



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

411.0.20. 0329

DECRETO No. DE 2010

(30-10 16)

"POR EL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO EN EL BARRIO SAN ANTONIO, POLÍGONO NORMATIVO PUR-PN-41-PAAU."

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, la Ley 388 de 1997 y los artículos 257 y 259 del Acuerdo 069 de 2000 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997, establece en su Artículo 3°, que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de algunos fines; señalando en su numeral 2. "Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas 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 artículo 5° de la Ley 388 de 1997 establece que "El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales".

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 (artículo 5°).

18-6

Que el Plan de Ordenamiento Territorial establece en su Artículo 257, que pertenecen al Área de Actividad Residencial Neta... "aquellas" zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo, siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título."

Doyce

Que el artículo 259, señala que "en las áreas de Actividad Residencial Neta los tejidos urbanísticos abarcan... en el ensanche de la ciudad y



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

411.0.20.0329

DECRETO No. DE 2010

(Junio 16)

**"POR EL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO EN EL BARRIO SAN ANTONIO, POLÍGONO
NORMATIVO
PUR-PN-41-PAAU."**

desarrollos lote a lote que deben preservar el uso y sus características originales, así como los conjuntos y agrupaciones de vivienda, los cuales se identificarán en la ficha y polígono normativo. La ficha normativa delimitará el área y fijará la proporción en la que se permiten usos distintos de la vivienda, siempre y cuando no superen el porcentaje establecido para la respectiva área de actividad. En todo caso, los usos principales son comercio al detal y servicios de escala vecinal o barrial."

Que el Parágrafo Primero del artículo 247, establece que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, tomará los controles requeridos en los casos en que la ocupación de los usos permitidos en las áreas de actividad residencial neta tiendan a sobrepasar los límites permitidos y por tanto, a cambiar la naturaleza del área.

Que la ficha normativa del Polígono normativo PUR-PN-41-PAAU, del Barrio San Antonio, con actividad Residencial Neta y tratamiento de preservación Arquitectónica, Artística y Cultural de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, adoptada mediante Acuerdo 193 de 2006, 1.2. Usos, estableció:

"Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda) y por tener un Tratamiento de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural debe conservarse la existente (Art. 196 P.O.T.). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

De conformidad con el Tratamiento Urbanístico de PRESERVACION ARQUITECTÓNICA, ARTÍSTICA Y CULTURAL, establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali para este Polígono Normativo, y como complemento a las actividades que dado su carácter se pueden desarrollar, establézcanse como usos permitidos los siguientes:

- * Marqueterías
- * Bibliotecas y archivos
- * Teatros y otras actividades artísticas
- * Museos
- * Fabricación y comercio de artesanías
- * Elaboración y comercio de confites y misceláneas
- * Restaurantes y cafeterías
- * Comercio al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería".

Que en el Barrio San Antonio funcionan establecimientos de servicios y de comercio que han superado el límite estipulado en el artículo 257 del Plan de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

411.0.20.0329

DECRETO No. DE 2000

(Junio 16)

**"POR EL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO EN EL BARRIO SAN ANTONIO, POLÍGONO
NORMATIVO
PUR-PN-41-PAAU."**

Ordenamiento Territorial, generando impactos de tipo ambiental, urbano y social a los habitantes del sector.

Que en el estudio de "Saturación de Usos Comerciales del Polígono Normativo del Barrio San Antonio", realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se encontró que de los 207.604 metros cuadrados correspondientes al área neta del Barrio San Antonio, en el polígono normativo PUR-PN-41-PAAU, el 78.24% del área corresponde a vivienda, el 16.49% a actividades comerciales y el 5.27% actividades institucionales, lo que contraviene lo establecido en el artículo 257 del POT, por cuanto se supera el porcentaje establecido del 5% del área útil del Barrio San Antonio, generando impactos urbanísticos 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 públicas) por vehículos.

Que la saturación de establecimientos comerciales y de servicios en los sectores residenciales deben ser calculados teniendo en cuenta el área total de los establecimientos y el área útil del polígono normativo, sin incorporar áreas de espacio público tales como zonas verdes, parques y vías.

Que se hace necesario, dictar medidas tendientes a evitar la saturación de establecimientos de servicios y de comercio en el Barrio San Antonio del polígono normativo PUR-PN-41-PAAU, 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 de vigencia presente Decreto, la expedición de Conceptos de Uso de Suelo de comercio y de servicios que se localicen en el Barrio San Antonio del polígono normativo PUR-PN-41-PAAU, por los motivos expuestos en la parte considerativa del presente Decreto.

PARÁGRAFO: Las solicitudes de conceptos de uso del suelo que hubiesen sido radicadas con anterioridad a la vigencia del presente Decreto para ubicarse en el Barrio San Antonio del Polígono normativo PUR-PN-41-PAAU, continuarán su trámite de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

PARÁGRAFO: Las directrices trazadas en el presente Decreto, para el Barrio San Antonio del polígono normativo PUR-PN-41-PAAU, regirán mientras subsista la saturación de establecimientos comerciales y de servicios, permitida en el Área de Actividad Residencial Neta, es inferior al 5% del área útil establecido en el artículo 257 del POT.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

4112 200329

DECRETO No. DE 2010

(Junio 16)

**"POR EL CUAL SE TRAZAN DIRECTRICES EN MATERIA DE
DESARROLLO URBANO EN EL BARRIO SAN ANTONIO, POLÍGONO
NORMATIVO
PUR-PN-41-PAAU."**

ARTÍCULO SEGUNDO: En las edificaciones del Barrio San Antonio, donde se estén desarrollando actividades comerciales y de servicios, que cumplan con lo establecido en la Ley 232 de 1995, que cambien de propietario y/o se establezca 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 verificación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

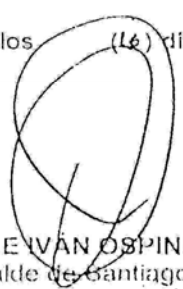
ARTÍCULO TERCERO: Las solicitudes de licencias urbanísticas que se encuentren radicadas en legal y debida forma, con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Decreto, continuarán su trámite conforme a las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

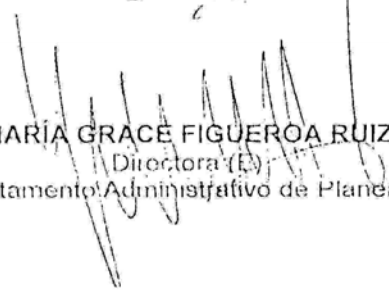
ARTÍCULO CUARTO: Las Secretarías de Gobierno, Convivencia y Seguridad, de Salud, el Departamento Administrativo de Gestión y Medio Ambiente-DAGMA y demás dependencias competentes, realizarán operativos permanentes de control en el sector del Barrio San Antonio del polígono normativo PUR-PN-41-PAAU, de esta ciudad, tendientes a mitigar los impactos de tipo ambiental, urbano y social, dadas las condiciones actuales de dicho sector.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y se publicará en el Boletín Oficial del Municipio, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los (16) días del mes de Junio de Dos Mil Diez (2010).


JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ
Alcalde de Santiago de Cali


MARÍA GRACE FIGUEROA RUIZ
Directora (E)
Departamento Administrativo de Planeación



CIRCULAR

019218
25 JUL. 2008

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Ref.: **Ficha Normativa PCUR-PN-41 PUAAC**

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico ha solicitado a este Departamento Administrativo aclarar la normativa del predio ubicado en la Calle 3ª. No.10-72 del barrio San Antonio, al cual corresponde la ficha normativa del polígono normativo PCUR-PN-41 PUAAC, sub-área 1, para el cual los aprovechamientos establecidos son índice de ocupación 0.80 e índice de construcción 0.80, para una altura máxima permitida de un (1) piso.

La caracterización de la sub-área 1 definida es: *"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 a preservar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias, sin división predial, para vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos asociados a la vivienda. Se permite un piso de altura y excepcionalmente dos (2) pisos si el DAPM lo considera viable en el contexto de la consolidación de las manzanas"*.

De acuerdo con lo anterior, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997, ante la contradicción evidente entre los índices de construcción y de ocupación con la altura excepcional máxima permitida, establece que cuando la consolidación de la manzana en la sub-área 1, permita autorizar una altura máxima de dos (2) pisos, el índice máximo de construcción será de 1.60.

Cordialmente,


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Milán Orozco, Subdirector de POT y Servicios Públicos



CIRCULAR

006340
28 MAYO 2008

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI

De: DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Asunto: FICHA NORMATIVA POLÍGONO NORMATIVO PCUR-PN-41 PUAAC

El Sr. Argemiro Antonio Quintero H., ha solicitado ante este Departamento Administrativo, la declaración de una ausencia en la normativa urbanística en la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCUR-PN-41 PUAAC, correspondiente a la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, específicamente el predio ubicado en la esquina nororiental de la Calle 10 Oeste (Avenida Circunvalación) y la Carrera 22, basado en los siguientes hechos:

- Mediante el Acuerdo 193 de 2006, se adoptaron las Fichas Normativas de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional.
- Que en el Polígono Normativo PCUR-PN-41 PUAAC, se definió la Sub-área 3, como parte del Parque del Acueducto de San Antonio, donde se encuentran ubicados equipamientos colectivos de ámbito urbano y sectorial, como el Teatro al Aire Libre Los Cristales, la Iglesia y el Acueducto San Antonio, entre otros.
- Que en esta sub-área, se definió un predio privado con matrícula inmobiliaria 370-199433 y número predial A-0749-00070000, como parte del Parque del Acueducto de San Antonio, sin figurar como predio propiedad del municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con el oficio No. 006285 del 27 de mayo de 2008, suscrito por la Subdirectora de Bienes Inmuebles y Recurso Físico.
- Que para el caso en particular del predio A-0749-00070000, no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª. de 1987, que establece que "toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, **so pena de inexistencia**...".



006340
28 MAYO 2008

Que de acuerdo con lo anterior, se crea una ausencia de norma urbanística por quedar sin vigencia los aprovechamientos establecidos para el predio con matrícula inmobiliaria 370-199433 y número predial A-0749-00070000, como espacio público y en consecuencia, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio jurídico, técnico y otras consideraciones urbanísticas, define que se deben aplicar a dicho predio los siguientes aprovechamientos:

VARIABLES	SIN PLAN PARCIAL (3)		
	SUB-AREA 1		
	NO AGRUPACION (**)		
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0,80	0,70	0,70
ÍNDICE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	1,60	2,10	2,10
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	2	3	3
ALTURA MÍNIMA PERMITIDA (PISOS)		
FRENTE LOTE MÍNIMO (ML)	6	7	12
AREA LOTE MÍNIMO (M2)	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1o. al 2o. Piso = No Exigible		
	Del 3o. al 5o. Piso = 4,50 metros		

Estos aprovechamientos también son aplicables a las manzanas que no se encuentran incluidas en el listado del punto "3.1. Tratamiento y Alturas por Manzana", de la Ficha Normativa del Polígono Normativo PCUR-PN-41 PUAAC.

Cordialmente,

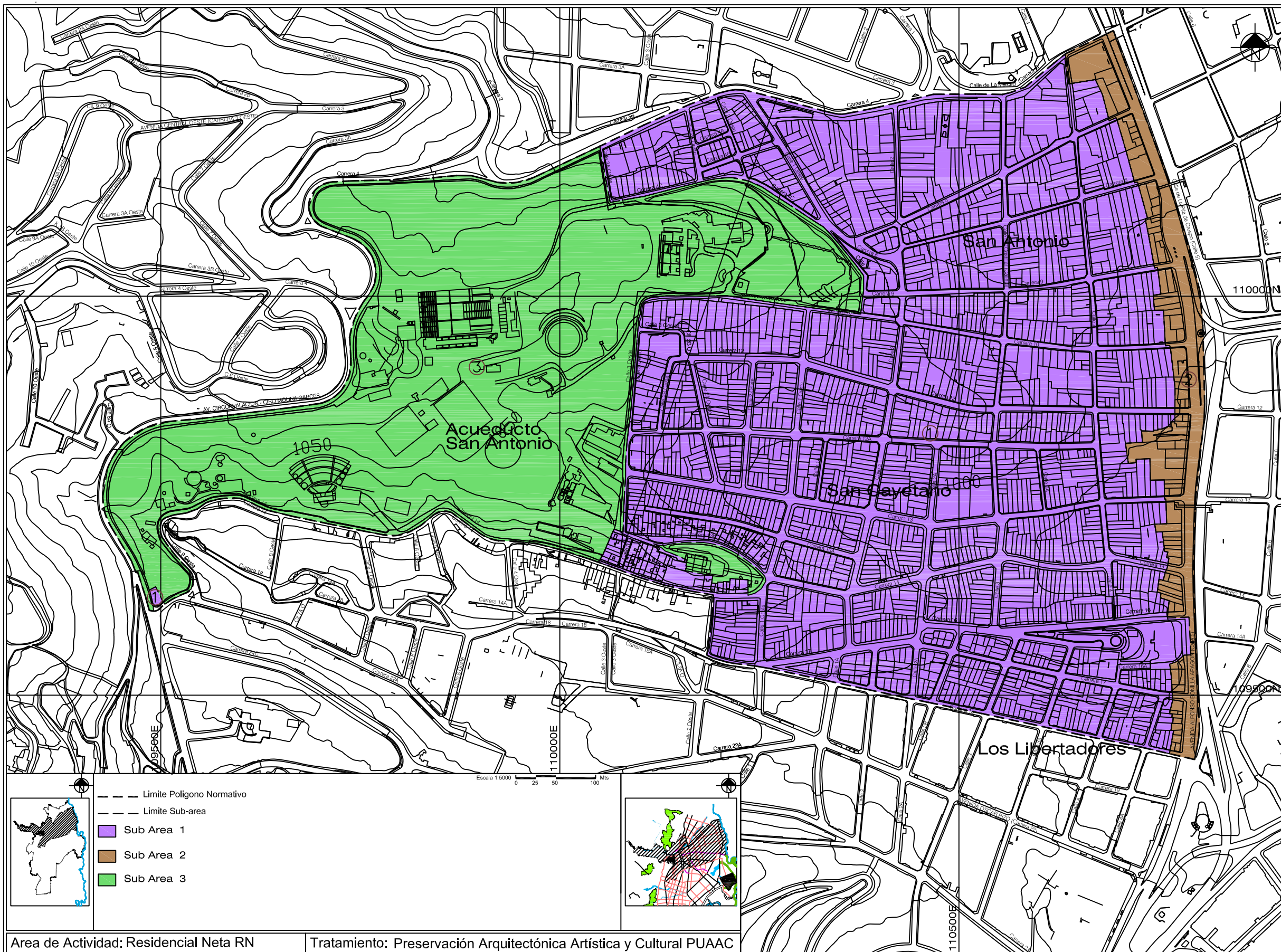
JOHANNIO MARULANDA ARBALÁEZ
 Director
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
 Revisó: Arq. David Millán Orozco., Subdirector del POT y Servicios Públicos

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-41-PUAAC
Comuna (s): 03	Area del Polígono Normativo (ha): 73.17
Barrio(s): San Antonio(0303) San Cayetano(0304) Los Libertadores(0305)	
Acueducto de San Antonio(0316)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



Area de Actividad: Residencial Neta RN Tratamiento: Preservación Arquitectónica Artística y Cultural PUAAC

*La delimitación de este Polígono Normativo 41, 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-41-PAAU
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha): 73,17
Barrio (s): San Antonio (0303), San Cayetano (0304), Los Libertadores (0305), Acueducto de San Antonio (0316)	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad Residencial Neta. (Artículo .257, 259)

Determinase como área de actividad residencial neta, aquellas zonas de origen formal con carácter eminentemente residencial, en la cual se permite la presencia limitada de comercio y servicios sin superar el 5% del área bruta del polígono normativo; siempre y cuando se localicen en locales de pequeñas dimensiones, especialmente construidos para estas actividades, en manzanas comerciales, centros cívicos y comerciales y/o en ejes de borde que ya tienen presencia de comercio y servicios. Los usos permitidos para ésta actividad se establecen en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, que forma parte integral del presente Libro, en un cuadro identificado con el mismo título.

1.2. USOS.

Uso principal de este Polígono Normativo es el Residencial (vivienda) y por tener un Tratamiento de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural debe conservarse la existente (Art. 196 P.O.T.). Se permite la presencia limitada de usos de servicios (Equipamientos) y comercio, para lo cual se delimitan y fijan las siguientes criterios:

De conformidad con el Tratamiento Urbanístico de PRESERVACION ARQUITECTONICA, ARTISTICA Y CULTURAL, establecido por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali para este Polígono Normativo, y como complemento a las actividades que dado su carácter se pueden desarrollar, establécense como usos permitidos los siguientes:

- * Marqueterías
- * Bibliotecas y archivos
- * Teatros y otras actividades artísticas
- * Museos
- * Fabricación y comercio de artesanías
- * Elaboración y comercio de confites y misceláneas
- * Restaurantes y cafeterías
- * Comercio al por menor de libros, periódicos y artículos de papelería.

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-41-PAAU
Comuna (s): 3	Area del Polígono Normativo (ha): 73,17
Barrio (s) : San Antonio (0303), San Cayetano (0304), Los Libertadores (0305), Acueduct de San Antonio (0423)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento:** Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural (Art. 300, 302 y 304).

Se aplica a inmuebles individuales localizados en diferentes sectores, declarados o que se propone declarar como de patrimonio por su importancia histórica o sus valores singulares. 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. Este Polígono Normativo presenta tres (3) Sub-Areas de Manejo del Tratamiento.

Por ser un Polígono Patrimonial la Norma esta 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).

* **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 a preservar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias, sin division predial, para vivienda unifamiliar, bifamiliar y otros usos asociados a la vivienda. Se permite un piso de altura y excepcionalmente dos (2) pisos si el DAPM lo considera viable en el contexto de la consolidación de las manzanas.

* **Subárea 2:** Desarrollada y Edificada por el Sistema de No Agrupación en soluciones de Loteo Individual para vivienda y algunos usos complementarios. Al ampliarse la calle 5a. este borde urbano ha sufrido transformaciones morfológicas, tipológicas y de uso. A consolidar por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Vivienda multifamiliar y Otros Usos.

* **Subárea 3:** Desarrolla y Edificada por el Sistema de Agrupación en solución de Conjunto como el Parque del Acueducto, en cuyo interior se emplaza el Acueducto de San Antonio. Igualmente, esta compuesto por los otelos en los que se emplazan las Iglesias de San Antonio y San Cayetano en Conjunto, e igualmente equipamiento de carácter recreativos, culturales y de salud, las cuales conforman un conjunto patrimonial a preservar mediante el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias para Equipamientos de escala urbano y sectorial.

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)			
		SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		SUB-AREA 3
		NO AGRUP. (**)	NO AGRUPACION (**)		AGRUP.(***)
		Unif. / Bif.	Multif.	Mixtos	Equipamientos
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O)	*	0,80	0,80	0,70	0,10
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	*	0,80	3,20	2,80	0,30
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	1	4	4	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	3 pisos o 9,00 mts sobre la calle 5	
FRENTE LOTE MINIMO (M2)	*	Existente	12	12	Existente
AREA LOTE MINIMO (ML)	*	Existente	252	252	Existente
AISLAMIENTOS LATERALES	*	...			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o al 3er piso = 3,00 metros Del 4o al 5o piso = 4,50 metros		Escalonado	

(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. (**) Corresponde a No Agrupaciones en loteo individual. (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto Horizontal.

2.3. 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

* En este Polígono no se podrá incrementar alturas por liberación de espacio público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389 del P.O.T. municipal.

* Tratamiento para la Subarea 1 es Preservación Urbanística, las acciones para cada predio serán definidas por el DAPM de acuerdo al estudio que presente cada solicitud.(Arts. 184, 185 y 186) o las que determine el Plan Especial de Protección Patrimonial.

* 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, con un retroceso con respecto al paramento del primer piso de seis (6) metros lineales.

3.2. VOLADIZOS

* En este polígono no se permitirán voladizos.

* Los áticos sólo serán permitidos a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal cuando estos se encuentren en el 60% de los predios vecinos sobre la misma línea de paramento.

3.3. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

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

* Las edificaciones existentes, deben mantener los aislamientos o patios laterales y posteriores de la tipología edificatoria original. En caso de que estos estén ocupados deberán recuperarse conforme el proyecto original.

3.4. ALTURA DE ENTREPISO

* La altura libre existente de las edificaciones con valores arquitectonicos y ambientales se deberá conservar, pero para las edificaciones nuevas podrán acogerse a las disposiciones generales.

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