana	1, 2 y 3			
			Servicios Profesionales técnicos especializados	Zonal y vecinal	1,2 y 3			
		Empresariales	Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios y servicio de logística	Metropolitana/ Urbana	1, 2 y 3			
		TOTAL M2 ÁREA CONSTRUIDA					315.063,00	



GRACIAS