

DECRETO No 411020.0232 DE 2011

2011 26 2011

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU DEL BARRIO GRANADA"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el Artículo 315 numeral 3, de la Constitución Política, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, y los Artículos 260 261 del Acuerdo No 069 del 26 de octubre de 2000 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997, establece en su Artículo 3º, que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de los siguientes fines: Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social, de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial tiene como objetivo, elevar la calidad urbanística de la ciudad, y con ello las condiciones de vida, de todos los ciudadanos, mitigando los impactos ambientales negativos generados por la mezcla indiscriminada de usos residenciales con actividades comerciales de servicios y otros usos productivos.

Que el Artículo 260: Área de Actividad Mixta del Plan de Ordenamiento Territorial, establece que los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

ARTICULO 261: Normas para el Área de Actividad Mixta.

1. En Áreas de Actividad Mixta sujetas a procesos de cambio de uso por filtración de actividades no residenciales, las fichas normativas y su polígono correspondiente precisarán las distintas subáreas de manejo y minidistritos o zonas especiales donde se concentrarán los nuevos usos.

HTB

2

00 x

DECRETO No 411020D232 DE 2011

()
Aeril 26 2011

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU DEL BARRIO GRANADA”

2. *Se buscará que las subzonas que conservan predominantemente el uso residencial mantengan y preserven este uso.*
3. *Se clasificarán como Áreas Residenciales de Actividad Mixta aquellas que se construyan dentro de unidades de actuación de los Planes Parciales, con las siguientes características:*
 - a. *Que utilice entre 30 y 40 por ciento del área bruta del desarrollo planeado con subáreas de manejo delimitadas como zonas especiales, para la localización de comercio y servicios, localizados de manera aglomerada, en manzanas comerciales, en centros cívicos y comerciales y en ejes de actividad. El conjunto o agrupación deberá asumir un tejido abierto.*
 - b. *En agrupaciones o lotes con tejido abierto, además de las zonas especiales de comercio y servicios, se permitirá la edificación de viviendas productivas, unifamiliares y bifamiliares, con locales para comercio y servicios de carácter vecinal o famiempresas y microempresas. La Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos y la ficha normativa precisarán las condiciones, limitaciones y restricciones a las cuales estarán sujetas las actividades de famiempresas y microempresas de producción de bienes físicos.*

Que el Barrio está ubicado en la Subáreas 1,2 y 3 del PCSO-PN 38 PAM con actividad mixta de preservación urbanística, de la pieza urbana del norte de la ciudad, adoptada mediante acuerdo 193 de 2006, que el número de establecimientos de comercio que funcionan en el barrio Granada Polígono 38, son restaurantes, Códigos 5521, 5522 y 5523, venta de bebidas y productos del tabaco (estanco) código 5225, que han superado el límite estipulado en el Artículo 260 del Plan de Ordenamiento Territorial, generando impactos de tipo ambiental y social a los habitantes del sector.

Que es deber de las actividades Municipales impedir que se desarrollen actividades impactantes, en establecimientos de comercio que produzcan efectos de deterioro ambiental y urbanístico en el desarrollo de sus actividades.

URD ✓
d

DECRETO No 4110.20.0232 DE 2011

()
Abril 26 2011

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU DEL BARRIO GRANADA”

Que según las cifras estadísticas, se han incrementado de manera descontrolada los establecimientos de comercio en los predios localizados en el Barrio Granada Polígono 38, generando un impacto urbanístico negativo para la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 251 del Plan de Ordenamiento Territorial, por ruido, incremento del flujo vehicular, expendio de bebidas alcohólicas, en restaurantes y bares, viéndose afectada seriamente la seguridad en dicho lugar.

Que la problemática del sector no ha variado desde el año 2008, cuando se realizaron los primeros estudios que suspendieron la actividad de expedición de conceptos de usos del suelo y a la fecha continua el impacto negativo urbanístico para el sector, según lo establece las cifras soportadas en las visitas realizadas predio a predio, en el mes de marzo del año en curso por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal donde se obtuvo como resultado lo siguiente:

Barrio Granada: predios existentes y visitados 738 distribuidos en así Vivienda 351, Comercial 340, Mixto 16, Equipamiento 15, Lote 12, Otros 4, para un total de vivienda del 42,5 - 49,7 % y comercio 44,0- 51,2 %.

Para el Polígono 38: predios existentes y visitados 295, distribuidos así: Vivienda 127, Uso Comercial 155, Uso Mixto 5, Equipamientos 6, Lotes 2, Otros 0, constituyéndose porcentajes para usos de vivienda entre el 40,2 al 45,9 % y para usos de comercio entre el 49,6 al 55,4 %.

Que según lo estipulado en la ficha para el polígono 38, era permitir hasta el 40% para usos comerciales luego de deducir que la vivienda puede alcanzar el 60%. De esto se concluye que hay un nivel de saturación de comercio entre el 9,6 y el 15,4%.

Que por lo anterior se concluye hace necesario, dictar medidas tendientes a evitar la implantación de nuevos establecimientos de comercio, con actividades impactantes, que solo contribuyen al deterioro vial y ambiental de la ciudad. ✓

Que por lo anterior,

WFO

el

DECRETO No 411.D.20.0232 DE 2011

()
Abril 26 2011

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINAN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU DEL BARRIO GRANADA”

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO: A partir de la fecha y hasta nueva orden continuará la suspensión de la expedición de conceptos de usos del suelo para establecimientos de comercio que se localicen en el Polígono 38 normativo PCUR-PN-38 PU, por los motivos expuestos en la parte considerativa de este proveído.

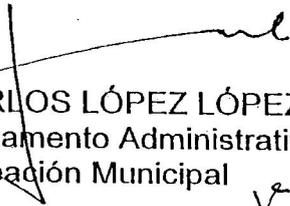
ARTICULO SEGUNDO: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en coordinación con la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad, el DAGMA y demás dependencias competentes, realizarán operativos permanentes de control en el sector del Barrio Granada, Polígono 38 de esta ciudad, tendientes a mitigar los impactos de tipo ambiental y social, dadas las condiciones actuales de dicho sector, por la proliferación establecimientos comerciales.

ARTICULO TERCERO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 26 días del mes de Abril de dos mil once (2011).


JORGE IVAN OSPINA GÓMEZ
Alcalde de Santiago de Cali


JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Director Departamento Administrativo de
Planeación Municipal

Preparó: Abog. Elba Aydee Echeverry
Revisó: Abog. María Fernanda Penilla Quintero

Publicado Boletín
Oficial 079
Abril 27 - 2011



411.D-2D. DECRETO No. 0514 DE 2008
(19-SP)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO EN EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU
SECTOR "BARRIO GRANADA".**

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el Artículo 315 numeral 3, de la Constitución Política, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997, y los Artículos 260 y 261 del Acuerdo No 069 del 26 de octubre de 2000 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997, establece en su Artículo 3º, que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de algunos fines; señalando en su numeral 3.1..." Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social, de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible."

Que el Plan de Ordenamiento Territorial tiene como objetivo elevar la calidad urbanística de la ciudad, y con ello las condiciones de vida de todos los ciudadanos, mitigando los impactos ambientales negativos generados por la mezcla indiscriminada de usos residenciales con actividades comerciales de servicios y otros usos productivos.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial establece en su Artículo 260, que pertenecen al Área de Actividad Mixta..."los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización

El manejo del área de actividades mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones..."

Que el Artículo 261.1 Ibídem, señala que en las aéreas de Actividad Mixta sujetas a procesos de cambio de uso por filtración de actividades no residenciales, las fichas normativas y su polígono correspondiente precisarán las distintas subáreas de manejo y minidistritos o zonas especiales donde se concentrarán los nuevos usos, buscando que las subzonas que conservan predominantemente el uso residencial mantengan y preserven este uso.

Gobernación

[Handwritten marks]



411.0-20 . DECRETO No. 0514 DE 2008
(19 SEP)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO EN EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU
SECTOR "BARRIO GRANADA".**

Que el Parágrafo primero del Artículo 247 enfatiza que el Departamento Administrativo de Planeación, tomara los controles requeridos en los casos en que la ocupación de *los usos permitidos en las áreas de actividad residencial predominante y mixta tiendan a sobrepasar los límites permitidos y por lo tanto a cambiar la naturaleza del área*

Que en el Polígono normativo PCUR-PN-38 PU, Barrio Granada, con actividad mixta y tratamiento de preservación urbanística de la Pleza Urbana del Norte de la ciudad, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, funcionan un número de establecimientos de comercio tales como: venta al por menor de bebidas y productos del tabaco (estanco) código 5225, restaurantes, y cafeterías con códigos de actividad 5521, 5522, 5523 y 5524, bares, discotecas y fuentes de soda con código 5530, y en general otras actividades que han superado el límite estipulado en el Artículo 260 del Plan de Ordenamiento Territorial, generando impactos de tipo ambiental y social a los habitantes del sector.

Urbano Regulado

Que en los estudios realizados por la Sociedad Colombiana de Arquitectos, seccional del Valle del Cauca conjuntamente con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se encontró que de los aproximadamente 124.000 metros cuadrados construidos en el Polígono normativo PCUR-PN-38 PU, 39,4% corresponde a vivienda, 52,4% a actividades comerciales y 8,2% actividades institucionales, lo que contraviene lo establecido en el artículo 260 del POT, por cuanto se supera el porcentaje establecido *entre 40% a un 60% del área bruta de las edificaciones con uso de carácter habitacional*, generando impactos urbanísticos negativos para la ciudad, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 251 del Plan de Ordenamiento Territorial, por ruido, incremento del flujo vehicular, problemas de movilidad tanto peatonal como vehicular produciéndose una gran ocupación de espacio público (andenes y vías pública) por vehículos.

Que se hace necesario, dictar medidas tendientes a evitar la saturación de establecimientos de comercio en el Polígono normativo PCUR-PN-38 PU, con actividades impactantes, que solo contribuyen al deterioro social, vial y ambiental de la ciudad,

Que por lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO:

SUSPENDER, a partir de la fecha y hasta el año 2010 la expedición de Conceptos de Uso de Suelo de comercio que se localicen en el Polígono normativo PCUR-PN-38 PU, por los motivos expuestos en la parte considerativa de este proveído.

[Handwritten signature]



411.0-20. DECRETO No. 0514 DE 2008
(19 Sep)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO EN EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU
SECTOR "BARRIO GRANADA".**

PARAGRAFO:

Las solicitudes de conceptos de uso del suelo que hubiesen sido radicadas con anterioridad a la expedición del presente decreto para ubicarse en el Polígono normativo PCUR-PN-38 PU, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

ARTICULO SEGUNDO:

En las edificaciones donde se estén desarrollando actividades comerciales y de servicios, que tengan concepto de uso del suelo permitido y que se encuentren a paz y salvo con el impuesto de Industria y comercio, que cambien de propietario y/o establezcan una nueva actividad comercial permitida no impactante en el área, les será aprobado el concepto de uso del suelo, acorde con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus normas que lo adicionan y modifican, previa presentación del uso anterior y verificación por parte de Departamento Administrativo de Planeación Municipal sobre su veracidad.

PARAGRAFO:

Se exceptúan de lo anterior, las siguientes actividades: venta al por menor de bebidas y productos del tabaco (estanco) código 5225; restaurantes y cafeterías con códigos de actividad 5521, 5522, 5523 y 5524, expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento (bares, griles, discotecas, etc.) código 5530 y alojamiento en hoteles, hostales y aparta hoteles código 5511.

ARTICULO TERCERO:

La solicitudes de licencias urbanísticas que se encuentren radicadas en legal y debida forma, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.



411.020 DECRETO No. 0514 DE 2008
(19 sep)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO EN EL POLIGONO NORMATIVO PCUR-PN-38 PU
SECTOR "BARRIO GRANADA".**

ARTICULO CUARTO:

Las Secretarías de Gobierno, Convivencia y Seguridad, de Salud, el Departamento Administrativo de Gestión y Medio Ambiente- DAGMA y demás dependencias competentes, realizarán operativos permanentes de control en el sector del Barrio Granada, Polígono normativo PCUR-PN-38 PU, de esta ciudad, tendientes a mitigar los impactos de tipo ambiental y social, dadas las condiciones actuales de dicho sector.

ARTICULO QUINTO:

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Santiago de Cali, a los (19) días del mes de Septiembre de dos mil ocho (2008).


JOHANNIO MARULANDA ARBELAEZ
ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI (E)


Preparó: E. A Echeverri

Revisado + p. p. a.
Octubre 01/2008



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D - 4132.21.-388- de 2007

(DICIEMBRE 28)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISION CARTOGRAFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS PUR-PN-38-PU DE LA PIEZA URBANO REGIONAL.”

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, en uso de sus facultades legales, en especial el artículo 538 del Plan de Ordenamiento Territorial, (Acuerdo 069 de 2000), y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 069 del 26 de Octubre de 2000, en su Artículo 538, faculta al Departamento Administrativo de Planeación, para dilucidar y adoptar mediante Resolución motivada, las imprecisiones cartográficas que se comprueben en los planos oficiales para el citado Plan.

Que ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la señora **ANGELA VALLEJO GARCES**, presento la " corrección del predio No. 1 objeto de la presente solicitud con frente sobre la Avenida 8 Norte quede íntegramente cobijado por la Subárea de manejo 2, permitiendo su desarrollo mediante englobe de los cuatro predios propiedad de la familia **GARCES MERCADO**, a través del sistema de agrupación o no agrupación con alturas hasta de cinco(5) pisos, para los predios ubicados en la manzana entre las Calles 16 y 17 Norte en las Avenidas 8 y 9 Norte del Barrio Granada, de la nomenclatura urbana de la Ciudad de Cali.

Que en atención a lo anterior, se procedió por parte de este Departamento Administrativo al estudio de los documentos pertinentes, y en visita realizada a los predios en mención y se verifica que en el lote No.1 esquinero se encuentra una construcción de dos (2) pisos cuyo desarrollo arquitectónico no tiene las características para ser conservado patrimonialmente, y la parte afectada por la Subárea 1 mucho menos por ser la zona de parqueo del edificio, la cual se encuentra a la intemperie o sea no existe construcción, por las anteriores razones expuestas se acoge la petición de la citada señora, por lo anterior todo el predio quede bajo el parámetro de la Subárea 2.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D - 4132.21.-388- de 2007

(DICIEMBRE 28)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISION CARTOGRAFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS PUR-PN-38-PU DE LA PIEZA URBANO REGIONAL.”

Que por consiguiente y a fin de garantizar la armonía entre las soluciones cartográficas y las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, (Acuerdo 069 de 1 26 de Octubre de 2000) se hace necesario corregir la imprecisión cartográfica detectada en los planos de zonificación por Áreas de Actividad y Tratamiento que han parte integral del Plan de Ordenamiento territorial (Acuerdo 069 de 2000) y en las fichas Normativas PUR-PN-38-PU, de la Pieza Urbano Regional.

Que por lo anterior,

RESUELVE:

ARTICULO 1°. Modificar los planos correspondientes a **ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTOS**, adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2000), en el sentido de precisar, tanto el área de actividad y el tratamiento correspondiente a los predios ubicados en la manzana entre las Calles 16 y 17 Norte en las Avenidas 8 y 9 Norte del Barrio Granada, de la nomenclatura urbana de la Ciudad de Cali. Definiéndose como Área de Actividad la denominada "SUBAREA 2 DEL AREA DE ACTIVIDAD MIXTA".

ARTICULO 2°. Modificar El plano No.1 de la Ficha Normativa Urbana PUR-PN-38-PU, con los ajustes definidos en el artículo 1°. De la presente Resolución.

ARTICULO 3°. Envíese copia de la presente Resolución a los Curadores Urbanos del Municipio de Santiago de Cali.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Resolución No. D - 4132.21.-388- de 2007

(DICIEMBRE 28)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DILUCIDA UNA IMPRECISION CARTOGRAFICA SURGIDA EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, ACUERDO 069 DE 2000 Y SE AJUSTAN LAS FICHAS NORMATIVAS DE LOS POLIGONOS PUR-PN-38-PU DE LA PIEZA URBANO REGIONAL.”

ARTICULO 4°. Contra la presente Resolución, no proceden los recursos de la vía gubernativa.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los Veintiocho (28) días del mes de Diciembre de dos mil siete (2007).

JUAN CARLOS PONCE DE LEON ZARASTI

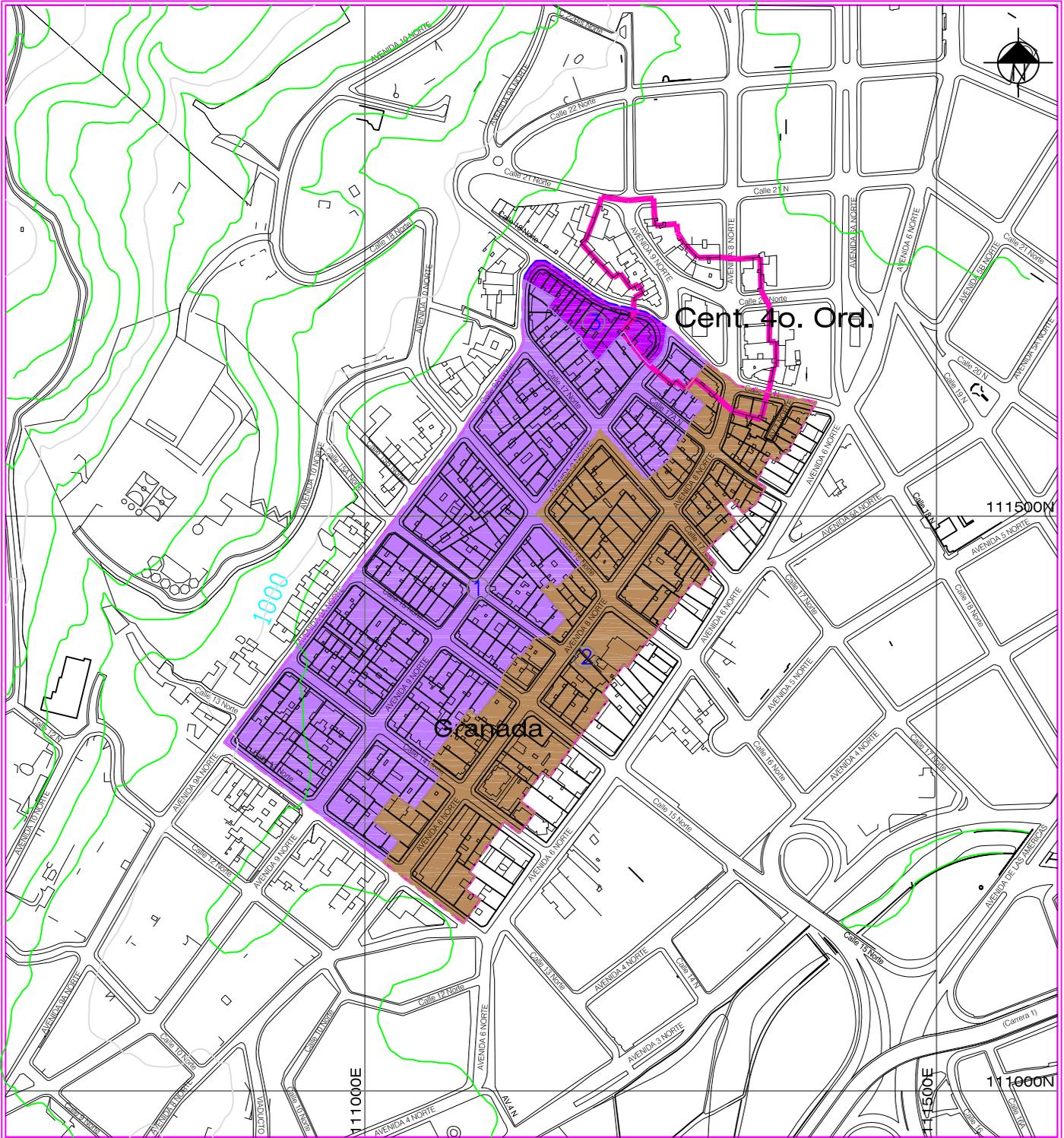
Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-38-PU
Comuna (s): 02	Area del Poligono Normativo (ha): 12,74
Barrio(s): Granada(0207)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- Limite Centralidad
- - - Limite Poligono Normativo
- Limite Sub-area
- Sub Area 1
- Sub Area 2
- Sub Area 3

RESOLUCION No. D 4132.21.388 DE DICIEMBRE 28 DE 2007

Area de Actividad: Mixto M	Tratamiento: Preservación Urbanística PU
----------------------------	--

*La delimitación de este Polígono Normativo 38, presenta un Ajuste y Precisión Cartográfica tanto de sus Límites como de las Subareas

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana : Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-38-PU	
Comuna (s). 2	Area del Polígono Normativo (ha):	12,74
Barrio (s). Granada (0207)	Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Mixta. (Arts. 260 y 261)

Pertenecen los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo. El área actividad mixta designa una situación inestable y dinámica del sector, pues generalmente se trata de un resultado de procesos no planeados, producto de situaciones de mercado que han ocasionado filtración de actividades en estructuras que no han sido convenientemente adoptadas para su realización. El manejo del área de actividad mixta se orientará a evitar la degradación del área por la presencia de actividades impactantes, a estabilizar los usos de comercio y servicios de escala intermedia y a preservar la armonía con los usos de vivienda. En algunas de estas áreas, se requerirá fomentar un proceso de renovación por rehabilitación de las edificaciones.

1.2. USOS

Uso principal de este Polígono Normativo es la convivencia equilibrada de Vivienda, Servicios y Comercio. Para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

* En las Sub-Areas 1, 2, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62, 63 (Excepto Código 6340), 65, 71 y 75; Grupos 201, 202, 203, 204, 209, 221, 222, 501, 502, 503, 504, 505, 517, 553, 919; códigos 1551, 2721, 4020, 5151, 5243, 5252, 5512, 5513, 5519, 9242, 9303. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85 la condición P8.

* Para la Centralidad de Cuarto Orden, aplican los usos de la Columna "CENTRALIDAD BARRIAL" contemplados en la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de usos del Suelo", excepto las Divisiones 60, 61 y 62, EL Grupo 633. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: Grupo 851 y Códigos 8012, 8021, 8022, 8030, 8060, 9191, la condición P-7, y, los Grupos 804 y 805 la condición P8.

* En los predios frente a la Avenida 9A entre Calles 9N y 18N, se permiten los usos correspondientes a la columna Area de Actividad "MIXTA SOBRE VIAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo"; entendida como la mezcla de usos de vivienda con servicios y comercio, exceptuando las siguientes divisiones, grupos y códigos: Divisiones 60, 61, 62; Grupos 502, 504, 505, 515, 633, 639; códigos 4020, 5512. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define condiciones de tamaño predial: División 85, Grupos 503, 919 y el Código 9242 la condición P8.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-38-PU
Comuna (s): 2	Area del Polígono Normativo (ha): 12,74
Barrio (s) : Granada (0207)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Urbanística (Art. 300, 301).

El tratamiento de preservación se aplica a conjuntos urbanos y/o a inmuebles individuales valorados como de interés patrimonial por su importancia histórica, su significación afectiva para la memoria colectiva, su calidad arquitectónica, artística y cultural, su singularidad tipológica o su importancia urbano ambiental. Se orienta a conservar sus calidades originales para involucrarlos de manera viva a las exigencias actuales de la vida urbana, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad de sus habitantes. Implica un control riguroso de los usos permitidos, incluso a escala de inmuebles individuales y de cada una de las intervenciones de mantenimiento, restauración o restitución, tanto sobre el espacio público como sobre los inmuebles individuales.

Se aplica a los sectores más antiguos y tradicionales de la ciudad, así como a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época o morfologías de singular valor tipológico.

Por ser un Polígono Patrimonial la Norma está determinada por el Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajístico que definirá la normatividad específica y que hará parte integrante de las fichas normativas. (Art. 164).

Este Polígono Normativo presenta una (1) Sub-Area de Manejo del Tratamiento.

* **Subárea 1:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano de valores patrimoniales, al cual se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas, su división predial y sus tipologías edificatorias, a consolidarse mediante el Sistema de No Agrupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y Otros Usos, sin subdivisión predial.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano donde los valores patrimoniales han sufrido alteraciones y transformaciones por la dinámica económica que propicia la Avenida 8 y la aplicación de la norma anterior, al cual solo se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas y su división predial, permitiéndose integración inmobiliaria para soluciones integrales de conjunto. A consolidarse mediante el Sistema de Agrupación y No Agrupación para vivienda Multifamiliar y Usos Mixtos, sin subdivisión predial, excepto en aquellos vacíos urbanos que han sido fruto de integración inmobiliaria en el pasado.

* **Subárea 3:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Se ha convertido en un conjunto urbano de valores patrimoniales, al cual se le debe preservar la morfología urbana de sus manzanas, su división predial y sus tipologías edificatorias sin incremento de edificabilidad, a consolidarse mediante el Sistema de No Agrupación para vivienda unifamiliar, bifamiliar y Otros Usos, sin subdivisión predial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		SUB-AREA 3
		NO AGRUPACION (**)	AGRUP.(***)	NO AGR.(**)	NO AGRUPACION (**)
		Uni / Bi / Multifamiliar/Mixto	Multif/Mixto	Uni/Bi/Multif/Mixto	Uni / Bi / Mixto
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,70	0,45	0,8	Existente
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	1,40	1,65	2,40	Existente
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2+altillo	5	3	Existente
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*			
AREA LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	...	252	Existente
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	...	12	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	Existentes	No exigible		Existente
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3er piso = 3,00 Ml.	A partir del 3er piso = 3,00 Ml.		Existente

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) No aplica el Plan Parcial. (**) Loteo Individual y Solución de Conjunto en Loteo Individual; (***) Agrupaciones en Conjunto Vertical.

2.2. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será generador de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. TRATAMIENTO Y ALTURAS.

* No se permitirá incrementar altura por liberación de espacio público, conforme el Art. 389.

* Para los predios y edificaciones de la Sub-Area 1 que se han preservado, el Tratamiento de Preservación Urbanística determina de manera radical la imposibilidad de alterar tanto la traza urbanística como la volumetría, permitiendo únicamente operaciones de mantenimiento y conservación de la edificación; bajo condiciones especiales, debido al estado de deterioro de la edificación, se permitirá la sustitución por una que conserve la misma volumetría, incluidos los mismos antejardines y aislamientos. (Art. 304 P.O.T.)

* En la Subárea 1 y 3 se podrán hacer intervenciones por Loteo Individual en los predios actualmente sin edificaciones. Se pueden proponer nuevas fachadas que se integren con las fachadas y alturas colindantes, permitiendo al interior nuevas volumetrías que no sobrepasen dos (2) pisos como máximo.

* En conjuntos de fachadas de un piso, deberán mantenerse estas alturas y la volumetría de dos pisos a partir de 3 metros de la línea de paramento.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* Para edificaciones de nueva planta no se permite la ocupación del aislamiento posterior en las Subáreas 1 y 3.

3.3. ALTILLOS

* Solamente en la Subárea 1 se permitirá en Soluciones de Loteo Individual, las edificaciones pueden plantear el altillo a nivel del tercer piso como adición, realizando un retroceso mínimo tres (3) metros con relación a la línea de construcción o paramento.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000