



411-D-20. 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.



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 aéreas 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 Pieza 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.

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 publica) 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.



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

**"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:

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



411.0.20 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".**

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

Boletín
176.