

Por el cual se adopta la delimitación y reglamentación para el Centro Histórico de Popayán y se dictan otras disposiciones.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN, en uso de las facultades que le confiere la Constitución Nacional y la Ley, y en particular el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Nacional y con los artículos 32 y 33 de la Ley 136 de 1.994, Ley 388 de 1.997 y sus Decretos reglamentarios y la Ley de Cultura 397 de 1.997,

CONSIDERANDO:

Que los bienes declarados Monumento Nacional son parte del Patrimonio Cultural Colombiano y su conservación es una importante responsabilidad del estado.

Que el sector antiguo de Popayán fue declarado como Monumento Nacional mediante la Ley 163 del 30 de julio de 1.959.

Que el conjunto de bienes inmuebles del Centro Histórico de Popayán y su traza urbana, han tenido un amplio reconocimiento a nivel nacional, expresado tanto en disposiciones legales como en las referencias y reseñas disponibles sobre este patrimonio, que ha sido así mismo, reconocido por los propios habitantes, quienes a lo largo de la historia de la Ciudad han velado por su preservación.

Que la Ley 9 de 1.989, en el marco de las políticas sobre descentralización y autonomía Municipal, atribuye al Gobierno Municipal deberes y funciones especiales que permiten el manejo más eficiente del espacio urbano y de su patrimonio inmueble en particular.

Que existen en el Centro Histórico gran cantidad de construcciones en abandono, deterioradas y perdidas parcial o totalmente y lotes sin construcciones, que no se han desarrollado nuevamente por las restricciones y normas que no permiten diseñar proyectos que puedan participar como bienes especiales dentro del mercado de inmuebles urbanos. La presente reglamentación libera y modifica algunos procedimientos, criterios y pautas orientadoras para las obras nuevas, remodelaciones e intervenciones en los predios, que permitirán promover la recuperación de la imagen exterior del Centro Histórico y motivando el surgimiento de nuevas construcciones en diálogo constante con la imagen y valor arquitectónico del Centro Histórico de la Ciudad.

Que es deber del Concejo Municipal de Popayán, velar por la defensa y protección del patrimonio cultural de la Ciudad e incentivar y motivar a sus habitantes y a los propietarios de predios localizados en el Centro Histórico, para desarrollarlos mejorando sus condiciones de habitabilidad.

ACUERDA:

TÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 1. El presente Documento reglamenta los sectores en que se encuentra dividido el Centro Histórico de Popayán, delimitados en los planos R-1 y R-2, y que forman parte integral de este documento, en todo lo referente a la conservación, restauración, renovación, construcción de obra nueva, usos, alturas, paramentos, licencias y demás aspectos que se relacionen con las edificaciones, lotes, solares y predios urbanos comprendidos en él, el ordenamiento del espacio público y en general toda clase de intervenciones en edificaciones públicas y privadas.

La identificación realizada a través de los análisis morfológicos y tipológicos es la base para elaborar las normas de protección de los bienes culturales, que forma parte de la normativa general del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Las normas tienen como objetivo precisar el tipo de intervención que puede permitirse realizar en cada uno de los bienes clasificados, de acuerdo con su importancia, estado de conservación y la perspectiva futura del desarrollo de la zona donde se localiza el inmueble.

De esta manera es posible definir las intervenciones en cada inmueble desde aquellos más restrictivos hasta los más flexibles; desde los que obligan la conservación integral del inmueble a través de un proceso de restauración, hasta las obras nuevas en lotes libres en el momento o producto de la demolición de construcciones sin valor, pasando por una serie de posibilidades intermedias que permiten la modificación de las construcciones siempre y cuando estas no pierdan sus características básicas, que permitieron clasificarlas como bienes culturales.

Por otra parte se definen los usos que permiten este tipo de bienes, de acuerdo con sus características formales y su función en la zona.

ARTÍCULO 2. La presente reglamentación complementa las normas y disposiciones generales sobre el ordenamiento urbano vigente para el Municipio de Popayán, y prevalece sobre ellas en todo lo concerniente al manejo, control y defensa del Patrimonio Inmueble de Popayán de acuerdo con lo establecido en la Ley 163 de 1.959 y el Decreto Reglamentario 264 de 1.963.

CAPÍTULO 2.
PLANOS Y FICHAS REGLAMENTARIAS OFICIALES.

ARTÍCULO 3. Los documentos que a continuación se anuncian son oficiales y hacen parte integral de la reglamentación:

| | |
|------------|---|
| TABLA 1. | |
| Planos. | |
| Plano R-1. | Límites generales del Centro Histórico. |
| Plano R-2. | Límites entre los sectores del Centro Histórico. |
| Plano R-3. | Criterios de Intervención, clasificación de los inmuebles y predios del Centro Histórico, escala 1: 2.000. |
| Plano R-4. | Tipologías Arquitectónicas, identificación del tipo arquitectónico a que pertenece cada uno de los inmuebles del Centro Histórico clasificados como de conservación tipológica, escala 1:2.000. |
| Plano R-5. | Proyectos Especiales y Unidades Arquitectónicas: Unidades existentes en el Centro Histórico, escala 1:2.000. |
| Plano R-6. | Límite del Área Restringida para Parquederos en el Centro Histórico. |
| Plano R-7. | Área de Peatonalización del Centro Histórico. |

| |
|--|
| Fichas Tipológicas Reglamentarias. |
| Fichas para las edificaciones objeto de clasificación tipológica, en las que se consignan las intervenciones permitidas para cada tipo arquitectónico: |
| Ficha Tipológica Reglamentaria No. 1: Casa de Patio Lateral (GRÁFICA 1). |
| Ficha Tipológica Reglamentaria No. 2: Casa de Patio Central (GRÁFICA 2). |
| Ficha Tipológica Reglamentaria No. 3: Casa Alta (GRÁFICA 3). |

| |
|--|
| Anexos. |
| Anexo No. 1: Límite general y de los sectores del Centro Histórico (Planos R-1 y R-2). |
| Anexo No. 2: Listado de los Inmuebles de conservación. |
| Anexo No. 3: Tipos de Obras. |
| Anexo No. 4: Glosario Oficial de Términos. |

CAPÍTULO 3.
DELIMITACIÓN.

ARTÍCULO 4. Centro Histórico. El presente Acuerdo delimita el Centro Histórico de Popayán declarado Monumento Nacional.

PARÁGRAFO. La delimitación general del Centro Histórico se encuentra en el Plano R-1, la delimitación entre los sectores que conforman el Centro Histórico se encuentra en el plano R-2 y la descripción de la delimitación y los números catastrales de las manzanas que hacen parte del Centro Histórico, se encuentran en el Anexo No. 1.

ARTÍCULO 5. Sectores Homogéneos. Se definen las siguientes áreas de la Ciudad como sectores homogéneos, dependiendo de sus características físicas y funcionales y de la existencia de edificaciones singulares en la conformación urbana, así:

TABLA 2.

| SECTORES HOMOGÉNEOS. | |
|----------------------|---|
| Sector 1. | CENTRO MONUMENTAL. |
| Sector 2. | OCCIDENTAL DEL CENTRO HISTÓRICO. |
| Sector 3. | ORIENTAL A y B DEL CENTRO HISTÓRICO. |
| Sector 4. | NORTE DEL CENTRO HISTÓRICO. |
| Sector 5. | SUR DEL CENTRO HISTÓRICO. |
| | PERIFERIA SUR DEL CENTRO HISTÓRICO. |
| | ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL DEL CENTRO HISTÓRICO. |

ARTÍCULO 6. Periferia Sur del Centro Histórico. Se define como la Periferia Sur del Centro Histórico de Popayán, la zona donde se conservará el perfil vial existente (calzada y andén). El desarrollo del área será únicamente para vivienda unifamiliar y bifamiliar de acuerdo a las Normas para Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán.

PARÁGRAFO 1. Los proyectos de intervención y construcción que se realicen en los inmuebles localizados en la Periferia Sur del Centro Histórico, serán evaluados y aprobados por la Curaduría Urbana, previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales Filial Cauca.

PARÁGRAFO 2. La descripción de la delimitación y el numero catastral de las manzanas que hacen parte de la Periferia Sur del Centro Histórico se encuentran en el Anexo No.1.

ARTÍCULO 7. Áreas de Conservación Ambiental. Hacen parte de las áreas de conservación ambiental del Centro Histórico de Popayán la ronda del Río Molino, el Morro Tulcán, el Morro de Belén y el Cerro de las Tres Cruces.

CAPÍTULO 4.
INSTANCIAS Y COMPETENCIAS.

ARTÍCULO 8. Alcaldía Municipal. Competen a la Administración Municipal y a sus diversas dependencias u organismos, el control y supervisión en la aplicación de la presente reglamentación, el otorgamiento de exenciones o alivios tributarios y la aplicación de las sanciones a que hubiese lugar, de acuerdo con esta reglamentación.

ARTÍCULO 9. Difusión de la Reglamentación. El Alcalde Mayor tendrá a su cargo o delegará la difusión amplia de la presente reglamentación entre los habitantes de Popayán.

ARTÍCULO 10. Oficina Asesora de Planeación Municipal. Le competen, además de las funciones generales y específicas asignadas en la presente reglamentación, el control, supervisión y verificación de las obras o intervenciones en el Centro Histórico, en los siguientes aspectos:

1. Realizar la suspensión de toda obra o construcción que carezca de aprobación o que, teniéndola, se aparte de las obras y planos aprobados o contravenga lo dispuesto en esta reglamentación y determinar las sanciones urbanísticas según la Ley y normas vigentes, autorizar la continuación de la obra o construcción cuando se compruebe que cumple con los requisitos exigidos en estas normas, una vez se hayan cancelado las multas correspondientes.
2. Dar respuesta en un plazo no mayor a quince (15) días calendario a las denuncias y solicitudes presentadas por las Curadurías Urbanas, el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales o particulares y aplicar las sanciones establecidas.
3. Mantener actualizados los Planos Oficiales de esta reglamentación, mediante la incorporación de las intervenciones aprobadas y realizadas, anotar la fecha y el nombre del funcionario que hizo la actualización y conservar un segundo original de cada uno de los planos oficiales. Igualmente deberá mantener actualizada la lista de edificaciones de Conservación Integral, Conservación Especial, Conservación Tipológica y conservación, de acuerdo con los estudios de actualización que se realicen.
4. Avalar los proyectos y solicitudes de obras menores, de mantenimiento y reparaciones locativas en los inmuebles clasificados como de Conservación Tipológica y de Conservación Parcial, para que la Curaduría Urbana otorgue la licencia correspondiente. Las Actuaciones se radican en La Curaduría Urbana, instancia que las presentará a la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 11. Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca. De conformidad con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 163 de 1.959 y la Resolución 002 de 7 de Junio de 1.990 expedida por el Consejo de Monumentos Nacionales, se reconocen como competencias del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca, para el Centro Histórico de Popayán, las siguientes:

1. Informar a la Oficina Asesora de Planeación Municipal los casos de incumplimiento de las disposiciones y normas incluidas en la presente reglamentación en los inmuebles del Centro Histórico de Popayán, la Periferia Sur del Centro Histórico.
2. Revisar y aprobar **en un plazo máximo de 30 días** los proyectos y solicitudes presentados y radicados en las Curadurías Urbanas por los particulares y/o por organismos del Estado para realizar obras de mantenimiento y reparaciones locativas, adecuación funcional y liberación en los inmuebles de Conservación Integral, las de adecuación interior y ampliación en los inmuebles clasificados como de Conservación Especial, las de adecuación funcional, liberación, consolidación, reintegración, reconstrucción, subdivisión por régimen de Propiedad Horizontal, ampliación y restauración en los inmuebles de Conservación Tipológica, las de adecuación funcional, liberación, consolidación, reconstrucción, subdivisión por régimen de propiedad horizontal, ampliación y demolición parcial en los inmuebles de Conservación Parcial, las de demolición en los inmuebles de Reestructuración y las Obras Nuevas en el sector reglamentado.
3. Rechazar las solicitudes o proyectos cuando sea el caso, con las observaciones pertinentes y las explicaciones que haya lugar respecto de las razones para dicho rechazo.
4. Remitir al Consejo de Monumentos Nacionales los proyectos que sean de su competencia en los casos contemplados por esta reglamentación o cuando lo considere necesario, acompañados de su concepto previo.
5. Solicitar a la Oficina Asesora de Planeación Municipal la imposición de las sanciones del caso a aquellos propietarios que no cumplan con la normatividad contenida en esta reglamentación o con los términos de las licencias.
6. Coordinar con el Consejo de Monumentos Nacionales las acciones que se deriven del cumplimiento de las leyes sobre Monumentos Nacionales, obras publicas, urbanismo, construcción o cualquier disposición que comprometa el patrimonio cultural de Popayán y solicitar a la Oficina Asesora de Planeación Municipal, la imposición de las multas y sanciones a que sean acreedores quienes contravengan la legislación sobre patrimonio cultural.
7. Asesorar y promover campañas orientadas al conocimiento, valoración y preservación del patrimonio cultural inmueble, tales como exposiciones, concursos, seminarios y publicaciones y otorgar reconocimiento publico, mediante distinciones y premios a quienes contribuyan a la preservación de los bienes que conforman el patrimonio inmueble de la Ciudad.
8. Proponer al Consejo de Monumentos Nacionales la declaratoria de Conservación Integral o Conservación Tipológica para aquellas edificaciones que no habiendo quedado protegidas por esta reglamentación, a su juicio ameritan estarlo.
9. De existir vacío o duda de interpretación en las normas, la competencia para definir la situación estará a cargo de la Oficina Asesora de Planeación Municipal a través de su Comité Técnico.
10. Presentar un informe **trimestral** al Consejo de Monumentos Nacionales a partir de la fecha de publicación de la presente reglamentación que contenga un balance de los proyectos y solicitudes que se adelanten durante este periodo, con la respectiva evaluación.
11. Asesorar los programas que adelante la Administración Municipal, referentes al patrimonio inmueble de Popayán.
12. Revisar y aprobar los proyectos y solicitudes de liberación y consolidación en los inmuebles clasificados como de Conservación Especial, de adecuación funcional, consolidación, liberación, subdivisión y ampliación en los inmuebles de Reestructuración.

ARTÍCULO 12. El Consejo de Monumentos Nacionales. Se reconocen como competencias del Consejo de Monumentos Nacionales, las funciones asignadas por las leyes vigentes y en especial para el Centro Histórico de Popayán, la autorización para realizar obras de reintegración, consolidación, reconstrucción y restauración en los inmuebles clasificados como de conservación integral y cualquier intervención en el espacio publico y en las áreas de Conservación Ambiental.

ARTÍCULO 13. Las Curadurías Urbanas. Son competencias de las Curadurías Urbanas para el Centro Histórico de Popayán, los siguientes aspectos:

1. Recibir y radicar todas las solicitudes que se presenten para intervenir algún predio o inmueble ubicado en el perímetro del Centro Histórico y la Periferia Sur del Centro Histórico, para su trámite ante la instancia correspondiente, verificando y exigiendo los documentos y planos requeridos para cada Actuación.
2. Por solicitud de los interesados en realizar intervenciones en los inmuebles del Centro Histórico, informar sobre las normas que se aplican para la elaboración de proyectos, elaborar la demarcación respectiva, según las disposiciones contenidas en la presente reglamentación.
3. Revisar todas las solicitudes de intervención en cualquier predio o inmueble ubicado en el área del Centro Histórico, para verificar, y en su defecto, exigir el cumplimiento en la forma de presentación y la inclusión de toda la información requerida en cuanto a planos de plantas, fachadas, cortes, colindancias, cubiertas, registros fotográficos, etc., para la presentación y revisión de normatividad por parte de la instancia a quién corresponda su revisión y aprobación, de conformidad con el tipo de obra o intervención y el Criterio de Intervención del inmueble o predio.
4. El proyecto o la solicitud una vez aprobado por la instancia correspondiente, continuará el trámite de aprobación y de expedición de licencia de construcción en la Curaduría Urbana.
5. Designar un delegado que presente ante el Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca, o a la Oficina Asesora de Planeación Municipal, los proyectos y solicitudes que sean de competencia de cada organismo.

CAPÍTULO 5.

DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y DE LOS CIUDADANOS.

ARTÍCULO 14. Deberes y Derechos de los Propietarios. Se reconocen los derechos adquiridos por los propietarios de inmuebles de acuerdo con la Ley sobre los predios y espacios públicos que hacen parte del Centro Histórico de Popayán. El ejercicio de estos derechos está sujeto al cumplimiento de la presente reglamentación, a la legislación vigente sobre Monumentos Nacionales y a lo dispuesto en la Constitución Nacional y en particular a las siguientes disposiciones:

1. Es obligación de todos los vecinos de Popayán, velar por la buena conservación de los inmuebles y acatar las normas expedidas por el Concejo Municipal para la protección del Patrimonio Inmueble, así como las emanadas de la Ley 163 de 1.959 y el Decreto Reglamentario 264 de 1.963.
2. Corresponde a todos los propietarios de las edificaciones de Popayán, ajustarse en el contenido y en la forma a las licencias que otorguen las Curadurías Urbanas y a las autorizaciones de la Oficina Asesora de Planeación Municipal para realizar las labores de conservación, restauración o cualquier tipo de obra, sin excederlas o modificarlas.
3. Es deber de cada ciudadano controlar el cumplimiento de la presente reglamentación. En caso de ver, conocer o detectar cualquier acción en contra del patrimonio arquitectónico, urbanístico o ambiental del Centro Histórico de Popayán, sea por invasión, uso no permitido o molestias por ruido, olor, empleo de materiales explosivos o inflamables, limitación en vista o iluminación, causada por cualquier residente, propietario u otra persona, debe informar a las Autoridades Municipales, al Consejo de Monumentos Nacionales, a su Centro Filial y demás autoridades competentes.
4. Es deber de las autoridades Municipales competentes, administrativas y de policía brindar apoyo e información a los ciudadanos sobre los procedimientos que se adelanten en contra de los infractores.

ARTÍCULO 15. Derechos y Obligaciones de los Ciudadanos. Los ciudadanos que intervengan en el Patrimonio Inmueble del área objeto de la reglamentación, tendrán derecho a obtener de la Oficina Asesora de Planeación Municipal y de las Curadurías Urbanas la información oportuna sobre el Criterio de Intervención y las normas a seguir.

Los ciudadanos estarán en la obligación de conocer y acogerse a la normativa vigente y a las disposiciones particulares sobre los trámites a seguir para obtener las diferentes licencias y permisos.

Los solicitantes tendrán derecho a que su proyecto, si se pretende modificar, prorrogar o actualizar la licencia de construcción, se tramite bajo las normas con las que fue aprobado.

CAPÍTULO 6.

MODIFICACION DE LA REGLAMENTACIÓN.

ARTÍCULO 16. Para modificar la reglamentación contenida en las presentes normas, bien sea mediante norma específica o como componente del Plan de Ordenamiento Territorial, o el que haga sus veces, se requerirá en especial cumplir con el siguiente trámite, sin perjuicio de las normas particulares sobre formulación o modificación del mencionado Plan:

1. Se requerirá la elaboración previa de un estudio técnico especial en el que se evalúen y sustenten las modificaciones propuestas en concordancia con la Legislación Nacional sobre preservación del patrimonio cultural, elaborado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.
2. El Alcalde **Municipal** definirá mediante reglamento las entidades cívicas y de profesionales que participarán en la consulta de los proyectos de modificación de la reglamentación contenida en este documento. La forma de elegir sus representantes y los procedimientos para la consulta.
3. El proyecto de Acuerdo propuesto será sometido a la revisión del Consejo de Monumentos Nacionales, instancia que impartirá su aprobación al texto definitivo mediante resolución, previamente a su aprobación por parte del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 17. Los problemas que surjan en relación con la aplicación e interpretación de la reglamentación, serán dirimidos por el Consejo de Monumentos Nacionales a solicitud del Alcalde Municipal o del Concejo Municipal de Popayán y sobre la base de un documento escrito presentado por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca.

| |
|--|
| <h2>TÍTULO 2</h2> <h3>NORMAS GENERALES.</h3> |
|--|

CAPÍTULO 1.

NORMAS PARA TODOS LOS PREDIOS.

ARTÍCULO 18. Índice de Ocupación. El índice de ocupación establecido para el Centro Histórico de Popayán, en todos los sectores será de 0.75, es decir que el área ocupada no podrá exceder el 75% del área total del predio. Están exentos los proyectos de edificios de parqueaderos para los cuales se permite el 100% de ocupación.

PARÁGRAFO. Los inmuebles clasificados como de Conservación Integral y de Conservación Tipológica podrán exceder el índice de ocupación establecido en el artículo anterior, únicamente cuando corresponda a construcción antigua. En caso contrario deberán adelantar obras de liberación en sectores nuevos de las edificaciones hasta recuperar el índice establecido.

ARTÍCULO 19. Desenglobes y/o Subdivisiones.

Subdivisiones. La Subdivisión predial, solo se permitirá bajo régimen de Propiedad Horizontal, actuación que se tramitará ante la Curaduría Urbana y solo se llevaría a revisión del **Consejo de Monumentos Nacionales, Filial Cauca**, en el evento de presentarse dudas en la aplicación de la normatividad y por solicitud del interesado.

Desenglobes. La solicitud de desenglobe de áreas de un predio, se radicará en la Curaduría Urbana, quién la presentará al Centro Filial de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca, para definir su aceptación. Debe presentarse el levantamiento del lote y/o levantamiento arquitectónico de la edificación existente que permita evaluar como se proyecta efectuar el desenglobe. El Centro Filial de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca, deberá responder claramente según su evaluación, los motivos en caso de aceptarse o negarse la solicitud.

ARTÍCULO 20. Englobes. El englobe de predios se podrá efectuar con el objeto de recomponer Unidades Arquitectónicas **disueltas** o de reestructuración de un predio nuevo. Si el englobe corresponde a un predio del cual se autorizó el desenglobe, no requerirá autorización alguna. Para el primer caso se debe radicar la solicitud en la Curaduría Urbana para el trámite ante el Centro Filial de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca.

PARÁGRAFO. El Plano R-5 describe las unidades arquitectónicas existentes en el Centro Histórico de Popayán.

ARTÍCULO 21. Unidades Arquitectónicas. son consideradas como unidades arquitectónicas los predios que originalmente formaron parte de un único inmueble, que hoy se identifican como predios independientes pero que en conjunto, deben conservar la unidad espacial del inmueble original. Los predios pertenecientes a unidad arquitectónica de las identificadas en el Plano R-5 deberán acogerse a las siguientes normas:

1. Los proyectos de intervención en predios que hacen parte de una unidad arquitectónica deberán ser desarrollados teniendo en cuenta la edificación en su conjunto.
2. Las intervenciones propuestas para alguno de los predios que conforman una unidad arquitectónica, sólo se permitirán si hacen parte de un proyecto integral que involucre a toda la unidad. En tal caso, las intervenciones y/o obras interiores podrán ser adelantadas en forma independiente para cada predio, pero las que involucren la fachada y el tramo frontero deberán ser llevadas a cabo simultáneamente para todos los predios que conforman la unidad arquitectónica.
3. No se permitirá la demolición parcial o total de inmuebles que forman parte de una unidad arquitectónica.
4. No podrán modificarse las cubiertas, la ornamentación, los acabados ni el color de las fachadas, los patios y demás elementos compartidos por la unidad arquitectónica sin que sea parte de un proyecto integral para la unidad.

PARÁGRAFO. Los predios que deben ser considerados como unidades arquitectónicas se encuentran consignadas en el Plano R-5.

ARTÍCULO 22. Patios. los patios de las edificaciones clasificadas como Conservación, así como los resultantes de obras nuevas deberán cumplir con las siguientes normas:

1. Los pisos de los patios deberán tratarse con materiales permeables por lo menos en un 50% del área.
2. Los patios, traspacios y solares que actualmente se encuentran ocupados o cubiertos sin haber tramitado la licencia ante la Curaduría Urbana, deberán liberarse. La Oficina de Control Físico efectuará los requerimientos correspondientes.
3. La Instalación de marquesinas, podrá aprobarse solamente en un patio por inmueble siempre y cuando no sea un patio tradicional enclaustrado o en inmuebles clasificados como de Conservación Integral.
4. Únicamente se podrán cubrir los patios con materiales traslúcidos, instalados al nivel de la cubierta del inmueble, siempre y cuando se garantice la ventilación de todos los espacios que se sirvan sobre el mismo sitio cubierto.

ARTÍCULO 23. Mezanines. Se permitirá la construcción de mezanines en los inmuebles del sector reglamentado, así:

1. En Obra Nueva. El inicio del mezanine deberá quedar a no menos de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) medidos a partir de la cara interior del muro de fachada y la altura mínima total interior debe ser de cuatro metros con treinta centímetros (4.30 m). El cierre del borde del mezanine será con baranda tipo reja. Las escaleras quedarán involucradas dentro del área ocupada por el mezanine.
2. En los inmuebles de Conservación Tipológica, Parcial y Reestructuración. El inicio del mezanine deberá quedar a no menos de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) a partir de la cara interior del muro de fachada y la estructura deberá construirse en madera, independiente de los muros originales **de tal modo que no afecte la estructura original**. La escalera estará involucrada dentro del área ocupada por el mezanine. La altura mínima del área deberá ser de cuatro metros con veinte centímetros (4.20 m). El cierre del borde del mezanine será con baranda tipo reja
3. En los inmuebles de Conservación Especial e Integral. No se permiten los mezanines en el tramo frontal, solamente en el interior cumpliendo lo establecido en el numeral 2.
4. La Curaduría Urbana podrá aprobar la solicitud, **previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales Filial Cauca**, si se cumple con lo establecido en el presente artículo, siempre y cuando no involucre otro tipo de modificación.

ARTÍCULO 24. Acabados de Fachada. Las fachadas deberán ser pañetadas y pintadas. No se permitirán enchapes de ningún género, como tampoco las pinturas de aceite y adherentes sintéticos. La carpintería será en madera. Las canales y bajantes que estén a la vista deberán ser

únicamente en latón o lámina metálica, de sección semicircular o circular sujetas con ganchos de hierro. Las bajantes deberán ir obligatoriamente por dentro del muro en el primer piso.

ARTÍCULO 25. Culatas. Todas las culatas existentes y las que resulten en adelante como consecuencia de obras nuevas o ampliaciones en el sector reglamentado, deberán tener como materiales de acabado los mismos de las fachadas principales del inmueble. La Oficina de Control Físico efectuará los requerimientos correspondientes a los propietarios de los inmuebles que incumplan esta disposición.

ARTÍCULO 26. Paramentación. Todas las obras que se realicen hacia el espacio público deberán paramentarse con la línea de demarcación (borde interno del andén).

ARTÍCULO 27. Centros de Manzana. Los centros de manzana existentes en el sector reglamentado deberán conservarse como áreas verdes y su vegetación deberá preservarse e incrementarse.

ARTÍCULO 28. Alturas. Las alturas permitidas tanto para las obras nuevas como para las ampliaciones en los inmuebles existentes, están establecidas según el sector donde se localicen los inmuebles. Esta reglamentación define alturas posibles para los exteriores y para los interiores del inmueble.

PARÁGRAFO. Se podrá adicionar un piso al número máximo permitido hacia el interior en todos los sectores del Centro Histórico y para todos los usos, previa aprobación por parte del Centro Filial del Consejo Nacional de Monumentos, Seccional Cauca.

ARTÍCULO 29. Condiciones de Habitabilidad. Todos los espacios interiores deberán tener luz y ventilación directa por medio de vanos cuya superficie total no sea menor a 1.50 metros cuadrados por cada 20.00 metros cuadrados de área de habitación, permitiéndose ventilación mediante corredores abiertos hacia los patios, siempre y cuando la distancia al patio contada a partir del vano no exceda los dos metros (2.00 m). Se permitirán los ductos de ventilación en cuartos de baño y de aseo, despensas y garajes.

ARTÍCULO 30. Usos. El uso principal en el Centro Histórico de Popayán será el residencial, de acuerdo al plano de usos del suelo proyectado. Para los usos comerciales y de servicio, el área se divide en dos zonas identificadas así:

| | |
|---|--|
| CM. | Centro Monumental. |
| S. Corresponde al resto de sectores que componen el Centro Histórico. | Sector 2 (occidental), sector 3 (oriental A y B), sector 4 (norte), sector 5 (sur) y la periferia sur. |

ARTÍCULO 31. Áreas Según los Usos. Las áreas mínimas a ocupar por inmueble según los diferentes son los siguientes:

TABLA 3.

| Vivienda. | |
|--|--------------------------|
| Area mínima del lote para viviendas individuales. | 120.00 metros cuadrados. |
| El área mínima para viviendas bajo régimen de propiedad horizontal será: | |
| Viviendas de una alcoba. | 35.00 metros cuadrados. |
| Viviendas de dos alcobas. | 55.00 metros cuadrados. |
| Viviendas de tres alcobas. | 65.00 metros cuadrados. |

| Comercio. | Institucional. |
|---|---|
| El área mínima a ocupar por local será de 20.00 cuadrados, y solo se podrá dar en el primer piso del inmueble y bajo régimen de propiedad horizontal y copropiedad. | Los usos institucionales podrán ocupar la totalidad del inmueble en que se localicen. |

ARTICULO 32. Usos Comerciales y de Servicio en el Centro Histórico. Las actividades comerciales y de servicio, se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución, mayorista o minorista, la índole de la demanda, de consumo doméstico o especializado, frecuencia de la demanda, cotidiana u ocasional, magnitud e impacto urbanístico y ambiental que puedan generar o el riesgo que se presenta para la población por razón de las actividades anexas que producen.

Las tipologías se clasifican de acuerdo al Código Industrial Internacional Uniforme (C.I.I.U), los diferentes usos se permiten o no, según las siguientes convenciones asignadas:

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| P. Permitido. | X. No permitido. |
| R. Restringido. | E. Existentes. |
| Act. Aprobación por Comité Técnico. | |

P. Permitido. Sobre la zona de ubicación se permite el desarrollo comercial o de servicio cumpliendo la reglamentación vigente y demás normas que la complementen.

R. Restringido. Se define como uso comercial restringido, aquel que deberá cumplir con la norma establecida para su correcto funcionamiento, debido al impacto que pueda generar en la zona de ubicación. Los establecimientos que actualmente están en funcionamiento y que a partir de la vigencia de la presente reglamentación, aparecen en la zona de ubicación como uso restringido, deberán someterse a las nuevas normas para continuar desarrollando la actividad, tendrán un (1) año para las adecuaciones necesarias, si vencido el plazo no hay cumplimiento de las normas, la Oficina de Control Físico se encargará del sellamiento del establecimiento y de la imposición de las sanciones y multas correspondientes.

X. No permitido. Los desarrollos existentes en zonas no permitidas deben trasladarse a otras zonas donde se permitan y tendrán un plazo máximo de dos (2) años a partir de la vigencia de la presente reglamentación para su reubicación, salvo las excepciones para actividades que tengan plazos más inmediatos para su reubicación (Bodegas mayoristas barrio el empedrado). La oficina de Control Físico y Ambiental, se encargará del sellamiento de los establecimientos que incumplan ésta disposición, y de la determinación de la sanción urbanística correspondiente elaborando la resolución para sanción y aprobación por el Alcalde.

E. Existentes. Son los usos y servicios que actualmente se encuentran en funcionamiento en el área de ubicación, pero no se permiten nuevos desarrollos comerciales del mismo servicio o tipología en la zona.

Act. Aprobación por Comité Técnico de Planeación. Son los usos y servicios que por su impacto en cualquier zona de la Ciudad, podrán localizarse en las zonas definidas en el plano de usos comerciales y de servicio (PLANO 14), y la tabla de tipologías permitidas por zona (TABLA 18, Normas para Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción en el Municipio de Popayán). Previamente se someterán a estudio por parte del Comité Técnico de Planeación para la autorización o negación de la Resolución de uso del suelo industrial, comercial o de servicios. En caso de ser permitido el uso del suelo industrial, comercial o de servicios, el diseño y construcción deberá someterse a la reglamentación establecida.

TABLA 4.

| TABLA DE TIPOLOGIAS DE COMERCIO PERMITIDOS. | | | |
|--|--------------------------------|----|-----|
| Comercio minorista uso cotidiano. | Restricciones ⁽¹⁾ . | CM | S |
| Alimentos. (Carne, huevos, leche, granos, vegetales, etc.) | | P | P |
| Artículos para el aseo. | | P | P |
| Cacharrería y miscelánea. | | P | P |
| Calzado y manufacturas de cuero. | | P | P |
| Droguería y farmacia, cosméticos. Droguerías veterinarias. | | P | P |
| Floristerías. | | P | P |
| Panaderías y bizcocherías. | | P | P |
| Papelería, revisterías, tarjetería y dibujo. | | P | P |
| Prendas de vestir. | | P | P |
| Salsamentarias. | | P | P |
| Sastrería y costura. | | P | P |
| Supermercados hasta 300 m ² cubiertos. | | P | P |
| Comercio minorista suntuario o frecuente. | | | |
| Accesorios de madera y metal. | | P | P |
| Adornos y decoración, artesanías. | | P | P |
| Artículos deportivos, camping y juguetería. | | P | P |
| Comercialización de artículos funerarios. | | X | Act |
| Comercio de productos plásticos y cauchos. | | P | P |
| Comercio menor de productos agrícolas. | | X | P |
| Electrodomésticos. | | P | P |
| Estancos. | | P | P |
| Ferretería menor. | | P | P |
| Fotografía, relojería, joyería, platería, computadores. | | P | P |
| Galerías de arte. | | P | P |
| Instrumentos de precisión y musicales. | | P | P |
| Loterías y chances. | | P | P |
| Material didáctico y de enseñanza. | | P | P |
| Materiales médicos y odontológicos, ópticas. | | P | P |
| Muebles y equipos para el hogar y oficina. | | P | P |

| | | | |
|--|---|---|---|
| Peletería, cueros y afines. | | P | P |
| Productos químicos no tóxicos. | | P | P |
| Repuestos livianos nuevos para automotores y motos. | | X | P |
| Supermercados más de 300 m ² cubiertos. | | P | P |
| Textiles, ropa industrial y de trabajo. | | P | P |
| Veterinarias, Comercio menor de animales domésticos. | TABLA 20, numeral 20. Comercio menor de animales... | E | R |
| Vidrios y espejos. | | P | P |

(1) RESTRICCIONES. La reglamentación sobre estos establecimientos se encuentran en las Normas para usos del Suelo, Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán.

TABLA 5.

| TABLA DE TIPOLOGIAS DE SERVICIO PERMITIDOS. | | | |
|---|---|-----------|----------|
| Tipología de Servicio. | Restricciones ⁽²⁾. | CM | S |
| Agencias de correo aéreo y urbano. | | P | P |
| Alquiler de artículos pequeños. | | P | P |
| Asilos de ancianos, orfanatos, hogares para ciegos y lisiados. | | P | P |
| Bancos centrales y comerciales. | | P | P |
| Bares, tabernas. | Artículos 213 a 216. Establecimientos con consumo... | R | R |
| Carpintería, ebanistería. | No se permite en inmuebles de Conservación. | X | R |
| Casa de huéspedes, residencias estudiantiles. | Artículos 209 y 210. Servicios hoteleros. | R | R |
| Casino, juegos de video. | Artículo 216. Casinos. | Act | Act |
| Casas de cambio de moneda. | | P | P |
| Centros de capacitación. | | P | P |
| Cerrajería en general. | | P | P |
| Compraventas. | | P | P |
| Corporaciones de crédito y ahorro. | | P | P |
| Discotiendas, academias de baile. | TABLA 18, numeral 6. Discotiendas y academias... | R | R |
| Edificios Institucionales. | | P | P |
| Fotocopiadoras. | | P | P |
| Fuente de soda. | | P | P |
| Gimnasios, baños turcos, saunas, salas de masaje. | Artículo 226. Gimnasios. | R | R |
| Guarderías, preescolares. | Artículo 225. Establecimientos educativos. | R | R |
| Clínicas, centros de salud. | Artículos 217 al 220. Servicios de salud. | X | R |
| Hoteles, apartahoteles, hostales. | Artículos 209 y 210. Servicios hoteleros. | R | R |
| Lavanderías mecánicas, lavanderías en seco. | | X | P |
| Marquetería. | | P | P |
| Oficinas y asesorías en general, laboratorios clínicos. | | P | P |
| Organizaciones laborales, políticas, cívicas. | | P | P |
| Parqueaderos de vehículos, hasta 3 ¹ / ₂ Ton. | Artículo 138. Parqueaderos. | R | R |
| Peluquería y salas de cuidado para animales domésticos. | | P | P |
| Peluquerías en general. | | P | P |
| Reparación de bicicletas. | | P | P |
| Reparación de mobiliario. | No se permite en inmuebles de Conservación. | R | R |
| Reparación y mantenimiento de aparatos de uso doméstico. | | P | P |
| Reparación y mantenimiento de aparatos electrónicos y de oficina. | | P | P |
| Restaurante, heladería, panadería, cafetería sin consumo de licor. | | P | P |
| Salas de cine. | Artículo 211 y 212. Salas de cine. | P | R |
| Salas de velación y servicios exequiales. | Artículo 223. Necesita aprobación del Comité Técnico. | E | Act |
| Servicio de embalaje de mercancías. | | P | P |
| Servicios de culto y oración. | | P | P |
| Servicios especializados domésticos y para industria. | | P | P |
| Sindicatos. | | P | P |
| Tipografías, litografías, impresión. | | P | P |

(2) RESTRICCIONES. La reglamentación sobre estos establecimientos se encuentran en las Normas para usos del Suelo, Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán.

ARTICULO 33. Retiro de Usos no Permitidos. Retiro y suspensión del funcionamiento de actividades de bodega y distribución mayorista del sector del barrio el Empedrado, área comprendida entre la carrera tercera y carrera sexta y calle séptima y calle diez, con el propósito de recuperar el uso residencial, estado vial del área y el espacio público que ocupan los vehículos de carga pesada en la función de cargue y descargue que genera la actividad indicada.

La Oficina Asesora de Planeación Municipal en coordinación con la Secretaría de Gobierno, efectuaran los requerimientos, procesos y procedimientos administrativos legales necesarios para el cumplimiento de la disposición aquí establecida. Los plazos y tratamientos para la reubicación están condicionados a los términos del estudio y ejecución del Proyecto Estratégico de la Central de Mayoristas, dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio.

ARTICULO 34. Horario de Abastecimientos. Se reglamenta el siguiente horario para cargue y descargue de vehículos con capacidad de carga menor a tres toneladas para los establecimientos comerciales y de servicio en el Centro Histórico, entre 9:00 y 11:00 A.M., entre 3.00 y 5:00 P.M. y entre 7:00 y 11:00 P.M. Para mayor tonelaje entre 7:00 y 11:00 P.M.

ARTÍCULO 35. Parqueaderos. Según el plano R-6, que hace parte integral del presente documento, el cual define el límite restringido para la construcción y utilización de zonas de parqueaderos dentro del área comprendida entre la carrera 3 y la carrera 9 y entre la calle 2 y la calle 7, dentro del área demarcada, no se exigirán parqueaderos. En predios deteriorados o sin

construcción que se ubiquen a lado y lado de las vías demarcadas como límites del área restringida, y por fuera de él, se permitirá la construcción de parqueaderos a nivel o en varios niveles, sin exceder la altura máxima permitida en el sector de ubicación del proyecto.

En caso de plantear parqueaderos, el número máximo permitido para toda el área del Centro Histórico será:

TABLA 6.

| | |
|----------------|---|
| Vivienda. | Un (1) estacionamiento por vivienda. |
| Comercio. | Un estacionamiento por cada 60.00 metros cuadrados de construcción, los hoteles deberán disponer de un estacionamiento por cada dos habitaciones. |
| Institucional. | Un estacionamiento por cada 50.00 metros cuadrados de construcción. |

PARÁGRAFO. El índice de ocupación para todo tipo de proyecto de parqueaderos, podrá ser del 100% cumpliendo las demás normas exigidas para el sector en particular.

ARTÍCULO 36. Semisótanos. No se permitirá la construcción de semisótanos dentro del sector reglamentado.

ARTÍCULO 37. Mantenimiento. Es deber de los propietarios de los inmuebles mantener en buen estado las fachadas y andenes de las edificaciones del Centro Histórico. Se deberán adelantar obras de mantenimiento periódicamente y especialmente con motivo de la celebración de la Semana Santa.

CAPÍTULO 2

NORMAS PARA LOS SECTORES HOMOGÉNEOS.

ARTÍCULO 38. Las normas aplicables a los Sectores Homogéneos definidos para el Centro Histórico de Popayán y delimitados en el Plano R-2, se refieren a los usos principales y complementarios y las alturas permitidas para cada una de las edificaciones.

PARÁGRAFO 1. Los usos que no se permiten son aquellos que se omiten en esta reglamentación y los que aparecen como no permitidos en los usos comerciales y de servicio (TABLAS Nos.4 y 5).

ARTÍCULO 39. Normas para el Sector 1. Sector Centro Monumental.

| Usos. | Principales. | Complementarios. |
|----------|-------------------------------|---|
| | Vivienda. | De acuerdo a las tablas Nos. 4 y 5, que reglamentan las actividades comerciales y de servicios. |
| Alturas. | Exteriores: 2 pisos y sótano. | Interiores: 4 pisos y sótano. |

ARTÍCULO 40. Normas para el Sector 2. Sector Occidental del Centro Histórico.

| Usos. | Principales. | Complementarios. |
|----------|------------------------------|---|
| | Vivienda. | De acuerdo a las tablas Nos. 4 y 5, que reglamentan las actividades comerciales y de servicios. |
| Alturas. | Exteriores: 1 piso y sótano. | Interiores: 2 pisos y sótano. |

En las manzanas catastrales números 161 y 162 se permitirán 2 pisos y sótano al exterior y 4 pisos y sótano al interior.

ARTÍCULO 41. Normas Sector 3. Sector Oriental del Centro Histórico.

| Usos. | Principales. | Complementarios. |
|-------------------------------|--------------|---|
| | Vivienda. | De acuerdo a las tablas Nos. 4 y 5, que reglamentan las actividades comerciales y de servicios. |
| Alturas. | | |
| Para el Sector 3 A: | | Para el Sector 3 B: |
| Exteriores: 2 pisos y sótano. | | Exteriores: 1 piso y sótano. |
| Interiores: 4 Pisos y sótano. | | Interiores: 2 pisos y sótano. |

ARTÍCULO 42. Normas para el Sector 4. Sector Norte del Centro Histórico.

| Usos. | Principales. | Complementarios. |
|----------|-------------------------------|---|
| | Vivienda. | De acuerdo a las tablas Nos. 4 y 5, que reglamentan las actividades comerciales y de servicios. |
| Alturas. | Exteriores: 2 pisos y sótano. | Interiores: 4 pisos y sótano. |

ARTICULO 43. Normas para el Sector 5. Sector Sur del Centro Histórico.

| | | |
|----------|------------------------------|---|
| Usos. | Principales. | Complementarios. |
| | Vivienda. | De acuerdo a las tablas Nos. 4 y 5, que reglamentan las actividades comerciales y de servicios. |
| Alturas. | Exteriores: 1 piso y sótano. | Interiores: 2 pisos y sótano. |

ARTÍCULO 44. Normas para la Periferia Sur del Centro Histórico.

| | | |
|----------|---|---|
| Usos. | Principales. | Complementarios. |
| | Vivienda. | De acuerdo a las tablas Nos. 4 y 5, que reglamentan las actividades comerciales y de servicios. |
| Alturas. | Las permitidas en las Normas para Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán, en vivienda unifamiliar y bifamiliar. Vivienda multifamiliar no está permitida en esta zona. | |

PARÁGRAFO 1. La altura exterior podrá ser de 2 pisos cuando el predio se localice entre dos inmuebles existentes de 2 pisos o por lo menos una construcción colindante existente tenga 2 pisos.

TÍTULO 3
NORMAS SEGÚN LAS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.

CAPÍTULO 1.
DEFINICIÓN DE LOS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN.

ARTÍCULO 45. Se definen los siguientes Criterios de Intervención para los predios localizados en Centro Histórico de Popayán.

- 1. Conservación Integral.
- 2. Conservación Especial.
- 3. Conservación Tipológica.
- 4. Conservación Parcial.
- 5. Reestructuración.
- 6. Obras Nuevas.
- 7. Conservación Ambiental.

ARTÍCULO 46. Conservación Integral. Son las actividades dirigidas a la protección del inmueble o del conjunto de inmuebles de carácter monumental. Este carácter viene determinado por su condición de HECHOS URBANOS que son parte de la estructura primaria de la Ciudad, condición mediante la cual participan de los procesos de transformación y de apropiación por parte de los habitantes.

Las acciones de conservación integral buscan preservar estos inmuebles tanto en su espacialidad y materialidad originales (que sustentan sus valores arquitectónicos y urbanos así como los valores documentales y testimoniales asociados), al igual que en los agregados o las transformaciones posteriores a la construcción inicial, que revistan interés histórico o artístico. Se propone al mismo tiempo, garantizar la disposición del edificio en el escenario urbano para la vida de los habitantes de la Ciudad.

Las intervenciones está dirigidas a proteger el bien cultural en su totalidad (volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos como las decoraciones), en cada una de sus partes y develar los valores de los elementos arquitectónicos y decorativos que así lo ameriten. Puede ser necesario eliminar los agregados de cualquier género que alteren su percepción o que atenten contra la integralidad de sus elementos arquitectónicos más valiosos.

En los casos en que la supervivencia del edificio implique cambiar su uso, se permite la realización de pequeñas obras de adecuación como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que no alteren la volumetría o la ocupación originales o de sus elementos arquitectónicos relevantes. Estas obras deben ser en todos los casos ampliamente justificadas, al igual que la inserción de sistemas mecánicos e instalaciones especiales.

PARÁGRAFO. La lista de los inmuebles clasificados como Conservación Integral se encuentran en el Anexo No.2.

ARTÍCULO 47. Conservación Especial. Están clasificados como de Conservación Especial los inmuebles que por su tamaño y presencia en el Centro Histórico deben ser conservados, y aquellos inmuebles que fueron construidos en reemplazo de otros desaparecidos por causa del terremoto de 1.983 y que se construyeron repitiendo las características de ocupación, volumetría y distribución especial de los inmuebles desaparecidos.

PARÁGRAFO. La lista de los inmuebles clasificados como Conservación Especial se encuentran en el Anexo No.2.

ARTÍCULO 48. Conservación Tipológica. Están sujetas a Conservación Tipológica las edificaciones que tienen reconocidos valores arquitectónicos, técnicos, históricos y de paisaje urbano y por lo tanto forman parte de la memoria de la Ciudad y por medio de las cuales es posible reconocer el desarrollo urbano de Popayán en el tiempo.

PARÁGRAFO. La lista de los inmuebles clasificados como Conservación Tipológica se encuentran en el Anexo No.2.

ARTÍCULO 49. Conservación Parcial. Están sujetos a Conservación Parcial los inmuebles que hicieron parte de diferentes tipos arquitectónicos encontrados en Popayán, pero que actualmente han perdido parte importante de sus valores. Generalmente conservan únicamente el tramo frontero y han sido intervenidos en el interior. Por lo tanto, las obras que se efectúen en los inmuebles clasificados como Conservación Parcial conservarán el tramo frontero y podrán ejecutarse las obras de adecuación interior de las edificaciones para mejorar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad al uso requerido.

PARÁGRAFO. La lista de los inmuebles clasificados como Conservación Parcial se encuentran en el Anexo No.2.

ARTÍCULO 50. Reestructuración. Son intervenciones que tienen como objeto a los inmuebles o sus conjuntos que conforman Áreas Homogéneas urbanas de calidad, pero que no tienen, individualmente valores arquitectónicos o urbanos (o asociados) notables y/o no tienen correspondencia con las tipologías históricas predominantes pero están aceptablemente integrados al conjunto y/o perteneciendo a las tipologías arquitectónicas predominantes del Área Homogénea, han sido objeto previamente, de otro tipo de intervenciones parciales o radicales, que han deformado parcial o totalmente su organización espacial o sus relaciones urbanas.

ARTÍCULO 51. Obra Nueva. Es la edificación (frecuentemente en un predio vacío o por la demolición de un inmueble sin interés alguno para la zona, sea arquitectónico, urbano etc.), de una construcción que responda a las características de ocupación, volumen edificado y relación con las partes de un conjunto urbano o un área homogénea. Las restricciones para realizar una construcción nueva en las áreas homogéneas provienen de las características morfológicas y tipológicas (articulación, homogeneización, etc.), así como de las exigencias que a nivel de usos y actividades se propongan para el sector (servicios comunitarios, complementos a la vivienda, etc).

ARTICULO 52. Solicitud de Revisión del Criterio de Intervención. Los propietarios de predios clasificados en alguno de los Criterios de Intervención dentro del Sector Histórico, podrán solicitar la reclasificación de la construcción sustentando apropiadamente el motivo de la solicitud, la que deberá enviarse al Centro Filial del Consejo de Monumentos de Nacionales, Seccional Cauca, para su correspondiente estudio y aprobación.

CAPÍTULO 2.

NORMAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN INTEGRAL.

ARTÍCULO 53. Objetivo. Las acciones sobre los inmuebles de Conservación Integral estarán dirigidas a mantener, restaurar y recuperar las condiciones originales de los inmuebles.

ARTÍCULO 54. Obras Permitidas. Las obras permitidas en los inmuebles clasificados como de Conservación Integral son: Mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción y restauración.

ARTÍCULO 55. Ampliaciones. Se permitirán obras de ampliación únicamente en el predio numero 5 y 9 de la Manzana Catastral numero 55 y en el predio numero 1 de Manzana Catastral numero 156. Los proyectos correspondientes deberán ser considerados como Proyectos Especiales y por lo tanto están sujetos a las normas establecidas en los artículos 112 y 116 (presente reglamentación).

PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en cada clasificación se encuentra en el Anexo No.3.

PARÁGRAFO 2. Las instancias de decisión para cada obra permitida se encuentran en el Cuadro Resumen No. 1.

CAPÍTULO 3.
NORMAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ESPECIAL.

ARTÍCULO 56. Objetivos. Las intervenciones realizadas en estos inmuebles podrán ser parciales o totales y estarán dirigidas a conservar la estructura del inmueble, los elementos de la fachada y las características generales como la ocupación y la volumetría.

ARTÍCULO 57. Obras Permitidas. Las obras permitidas en inmuebles de Conservación Especial son: mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación interior, consolidación, liberación y ampliación.

PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en cada clasificación se encuentran en el Anexo No.3.

PARÁGRAFO 2. Las instancias de decisión para cada obra permitida se encuentran en el Cuadro Resumen No. 1.

ARTÍCULO 58. Ampliaciones. Las obras de ampliación deberán preservar la tipología del inmueble, no sobrepasar su altura y respetar las dimensiones de aislamientos y patios establecidas para las Obras Nuevas reglamentadas en los artículos 79 a 93 (presente reglamentación).

ARTÍCULO 59. Adecuaciones. Se permitirán reformas en la distribución de los espacios interiores para adaptar el inmueble a nuevas necesidades. Se deberán conservar las fachadas interiores y exteriores, las cubiertas, los entresijos y la estructura en general.

PARÁGRAFO. Se permitirá la apertura de un nuevo vano por inmueble para puertas de garajes o accesos a locales comerciales, intervención que deberá ser aprobada por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca.

CAPÍTULO 4.
NORMAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.

ARTICULO 60. Objetivos. Establecer las condiciones para llevar a cabo intervenciones en inmuebles clasificados como de Conservación Tipológica con el propósito de mantener sus características de organización espacial que permitan clasificarlos dentro de un tipo arquitectónico. Las obras en los inmuebles de Conservación Tipológica tendrán por objeto la adaptación del inmueble a condiciones normales de habitabilidad o uso, sin llegar a intervenir en los elementos que definen el tipo arquitectónico.

La adaptación del inmueble por lo tanto deberá partir de la preservación, recuperación y puesta en valor de los elementos tipológicos formales y estructurales de la edificación, entre los cuales se señalan los espacios tales como el zaguán, las circulaciones, los pórticos galerías, los muros antiguos, los patios en su calidad de espacios ambientales al aire libre, la fachada con todos sus elementos arquitectónicos tales como los vanos de puertas y ventanas, las carpinterías, las portadas, las rejas los tejadillos, los aleros, las cornisas, y los elementos de cubiertas tales como las armaduras, los soportales, el tejado y los cielo rasos.

ARTÍCULO 61. Tipos Arquitectónicos. Los inmuebles de Conservación Tipológica se clasifican según los tipos arquitectónicos, así:

TABLA 7.

| | |
|------------------------|---|
| Casa de patio Lateral. | Las normas se encuentran en la Ficha Tipológica Reglamentaria No.1. |
| Casa de patio Central. | Las normas se encuentran en la Ficha Tipológica Reglamentaria No.2. |
| Casa Alta. | Las normas se encuentran en la Ficha Tipológica Reglamentaria No.3. |
| Tipo Especial. | Las normas para inmuebles de Tipo Especial se encuentran definidas en el artículo 72 (presente reglamentación). |

PARÁGRAFO. La clasificación tipológica de cada inmueble se encuentra consignada en el Plano R-4.

ARTÍCULO 62. Obras Permitidas. Las obras permitidas en inmuebles de conservación tipológica son: mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, liberación, reintegración, reconstrucción, ampliación, subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal, copropiedad y restauración.

PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en cada clasificación se encuentran en el Anexo No.3.

PARÁGRAFO 2. Las instancias de decisión para cada obra permitida se encuentran en el Cuadro Resumen No.1.

ARTÍCULO 63. Adecuaciones. Las adecuaciones en los inmuebles clasificados de Conservación Tipológica deberán cumplir las siguientes normas:

- No se permitirá la partición de los espacios estructurantes del inmueble tales como el zaguán, las circulaciones, las galerías y los patios.
- Las intervenciones que se realicen deberán permitir su fácil reconocimiento en el conjunto de estructura espacial del inmueble.

ARTÍCULO 64. Usos. Los usos aplicables en los edificios de conservación tipológica serán los asignados al sector en donde se encuentra el inmueble de acuerdo a los usos comerciales y de servicio establecidos en las tablas No. 4 y 5. Sin embargo, para el tipo arquitectónico Casa de Patio Lateral, estarán restringidos los hoteles y similares, las entidades bancarias, los colegios y universidades.

ARTÍCULO 65. Materiales. En todas las obras permitidas los materiales deberán ser compatibles con los originales de la edificación. Cualquier reparación o reemplazo de cubierta deberá mantener la pendiente, la altura y los materiales de la cubierta original.

ARTÍCULO 66. Fachada Principal. En las edificaciones antiguas se deberán preservar los elementos integrantes de la misma como aleros, vanos, carpintería, portales, etc. Se permitirá la apertura de un nuevo vano por predio ya sea como un garaje o para un local comercial. En tal caso deberá ajustarse a las normas establecidas en los artículos 88 y 92 (presente reglamentación).

ARTÍCULO 67. Ampliaciones. La ampliación de inmuebles a través de la construcción de crujías nuevas o de sobreelevación se deberá hacer en correspondencia con el tipo arquitectónico a que pertenezca la edificación, como se define en las Fichas Tipológicas Reglamentarias.

- La ampliación de los Inmuebles deberá realizarse buscando preservar la continuidad de las cubiertas y su correcto funcionamiento. Las cubiertas deberán ser inclinadas con pendientes entre 30 y 60 grados o ser iguales a las existentes de las edificaciones contiguas y verter las aguas sobre los patios del mismo predio.
- Las nuevas crujías deberán tener entre 4.00 y 6.00 metros de ancho para crujías sencillas y entre 8 y 10 metros para crujías dobles. Las circulaciones deberán ser de 1.00 metro mínimo.
- La distribución de las crujías será la que permita un desarrollo lógico del tipo arquitectónico para conformar un segundo patio en O, en C, en U o en L y la relación entre las crujías y las circulaciones se hará de acuerdo con el tipo arquitectónico, según lo definen las Fichas Tipológicas Reglamentarias.

PARÁGRAFO. La ocupación que resulte al aplicar las dimensiones particulares para crujías, patios, circulaciones y aislamientos se realizara sin perjuicio del índice máximo de ocupación permitido para el Centro Histórico (70 %).

ARTÍCULO 68. Aislamientos Posteriores. Los aislamientos posteriores se regularan según el fondo del lote de la siguiente manera:

TABLA 8.

| Fondo de lote. | Aislamiento posterior. |
|------------------------|------------------------|
| 44.00 metros o más. | 6.00 metros (mínimo). |
| Menos de 44.00 metros. | 4.00 metros (mínimo). |

PARÁGRAFO 1. Los aislamientos posteriores deberán tratarse como solares, es decir, que deberán dejarse en todo en ancho del lote y su tratamiento deberá ser como área verde.

PARÁGRAFO 2. Los aislamientos posteriores que presenten irregularidad o sean líneas quebradas, la medida correspondiente al aislamiento se tomará desde el punto más próximo del lindero a la fachada posterior del proyecto.

ARTÍCULO 69. Patios. Las dimensiones para los patios se establecerán según el tipo arquitectónico así:

TABLA 9.

| Tipo de edificación. | Lado mínimo. | Area mínima. |
|------------------------|--------------|-------------------------|
| Casa de patio lateral. | 4.00 metros. | 20.00 metros cuadrados. |
| Casa de patio central. | 5.00 metros. | 35.00 metros cuadrados. |
| Casa alta. | 5.00 metros. | 35.00 metros cuadrados. |

ARTÍCULO 70. Subdivisiones. El deslinde de propiedades al interior de un inmueble cualquiera que sea su tipo arquitectónico se podrá efectuar solamente bajo el régimen de propiedad horizontal o copropiedad, los planos y minuta correspondientes deberán tener licencia otorgada por la Curaduría Urbana y protocolizados con Escritura Pública ante notaría y debidamente registrada.

Los patios, solares, zaguanes, circulaciones y escaleras, son áreas de copropiedad y por lo tanto no se permitirán particiones, su uso será compartido por los copropietarios del inmueble.

PARÁGRAFO. Las áreas mínimas por unidad de vivienda serán las establecidas en las áreas según los usos, artículo 31 (presente reglamentación).

ARTÍCULO 71. Sobreelevaciones. Se permitirán las sobreelevaciones en los inmuebles de Conservación Tipológica sobre la segunda crujía posterior, como se define en las fichas Tipológicas Reglamentarias.

ARTÍCULO 72. Normas para los Inmuebles Clasificados como Tipo Especial. Se contempla como Tipo Especial el conjunto de obras con características típicas y rasgos tipológicos de un estilo arquitectónico definido, pero que no corresponde a la evolución de la tipología general del Centro Histórico de la Ciudad, por lo tanto se buscará proteger su conformación tanto en planta como en volumen. Las normas generales para los tipos especiales serán:

- Se permitirán obras de mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, liberación, reintegración, demolición parcial y reconstrucción.
- No se permitirán sobreelevaciones, incremento volumétrico de la unidad original, la modificación de elementos característicos como cubiertas, portales, vanos y elementos decorativos.
- No se permitirá ninguna forma de subdivisión del volumen original.
- Se permitirá la construcción de nuevos desarrollos en la parte posterior del predio en caso de que se disponga de área libre, y se mantendrá un aislamiento mínimo de tres metros (3.00 m), respecto del volumen original. Estas construcciones se regirán por las normas establecidas para las obras nuevas.

PARÁGRAFO 1. Los inmuebles clasificados como Tipo Especial se encuentran en el Plano R-4.

PARÁGRAFO 2. Las particularidades que pueda tener la ampliación de un inmueble en el caso de los Tipos Especiales, deberán analizarlas en el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca caso por caso. Estas obras deberán permitir siempre la lectura de tipología original de inmueble.

CAPÍTULO 5.

NORMAS PARA LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN PARCIAL.

ARTÍCULO 73. Objetivo. Las obras que se efectúen en los inmuebles de Conservación Parcial tendrán por objeto la conservación del tramo frontero, fachada exterior y patios interiores.

ARTÍCULO 74. Obras permitidas. Las obras permitidas en inmuebles de Conservación Parcial son: mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación funcional, consolidación, liberación, reconstrucción, ampliación, subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal, copropiedad y demolición parcial.

PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en cada clasificación se encuentra en el Anexo No. 3.

PARÁGRAFO 2. Las instancias de decisión para cada obra permitida se encuentran en el Cuadro Resumen No.1.

ARTÍCULO 75. Demolición Parcial. Se permitirá la demolición de todas las partes del inmueble, a excepción del tramo frontero y patios.

ARTÍCULO 76. Ampliaciones y Subdivisiones. En las obras de ampliación y subdivisión en los inmuebles de Conservación Parcial se deberán aplicar las normas establecidas para las Obras Nuevas.

CAPÍTULO 6.
NORMAS PARA LOS INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN.

ARTÍCULO 77. Concepto. Son intervenciones que tienen como objeto a los inmuebles o sus conjuntos que conforman áreas homogéneas urbanas de calidad, pero que:

No tienen individualmente valores arquitectónicos o urbanos (o asociados) notables, y/o, no tienen correspondencia con las tipologías históricas predominantes pero están aceptablemente integrados al conjunto, y/o perteneciendo a las tipologías arquitectónicas predominantes del área homogénea, han sido objeto previamente, de otro tipo de intervenciones, parciales o radicales, que han deformado parcial o totalmente su organización espacial o sus relaciones urbanas.

Las acciones están dirigidas a transformar el inmueble en algunas partes o en su totalidad (dependiendo de la caracterización previa), están dirigidas a mejorar su integración al conjunto urbano, conservar los elementos tipológicos del edificio existente y complementarlos con obras o adiciones que devalen su valor y les permitan un uso apropiado, adecuar el edificio a los usos y actividades determinadas para cada sector.

ARTÍCULO 78. Obras permitidas. Las obras permitidas en inmuebles de reestructuración serán: mantenimiento, reparaciones locativas, adecuación interior, consolidación, liberación, ampliación, subdivisión bajo régimen de propiedad horizontal, copropiedad y demolición.

PARÁGRAFO 1. La definición de las obras permitidas en cada clasificación se encuentran en el Anexo No.3.

PARÁGRAFO 2. Las instancias de decisión para cada obra permitida se encuentran en el Cuadro Resumen no. 1.

ARTÍCULO 79. Obras Nuevas. Las obras nuevas a realizar, producto de una ampliación o la demolición de un inmueble se deberán ajustar a las normas establecidas para las Obras Nuevas consignadas en el siguiente Capítulo.

CAPÍTULO 7.
NORMAS PARA LAS OBRAS NUEVAS.

ARTÍCULO 80. Objetivo. Establecer los parámetros normativos específicos para el desarrollo de las nuevas construcciones de acuerdo con las características morfológicas y tipológicas en el área del Sector Histórico, **permitiendo lenguajes contemporáneos.**

ARTÍCULO 81. Aislamiento Posterior. Se establece según la profundidad del predio y la altura de la obra nueva:

| TABLA 10. | |
|-------------------------|--|
| Altura en Pisos. | Aislamiento posterior (ml). |
| Hasta dos (2) pisos. | 3.00 metros |
| Hasta tres (3) pisos. | 4.00 metros (A partir del primer piso) |
| Hasta cuatro (4) pisos. | 5.00 metros (A partir del primer piso) |

PARÁGRAFO 1. La dimensión del fondo del lote es la que corresponde a la longitud mayor respecto al paramento.

PARÁGRAFO 2. El aislamiento posterior en predios esquineros deberá darse sobre el lindero más corto del predio y en todos los casos deberá tomarse a una distancia mínima de 5.00 metros de la línea de paramento para permitir la construcción de crujía frontal por ambos costados.

PARÁGRAFO 3. Los aislamientos posteriores se pueden compensar con un segundo patio, su aprobación quedará a sujeta a aprobación por el Centro Filial del Consejo Nacional de Monumentos, Seccional Cauca.

ARTÍCULO 82. Patios. Las dimensiones de los patios se establecerán según la altura de las obras nuevas:

| TABLA 11. | | |
|------------------------------|--------------|------------------------|
| Altura en Pisos. | Lado mínimo. | Area mínima. |
| Hasta dos (2) pisos. | 4.00 metros. | 16.00 m ² . |
| Tres a cuatro (3 a 4) pisos. | 5.00 metros. | 25.00 m ² . |

Para uso residencial y cuando se proyecten varias unidades habitacionales hacia un mismo patio, el aislamiento entre fachadas del mismo conjunto será mínimo de cinco metros (5.00 m).

PARÁGRAFO. El área libre de los patios siempre deberá ser considerada desde el primer piso y no se podrán variar las dimensiones de los patios en pisos superiores.

ARTÍCULO 83. Circulaciones Abiertas. Se consideran circulaciones abiertas las que dan sobre patios o aislamientos y no poseen ningún tipo de cerramiento, sobre estas áreas. Solamente se admitirán barandas de protección de 0.80 metros de altura como máximo. El ancho mínimo libre de la circulación será de 1.20 metros, entre la fachada adyacente a la circulación y la cara interior de los elementos estructurales.

ARTÍCULO 84. Crujías. Crujía Frontal. La crujía frontal deberá cubrir la totalidad del paramento del lote, aun en los predios esquineros y se deberá ajustar a la siguientes normas:

- El ancho mínimo de crujía frontal será de 5.00 metros y el ancho máximo de 10.00 metros.
- La altura libre de entresijos será 3.00 metros como mínimo, o conservar la altura mayor de los predios colindantes como máximo. En volúmenes con cubierta inclinada esta dimensión deberá ser considerada desde el nivel de piso hasta el punto más bajo de la pendiente.

Crujías Interiores. El ancho mínimo de las crujías interiores será de 5.00 metros y el ancho máximo de 10.00 metros. La altura libre de los entresijos será mínimo de 2.30 metros.

ARTÍCULO 85. Cubiertas. Se permiten cubiertas onduladas de cualquier tipo cubiertas con teja de barro con tapa y canal, la cubierta deberá mantener la pendiente de los inmuebles clasificados como de conservación que está entre 30 y 60 grados. Las cubiertas en losa de concreto deberán ser impermeabilizadas. Toda propuesta será analizada por el Centro Filial del Consejo Nacional de Monumentos, Seccional Cauca.

PARÁGRAFO. Si el predio se localiza contiguo a otro clasificado como de conservación, la cubierta del nuevo edificio solo podrá iniciarse a la altura del alero del predio colindante de mayor altura.

ARTÍCULO 86. Voladizos y Retrocesos. No se permitirán voladizos ni retrocesos de ningún tipo en la fachada o fachadas principales.

ARTÍCULO 87. Galerías y Arcadas. Se permitirán en las fachadas principales previo concepto del Centro Filial del Consejo Nacional de Monumentos, Seccional Cauca.

ARTÍCULO 88. Accesos. Los accesos de predios esquineros deberán localizarse como mínimo a 4.00 metros de la esquina y en ningún caso se permitirán accesos esquineros.

ARTÍCULO 89. Vanos Exteriores. Los vanos de las fachadas exteriores, tendrán la siguiente reglamentación:

- Rectangulares verticales y proporción máxima de 1 a 1.3.
- Ancho máximo del vano de ventana será de 1.50 metros
- Ancho máximo vano puerta general será de 1.80 metros y la proporción máxima de 1 a 2.0.

ARTÍCULO 90. Proporción de Llenos y Vacíos. La proporción mínima de llenos y vacíos de la fachada principal será mínimo de 1.5 a 1.

ARTÍCULO 91. Color. En los inmuebles del Centro Histórico de Popayán se utilizará para los muros de fachada el color blanco y la carpintería de madera, los acabados de fachada que se utilizarán deberán especificarse en el proyecto arquitectónico. Los cambios de estas especificaciones para las obras nuevas podrán ser concertados entre el Centro Filial del Consejo de Monumentos de Nacionales, Seccional Cauca, y el propietario del proyecto.

ARTÍCULO 92. Puertas de Garaje. Solamente se permitirá una puerta de madera para garaje por predio. Ancho mínimo 3.00 metros y altura de 2.50 metros. La puerta deberá ubicarse a una distancia no menor de 1.50 metros de otro vano proyectado de puerta o ventana del mismo predio.

ARTÍCULO 93. Sótano. Los predios que colindan con inmuebles de Conservación Integral o Conservación Tipológica podrán construir el sótano hasta los linderos colindantes correspondientes previniendo los posibles deterioros en los inmuebles colindantes efectuando las protecciones y construcciones suficientes. En caso de averías sobre los inmuebles, el constructor tendrá la obligación de hacer las reparaciones necesarias retornando las condiciones originales al inmueble afectado. Unicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas o subestaciones eléctricas y que cumplan las siguientes normas y disposiciones:

- El área de sótano no se computará en los cálculos de los índices de construcción y ocupación del proyecto, pero sí para la liquidación de expensas de licencia de construcción en un 25% del área.
- La altura libre mínima será de 2.80 metros.
- Podrán construirse en un 50% bajo las áreas de aislamiento posterior.

| |
|---|
| TÍTULO 4 NORMAS GENERALES PARA EL ESPACIO PÚBLICO. |
|---|

CAPÍTULO 1.
NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 94. Objetivo. Las intervenciones sobre el espacio de uso público en el Centro Histórico de Popayán, tienen por objeto preservar sus componentes, consolidarlos y/o conformar y adecuar estas áreas para el disfrute y permanencia, la circulación, la recreación y la prestación de servicios comunales para los habitantes de la Ciudad. Se refieren por tanto, a los siguientes aspectos:

- La protección de elementos singulares.
- La conservación y/o recuperación de elementos del paisaje urbano, como las plazas, las calles, los centros de manzanas y las fachadas.

PARÁGRAFO. El espacio público del Centro Histórico de Popayán está clasificado como de Conservación Integral y por lo tanto lo rigen las normas establecidas para este Criterio de Intervención.

ARTÍCULO 95. Color. El color o colores que se propongan en los inmuebles de Conservación del Centro Histórico de Popayán diferentes al blanco, deberán especificarse en el proyecto arquitectónico, para su estudio y aprobación por el Centro Filial del Consejo de Monumentos de Nacionales, Seccional Cauca.

ARTÍCULO 96. Usos y Ocupación. La ocupación del espacio público urbano para usos diferentes a la circulación, con su equipamiento y servicios correspondientes, podrá permitirse para realizar actividades de carácter temporal como ferias, mercados y parqueaderos. La Oficina Asesora de Planeación Municipal determinará los lugares aptos para estas actividades que se realizarán con ocasión de festividades especiales.

ARTÍCULO 97. Monumentos Conmemorativos. La colocación o traslado de los Monumentos Conmemorativos en los espacios públicos del Centro Histórico de Popayán se delegarán para su aprobación al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca.

ARTÍCULO 98. Ventas Ambulantes. No se permitirá la localización de ventas ambulantes en el sector reglamentado. La Administración Municipal deberá revocar los permisos para los puestos ambulantes existentes actualmente. Las condiciones y características de los equipamientos requeridos deberán responder a un estudio y diseño integral realizado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. La Administración Municipal deberá realizar de acuerdo con los términos del Plan Parcial para el Centro Histórico, un proyecto especial para el traslado de los vendedores ambulantes localizados en proximidad al Centro Comercial Anarkos, tendiente a la recuperación del espacio público del sector.

ARTÍCULO 99. Señalización y Mobiliario Urbano. Cualquier proyecto de intervención sobre señalización y mobiliario urbano deberá ser consultado para su aprobación por el Consejo de Monumentos Nacionales. Los elementos que conforman la señalización vial y las placas de nomenclatura, así como aquellos que indican la proximidad de monumentos o lugares de interés, deberán colocarse adosados a las fachadas de las edificaciones.

ARTÍCULO 100. Avisos Publicitarios. Se permitirá la colocación de avisos publicitarios en el Centro Histórico de acuerdo con la siguiente reglamentación: Máximo un (1) aviso por cada establecimiento comercial. Se podrán colocar en la parte superior o lateral de los vanos de las puertas y las vitrinas, sin ocultar los elementos ornamentales de las fachadas, no podrán exceder 1.50 m² de superficie total, los materiales permitidos serán de piedra de cantera, bronce, aluminio, hierro y acabados cromados y/o niquelados. Los avisos de profesionales o institucionales deberán ser en placas rectangulares, con una dimensión máxima de 0.40 metros por 0.25 metros. Los avisos serán ubicados sobre la fachada correspondiente al primer piso.

PARÁGRAFO 1. La contravención de esta disposición será sancionada por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal con multas sucesivas de un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

PARÁGRAFO 2. Para la fijación de avisos publicitarios se requiere tramitar permiso menor en la Curaduría Urbana.

ARTICULO 101. Publicidad. No se permitirá la colocación de propaganda política, publicidad de eventos, afiches, pasacalles y vallas en todo el Sector Histórico de Popayán. La colocación de

lábaros será permitida para eventos especiales previa solicitud escrita a la Oficina Asesora de Planeación Municipal para el plazo y permiso de instalación.

PARÁGRAFO. La contravención de esta disposición será sancionada por parte de la Oficina Asesora de Planeación Municipal con multas sucesivas de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

ARTÍCULO 102. Trama Urbana. La trama urbana del Centro Histórico de Popayán, la Periferia Sur del Centro Histórico es de conservación integral y por lo tanto no se permitirá modificar las dimensiones de las vías, los paramentos de las construcciones y los demás componentes de la trama urbana. Así mismo no se permitirá la apertura de nuevas vías en la red vial existente en el sector.

PARÁGRAFO 1. La carrera once, que se ampliará a dos (2) calzadas en su costado Occidental, está exenta del cumplimiento del presente artículo.

PARÁGRAFO 2. El programa de peatonalización en el área periférica del Parque Caldas se observa en el artículo 118 (presente reglamentación).

ARTÍCULO 103. Iluminación. El sistema de iluminación pública del Centro Histórico será con faroles sujetos a los muros de fachadas y con las siguientes especificaciones:

- Los faroles deberán ser de 0.30 metros por 0.40 metros, hechos en ángulo de hierro y con remate superior en forma de cuatro aguas y pintadas en negro mate.
- Se deberán colocar en el primer piso y en lo posible al centro de los llenos, conservando una distancia mínima de 16.00 metros entre uno y otro y a la misma altura por lado de manzana.
- La iluminación de los monumentos se deberá hacer desde las edificaciones de enfrente, instalada de manera que no interrumpa las circulaciones ni las visuales.

ARTÍCULO 104. Comunicaciones Interiores. Se permitirán las circulaciones al interior de las edificaciones que afecten más de un predio, de forma directa y permitan la apreciación de los patios y las galerías tradicionales de la edificación(es). Estas circulaciones se permitirán siempre que no se requiera la demolición de muros antiguos y si no se desvirtúe la organización espacial de las edificaciones. El ancho mínimo de vanos entre los muros medianeros de las edificaciones será de 1.50 metros.

ARTÍCULO 105. Andenes. Los andenes del Centro Histórico cumplirán las siguientes normas:

- Garantizar la continuación de la circulación peatonal sin cambios bruscos de nivel. No se permitirán cortes en los mismos y en el caso que fuera indispensable un cambio de nivel, dicho cambio deberá garantizar la continuidad.
- La pendiente del andén hacia la calzada debe estar comprendida entre 1 en 40 (2.5%) y 1 en 33 (3.0%). La superficie debe ser antideslizante y tendrá un perfil que evite la formación de charcos.
- La superficie de los andenes no podrá llevar ningún tipo de enchape ni ornamento.

PARÁGRAFO. La Oficina Asesora de Planeación Municipal exigirá el mantenimiento y limpieza de los andenes del Centro Histórico, el incumplimiento de esta disposición se sancionará con multa de diez (10) salarios mínimos diarios vigentes.

ARTÍCULO 106. Plan Vial. Los Planes Viales que se elaboren para el Centro Histórico de Popayán se llevarán a consideración del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca, únicamente cuando se hagan modificaciones del perfil vial del Centro Histórico.

ARTÍCULO 107. Estacionamientos en el Espacio Público. La Secretaría de Tránsito y Transportes del Municipio, reglamentará los sitios permitidos para estacionamiento y diseñará los sentidos vehiculares de acuerdo al Plan Parcial para el Centro Histórico.

CAPÍTULO 2.

NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN AMBIENTAL.

ARTÍCULO 108. Objetivos. Las intervenciones en las áreas de Conservación Ambiental tienen por objeto la preservación de los recursos naturales y la adecuación de estas áreas para actividades recreativas o deportivas de la comunidad, por medio de la dotación de los equipamientos o servicios correspondientes.

Se permitirá la ocupación de estas áreas con instalaciones o construcciones tales como cafeterías, vestidores, puestos de vigilancia, servicios sanitarios, canchas deportivas y parqueaderos. El área

total máxima a ocupar por dichas instalaciones o construcciones no podrá exceder el 20% del área de conservación Ambiental.

PARÁGRAFO. Las intervenciones en las áreas declaradas de Conservación Ambiental deberán ser aprobadas por el Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca.

ARTÍCULO 109. Áreas de Conservación Ambiental. Se rigen por las normas expedidas por la Corporación Autónoma Regional del Cauca C.R.C., o la autoridad ambiental competente que cumpla sus funciones y la Legislación Nacional.

ARTÍCULO 110. Parqueaderos. En las áreas de conservación Ambiental se permitirá el establecimiento de parqueaderos en superficie. Los parqueaderos deberán ser parte de proyectos integrales de manejo de las áreas de Conservación Ambiental y se deberán construir con tratamiento de piso permeable y con vegetación.

PARÁGRAFO. El área máxima a ocupar por los parqueaderos no podrá exceder el 20% del total del área declarada como de Conservación Ambiental.

ARTÍCULO 111. Vegetación. La existente en las áreas de Conservación Ambiental deberá preservarse. No se permitirá la tala de árboles en el sector reglamentado. Cuando por razones de fuerza mayor se deba realizar la tala de un árbol, se reemplazará por una especie nativa, previo concepto de la Corporación Autónoma Regional del Cauca C.R.C., o la autoridad ambiental competente que cumpla sus funciones.

TÍTULO 5

PROYECTOS ESPECIALES.

ARTÍCULO 112. Proyectos Especiales. Se consideran proyectos especiales para el Centro Histórico, aquellos que por su tamaño y localización tendrán un tratamiento integral. Estos proyectos pueden afectar drásticamente una zona del sector reglamentado y por lo tanto su diseño deberá ser objeto de una reglamentación especial que se determinará en desarrollo de la ejecución del Plan Parcial para el Centro Histórico, teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

CAPÍTULO 1.

PROYECTOS ESPECIALES EN EL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 113. Además de las normas generales para el espacio público aquí reglamentadas, las intervenciones que se realicen en los sectores del Parque Caldas y del Río Molino, cumplirán con las siguientes normas:

- La Administración Municipal es la encargada de desarrollar proyectos especiales de intervención integral en los espacios públicos del Centro Histórico, incluyendo el equipamiento urbano necesario en el proyecto. No se podrá realizar ninguna intervención parcial en estos sectores sin que haga parte de un proyecto general.
- La vegetación existente en el espacio público se conservará y fortalecerá
- Los proyectos que se realicen serán resultado de un concurso público o privado que haga posible la selección a partir del estudio de varias alternativas.

ARTÍCULO 114. Sector del Parque Caldas. Incluye el espacio propio del Parque Caldas y los predios y unidades arquitectónicas del marco del Parque, como se ilustra en el Plano R-5, donde se hará mantenimiento y embellecimiento por parte de la Administración Municipal del espacio público, y por parte de los propietarios de los inmuebles, de las fachadas de las edificaciones frente al Parque.

ARTÍCULO 115. El Río Molino. Incluye el espacio público delimitado por las fachadas de los predios localizados sobre la margen Norte del Río Molino desde la Carrera 8 hasta la Calle 1ª Norte, el Parque Mosquera y los predios que dan frente a la margen izquierda del Río Molino, tal como se ilustra en el plano R-5, donde se estimularán los usos como cafeterías, restaurantes, bares y similares en los inmuebles que tengan fachada sobre el espacio público del Río Molino. Estos inmuebles podrán disponer de terrazas para atención al público al aire libre, sin instalar cerramientos o elementos de cubierta sobre el espacio público.

CAPÍTULO 2.

PROYECTOS ESPECIALES PARA ALGUNOS PREDIOS.

ARTÍCULO 116. Proyectos Especiales para Algunos Predios. Son considerados proyectos especiales los que se realicen en los predios número 1 de la manzana catastral número 156. Los

que se realicen en los predios números 5 y 9 de la Manzana Catastral número 55. Estos proyectos se encuentran identificados en el Plano R-5.

PARÁGRAFO. Los proyectos que se realicen en estos predios deberán ser sometidos a consideración del Consejo de Monumentos Nacionales en cuanto a uso, ocupación, volumetría y desarrollo general.

TÍTULO 6

PLAN PARCIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE POPAYÁN.

ARTÍCULO 117. Plan Especial del Centro Histórico, Sectores de Influencia y Periferia. El Centro de Popayán, representa diferentes momentos históricos, y su reconocida riqueza arquitectónica, que después de 463 años aún concentra los servicios institucionales, comerciales y actividades más representativas de la Ciudad, como también actividad residencial y más en los sectores de influencia del Centro Monumental, el Plan Especial del Centro Histórico, se propone recuperar su significado y motivar la capacidad de convocatoria de esta zona de la Ciudad, puesto que cumple funciones urbanas y Municipales.

JUSTIFICACIÓN.

Resignificar y cualificar el Centro Representativo de la Ciudad de Popayán a partir de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo, racionalizando el uso y ocupación del suelo que disminuya la presión que actualmente existe sobre la zona, para potenciarla como una Ciudad de importancia histórica, socialmente equitativa y funcionalmente equilibrada.

DIAGNÓSTICO.

La problemática que actualmente presenta el Centro Histórico, se ha generado a partir del crecimiento de la Ciudad en forma monocéntrica, concentrando sus actividades institucionales, de servicio y comerciales en este sector, lo que ha traído como consecuencia una mezcla inapropiada de usos que funcionalmente han creado conflictos, confluencia de varias rutas de transporte y de vehículos particulares para los que el área central no tiene capacidad, desmejorando la calidad ambiental y espacial, lo que sugiere el deterioro del patrimonio histórico y monumental y el desestímulo del uso residencial donde se advierte una muy baja densidad de población.

OBJETIVO GENERAL.

Revitalizar el Centro Histórico, en torno a la visión de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo, armonizándola con un conjunto de tratamientos a nivel de recuperación y generación de espacio público, renovando y consolidando los usos del suelo con actividades propias de una Ciudad que pueda brindar servicios entorno a la vida estudiantil y cultural, que pueda armonizarse con la generación turística de la Ciudad.

Erradicar totalmente los usos que generan impacto negativo, principalmente en el barrio El Empedrado, con el objetivo de fortalecer el uso residencial en el centro y renovar espacialmente la zona.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Generar y adecuar espacios públicos culturales en el entorno inmediato al Centro Histórico para acoger la visión de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo.

Resaltar el valor arquitectónico y monumental de los edificios y espacios representativos en el Centro Histórico, a través de la recuperación de la calidad del espacio público con la implementación de un circuito peatonal que posibilite el disfrute de los edificios y monumentos.

Estimular el uso residencial a través de vivienda estudiantil incrementando de esta manera la identidad del centro, como el generador de Popayán Ciudad para la Educación, Cultura y Turismo.

Reciclar la edificación del actual edificio del IDEMA, aprovechando su localización estratégica al interior del centro, para generar actividades culturales y educativas que estimulen la vida estudiantil.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Dentro del Plan especial del Centro se identifican varias propuestas de actuación urbanística a realizar mediante el instrumento de Plan Parcial.

De Desarrollo Prioritario.

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir localizados en suelo urbano de propiedad

pública o privada a los cuales el Plan de Ordenamiento Territorial determine su desarrollo o construcción prioritaria, conformarán una unidad de actuación urbanística que de acuerdo con las prioridades y la identificación de los usos del suelo previstos en el Plan especial del Centro Histórico (Comercial, residencial y de parqueaderos), se deban construir dentro de los plazos fijados, de acuerdo con los programas y proyectos establecidos para la implementación del Plan.

Este tipo de tratamiento se hará efectivo para los predios que aparecen en la Tabla 12. Listado de inmuebles de desarrollo prioritario.

De Renovación Urbana.

Son los aplicables a sectores del suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con el objeto de obtener una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y un mayor beneficio para la comunidad. La unidad de actuación urbanística a desarrollar mediante este tratamiento se localiza en el barrio El Empedrado, concretamente en los inmuebles ocupados por los depósitos de mayoristas que se desarrollarán con usos residenciales para reactivar el desarrollo residencial y usos complementarios en esta área.

Conservación Urbanística.

Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos originales relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística, siendo el caso del Centro Histórico, que se manejará bajo la normativa especial para este sector, según los Criterios de Intervención para los Inmuebles de Conservación (Anexo No.2).

PROPUESTA URBANA.

Dado que la Ciudad se ha desarrollado monocéntricamente a lo largo de su historia, consolidándose las actividades comerciales y de servicio en el centro de la Ciudad atrayendo las rutas de transportes y ubicación de vendedores ambulantes en el espacio público deteriorando la calidad espacial, ambiental y el patrimonio histórico y arquitectónico, urge la necesidad de descongestionar el sector de estas actividades, implementando la propuesta de modelo de Ciudad que se basa en una jerarquía de centralidades localizadas en el Norte y Suroccidente de la Ciudad que permitirán el mejoramiento de la calidad ambiental y sentido de apropiación colectiva a partir del disfrute del espacio público del Centro Histórico.

Esta propuesta se apoya en la implementación de un circuito peatonal, de la redistribución de la movilidad urbana en el transporte público y el programa de semaforización.

ARTICULO 118. Peatonalización y/o semipeatonalización del Área Periférica del Parque Caldas. Este proyecto deberá ser elaborado y sustentado por la Secretaría de Planeación Municipal, con el soporte técnico proferido por una institución o entidad competente en la materia. Para que con posterioridad sea adoptado mediante Acuerdo municipal.

ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO.

Elaborar a corto plazo un Plan Especial para el Centro Histórico que permita integrar las distintas propuestas antes mencionadas.

Promover la recuperación del barrio El Empedrado mediante un Plan Parcial que agrupe este tipo de servicio en una central de mayoristas, permitiendo en estos predios elaborar propuestas y proyectos de vivienda estudiantil, que pueda complementarse con la propuesta del reciclaje de la estructura del edificio IDEMA.

Desarrollo de un proyecto concertado con los propietarios y vendedores ambulantes del Centro Comercial Anarkos que propicie la recuperación física del inmueble y del espacio público a su alrededor. Este proyecto deberá incluir un programa para el traslado de los vendedores ambulantes localizados sobre esta manzana, lo cual permitirá mejorar ambientalmente el sector, recuperar los espacios públicos para la circulación peatonal y frenar el deterioro de los predios vecinos al Centro Comercial.

Desarrollar políticas de control tendientes al manejo y la recuperación del espacio público garantizando la libre movilidad peatonal. Recuperación de los andenes en mal estado de manera

que se apliquen los principios establecidos en la reglamentación vigente para el manejo de las barreras arquitectónicas. Este proyecto deberá incluir acciones tendientes a devolver la prioridad a la circulación peatonal sobre la vehicular.

Desarrollo de un proyecto integral de diseño e intervención en el espacio público sobre la franja de protección del Río Molino, y en los inmuebles localizados en sus márgenes. Este proyecto deberá ser concertado entre la Administración Municipal y los propietarios de los predios.

Impulsar programas de amoblamiento urbano (Teléfonos, recipientes de basura, señalización etc.) en el espacio público del Centro Histórico.

TÍTULO 7
DESARROLLO PRIORITARIO.

INMUEBLES DECLARADOS DE DESARROLLO PRIORITARIO.

ARTICULO 119. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada a los cuales el Plan de Ordenamiento Territorial determine su desarrollo o construcción prioritaria, conformarán una unidad de actuación urbanística que de acuerdo con las prioridades y la identificación de los usos del suelo previstos en el Plan especial del Centro Histórico (Comercial, residencial y de parqueaderos), se deban construir dentro de los plazos fijados, acordes con la implementación de los programas y proyectos establecidos en el Plan. Los terrenos declarados de desarrollo prioritario se presentan en la siguiente tabla:

TABLA 12.

| No. PREDIAL. | DIRECCIÓN. | No. PREDIAL. | DIRECCIÓN. |
|-----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| 01-03-0089-0010 | Calle 3 No. 4-22. | 01-03-0155-0013 | Carrera 9 No. 4-56. |
| 01-03-0089-0004 | Calle 2 No. 4-11/17/19. | 01-03-0255-0020 | Carrera 10 No. 2-45. |
| 01-03-0086-0004 | Calle 5 No. 4-07. | 01-03-0156-0010 | Carrera 9 No. 3-12. |
| 01-03-0073-0006 | Carrera 3 No. 2-26. | 01-03-0156-0014 | Calle 4 No. 10-64. |
| 01-03-0013-0004 | Calle 2 No. 5-35. | 01-03-0155-0004 | Calle 4 No. 9-55. |
| 01-03-0071-0007 | Calle 4 No. 3-13. | 01-03-0155-0005 | Calle 4 No. 9-35. |
| 01-03-0071-0003 | Calle 4 No. 3-41. | 01-03-0155-0006 | Calle 4 No. 9-31. |
| 01-03-0071-0018 | Calle 5 No. 3-58. | 01-03-0155-0019 | Carrera 10 No. 4-19. |
| 01-03-0070-0001 | Calle 5 No. 3-85/87. | 01-03-0153-0019 | Calle 7 No. 9-50. |
| 01-03-0060-0011 | Carrera 3 No. 1N-38. | 01-03-0152-0001 | Calle 7 No. 9-91. |
| 01-03-0058-0021 | Calle 3 No. 2-26. | 01-03-0140-0002 | Carrera 8 No. 1-36. |
| 01-03-0058-0025 | Calle 3 No. 2-76. | 01-03-0140-0004 | Calle 2 No. 8-18. |
| 01-03-0058-0028 | Carrera 3 No. 2-27. | 01-03-0139-0020 | Calle 3 No. 8-78. |
| 01-03-0056-0001 | Calle 4 No. 2-85. | 01-03-0139-0021 | Calle 3 No. 8-84. |
| 01-03-0056-0014 | Carrera 2 No. 4-72. | 01-03-0138-0026 | Carrera 8 No. 3-68. |
| 01-03-0055-0014 | Carrera 3 No. 5-69. | 01-03-0136-0012 | Carrera 8 No. 5-72. |
| 01-03-0055-0015 | Carrera 3 No. 5-49. | 01-03-0126-0015 | Calle 3 No. 7-72. |
| 01-03-0032-0057 | Carrera 2 No. 2-61. | 01-03-0161-0009 | Calle 5 No. 10-81. |
| 01-03-0032-0037 | Calle 3 No. 1-68. | 01-03-0123-0005 | Calle 5 No. 7-21. |
| 01-03-0031-0032 | Carrera 2 No. 3-31. | 01-03-0122-0006 | Calle 6 No. 7-19/21/27. |
| 01-03-0031-0017 | Calle 4 No. 1-32. | 01-03-0115-0010 | Carera 7 No. 2-41. |
| 01-03-0162-0002 | Calle 4 No. 10-77. | 01-03-0153-0029 | Carrera 10 No. 6-33. |
| 01-03-0162-0004 | Calle 4 No. 10-51. | 01-03-0154-0035 | Carrera 10 No. 5-35. |
| 01-03-0162-0015 | Carrera 10 No. 4-62. | 01-03-0097-0027 | Carrera 6 No. 8-45. |
| 01-03-0135-0030 | Carrera 9 No. 6-37. | 01-03-0109-0013 | Carrera 6 No. 8-40. |
| 01-03-0154-0016 | Carrera 9 No. 5-62. | 01-03-0098-0029 | Carrera 6 No. 7-37. |
| 01-03-0133-0001 | Carrera 9 No. 8-99. | 01-03-0109-0007 | Calle 8 No. 6-19. |
| 01-03-0255-0010 | Carrera 9 No. 2-40. | 01-03-0133-0007 | Calle 8 No. 8-49. |
| 01-03-0155-0010 | Carrera 9 No. 4-24. | | |

TÍTULO 8
PROCEDIMIENTOS.

ARTÍCULO 120. Licencias de Construcción. El Curador urbano, previa aprobación de la instancia respectiva, continuará el trámite para la expedición de la licencia de construcción o permiso respectivo con la especificación de las obras autorizadas para el predio, o en su defecto, una respuesta negativa a la solicitud, con la indicación de las causas por las cuales sustenta su decisión (artículo 13, presente reglamentación).

ARTÍCULO 121. Planos y Documentos Exigidos para la Presentación de Proyectos.

| PLANOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO. |
|---|
| Plano de localización con las edificaciones colindantes en todos los linderos del lote escala 1:500. |
| Plano(s) del proyecto arquitectónico. |
| Cuadro de áreas indicando el índice de ocupación. |
| Planta acotada de cada uno de los pisos, así como de los cimientos en escala 1:50. |
| Fachadas y cortes que se consideren relevantes para la comprensión del proyecto, escala 1:50. |
| Fachada de conjunto, incluyendo la fachada proyectada a lo largo de la calle de ubicación del proyecto, en escala 1:100. En caso de ser esquinero se presentarán fachadas por los dos lados de manzana. |
| Un corte transversal de la calle en donde se ubica el proyecto, que se elaborará a través del edificio proyectado, en escala 1:100. En caso de ser esquinero deberán presentarse cortes por ambas calles. |
| Copia de la memoria de cálculo estructural, de los estudios de suelos y copia de los planos estructurales. |
| Los planos arquitectónicos deberán presentarse firmados por un Arquitecto, indicando el numero de la matrícula profesional. |
| Los cálculos y planos estructurales deberán presentarse firmados por un Ingeniero Civil, indicando el numero de la matrícula profesional. |

NOTA. Para la radicación en la Curaduría Urbana se podrá presentar una copia completa de los planos del proyecto para su revisión inicial y envío a la instancia correspondiente. Una vez aprobado el proyecto se completarán cuatro (4) copias completas exigidas, firmadas por el propietario y por los Profesionales responsables de los diseños.

| DOCUMENTACIÓN REQUERIDA. |
|---|
| Copia del folio de matrícula inmobiliaria del predio por intervenir (vigente). Si el propietario fuese persona jurídica deberá adjuntar certificado de existencia y representación legal vigente. |
| Copia del recibo de pago de impuesto predial pagado al trimestre de radicación, en el que figure la nomenclatura alfanumérica del predio. |

| DOCUMENTACIÓN SEGÚN TIPO DE OBRAS. |
|--|
| 1. Para obras de adecuación funcional, ampliación, consolidación, liberación, reconstrucción, reintegración, subdivisión y restauración en todos los Criterios de Intervención, se deberá incluir además: |
| - Planos del levantamiento de la edificación existente (plantas, Cortes y Fachadas acotados) escala 1:50. |
| - Fotografías del inmueble actual y antiguas si fuera posible y de los inmuebles colindantes. |
| - Se excluyen los planos de cimientos cuando en la obra no se propongan ampliaciones. |
| 2. Para obras de mantenimiento, reparaciones locativas, demolición parcial, en inmuebles de Conservación Parcial y de demolición parcial o total en inmuebles de Reestructuración, se solicitarán los documentos arriba mencionados sin incluir el proyecto arquitectónico. A cambio de este último se deberá adjuntar: |
| - Plano de la parte de la edificación que se va a intervenir (plantas, cortes y fachadas acotados) escala 1:50, indicando los materiales a utilizar y las especificaciones técnicas. |
| 3. Para obtener licencia de demolición en los inmuebles donde se autoriza esta actuación, el interesado deberá presentar el respectivo levantamiento arquitectónico acotado y los planos de la nueva obra a ejecutar, escala 1:50, así como fotografías que ilustren el estado actual del inmueble. |

ARTÍCULO 122. Vigencia. La Licencia de Construcción tendrá una vigencia de veinticuatro meses (24) prorrogables a treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 123. Términos. Los plazos para los trámites descritos serán los siguientes:

- La instancia que reciba el proyecto para su aprobación, deberá conceptuar en un término no mayor a veinte (20) días calendario a partir de la fecha de recibo del proyecto por parte de la Curaduría Urbana.
- Los proyectos se aprobarán o rechazarán en un máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la solicitud, con excepción de aquellos que deban hacer trámite ante el Consejo de Monumentos Nacionales. Cumplido el término sin obtener respuesta positiva o negativa el proyecto se considerará aprobado y continuará el trámite en la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO 124. Vigilancia. La Oficina Asesora de Planeación Municipal por medio de la oficina de Control Físico, vigilará la correcta ejecución de la obra según los planos aprobados. Si hubiese necesidad de una modificación, el interesado deberá radicar el proyecto de modificación respectivo con la nueva propuesta en donde se cumplan los requisitos estipulados en esta reglamentación. En caso contrario la oficina de Control Físico deberá ordenar la suspensión de la obra e imponer las sanciones correspondientes.

| |
|-------------------------|
| TÍTULO 9 INCENTIVOS. |
|-------------------------|

ARTÍCULO 125. Para Proyectos Nuevos de Vivienda. Las viviendas individuales o sometidas al régimen de propiedad horizontal que se construyan en los lotes vacíos existentes actualmente en el Centro Histórico de Popayán, identificados en el Plano R-3, para efectos del impuesto predial se cobrará el 50% del valor del impuesto, por un término de 5 años contados a partir de la finalización de la obra.

Para los inmuebles de conservación integral y conservación tipológica: Los propietarios de los inmuebles de conservación integral y conservación tipológica, que realicen intervenciones adecuadas y ajustadas a las exigencias técnicas y a los requisitos previstos en la presente norma, serán acreedores de alivios tributarios sobre el impuesto predial, de acuerdo con los siguientes montos de inversión:

- o.- Cuando la inversión efectuada sea equivalente al 50% del avalúo catastral del inmueble, pagará solo el 50% del impuesto predial durante 3 años
- o.- Cuando la inversión efectuada sea equivalente al 70% del avalúo catastral del inmueble, pagará solo el 50% del valor del impuesto predial durante 5 años.
- o.- Cuando la inversión efectuada sea equivalente al 90% del avalúo catastral del inmueble, pagará solo el 50% del valor del impuesto predial durante 7 años
- o.- Cuando la inversión efectuada sea equivalente al 100% del avalúo catastral del inmueble, pagará solo el 50% del valor del impuesto predial durante 10 años

PARÁGRAFO. Para el cumplimiento de esta disposición, la Oficina Asesora de Planeación Municipal certificará la terminación de las obras, previa solicitud del interesado.

ARTÍCULO 126. Para Edificios Nuevos de Parqueaderos en las Zonas no Restringidas. Los edificios de parqueaderos de dos (2) niveles o más, de acuerdo con la reglamentación del sector de ubicación y con la norma establecida para la construcción de parqueaderos, para efectos del impuesto predial se cobrará el 30% del valor del impuesto, por un término de cinco (5) años contados a partir de la finalización de la obra. El impuesto sobre Industria y Comercio tendrá una exención del 30% de la liquidación por un término de cinco (5) años a partir de la puesta en funcionamiento del servicio. Durante el tiempo de construcción no se pagarán impuestos Predial e Industria y Comercio, y el tiempo o plazo para la ejecución de la obra será establecido por la Oficina Asesora de Planeación Municipal antes del inicio de la obra.

PARÁGRAFO 1.- Los predios dedicados a usos comerciales no será cubiertos por los descuentos anteriores

PARÁGRAFO 2. Para el cumplimiento de esta disposición, la Secretaría de Planeación Municipal certificará la terminación de las obras, previa solicitud del interesado.

ARTÍCULO 127. Para Inmuebles Declarados Monumentos Nacionales. Todos los inmuebles declarados Monumentos Nacionales de Conservación Integral y Conservación Especial estarán exentos del pago de impuestos predial.

TÍTULO 10
SANCIONES.

ARTÍCULO 128. De las Faltas Contra el Patrimonio Cultural de la Nación. (Ley 397 de 1.997, agosto 7). Las personas que vulneren el deber constitucional de proteger el Patrimonio Cultural de la Nación, incurrirán en las siguientes faltas:

1. Si la falta constituye hecho punible por la destrucción o daño de los bienes de interés cultural, o por su explotación ilegal, de conformidad con lo establecido en los artículos 242, 246, 349, 370, 371 y 372 de Código Penal, es obligación colocar la respectiva denuncia penal y, si hubiere flagrancia colocar inmediatamente al retenido a órdenes de la autoridad de Policía más cercana, sin perjuicio de imponer las sanciones patrimoniales aquí previstas.
2. Si la falta consiste en la construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición de un bien de interés cultural, sin la respectiva licencia, se impondrán las sanciones previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1.997, Licencias y Sanciones Urbanísticas, aumentadas en un 100%.
3. Si la falta consiste en la movilización de un bien mueble de interés cultural sin la autorización de la autoridad que lo declaró como tal, se impondrá una multa de cincuenta (50) salarios mínimos mensuales vigentes.

4. Si la falta consistiere en adelantar exploraciones o excavaciones no autorizadas de bienes arqueológicos, se impondrá una multa de doscientos (200) a cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales vigentes.
5. Si la falta contra un bien de interés cultural fuere realizada por un servidor público, ella será tenida como falta gravísima, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 200 de 1.995.

PARÁGRAFO 1. El Ministerio de Cultura, o la autoridad que éste delegue para la ejecución de la presente Ley, estará facultado para la imposición y cobro de las sanciones patrimoniales previstas en este artículo.

PARÁGRAFO 2. El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Cultura, además de las entidades territoriales quedan investidos de funciones Policivas para la imposición y ejecución de medidas, multas y demás sanciones establecidas por la Ley, que sean aplicables según el caso.

ARTICULO 129. De la Acción de Cumplimiento sobre los Bienes de Interés Cultural. El efectivo cumplimiento de la leyes o actos administrativos que tengan relación directa con la protección y defensa de los bienes de interés cultural, podrá ser demandado por cualquier persona a través del procedimiento de ejecución singular regulado en el Código de Procedimiento Civil.

Si el incumplimiento proviniere de una autoridad de orden Nacional, será competente para conocer el proceso de ejecución en primera instancia, el Tribunal Administrativo correspondiente a la jurisdicción de la autoridad demandada. Para librar el mandamiento de ejecución, el Juez del conocimiento requerirá al Jefe o Director de la entidad demandada para que por escrito señale la forma como se está dando acatamiento a lo dispuesto en las Leyes y actos administrativos que sustentan la acción de cumplimiento.

Pasados ocho (8) días hábiles sin que se tenga respuesta del funcionario, el Juez procederá a decretar la ejecución. En el mandamiento de ejecución, se condenará en costas al funcionario renuente, y a la entidad que pertenezca, salvo justa causa comprobada, quienes serán solidariamente responsables del pago. En ningún caso se podrá desistir de la acción interpuesta y a la ejecución del cumplimiento será imprescriptible.

| |
|--|
| TÍTULO 11 DEROGATORIA Y VIGENCIA. |
|--|

ARTÍCULO 130. El Presente Acuerdo deroga el Acuerdo 029 de diciembre 30 de 1.997 en lo referente a las disposiciones que afecten las áreas delimitadas en esta reglamentación como Sector Histórico de Popayán.

La presente reglamentación prevalecerá para su aplicación sobre cualquier otra disposición que le sea contraria.

ARTÍCULO 131. El Presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Popayán, a los 7 días del mes de mayo de 2002.

El Presidente,

La Secretaria General,

MARCOS BOLAÑOS ORDÓÑEZ

LUZ AMEZQUITA RESTREPO

C E R T I F I C A C I O N

LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE POPAYAN,

C E R T I F I C A

Que el presente Acuerdo fue presentado a iniciativa del señor Alcalde el 7 de febrero de 2002 y recibió sus dos debates reglamentarios el 29 de abril y 7 de mayo del mismo año, de conformidad con el artículo 73 de la ley 136 de 1944.

La Secretaria General,

LUZ AMEZQUITA RESTREPO

REMISION.- Hoy de agosto de 2002, remito el presente Acuerdo al despacho de la Secretaría de Gobierno para lo de su cargo. Consta de 1 original, 37 folios y 5 copias de un mismo tenor.

La Secretaria General,

LUZ AMEZQUITA RESTREPO

| |
|---|
| ANEXO 1 LIMITE GENERAL DEL CENTRO HISTORICO DEFINICIÓN DE LOS SECTORES Y PERIFERIA SUR DEL CENTRO HISTÓRICO. |
|---|

| |
|---|
| PERÍMETRO GENERAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE POPAYÁN. |
|---|

Punto de partida, carrera once, en el puente sobre el Río Molino. Iniciando con rumbo oriente por el eje del río, hasta el puente sobre el mismo, en la carrera octava, y por esta, hasta la esquina de la calle primera. Aquí, hacia el oriente hasta la carrera sexta, sobre la misma, con dirección norte, bordeando el Puente del Humilladero hasta encontrar la carrera quinta A, por la misma, hacia el norte, bordeando el Parque Mosquera hasta encontrar la carrera quinta, sobre esta, con dirección sur, hasta encontrar nuevamente la calle primera, en este punto con sentido oriente, hasta la esquina con la carrera segunda. Aquí y hacia el sur hasta el cruce con la calle segunda, por esta con rumbo oriente, todos los predios de la manzana catastral Nro.32 que tienen frente sobre la calle segunda, predios Nro. 1, 2, 3, 4, 48, 5 y 6. Continúa hacia el sur, por el lindero lateral oriental del predio Nro.6, y el lindero lateral oriental del predio Nro.31, hasta encontrar el lindero posterior de todos los predios de la manzana catastral Nro.32 que tienen frente sobre la calle tercera, comenzando por el predio Nro.30, hasta el lindero lateral oriental del predio Nro.11. Sigue por este con dirección sur, sobre el lindero lateral oriental del Colegio San José de Tarbes, hasta encontrar la calle cuarta para, continuar hacia el sur por la carrera segunda E, hasta la calle quinta, sobre esta, con dirección occidente hasta la esquina con la carrera segunda, por esta, hasta la intersección con la calle sexta, aquí, con dirección occidente, hasta el lindero lateral oriental del predio Nro.3 de la manzana catastral Nro. 54, y los linderos posteriores de los predios Nro.32, 33, 34, 35, 36, 37 y lindero lateral oriental del predio Nro.29 de la manzana catastral Nro.54, encontrando la calle séptima. En este punto, sobre la calle séptima con dirección oriente, hasta la carrera segunda. Aquí, con orientación sur, hasta la intersección con la calle doce, sobre esta, con rumbo occidente hasta la carrera tercera, en esta esquina y hacia el sur hasta intersectar la calle trece. Por esta calle, con dirección occidente hasta la carrera novena, desde esta esquina con orientación norte, hasta la calle novena, por esta calle, con dirección occidente hasta la carrera décima A, donde, con rumbo norte se busca la calle octava, en esta esquina, hacia el occidente hasta intersectar la carrera once, y sobre esta, con dirección norte hasta el punto de partida.

MANZANAS CATASTRALES QUE LO COMPONEN:

27, 29, 30, 31, 32⁽¹⁾, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54⁽²⁾, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 356, 152, 163, 154, 155, 156, 157, 158, 256, 159, 160, 161, 162, 173, 174.

⁽¹⁾ . Predios de la manzana catastral Nro.32, que hacen parte del Sector Histórico: 1, 2, 3, 4, 48, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 49, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 57, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

⁽²⁾ . Predios de la manzana catastral Nro.54, que hacen parte del Sector Histórico: 1, 2, 3, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38.

| FICHA DE MANZANAS CATASTRALES QUE COMPONEN LOS SECTORES DEL CENTRO HISTÓRICO. | |
|---|--|
| SECTOR 1. | Centro Monumental. |
| | Manzanas catastrales Nro. 71, 72, 85, 86, 87, 88, 89, 99, 100, 101, 102, 103, 110, 111, 112, 113, 114, 122, 123, 124, 125, 136, 137, 138, 155, área construida del predio Nro.1 (Hotel Monasterio) y predios 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 de la manzana catastral Nro.156. |
| SECTOR 2. | Occidental. |
| | Manzanas catastrales Nro. 121, 134, 135, 356, 152, 153, 154, 159, 160, 161, 162, 173, 174, área no construida del predio Nro.1 (Hotel Monasterio) y predio Nro.2 de la manzana catastral Nro.156. |
| SECTOR 3. | Oriental 3A. |
| | Manzanas catastrales Nro. 58, 59, 73, 74, 90, 91 y predios Nro. 1, 2, 3, 4, 48, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 49, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 57, 41, 42, 43, 44, 45, 46, de la manzana catastral Nro.32. |
| | Oriental 3B. |
| | Manzanas catastrales Nro. 27, 29, 30, 31, 55, 56, 57, 69, 70 y predios Nro. 1, 2, 3, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, de la manzana catastral Nro.54. |
| SECTOR 4. | Norte. |
| | Manzanas catastrales Nro. 104, 115, 126, 139, 140, 256, 157, 158. |
| SECTOR 5. | Sur. |
| | Manzanas catastrales Nro. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 65, 66, 67, 68, 81, 82, 83, 84, 95, 96, 97, 98, 107, 108, 109, 118, 119, 120, 131, 132, 133. |
| PERIFERIA SUR. | Manzanas catastrales Nro. 45, 46, 61, 62, 63, 64, 78, 79, 80, 93, 94, 105, 106, 116, 117, 127, 128, 129, 130. |

PERÍMETRO RESTRINGIDO PARA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS.
(PLANO R-6).

Punto de partida. Esquina de la carrera novena con calle segunda. Hacia el oriente, sobre la calle segunda, hasta intersectar la carrera tercera, sobre esta con dirección sur, hasta encontrar la calle séptima, en esta esquina, hacia el occidente hasta la carrera novena. En este punto con rumbo norte, hasta el punto de partida.

MANZANAS CATASTRALES QUE LO COMPONEN:

69, 70, 71, 72, 73, 85, 86, 87, 88, 89, 99, 100, 101, 102, 103, 111, 112, 113, 114, 115, 122, 123, 124, 125, 126, 135, 136, 137, 138, 139.

ANEXO 2

LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN.

| INMUEBLES CLASIFICADOS COMO DE CONSERVACIÓN INTEGRAL. | | | | | | | | |
|---|----------|-------------|-----|----------|----------------------|-----|----------|------------------|
| No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. |
| 1 | 54 | 34,31 | 7 | 88 | 10 | 13 | 114 | 1,2,3 y 5 |
| 2 | 55 | 5 y 7 | 8 | 89 | 15 | 14 | 124 | 7,8,9,10,11 y 12 |
| 3 | 71 | 1,2 y 14 | 9 | 100 | 4,5,16,17,18,19 y 35 | 15 | 136 | 1,2,3 y 22 |
| 4 | 72 | 2 y 3 | 10 | 103 | 1,7 y 8 | 16 | 137 | 1 y 3 |
| 5 | 86 | 2 y 3 | 11 | 110 | 3 | 17 | 155 | 18 |
| 6 | 87 | 2,3,4A y 4B | 12 | 112 | 1,2,3 y 17 | 18 | 156 | 1 y 3 |

| INMUEBLES CLASIFICADOS COMO DE CONSERVACIÓN ESPECIAL. | | | | | | | | |
|---|----------|------------|-----|----------|---------|-----|----------|---------|
| No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. |
| 1 | 27 | 2 | 7 | 110 | 1 | 13 | 125 | 5 y 10 |
| 2 | 57 | 11 y 21 | 8 | 111 | 1 | 14 | 136 | 6 |
| 3 | 69 | 15 | 9 | 114 | 1 | 15 | 138 | 15 y 21 |
| 4 | 72 | 1 | 10 | 115 | 2 | 16 | 156 | 2 |
| 5 | 88 | 4,5 y 6 | 11 | 122 | 1 | 17 | 161 | 15 |
| 6 | 101 | 1,2,3 y 22 | 12 | 124 | 5 | 18 | 356 | 15 y 18 |

| INMUEBLES CLASIFICADOS COMO DE CONSERVACIÓN TIPOLOGICA. | | | | | | | | |
|---|----------|---|-----|----------|---|-----|----------|--|
| No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. |
| 1 | 27 | 1,8,9 y 10 | 19 | 88 | 11,12,13,14,15,16,17,18,21,22 y 24 | 37 | 135 | 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 y 22 |
| 2 | 29 | 5,9,10,13,15,16,18,19 y 20 | 20 | 89 | 1,9,11,12,13,16,17,18 y 19 | 38 | 136 | 8,9 y 10 |
| 3 | 30 | 2,3,4,6,7,8,11 y 18 | 21 | 90 | 5,13,14 y 35 | 39 | 138 | 1,4,5,6 y 7 |
| 4 | 31 | 20 y 21 | 22 | 91 | 1,4,5,6,7,9 y 10 | 40 | 139 | 4,5,6,16,17 y 18 |
| 5 | 32 | 35,43,44 y 45 | 23 | 100 | 2,3,6,11,12,13 y 14 | 41 | 152 | 3,4,5,13,14,16,45,46 y 47 |
| 6 | 54 | 1,34,35,36,37 y 38 | 24 | 102 | 3,5,6,20 y 21 | 42 | 153 | 12,13,14,15,21,22 y 31 |
| 7 | 55 | 1,2,6 y 13 | 25 | 103 | 5 y 6 | 43 | 154 | 2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,26,27,43 y 44 |
| 8 | 56 | 3,4,7,9,20,21 y 25 | 26 | 104 | 3,4,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17,18 y 19 | 44 | 155 | 15,16 y 17 |
| 9 | 57 | 9,10,12,13,14,15,16,17,18,19 y 23 | 27 | 111 | 6,7,15,16,17,18,19,20,21 y 23 | 45 | 156 | 11 |
| 10 | 58 | 1,2,3,5,7,8,9,23 y 24 | 28 | 112 | 5 | 46 | 255 | 11 |
| 11 | 59 | 7,8,14,15,16,18,20,21,22 y 26 | 29 | 115 | 3,7,8 y 15 | 47 | 157 | 3,4 |
| 12 | 69 | 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,16,17 y 18 | 30 | 121 | 13,14,16,16A,17,22,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 y 35 | 48 | 159 | 6,7,8,9,14,30,33 y 34 |
| 13 | 70 | 2,3,4,5,6,7,11,12,13,16,17, 19,20 y 31 | 31 | 122 | 23,4,17,19 y 26 | 49 | 160 | 24,25,26,27,33,34 y 35 |
| 14 | 71 | 4,5 y 16 | 32 | 123 | 1,2,3,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,32,33,34,35,36 y 49 | 50 | 161 | 4,5,6,10,13,14,22,32,33,39,41,42,43,48,53 y 54 |
| 15 | 73 | 1,3,8,9,10,11 y 15 | 33 | 124 | 13,14,15 y 16 | 51 | 162 | 16,19,20,21,22,23,23A,24,27,28,29,30 y 31 |
| 16 | 74 | 1,2,3,4,5,17,27,28 y 29 | 34 | 125 | 1,2,3 y 16 | 52 | 173 | 1,22,23,32 y 33 |
| 17 | 85 | 3,5,6 y 32 | 35 | 126 | 5,8,9,10,11,16,17 y 18 | 53 | 174 | 6,7,8,9,10,11,12 y 13 |
| 18 | 86 | 8,9,13,15 Y 19 | 36 | 134 | 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,21,22,23,24,25,26,28,29,31,32,33 y 34 | | | |

| INMUEBLES CLASIFICADOS COMO DE CONSERVACIÓN PARCIAL. | | | | | | | | |
|--|------------|---|-----|------------|--------------------------------------|-----|------------|---|
| No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. | No. | MANZANA. | PREDIO. |
| 1 | 29 | 11 | 15 | 103 | 2 y 3 | 29 | 139 | 1,2,24 y 25 |
| 2 | 30 | 1,5,25 y 27 | 16 | 104 | 10 y 11 | 30 | 152 | 6,17,19,20,23,24,26,27, 28,34,35,36,37,38,39,40, 41,42 y 43 |
| 3 | 31 | 2,3,4,10,11,13,14,15,16, 28,29,30,31,36 y 37 | 17 | 112 | 8,9,10,11,12 y 13 | 31 | 153 | 1 y 11 |
| 4 | 54 | 32 y 33 | 18 | 114 | 4 | 32 | 154 | 7,31,32 y 33 |
| 5 | 56 | 10,11,15,16,17,22,23,26, 27,28 y 29 | 19 | 121 | 1,2,12,18,19,20 y 21 | 33 | 157 | 9 y 11 |
| 6 | 58 | 4,13,14,15,16 y 17 | 20 | 122 | 5 | 34 | 158 | 3 |
| 7 | 59 | 2,3,4,5,6,9,10,11,12,13, 17,19 y 25 | 21 | 123 | 5,7,21,22,23,24,29,30, 31,37 y 38 | 35 | 159 | 1,5,12,13,20,21,22,23, 24,25,27,28,35 y 36 |
| 8 | 70 | 18,21 y 22 | 22 | 125 | 4,6,11,13 y 17 | 36 | 160 | 1,10,11,13,14,18,19,28, 29 y 43 |
| 9 | 71 | 13 | 23 | | | 37 | 161 | 26, 51 y 52 |
| 10 | 73 | 4 | 24 | 134 | 27 | 38 | 162 | 11,12 y 13 |
| 11 | 86 | 1,17,18 y 20 | 25 | 135 | 23 y 24 | 39 | 173 | 7,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,18,19,20 y 24 |
| 12 | 88 | 1,2,3,38,20 y 25 | 26 | 136 | 5,13,14,18,19,32,33, 34 y 35 | 40 | 255 | 7,8,12,13,14,15,18 y 28 |
| 13 | 90 | 16,17,18,19 24,25,26, 27 y 28 | 27 | 137 | 2 | | | |
| 14 | 102 | 2,7,8,13,14,15,16, 17 y 26 | 28 | 138 | 9,10,11,12,13,14 y 20 | | | |

ANEXO 3

TIPOS DE OBRA.

De acuerdo con los criterios de Intervención, se definen los siguientes tipos de obra:

| ADECUACIÓN FUNCIONAL. |
|--|
| <p>Son las obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble en relación con el uso asignando, ya sea el original o uno diferente pero compatible con la tipología espacial y la vocación original del inmueble. Es un proceso de diseño orientado a la conservación y por lo tanto respetuoso de los elementos y espacios originales del inmueble. Pueden realizarse las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Construcción de baños, cocinas y servicios que permitan buenos niveles de habitabilidad acordes con las condiciones actuales.- Apertura de vanos de puertas o comunicaciones interiores de forma excepcional, siempre y cuando se hagan evidentes las modificaciones mediante vestigios y huellas en pisos, paredes o entrepisos.- Subdivisiones espaciales con carácter reversible que mantengan la lectura y percepción del espacio original como divisiones transparentes o bajas, o que se diferencien por material, color, etc., en cuyo caso el espacio resultante no debe afectar la proporción usual del edificio. Se debe mantener la unidad de los espacios de carácter singular como los contenidos en la crujía frontal, las áreas libres de los patios y claustros, manteniendo las áreas verdes. Se deben conservar igualmente las circulaciones por medio de galerías, pasillos, zaguanes y escaleras. <p>Incorporación de sistemas técnicos y equipo especiales que por el clima o el uso se consideren necesarios como son acueducto, alcantarillado, teléfono, drenajes, de sonido, aire acondicionado o sistemas contra incendio, sistematización, etc.</p> |

| AMPLIACIÓN. |
|--|
| <p>Son las realizadas para aumentar el volumen construido, ya sea mediante el aumento de ocupación en primer piso o el incremento en altura.</p> <p>Las posibilidades de ampliación de un inmueble están directamente relacionadas con la tipología arquitectónica y las proporciones del predio.</p> <p>Las obras de ampliación respetarán las normas sobre aislamientos posteriores y proporciones establecidas para los patios e índices de ocupación y demás normas contenidas en esta reglamentación.</p> |

| CONSOLIDACIÓN. |
|--|
| <p>Son las obras que van dirigidas a la conservación de la totalidad o de una parte del inmueble, cuando haya sido afectado notablemente. Tiene por objeto mantener las condiciones de seguridad, actuando sobre la estructura portante pero sin alterar las características formales ni las funcionales. En la ejecución de estas obras deberán emplearse técnicas tradicionales y materiales análogos a los originales. Solo en el caso en que se demuestre la ineficacia de estas técnicas y materiales se permitirá el uso de la tecnología moderna.</p> <p>Estas obras pueden ser de dos tipos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Estructural: cuando los elementos intervenidos son de competencia de la estructura como, los cimientos y muros, entrepisos, cubiertas y circulaciones verticales.- Formal: Cuando los elementos intervenidos no son estructurales como: pañetes, molduras, exteriores o interiores, cornisas, muros divisorios, elementos de decoración, yeserías, pintura mural, etc. |

| DEMOLICIÓN. |
|--|
| <p>Son las obras que dan cuenta del proceso de derribo total o parcial de un inmueble o de su conjunto, con el fin de afectar la densidad, los usos y diseño estructural existentes.</p> |

| REINTEGRACIÓN. |
|--|
| <p>Son las obras dirigidas a restituir elementos que el inmueble haya perdido o que se hace necesario retirar por deterioro irreversible, alterando la unidad formal del edificio o parte(s) del mismo. Las acciones pueden ser.</p> <ul style="list-style-type: none">- Componentes formales asociados a vanos de todos los tipos o eliminación de vanos que alteran la composición original de la fachada o del espacio interior.- Faltantes en cornisas, molduras, portadas, etc.- Reposición de zócalos y faltante en pañetes. |

| MANTENIMIENTO. |
|--|
| <p>Son las obras o intervenciones que se realizan para la conservación de los inmuebles. Su finalidad es la de mantener el edificio con las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante ni su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como la composición de vanos, materiales, colores, texturas y usos existentes.</p> <p>Se agrupan bajo esta denominación, las intervenciones necesarias para:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La limpieza o recuperación de desagües de aguas lluvias. - Los revoques o pañetes y la pintura. - Limpieza de cubiertas e impermeabilización de azoteas y reparaciones menores que no comprometan la estructura. - La reparación de pisos interiores. - La reparación de instalaciones de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad y teléfonos. - Saneamiento de las estructuras de muros: contra el ataque de humedades ya sean ascendentes (con capilaridad desde el terreno) o descendentes (filtraciones desde cubiertas, fachadas y ventanas) y contra la flora localizada en ellas mismas o en sus inmediaciones. |

| LIBERACIÓN. |
|--|
| <p>Son las obras que van dirigidas a remover adiciones que ocultan valores importantes de la tipología espacial y/o del repertorio formal del inmueble o que afectan la estabilidad estructural de materiales y espacios que lo conforman.</p> <p>El proceso de liberación de adiciones comprende las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remoción de muros en cualquier material, contruidos para subdividir espacios originales que han afectado las proporciones así como sus tratamientos formales. - Demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble. - Remoción de construcciones que originan sobrepeso o potencial deterioro de la estructura original. - Retiro de pañetes en cemento sobre muros con pañetes de cal o tierra. - Retiro de pisos que ocultan los originales. - Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, nichos, etc. |

| RECONSTRUCCIÓN. |
|--|
| <p>Son las obras dirigidas a rehacer total o parcialmente la estructura del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o en documentos gráficos, fotográficos o de archivo. Los tipos de reconstrucción son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La “anastilosis” (reconstrucción a partir de fragmentos) a partir de materiales originales dispersos en la obra. - Reconstrucciones parciales, para restituir su función a un elemento estructural, como un muro derruido, el fuste de una columna o un tambor, un tramo de cubierta colapsado . - Reconstrucción total, que tiene un carácter excepcional porque concierne a la totalidad del inmueble. |

| REPARACIONES LOCATIVAS. |
|---|
| <p>Son aquellas obras para la reparación, sustitución o ampliación de tuberías de suministro, drenaje o instalaciones eléctricas, por taponamiento, obsolescencia, fracturas y otros.</p> <p>Deben conservarse los estratos de pisos existentes o el piso original de la construcción y explorar los pañetes de los muros por donde se incrustaría la tubería nueva, para determinar la existencia de pintura mural que debe ser conservada.</p> <p>El cambio de los elementos existentes o del material de muros, carpinterías, entrepisos, cubiertas y acabados, se permitirá solo ante la imposibilidad de repararlos o consolidarlos. En reparaciones o reemplazos de las cubiertas antiguas debe mantener la pendiente, la altura y los materiales originales.</p> |

| SUBDIVISIÓN POR RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. |
|--|
| <p>Es la obra dirigida a obtener varias viviendas o uso diferenciado en una edificación, sin alterar la unidad arquitectónica antigua. En estos casos, las áreas como los patios, el zaguán, las circulaciones y los solares son de propiedad común. Los copropietarios deberán ponerse de acuerdo por lo tanto en aspectos tales como el mantenimiento y/o tratamiento de áreas comunes y fachadas.</p> |

| |
|--|
| ANEXO 4 GLOSARIO OFICIAL DE TÉRMINOS. |
|--|

Para la aplicación de la presente norma adóptase el siguiente Glosario Oficial de Términos

cera (Andén). Es la superficie lateral de la vía pública comprendida entre el sardinel, bordillo y la línea de demarcación destinada al tránsito de peatones.

Adoquín. Pieza fabricada en serie empleada como pavimento o empedrado, puede ser piedra labrada en forma de prisma, rectangular o poligonal.

Afectación. Es la destinación de áreas de reserva para las obras de utilidad pública o de interés social.

Aislamiento. Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

Alero. Cuerpo arquitectónico que hace parte de la cubierta y que sobresale del plano de la fachada.

Altura Reglamentaria. Aquella definida por la reglamentación vigente para las edificaciones, variable de acuerdo al sector de ubicación.

Amoblamiento Urbano. Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público como bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, canecas y fuentes etc.

Arcada. Columnata que soporta una serie de arcos y que generalmente, conforman un espacio público.

Área del Lote. Es la superficie del terreno comprendida entre sus linderos.

Área Construida. Es la parte edificada al interior de las áreas urbanizadas o en proceso de desarrollo y corresponden a la sumatoria de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

Área de Ocupación. Es la superficie de un predio ocupada por un inmueble.

Area Libre. Es la superficie que queda luego de descontar el área de ocupación.

Atrio. Altozano, andén o plazoleta que está frente a las iglesias y conventos.

Aviso. Son los letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre superficies exteriores o adosados o exentos, de modo que sobresalgan de la fachada.

Balcón. Parte de un inmueble que sobresale del plano de fachada y que está protegido por un antepecho, una barandilla, balaustrada o un gabinete.

Barda. Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.

Cala. Rompimiento de una pared para reconocer sus elementos constitutivos y su espesor.

Calzada. Superficie comprendida entre los dos andenes, destinada al rodamiento de vehículos en la vía pública.

Calle. Vía pública que sirve para circular y constituye la

base del sistema de espacio público de las Ciudades.

Can. Cabeza de viga del techo que carga en el muro y sobresale al exterior para sostener la corona de la cornisa, conformando el alero.

Canecillos. Maderos en voladizo que soportan un alero o un balcón. En ocasiones son labrados.

Centro Histórico. Zona antigua de un poblado o Ciudad, delimitado con el propósito de preservar y proteger mediante normas especiales, sus monumentos, valores arquitectónicos, artísticos y su estructura urbana.

Consejo de Monumentos Nacionales. Organismo encargado de asesorar al Gobierno Nacional en cuanto a la protección y manejo del Patrimonio Cultural de la Nación. Entre sus funciones se encuentra la aprobación de las intervenciones en los inmuebles que a su juicio tengan valor histórico y artístico y de los desarrollos en Sectores Históricos de los Municipios.

Conservación. Es la acción que propicia la permanencia en su estado actual de un inmueble, conjunto monumental o zona histórica evitando los cambios y deterioros, utilizando los materiales tradicionales y asignando una función útil sin alterar su naturaleza ni su categoría arquitectónica.

Cornisa. Elementos que sirven de remate y que hacen parte del entablamento o plano de fachada, cuya finalidad principal es evitar que el agua escurra en ellas.

Crujía. Cuerpos estructurales que conforman un inmueble, confinados por muros de carga. Fila de habitaciones que siguen a continuación.

Crujía Doble. Cuerpos estructurales alineados que guardan una relación directa y que comparten el mismo eje de circulación.

Culata. Muro que delimita los linderos laterales o posteriores de un inmueble con las propiedades vecinas.

Densidad. Número de habitantes o viviendas correspondiente a una unidad de área.

Desenglobe. Acción jurídica mediante la cual se divide la unidad predial.

Edificación. Es la construcción con carácter permanente, ejecutada para abrigo o servicio del hombre y/o sus pertenencias.

Empate. Continuidad entre los paramentos, alturas, techumbres y aleros de un inmueble con sus vecinos.

Empedrado. Pavimento de piedras. El empedrado ciclópeo se usa para la pavimentación de las calles y el empedrado de canto rodado se utiliza para cubrir las superficies de alares, patios y zaguanes, en éste se utilizan piedras de río de menor tamaño que las utilizadas en el empedrado ciclópeo.

Englobe. Acción jurídica mediante la cual se agrupan varias unidades prediales en un solo predio.

Espacio Público. Se entiende por espacio público el conjunto de áreas públicas y los elementos arquitectónicos y naturales, destinados por su naturaleza, por su uso o

afectación a satisfacer las necesidades urbanas colectivas y que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Constituyen el espacio público de la Ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto vehicular como peatonal; las áreas para recreación pública, activa o pasiva; las áreas para la seguridad y tranquilidad ciudadana; franjas de retiro; parques, plazas, zonas verdes y similares; aquellas áreas necesarias tanto para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos como para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones; las áreas y franjas necesarias para la preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la Ciudad como rondas de ríos y quebradas, cerros y montañas. En general constituyen el espacio público todas las zonas existentes o proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y que constituyan por consiguiente zonas para el uso y el disfrute colectivo.

Estructura. Es el conjunto de elementos de un edificio o construcción que reciben y transmiten al suelo todas las cargas y esfuerzos que se originan en él o lo afectan.

Fachada Exterior. Es la alzada de un edificio que da sobre un espacio de uso público o comunal.

Fachada Interior. Es la alzada de una edificación que da sobre cualquiera de sus aislamientos o sobre el patio interior de la misma.

Índice de Construcción. Cociente resultante de relacionar el área de una construcción con el área bruta del terreno en que se erige.

Índice de Ocupación. Cociente resultante de relacionar el área total de la primera planta de una construcción con el área bruta del terreno en que se erige.

Legalización. Procedimiento por el cual se adoptan medidas legales y administrativas tendientes a la aprobación y aceptación de las intervenciones realizadas.

Línea de Construcción. Determina el perímetro de un inmueble en su primera planta.

Línea de Paramento. Línea o plano vertical que limita la fachada de un inmueble con el espacio público.

Lote (Predio). Terreno deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho efecto.

Manzana. Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

Medianería. Muro compartido por dos o más inmuebles, construido sobre la línea del lindero común.

Monumento Nacional. Es la edificación de carácter excepcional por su antigüedad, significado, valor artístico o arquitectónico, técnico o histórico, declarado como tal por organismo competente, de acuerdo con la ley 163 de 1.959.

Pañete. Revestimiento de las paredes, equivale a enlucido o revoque.

Paramento. Plano vertical que delimita o separa el área privada de un predio del espacio público y según el cual se debe alinear las fachadas de los inmuebles.

Patio. Espacio limitado por fachadas o corredores de la misma construcción y que en las edificaciones es dejado al descubierto.

Plaza. Espacio libre de uso público al interior del núcleo urbano.

Reglamentación. Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la Ciudad o de un área especial.

Sardinel. Bordillo de la acera o andén.

Sector. Área delimitada con el objeto de reglamentarla de acuerdo con sus características.

Solar. Área libre en la parte posterior de las edificaciones.

Tejadillo. Tejado pequeño en una sola pendiente, adosado a un muro.

Tramo Frontero. Crujía (o crujías) de un inmueble con frente a la calle, incluyendo los espacios y elementos que lo conforman (vanos, carpinterías, molduras), incluido el muro de paramento, el primer muro continuo paralelo, el cerramiento del patio y sus circulaciones.

Umbral. Superficie inferior o escalón del vano de una puerta.

Unidad Arquitectónica. Es el conjunto formado por el predio o predios actuales que conformaron anteriormente el inmueble original.

Volumetría. Elementos que conforman el espacio ocupado de un inmueble, como las crujías, las cubiertas en su relación con los espacios vacíos como aislamientos, los patios y los solares.

Zaguán. Cuarto o espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una casa.

Zócalo. Basamento ornamental, pintado o en relieve de los inmuebles.

CUADRO RESUMEN No.1.

INSTANCIAS DE DECISIÓN.

| TIPOS DE OBRA. | CRITERIOS DE INTERVENCIÓN. | | | | |
|---|----------------------------|-----------|-------------|----------|-------------------|
| | INTEGRAL. | ESPECIAL. | TIPOLOGICA. | PARCIAL. | REESTRUCTURACIÓN. |
| Mantenimiento. | C.F.M. | P | P | P | P |
| Reparaciones Locativas. | C.F.M. | P | P | P | P |
| Adecuación Funcional. | C.F.M. | C.F.M. | C.U. | C.U. | C.F.M. |
| Consolidación. | C.M.N. | C.F.M. | C.U. | C.U. | C.F.M. |
| Liberación. | C.F.M. | C.F.M. | C.U. | C.U. | C.F.M. |
| Reintegración. | C.M.N. | C.F.M. | C.F.M. | C.F.M. | C.F.M. |
| Reconstrucción. | C.M.N. | C.F.M. | C.F.M. | C.U. | C.F.M. |
| Restauración. | C.M.N. | C.F.M. | C.F.M. | C.U. | C.F.M. |
| Ampliación. | X | C.F.M. | C.F.M. | C.F.M. | C.F.M. |
| Demolición. | X | X | C.U. | C.U. | C.F.M. |
| Subdivisión Propiedad Horizontal. | X | X | C.U. | C.U. | C.F.M. |
| Obra Nueva. Se radica en la Curaduría Urbana y se envía al Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, Seccional Cauca. | | | | | |
| Periferia Sur. Se radica en la Curaduría Urbana para su estudio y aprobación. | | | | | |

P. Permitido.

C.M.N. Consejo de Monumentos Nacionales.

C.F.M. Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales.

C.U. Curaduría Urbana.

X. No Permitido.

CUADRO RESUMEN No.2.

NORMAS PARA LOS SECTORES HOMOGÉNEOS.

| SECTOR. | ALTURAS. | |
|---|---|-----------|
| | Exterior. | Interior. |
| SECTOR 1. CENTRO MONUMENTAL. | 2 pisos. | 4 pisos. |
| SECTOR 2. OCCIDENTAL. | 1 piso. | 2 pisos. |
| Manzanas 161 y 162. | 2 pisos. | 4 pisos. |
| SECTOR 3. ORIENTAL. | 2 pisos. | 4 pisos. |
| Sector 3A. | | |
| Sector 3B. | 1 piso. | 2 pisos. |
| SECTOR 4. NORTE. | 2 pisos. | 2 pisos. |
| SECTOR 5. SUR. | 1 piso. | 2 pisos. |
| PERIFERIA SUR DEL CENTRO HISTÓRICO. | Se permite vivienda unifamiliar y bifamiliar de acuerdo a las Normas para Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción para el Municipio de Popayán, debiendo conservar el perfil vial de la zona, calzada y andén. | |
| Los usos comerciales y de servicio están definidos en las tablas 4 y 5. | | |