

Sección II

Tratamientos Urbanísticos

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los Tratamientos Urbanísticos son:

1. Tratamiento Urbanístico de Conservación.
2. Tratamiento Urbanístico de Consolidación.
3. Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana.
4. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.

Tratamiento Urbanístico de Conservación

Artículo 302. Tratamiento Urbanístico de Conservación. El Tratamiento Urbanístico de Conservación busca proteger los Sectores Urbanos, Espacios Públicos y Bienes Muebles e Inmuebles declarados de Interés Cultural, así como sus zonas de influencia, valorados por su importancia histórica, significación afectiva para la memoria colectiva, morfología urbana y calidad ambiental, tipología arquitectónica, valores estéticos y/o culturales. Aplica también a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época, o morfologías de singular valor tipológico, identificado en el Mapa N° 24, que hace parte integral del presente Acto.

Está orientado a preservar las calidades originales de los bienes protegidos y relacionarlos con la vida urbana, para posibilitar su disfrute como Bien de Interés Cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad de los habitantes, lo cual implica un riguroso control a cada una de las intervenciones y a los usos permitidos.

Parágrafo. Las normas volumétricas para el Tratamiento de Conservación se encuentran referidas al manejo de los Sectores de Interés Cultural y Bienes de Interés Cultural, las cuales se detallan en el Capítulo IV del Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali” del presente Acto.

Artículo 303. Normas Generales para el Tratamiento Urbanístico de Conservación. Los proyectos en áreas con Tratamiento Urbanístico de Conservación deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Mantener tanto la traza urbanística del sector, como la volumetría, aislamientos, patios interiores y vegetación existente.
2. Los niveles de intervención permitidos en el Tratamiento Urbanístico de Conservación son los establecidos en el Artículo 119 del presente Acto, las normas específicas aplicables en cada uno de estos se encuentran establecidas

en el Capítulo IV del Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali” del presente Acto.

3. Los Sectores Urbanos identificados en el Artículo 122 se encuentran reglamentados en el Capítulo IV del Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali” del presente Acto.
4. No se permite el desarrollo de Planes Parciales de Renovación Urbana.

Parágrafo. El manejo de los Sectores Urbanos y Bienes de Interés Cultural debe cumplir con lo establecido en el Capítulo IV “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural” del Título I “Componente General” del presente Acto.

Artículo 304. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Conservación. Son modalidades del Tratamiento Urbanístico de Conservación los siguientes:

1. Conservación Integral.
2. Conservación Arquitectónica.
3. Conservación Contextual.

Artículo 305. Conservación Integral. Es la destinada a los Bienes de Interés Cultural declarados como de Nivel 1, cuyas intervenciones deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales, y aquellos de interés histórico o artístico del Sector Urbano, del Espacio Público o de la edificación protegida y cumplir con las normas específicas contenidas en el Anexo Normativo 3 del presente Acto.

En relación con los inmuebles del Grupo Urbano, debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, índices de ocupación, vías, parques, plazas y pasajes, entre otros.

En cuanto a los inmuebles del Grupo Arquitectónico, que por ser de excepcional valor deben ser preservados en su integralidad, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo cual las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron. Los tipos de obra permitidos en el Nivel 1 aparecen en el cuadro del Parágrafo 2 del Artículo 119 del presente Acto, orientados a su total conservación y únicamente pequeñas modificaciones de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial, disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.

Artículo 306. Conservación del Tipo Arquitectónico. Enfocada a los Bienes Inmuebles de Interés Cultural clasificados como de intervención Nivel 2, en los cuales deben conservarse sus características representativas en términos de implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales.

Los tipos de obra permitidos en el Nivel 2 aparecen en el cuadro del Parágrafo 2 del Artículo 119 del presente Acto. Las intervenciones que se ejecuten en estas edificaciones deben garantizar el máximo respeto y conservación de los elementos originales del inmueble, especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos arquitectónicos, mantener la organización espacial general, propender por su estabilidad estructural y cumplir con las normas específicas contenidas en el Anexo Normativo 3 del presente Acto.

Artículo 307. Conservación Contextual. Destinada a los Inmuebles de Interés Cultural Nivel 3 que conforman las zonas de influencia tanto de Sectores Urbanos como de Espacios Públicos y Bienes Inmuebles de Interés Cultural Aislados; propende por la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles urbanos, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado.

Parágrafo. En el caso de los Sectores Urbanos, se contemplan dos tipos de Conservación Contextual, el Subnivel 3A y el Subnivel 3B, de acuerdo con las características del inmueble, a saber:

Subnivel 3A: inmuebles compatibles con el contexto. Aunque sus características arquitectónicas no son representativas o han sido alteradas, es necesario conservar su fachada o el primer cuerpo de la edificación, a fin de mantener el contexto general del Sector Urbano en términos de volumen edificado, perfil y materiales. Las intervenciones o tipos de obra permitidos en el Nivel 3A buscan su recuperación tipológica y aparecen en el cuadro del Parágrafo 2 del Artículo 119 del presente Acto. Deben garantizar el respeto y conservación de los elementos de fachada y volúmenes exteriores, propender por su estabilidad estructural, mantener la imagen urbana del sector y cumplir con las normas específicas contenidas en el Capítulo IV del Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali” del presente Acto.

Subnivel 3B: inmuebles incompatibles con el contexto. Son predios sin construir, o con características arquitectónicas nada representativas o irrecuperables, incompatibles con el contexto actual en términos de volumen edificado, paramentación o materiales, lenguajes y tipología arquitectónica. Se busca el reemplazo total o parcial de estos inmuebles para lograr su integración con el contexto urbano, mediante el desarrollo de un proyecto arquitectónico que refleje su carácter contemporáneo y se ajuste a las características de ocupación, volumen edificado e integración con el contexto, adecuándose al Sector Urbano. Las intervenciones o tipos de obra permitidos en el Nivel 3B aparecen en el cuadro del Parágrafo 2 del Artículo 119 del presente Acto.