

MINISTERIO DE CULTURA

RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO 0304 DE 2010

(febrero 20)

por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Antiguo del municipio de Buga en el departamento del Valle del Cauca, declarado como Monumento Nacional hoy Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

La Ministra de Cultura, en ejercicio de las facultades legales que le confiere el numeral 1 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008 y su Decreto 763 de 2009, y

CONSIDERANDO:

Que el literal a) del artículo 8° de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5° de la Ley 1185 de 2008, determina:

“Al Ministerio de Cultura, previo concepto favorable del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, le corresponde la declaratoria y el manejo de los bienes de interés cultural del ámbito nacional”.

Que el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, Ley General de Cultura, modificado por el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008, señala el régimen especial de protección de los bienes de interés cultural y determina que la declaratoria de un Bien de Interés Cultural –BIC– incorporará un Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley.

Que el mismo artículo 11 establece que el PEMP indicará la zona afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.

Que consecuentemente el Decreto 763 de 2009, reglamentó lo pertinente sobre los PEMP de bienes inmuebles, en el Título III, Capítulos II, III parte I y IV.

Que el artículo 16 del Decreto 763 de 2009, establece que los bienes del grupo urbano del ámbito nacional y territorial declarados Bienes de Interés Cultural con anterioridad a la Ley 1185 de 2008 requieren en todos los casos la formulación del PEMP.

Que el artículo 31 del Decreto 763 de 2009, indica:

“Competencias para la formulación de los PEMP. Para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en Espacio Público, la formulación del PEMP corresponde a las autoridades Distritales o Municipales del territorio en donde estos se localicen”.

Que el numeral 1.5 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008, así como el artículo 5° del Decreto 763 de 2009 establece:

“Prevalencia de disposiciones sobre patrimonio cultural. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008, numeral 1.5 y con lo preceptuado en la Ley 388 de 1997 o las normas que los modifiquen o sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las Zonas e inmuebles declaradas como BIC prevalecerán al momento de adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial de municipios y distritos”.

Que el numeral 1.3. del mismo artículo señala que: “Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su Zona de influencia aunque el Plan de Ordenamiento Territorial ya hubiera sido aprobado por la respectiva autoridad territorial”.

Que el numeral 2 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 establece que constituyen normas de superior jerarquía de los Planes de Ordenamiento Territorial, las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las Zonas e inmuebles considerados como patrimonio cultural de la Nación incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico.

Que el Gobierno Nacional mediante Ley 163 de 1959 declaró como Monumento Nacional, entre otros, el Sector Antiguo de Buga que incluye “las calles, plazas plazoletas, murallas, inmuebles, incluidos en el perímetro que tenían las ciudades estas poblaciones durante los siglos XVI, XVII, y XVIII” (de conformidad con el artículo 4° de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 1185 de 2008 es Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional).

Que de conformidad con el Plan Decenal de Cultura, cuyo objetivo principal es “construir un ciudadano democrático cultural”, la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura ha diseñado el Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos –PNRCH– que propende por la recuperación integral del patrimonio cultural contenido en dichas zonas, declaradas como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.

Que de conformidad con lo señalado en la Ley 397 de 1997, y siguiendo los lineamientos de la Ley 1185 de 2008 y el artículo 31 Decreto 763 de 2009, en el marco del Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos –PNRCH, del Ministerio de Cultura, y en coordinación con la Administración Municipal de Buga y la Gobernación del Valle del Cauca, se adelantó, con el Centro de Investigaciones CITCE de la Universidad del Valle, el diagnóstico y la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP del Sector Antiguo y su zona de influencia.

Que el Plan Nacional de Recuperación de Centros Históricos –PNRCH– propone recuperar los sectores urbanos declarados como Bien de Interés Cultural –BIC– del Ámbito Nacional, mediante una estrategia que aborda tres zonas fundamentales: los valores del Bien de Interés Cultural, los riesgos que amenacen la integridad del bien y su puesta en valor. Para el caso del Sector Antiguo de Buga y su zona de influencia se identificaron los siguientes valores:

Valor Estético

Sector Antiguo de Buga y su Zona de influencia conforman un conjunto urbano caracterizado por un trazado de retícula regular, derivado del crecimiento del núcleo fundacional erigido en 1575, el cual sigue el modelo español de la ciudad colonial determinado en las Ordenanzas Reales de 1512 y 1572. Esta estructura se consolida alrededor de una plaza central, hoy Parque José María Cabal y está definida por manzanas cuyas cuadras tienen entre 92 y 93 m de longitud. En los cuatro costados de la plaza se conservan las edificaciones que dan cuenta de diferentes periodos en la historia de la ciudad. Entre estas se destacan, sobre la esquina suroccidental de la plaza, la Catedral de San Pedro, construida en 1776; sobre la carrera 14 predominan austeras construcciones coloniales y tres edificios republicanos dominan el recorrido de la calle 7, con el Palacio de Justicia, y la carrera 14, con el Edificio Los Portales.

El conjunto delimitado tiene una altura predominante de dos pisos y construcciones de tradición colonial, no obstante se encuentran edificaciones de diversos periodos y expresiones arquitectónicas. Entre ellas se puede destacar un conjunto disperso de iglesias coloniales y neoclásicas: Catedral de San Pedro, Capilla de San Francisco, Iglesia de Santo Domingo, Iglesia de San Antonio, Iglesia de la Merced y Basílica del Señor de los Milagros. El eje de la calle 6 entre carrera 19 y 10 conforma un recorrido entre dos BIC del Ámbito Nacional: el conjunto de la Estación del Ferrocarril y el Teatro Municipal. A lo largo de este recorrido se pasa por la Catedral de San Pedro, sobre el costado sur del parque José María Cabal, la Iglesia de Santo Domingo, construcciones coloniales como la Casa de la Cultura y la Academia de Historia Leonardo Tascón. Otro eje relevante es el de la carrera 13 entre calles 1 y 7, los extremos del recorrido son el Parque Bolívar, junto al río Guadalajara y el moderno edificio de la Galería Central. Entre estos dos puntos se encuentran edificios representativos de la arquitectura republicana, como la Alcaldía Municipal y Sede Universidad del Valle, y de arquitectura moderna: Banco Ganadero, Banco de Bogotá y Banco Colmena, edificios multifamiliares y de comercio: calle 7, calle 6 y calle 5. Acercándose al río, calles 3 y 2, se encuentra un conjunto homogéneo de viviendas tradicionales de uno y dos pisos.

La zona de la Galería Central se caracteriza por destacables edificaciones modernas como el Edificio Montufar, el Colegio Ulpiano Tascón y el antiguo Pabellón de Carnes. Si bien esta zona presenta un marcado deterioro físico y social, la calidad de las construcciones es un potencial para su recuperación. Aparte de estos conjuntos mencionados hay que resaltar el valor del conjunto del Cementerio Católico Central y las casas tradicionales de la calle 5 entre carreras 9 y 16.

LICITACIONES

El DIARIO OFICIAL

Informa a las Entidades Oficiales, que se reciben sus órdenes de publicación con dos (2) días hábiles de anticipación.

Veá Indíce de Licitaciones en la última página

DIARIO OFICIAL

Fundado el 30 de abril de 1864
Por el Presidente **Manuel Murillo Toro**
Tarifa postal reducida No. 56

DIRECTORA: **MARÍA ISABEL RESTREPO CORREA**

MINISTERIO DEL INTERIOR Y DE JUSTICIA

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

MARÍA ISABEL RESTREPO CORREA
Gerente General

Carrera 66 N° 24-09 (Av. Esperanza-Av. 68) Bogotá, D. C. Colombia
Commutador: PBX 4578000.

e-mail: correspondencia@imprenta.gov.co

En el sector del río Guadalajara, el cual ha sido el borde natural de la ciudad tradicional, se desarrolló en la primera mitad del siglo XX un urbanismo particular en el que construcciones republicanas, neocoloniales y modernas rompieron el paramento regular con implantaciones exentas y amplios antejardines. Además de esto, la ronda del río, con un tratamiento que aún es incipiente, se articuló como espacio público con el Parque Bolívar y el Monumento del Faro, en honor a Alejandro Cabal Pombo.

La Fundación de Guadalajara de Buga data de 1575, cuando, luego de varios intentos fallidos, se logra establecer un centro poblado en los territorios de la margen oriental del río Cauca, dominados por Comunidades de Pijaos. Teniendo en cuenta las condiciones geográficas del valle alto del río Cauca, la localización de Buga se vuelve estratégica en la ruta del Camino Real que comunicaba importantes núcleos urbanos de la Nueva Granada y el Virreinato del Perú: Quito-Popayán-Cali-Buga-Cartago-Santafé de Bogotá. A nivel regional, en la articulación entre la explotación minera y producción agrícola Buga se disputaba el control de este enclave con Cali y Cartago. En el siglo XIX, como ciudad confederada, Buga juega un papel importante en los procesos que configuraron la formación de la Nación colombiana. Durante este periodo, varias de sus edificaciones civiles y religiosas más representativas fueron cuarteles militares, sitios de refugio o escenarios de enfrentamiento de los bandos en pugna.

El panorama regional del siglo XX, Buga es una de las ciudades que, junto con Cali y Cartago, se disputaron el nombramiento de capital del departamento del Valle del Cauca, creado en 1910. En las décadas siguientes, la comunicación directa con el puerto de Buenaventura, le permitieron desarrollarse como un centro de acopio de café y fortalecer su sector agrícola e industrial. Actualmente, Buga es uno de los núcleos poblados del sistema urbano del Valle del Cauca con un crecimiento más equilibrado, en el cual, coexisten los rastros de la tradición con varias ventajas y comodidades de la ciudad contemporánea. La presencia de la Basílica del Señor de los Milagros y la mayor afluencia de peregrinos y turistas para una ciudad intermedia en el país, ofrecen altas posibilidades de desarrollar el sector turístico del municipio.

Valor Simbólico

En el Sector Antiguo de Buga se concentra la mayor cantidad de edificaciones y espacios públicos representativos del municipio. Entre estos, los que ocupan los primeros lugares en la imagen urbana que los habitantes tienen de su ciudad están la Basílica del Señor de los Milagros y el Parque José María Cabal. Teniendo en cuenta, que aun con las propuestas de descentralización del POT, Buga sigue siendo una ciudad monocéntrica, las actividades cotidianas, laborales, comerciales o educativas, así como las excepcionales, lúdicas y culturales, tienen su núcleo en la zona delimitada como centro histórico. De acuerdo con esto, la experiencia diaria que la gran mayoría de los bugueños tienen con su contexto urbano, pasa por el centro histórico. Sobre esta experiencia hay que destacar dos aspectos: el Sector Antiguo de Buga tiene en proporciones iguales las actividades comerciales y residenciales. El modo de desplazamiento, para llegar a este sector o moverse dentro de él, es el peatonal. Estas características permiten que haya una población permanente que habita el centro, lo cual fortalece la vecindad, y de otra parte, el espacio público del centro es un lugar de encuentro y reconocimiento ciudadano. En el contexto regional y nacional, las tradiciones religiosas, en especial la devoción al Señor de los Milagros, es el mayor elemento de identidad que tiene la ciudad.

RIESGOS QUE AMENAZAN LA INTEGRIDAD DEL BIEN:**Natural – paisajístico**

a) Abandono y falta de tratamiento al espacio público de la ronda del río Guadalajara, no sólo en el tramo de zona delimitada, sino en todo su recorrido por la zona urbana de Buga.

b) Manejo inadecuado de la vegetación en las obras de ampliación del espacio público peatonal de la calle 6 entre carreras 19 y 16, carrera 14 entre calles 4 y 6 y carrera 13 entre calles 7 y 4.

c) Alteración de las visuales cercanas y lejanas desde y hacia el Sector Antiguo por el cableado aéreo de servicios públicos y las antenas de telecomunicaciones.

d) Pérdida de solares tradicionales por densificación de las manzanas.

Funcional:

a) Falta de articulación entre los proyectos de creación de la plataforma logística y el conjunto de la estación del ferrocarril y su zona de influencia.

b) Contaminación visual y auditiva y ocupación del espacio público por las actividades del comercio formal e informal, especialmente en los sectores de la Avenida Alejandro Cabal Pombo, Parque José María Cabal y de la Galería Central.

c) Congestión vial general y ocupación de calles y andenes con automotores y bicicletas por la falta de parqueaderos, y por el escaso control.

d) Tendencia a la disminución de la función residencial y baja ocupación en inmuebles destinados a este uso.

e) Falta de mobiliario urbano y de servicios adecuados para los turistas y peregrinos.

Físicos:

a) Obsolescencia física de inmuebles con valor patrimonial: antiguo colegio José María Cabal y Edificios Ulpiano Tascón y Edificio Montufar.

b) Deterioro de la edificación y el espacio público del Cementerio Central.

c) Abandono del 7,3% de las edificaciones del Sector Antiguo y su zona de influencia.

d) Destrucción de edificaciones de valor patrimonial por cambios de uso.

e) Lotes esquineros con construcciones precarias para comercio y parqueaderos.

Socioculturales:

a) Falta de participación de la comunidad en la valoración y conservación del patrimonio.

b) Predominio de actividades comerciales con generación de poco valor agregado.

c) Poca divulgación de los valores culturales del Sector Antiguo de la ciudad.

d) Deterioro del patrimonio documental que reposa en la ciudad.

e) Poca capacitación para el desempeño en el sector turístico.

f) Necesidad de un proyecto integral que dinamice los valores culturales y turísticos de la ciudad.

Institucionales:

a) No hay suficiente seguimiento y control por parte de las entidades municipales competentes para la aplicación y cumplimiento de la norma local que regula el Sector Antiguo.

b) Falta regulación de las actividades de la construcción por parte de las entidades municipales.

c) Las entidades municipales competentes han perdido credibilidad para el manejo del patrimonio cultural inmueble.

Que para poner en valor este sector Bien de Interés Cultural se requiere implementar las siguientes estrategias.

1. Mejoramiento equipamiento urbano.

2. Calificación del espacio público.

3. Recuperación del la ronda del río Guadalajara.

4. Renovación del sector de la Galería Central y de los ejes turísticos de la carrera 19 y Avenida Alejandro Cabal Pombo.

5. Revitalización de la función residencial.

Que las normas previstas en los Acuerdos 109 de 1997, Reglamento del Sector Antiguo de Guadalajara de Buga no prevén las nuevas condiciones que rigen el desarrollo de la ciudad, ni las amenazas que actualmente se extienden sobre los valores patrimoniales y las calidades urbanas, arquitectónicas y paisajísticas de Guadalajara de Buga.

Que el Sector Antiguo de Guadalajara de Buga y su zona de influencia como parte del sistema urbano está inmerso en las dinámicas nacionales y regionales que involucran al municipio en los proyectos relacionados con las políticas de vivienda, la plataforma logística de los puertos secos y la infraestructura para el desarrollo del turismo.

Que en cumplimiento del numeral 5 del artículo 2° del Decreto 1313 de 2008 y el artículo 10 del Decreto 763 de 2009, el 14 de agosto de 2009 fue presentada ante el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural –CNPC– la propuesta de PEMP, la cual tuvo un concepto favorable según consta en el Acta número 009 de 2009.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°. *Ámbito de aplicación.* Aprobar el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– para el Sector Antiguo de Buga declarado como Monumento Nacional mediante Ley 163 de 1959, hoy Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional, así como para su zona de influencia, el cual está constituido por:

a) El trazado urbano con su conjunto de calles, parques, espacios abiertos y manzanas construidas, que conforman la Zona delimitada como Sector Antiguo y Zona de Influencia.

b) Los inmuebles que constituyen ejemplos característicos de arquitectura institucional, religiosa, o civil y las Zonas de su entorno.

c) Los inmuebles que, sin ser sobresalientes por su valor individual, por su continuidad armónica y su homogeneidad de construcción, constituyan, en conjunto, zonas con características de valor físico y ambiental.

d) Las plazas, parques, calles, y en general, todos los espacios públicos que forman parte del entorno urbano de la edificación, proporcionándole la visibilidad adecuada, siendo el marco necesario para la integración ambiental y ciudadana.

e) Los elementos y accesorios del mobiliario urbano: farolas, estatuas, placas, bancas, rejas, entre otros, los cuales tengan valor histórico y cultural y contribuyen a realzar el carácter de los espacios públicos.

f) Los vacíos interiores o traspatios que dan forma a la tipología atrial, la cual es característica de la arquitectura de la ciudad.

g) La arborización y los elementos vegetales que constituyen las zonas verdes, públicas o privadas, en particular las especies autóctonas.

TÍTULO III
NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN
CAPÍTULO I

Definiciones

Artículo 9°. Nivel 1. *Conservación integral – bienes interés cultural.* Se aplica a los espacios públicos e inmuebles individuales del Grupo Arquitectónico de excepcional valor, los cuales, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integridad. En estos, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo que las obras deben ser legibles, dar fe del momento en el que se hicieron y los elementos agregados deben ser reversibles. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad (artículo 20 del Decreto 763 de 2009).

Están sujetos a esta categoría, en la Zona Afectada 120 predios y en la Zona de Influencia 33 predios, ver Anexo 1: Listado de BIC del Sector Antiguo de Buga. La localización de estos se encuentra en el Plano P-02.

Artículo 10. Nivel 2. *Conservación del tipo arquitectónico.* Se aplica a Inmuebles del Grupo Arquitectónico con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales los cuales deben ser conservados. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales. (Artículo 20 del Decreto 763 de 2009).

Están sujetos a esta categoría en la Zona Afectada y la Zona de Influencia, 1849 predios, ver Anexo 1: Listado de BIC del Sector Antiguo de Buga. La localización de estos se encuentra en el Plano P-02.

Artículo 11. Nivel 3. *Conservación contextual.* Se aplica a inmuebles ubicados en un Sector Urbano, los cuales, aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto.

De igual manera, se aplica para inmuebles que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del sector urbano.

Este nivel busca la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado. (Artículo 20 del Decreto 763 de 2009).

Están sujetos a esta categoría en la Zona Afectada y en la Zona de Influencia 920 predios, ver Anexo 1: Listado de BIC del Sector Antiguo de Buga. La localización de estos se encuentra en el plano P-02.

Artículo 12. *Tipos de obra según el nivel de intervención.* Los tipos de obra por cada nivel de intervención asignado a los inmuebles del Sector Antiguo y la zona de influencia se especifican en el siguiente cuadro.

TIPO DE OBRA	NIVEL 1 Conservación integral	NIVEL 2 Conservación del tipo arquitectónico	NIVEL 3 Conservación contextual
Ampliación	X	X	X
Consolidación	X	X	X
Demolición			X
Liberación	X	X	
Modificación			X
Obra Nueva.			X
Primeros Auxilios	X	X	X
Reconstrucción.			X
Reforzamiento Estructural.	X	X	X
Rehabilitación o adecuación Funcional	X	X	
Reintegración.	X	X	
Remodelación.		X	X
Reparaciones locativas	X	X	X
Restauración	X	X	
Restitución.	X	X	

Artículo 13. *Autenticidad de las intervenciones.* Dentro del marco de la Zona Afectada –Sector Antiguo– de Buga y su Zona de Influencia, cualquier intervención, tanto en los edificios con valor patrimonial, como en las nuevas edificaciones, debe evitar la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales de la arquitectura del municipio. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, evitándose la “reproducción” del estilo de la ciudad antigua con elementos que tiendan a confundir los valores históricos de cada periodo del desarrollo de la ciudad.

Artículo 14. *Subdivisión de la propiedad en edificios con valor patrimonial.* La copropiedad no autoriza la realización de divisiones físicas que supongan modificaciones del tipo arquitectónico. Se deberán respetar íntegramente los elementos espaciales principales que definen la edificación valorada (fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujeas principales, galerías, cubiertas, etc.). Cualquier acción o intervención derivada de un proceso de subdivisión no afectará la integridad arquitectónica y urbana del inmueble.

CAPÍTULO II

Normas comunes a todos los niveles de intervención

SUBCAPÍTULO I

Condiciones generales

Artículo 15. *Elementos arquitectónicos:*

a) Acabados: Todas las construcciones deberán enlucirse tanto en fachada como en cubiertas. En las fachadas se prohíben los enchapes de cualquier género, así como las pinturas a base de aceite y/o con adherentes sintéticos para elementos diferentes de la carpintería.

b) Los patios y traspatios: Deben conservar su carácter como Zonas ambientales al aire libre. La tala de árboles deberá ser autorizada por la entidad ambiental competente. Los pisos deberán realizarse con materiales permeables. En caso de estar cubiertas estas superficies, es necesario que cuente con los drenajes necesarios que controlen las humedades existentes.

c) Zaguanes. Todos los zaguanes existentes deben ser conservados. Se prohíbe el cambio de sus dimensiones y destinación original. Los portones deben ser conservados y recuperados como parte integral del zaguán.

d) Piscinas. Deberán tener un aislamiento mínimo de dos metros de la construcción. Para su autorización se debe presentar un estudio técnico a la entidad Municipal competente para el manejo del Patrimonio Cultural mediante el cual se establezca que su construcción no afectará al inmueble, ni a sus vecinos.

e) Instalaciones y registros: Todas las instalaciones y registros que, obligatoriamente, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos, debidamente empotrados y resultos técnica y formalmente, pintados del mismo color que el resto de la fachada. Los equipos de aire acondicionado y contadores de consumo de agua, energía y gas, no deben sobresalir en la cubierta, ni en la fachada. Los tanques de almacenamiento de agua se dispondrán debajo de los tejados o en construcciones especiales que los oculten, en los patios y fondos de los predios; en ningún caso serán visibles desde la calle.

f) Persianas metálicas: Se permite la instalación de persianas metálicas de seguridad al interior de los vanos de las puertas y ventanas previa autorización de la entidad municipal competente en el manejo del patrimonio cultural del municipio de Buga.

Artículo 16. *Cubrimiento de patios para uso comercial.* En usos terciarios, los patios únicamente podrán cubrirse para usos complementarios con el uso principal, cuando se pueda disfrutar del espacio que cubren como lugar de estancia de los clientes del establecimiento. Nunca este espacio podrá suponer un aumento de superficie del local para la actividad de venta o exposición de mercancía.

Parágrafo. El cerramiento de los patios deberá ser siempre en material transparente, reversible y dejar pasar el aire permanentemente; así mismo puede estar colocado en la cubierta, o en el entresijo del primer piso si el local comercial está situado en el primer piso, y el edificio tiene un uso residencial en el resto de plantas. En este último caso, el cerramiento sobre el nivel del primer piso no podrá suponer un obstáculo para la habitabilidad de los demás pisos del edificio.

Artículo 17. *Pasajes comerciales públicos.* Queda prohibido incorporar pasajes comerciales públicos en las edificaciones del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia. Estarán autorizados únicamente en aquellos lugares que se especifiquen mediante actuaciones urbanísticas o planes parciales.

Artículo 18. *Exigencia de parqueaderos internos.* Para inmuebles de Nivel I y II de intervención, se exige estacionamiento en el interior del predio y con una sola entrada de garaje por el predio, según el tipo de actividad a la que se dedica el inmueble, así:

a) Para inmuebles de Nivel I de intervención (BIC): no se exigen parqueaderos en ningún caso pero se analizará su exigencia siempre que la dimensión del predio y las características de la edificación lo permitan. En el caso de usos hoteleros, deberá preverse un parqueadero por cada 200 m² de construcción, o cada seis (6) habitaciones. De no existir zona libre en el predio estos se localizarán en una zona de 500 m a la redonda o en su defecto en la zona que determine el municipio.

b) Para inmuebles de Nivel 2 de intervención (Conservación del Tipo arquitectónico): en usos de comercio, un parqueadero por cada 100 m²; para los demás usos no se exigen. En el caso de usos hoteleros, deberá preverse un parqueadero por cada 200 m², de construcción o cada seis (6) habitaciones, siempre que la tipología de la edificación lo permita.

c) Para inmuebles de Nivel 3 de intervención Conservación contextual: usos residenciales, un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de habitación o 300 m² de Zona utilizada para vivienda; usos hoteleros, un (1) parqueadero por cada 200 m² de construcción, o cada (6) habitaciones; uso comercial, un (1) parqueadero por cada 100 m² de construcción; usos institucionales, previo estudio de cada caso por parte de la entidad municipal para el manejo del Patrimonio Cultural.

Parágrafo 1°. Todo proyecto que incluya parqueos internos, requerirá para su autorización, concepto favorable por parte de la entidad competente para el manejo del Patrimonio Cultural de acuerdo con la clasificación establecida para el predio.

Parágrafo 2°. En el evento de no disponer de zona para las plazas de parqueo exigidas al interior del inmueble, el propietario del inmueble deberá presentar a la Administración Municipal la propuesta de solución de parqueos exigidos.

Artículo 19. *Coficiente de edificabilidad permitida.* La edificabilidad permitida en cada predio (superficie edificada en todas las plantas/superficie del lote) queda determinada sobre la base del porcentaje de ocupación de suelo permitido en cada predio y la altura permitida de edificación indicadas en las fichas de normativa. Salvo indicación específica, la edificabilidad máxima permitida será de 1,7 m²/m².

Artículo 20. *Normas sismorresistentes.* Toda construcción nueva o intervención que se realice en predios catalogados en los niveles 1, 2 y 3, se rige además por la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 de 1998 “Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismorresistente”, en cuanto a que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Artículo 21. *Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad.* El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa nacional se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres que constituyen los edificios catalogados.

- a) Toda habitación o local habitable tendrá luz y ventilación natural directa.
- b) Las habitaciones pueden ser ventiladas e iluminadas a través de puertas o ventanas abiertas a corredores de circulación que den directamente a patios descubiertos.
- c) Se requieren ductos de ventilación y ventilación forzada en cuartos de baño, cuartos de aseo, garajes, despensas, escaleras y cuartos de basura. Los ductos de estas instalaciones no deben salir a la calle.
- d) Las escaleras de uso público o colectivo tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 metros y contarán con luz natural y artificial, e iluminación de emergencia en edificaciones de uso público o zonas comunes.
- e) Todo establecimiento público, comercial y turístico, y todo inmueble de apartamentos, contará con extinguidores y las demás precauciones reglamentarias contra incendio.
- f) Cualquier obra a realizar, con excepción de obras de mantenimiento deberá estar a cargo de un profesional idóneo en la materia, quien firmará los planos respectivos como responsable del proyecto.

Artículo 22. *Uso de vivienda multifamiliar en edificios de valor patrimonial.* Dentro de la Zona Afectada del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, se considera prioritario el uso residencial de manera estable y permanente. Los proyectos de adecuación deben respetar las características tipológicas del inmueble.

Artículo 23. *Vivienda mínima.* En el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, la vivienda mínima permitida será de 60 m² útiles.

SUBCAPÍTULO II

Normas para el nivel 1: Conservación integral

- Bienes de interés cultural

Artículo 24. *Autorizaciones de intervenciones en inmuebles Bienes de Interés Cultural – BIC.* Deben tener en cuenta las disposiciones que se determinan en el Decreto 763 de 2009, en especial las que se consideran en los artículos 39, 43 y 44 del mismo.

Artículo 25. *Normas específicas.* Las siguientes normas aplican sobre los tipos de obras permitidos para este nivel:

- a) Ampliaciones. No se permite adosar edificaciones al volumen original. Debido a sus condiciones particulares, en el predio de la antigua Estación del Ferrocarril se permite desarrollar una nueva construcción en tanto las dimensiones del predio lo permitan.
- b) Restituciones. Cuando sea necesario reconstruir una parte del inmueble que haya sido notoriamente afectada por deterioro, la restitución se hará de acuerdo al inmueble original en cuanto a volumen edificado, número de plantas y las demás características arquitectónicas que tenía el edificio.

c) Adecuaciones. Toda intervención que tenga como objeto adecuar el edificio a un uso, deberá tener carácter reversible; los agregados deberán poder ser identificados como tales y permitir la comprensión de la estructura y organización originales del edificio. Las necesidades y los requerimientos del programa del proyecto quedarán supeditados a la estructura y organización del edificio, cuya conservación así como cada una de sus partes, será prioritaria sobre las demás conveniencias, excepción hecha de la salubridad y estabilidad de los locales.

d) Volumen construido y alturas. No podrá modificarse el volumen construido original, ni las alturas existentes.

e) Cubiertas. Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de quinta fachada, debiendo conservarse íntegramente, sus características volumétricas y constructivas. Siempre que sea posible, deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta y con autorización previa de la entidad municipal competente en el manejo del patrimonio cultural, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración al tipo arquitectónico o formal. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., visible desde la vía pública. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todas las vertientes de una misma cubierta.

f) Muros interiores. No podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros o “de carga” de distribución interior. No se permite eliminar muros interiores originales para unir dos o más habitaciones; sólo se admite en ellos la apertura de puertas internas de comunicación entre varias habitaciones con ancho máximo de 1,20 m. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevos muros para la subdivisión del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciados, sean respetuosos con lo existente y estén autorizados por la entidad municipal competente en el manejo del patrimonio cultural.

g) Patios interiores. Deberán conservarse sin ningún tipo de alteración.

h) Pañetes exteriores e interiores. No se permite el reemplazo de pañetes antiguos o pavimentos, ni la eliminación de antiguos blanqueamientos que puedan conservar pinturas u ornamentación mural susceptible de ser restaurados.

i) Fachadas

- **Vanos originales.** Deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. En caso de haberse producido alteraciones con anterioridad a la presente Resolución, en la intervención de restauración deberán restituirse a su disposición original.
- **Carpinterías de puertas y ventanas.** Deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.
- **Puertas para garajes.** En los edificios catalogados como Nivel I, no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes.
- **Elementos decorativos y formales.** No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, comisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser susti-

tuidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características de los existentes.

j) Vanos. No se podrán abrir nuevas puertas y/o ventanas, ni clausurarlas o reemplazarlas, salvo que se trate de recuperar las condiciones originales del inmueble.

k) Jardines y Zonas libres interiores (no patios). Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente. Podrán ocuparse únicamente con elementos aislados, de materiales ligeros y desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc.), ocupando como máximo el 20% de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.

l) Pintura y color exterior e interior. Sólo se acepta como pintura para fachadas, culatas y muros de cerramiento de inmuebles Nivel I el blanqueamiento de cal, sea blanca o teñida de color con los colores minerales usados tradicionalmente para el efecto. Se deben utilizar, en primera instancia, los colores originales de la edificación, o aquellos que destaquen los elementos formales y sean resultado de un estudio de calas estratigráficas que será debidamente documentado. Se exceptúan las edificaciones modernas que hacen parte de esta categoría cuyos acabados originales sean diferentes a los mencionados, caso en el cual la entidad competente del concepto previo, definirá el acabado.

m) Forjados. Siempre que sea posible, deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración al tipo arquitectónico o formal.

n) Carpintería de ventanas. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado. No se autoriza hacer particiones simuladas de los vidrios de ventanas.

Artículo 26. *Distintos usos en un mismo edificio declarado como nivel I.* Podrán localizarse distintos usos, siempre que la división de propiedades y locales no genere modificaciones sustanciales irreversibles en los elementos del tipo arquitectónico, característicos de la edificación, tales como fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujiás principales, galerías, cubiertas y restantes elementos comunes.

Artículo 27. *Condición general de los usos dotacionales en edificaciones catalogadas como nivel I: bienes de interés cultural.* En el caso de edificaciones catalogadas como Nivel I destinadas a este tipo de usos, el proyecto deberá hacer compatibles las necesidades de conservación de los valores históricos de la edificación con las necesidades de equipamientos e instalaciones requeridas, garantizándose siempre el respeto a la edificación histórica. En ningún caso podrán autorizarse adaptaciones que puedan suponer una intervención destructiva para los valores históricos del edificio.

SUBCAPÍTULO II

Normas para el nivel 2: Conservación del tipo arquitectónico

Artículo 28. *Normas específicas.*

a) Garajes. Se permite la apertura de una nueva puerta en fachada para garajes, en cuyo caso el ancho máximo es de 3 m, siempre y cuando esta dimensión no supere en una tercera parte la dimensión del ancho de la fachada. El vano de garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes vanos de la fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,5 m de la línea exterior de cualquier elemento de morfología existente (jambas de vanos, molduras, etc.), medidos desde la cara más exterior de sus elementos componentes.

b) Carpintería de ventanas. En los edificios catalogados como Nivel 2 de conservación, se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas lacadas o pintadas en las ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original, en los elementos a conservar. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado. No se autoriza hacer particiones simuladas de los vidrios de ventanas.

c) Patios interiores. Podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales ligeros, reversibles y transparente, se garantice la circulación continua y permanente de aire, el acceso fácil para limpieza, y en el caso de usos comerciales en el edificio restaurado, la superficie del patio cubierta nunca se utilice para aumentar la superficie de exposición de mercancías o venta de productos, sino para la ubicación de mobiliario para zonas de esparcimiento.

d) Volumen construido y alturas. No podrá aumentarse el volumen construido, ni las alturas existentes de los elementos a conservar, pudiendo construirse únicamente en aquellas zonas determinadas como de ampliación u obra nueva, dentro de los parámetros urbanísticos previstos en la presente resolución.

e) Ampliaciones y Sobreelevaciones. En las crujiás con frente a la calle y en las crujiás laterales no se permite sobreelevación. La construcción de nuevas crujiás y/o la sobreelevación de la crujiá del fondo en las edificaciones que conforman patio, se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de la presente resolución.

f) Muros interiores. No se permite ninguna modificación en los elementos originales maestros o “de carga” de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevos muros para la subdivisión del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciados, y sean respetuosos con lo existente. No se permite eliminar muros interiores originales para unir dos o más habitaciones; sólo se admite en ellos la apertura de puertas internas de comunicación entre varias habitaciones con ancho máximo de 1,20 metros.

g) Pañetes. No se permite el retiro de pañetes existentes. Aquellos inmuebles que hayan sido desprovistos de pañete exterior o interior, deberán reponerlo.

h) Fachada principal. Se prohíbe cualquier modificación de los vanos originales en la fachada, salvo la recuperación de antiguos vanos clausurados, debidamente documentados mediante fotos antiguas y/o testigos existentes en la edificación. También se prohíbe la construcción de voladizos o cualquier otro agregado.

i) Color exterior. Se deben utilizar, en primera instancia, los colores originales de la edificación, y la combinación de otros que en conjunto destaquen los elementos formales.

Se exceptúan las edificaciones modernas que hacen parte de esta categoría cuyos acabados originales sean diferentes a los mencionados, caso en el cual la entidad municipal competente en el manejo del patrimonio cultural, definirá el acabado a autorizar.

j) Reparaciones. Se prohíbe el uso de cemento en muros de adobe o piedra; en estos muros sólo se puede usar mezcla de cal y arena. En zaguanes, galerías y patios se prohíbe el uso de material vitrificado o baldosa de cemento puesto que su colocación genera humedades ascendentes a los muros; el recubrimiento de pisos deberá realizarse con materiales permeables.

k) Cubiertas y Aleros. No se permite la demolición de aleros ni el cambio de las pendientes originales de las cubiertas.

l) Elementos Ornamentales. Todos los elementos ornamentales originales del inmueble deberán ser conservados.

m) Entrepisos. No se permite la construcción de entrepisos u otros elementos que alteren el espacio original del inmueble.

n) Carpintería de ventanas. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado. No se autoriza hacer particiones simuladas de los vidrios de ventanas.

Artículo 29. *Clasificación específica para los inmuebles del nivel 2 según tipo arquitectónico para obras de ampliación y sobreelevación.* Según el tipo arquitectónico a la que pertenecen se clasifican así:

1. Inmuebles con patio.
2. Inmuebles sin patio.

1. INMUEBLES CON PATIO

Artículo 30. *Ampliación por crujiás.* En los inmuebles de patio sólo se permite la ampliación por construcción de nuevas crujiás, tal como aparece indicado en el Esquema de Desarrollo Máximo Permitido del Anexo 3. El ancho máximo de las nuevas crujiás será igual al de las crujiás originales, sin perjuicio de las normas sobre patios.

Patios, traspatios y aislamientos: Se determinarán de acuerdo al tipo de patio que posean:

a) Inmuebles con patio lateral

a) Patios y traspatios: Ancho mínimo de patios y traspatios: $\frac{1}{2}$ del ancho del predio. Fondo mínimo de patios y traspatios: igual al ancho de las nuevas crujiás a construir. Para sobreelevación el patio resultante deberá ser el doble del ancho de aquellas crujiás que se quieran sobrelevar.

b) Aislamientos posteriores: Se regulan según el fondo del predio, sin perjuicio de las prescripciones sobre proporción de traspatios e índices de ocupación así:

- Fondos hasta 25 metros: no se exige aislamiento posterior.
- Fondos entre 25 y 35 metros: el aislamiento posterior tendrá un ancho mínimo de $\frac{1}{2}$ del ancho del lote y un fondo mínimo de 10 metros.
- Fondos entre 35 y 50 metros: el ancho del aislamiento posterior será igual al ancho del predio, y el fondo mínimo será de 12 metros.
- Fondos entre 50 y 60 metros: el ancho del aislamiento posterior será igual al ancho del predio, y el fondo mínimo será de 15 metros.
- Fondos con fondo mayor a 60 metros: el ancho del aislamiento posterior será igual al ancho del predio, y el fondo mínimo será de 20 metros.

b) Inmuebles con patio central

a) Patios y traspatios: Ancho mínimo de patios y traspatios: $\frac{1}{3}$ del ancho del predio. Fondo mínimo de patios y traspatios: igual al ancho de las nuevas crujiás a construir. Para sobreelevación el patio resultante deberá ser el doble del ancho de aquellas crujiás que se quieran sobrelevar.

b) Aislamientos posteriores: Se regulan según el fondo del predio, sin perjuicio de las prescripciones sobre proporción de traspatios e índices de ocupación así:

- Fondos hasta 25 metros: no se exige aislamiento posterior.
- Fondos entre 25 y 35 metros: el aislamiento posterior tendrá un ancho mínimo de $\frac{1}{3}$ del ancho del lote y un fondo mínimo de 10 metros.
- Fondos entre 35 y 50 metros: el ancho del aislamiento posterior será igual al ancho del predio, y el fondo mínimo será de 12 metros.
- Fondos entre 50 y 60 metros: el ancho del aislamiento posterior será igual al ancho del predio, y el fondo mínimo será de 15 metros.
- Fondos con fondo mayor a 60 metros: el ancho del aislamiento posterior será igual al ancho del predio, y el fondo mínimo será de 20 metros.

2. INMUEBLES SIN PATIO

Artículo 31. *Inmuebles sin patio.* Las pautas sobre ampliación, acondicionamiento, patios y traspatios para cada inmueble perteneciente a este tipo, las dará la entidad municipal competente en el manejo del patrimonio cultural, de acuerdo a cada caso y siguiendo las normas generales para todos los tipos. Particularmente para el tipo arquitectónico "inmuebles sin patio" el índice máximo de ocupación permitido es de 0,70.

SUBCAPÍTULO III

Normas para el nivel 3: Conservación contextual

Artículo 32. *Normas específicas.* Las siguientes normas aplican sobre los tipos de obras permitidos para este nivel en el artículo 12 de la presente resolución.

a) Cubiertas. En caso de colindar con un inmueble clasificado como Nivel 1 o de Nivel 2, las pendientes de los tejados deben ser iguales a las que presenta la construcción antigua colindante catalogada en el nivel más alto de valoración.

b) Acabados y Servidumbres. Todas las construcciones deben enlucirse tanto en fachada como en culatas. Se admite en la mampostería acabados de pintura con materiales diferentes

a los tradicionales, como el uso del ladrillo a la vista. Se prohíbe cualquier tipo de enchape en las fachadas. No se permite ningún tipo de servidumbres.

c) Voladizos y balcones. No se permiten voladizos en la fachada. En los casos de proyectos que incluyan balcones se debe dejar un ancho libre mínimo entre el balcón y las medianeras, para lo cual el Concejo Municipal de Patrimonio Cultural deberá evaluar su conveniencia y particularidades en correspondencia con la sección de la vía donde se localizan y las edificaciones colindantes.

d) Aislamientos y patios. Toda construcción nueva tendrá aislamientos posteriores, mínimo de 3 metros. La zona de patio mínima en cualquier construcción nueva o adecuada será de 12 metros cuadrados, y el lado mínimo será de 3 metros. Estas dimensiones se tomarán desde el borde de los aleros del patio. El índice de ocupación del terreno para las adecuaciones de los inmuebles Nivel III o las construcciones de obra nueva es el coeficiente 0,70. La Zona de la planta baja o primer piso es la Zona máxima que pueden cubrir las plantas o pisos superiores.

e) Parqueos. Dependiendo del uso y la localización del inmueble, se exigirá la construcción de parqueos al interior del mismo, requiriendo concepto previo del Concejo Municipal de Patrimonio Cultural.

f) Sótanos. Sólo se permite la construcción de sótanos en el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, en aquellos proyectos de obra nueva o proyectos resultantes de demoliciones autorizadas.

Artículo 33. *Subdivisión.* Los lotes que resulten de la subdivisión predial deben cumplir las siguientes disposiciones:

Frente Mínimo	Fondo Mínimo	Zona Mínima
7 m	20 m	140 m ²

Parágrafo. La subdivisión actual será posible de desarrollar siempre y cuando cumpla con las normas estipuladas en la presente resolución.

Artículo 34. *Demolición.* La demolición de inmuebles de Nivel 3 sólo se permitirá previo concepto favorable y autorización por parte de la entidad municipal competente en el manejo del patrimonio cultural.

SUBCAPÍTULO IV

Parámetros y condiciones de construcción para obra nueva

SECCIÓN I

Determinaciones generales

Artículo 35. *Proyectos de obra nueva.* Son proyectos de obra nueva toda intervención realizada sobre predios o lotes sin construir, o las que se proyectan simultáneamente con un proyecto de demolición de la edificación precedente. También se considerarán como tales, los casos de obras en edificios en los que, aun cuando resten algunos elementos arquitectónicos que se conserven, estos no sean condicionantes sustanciales de la nueva construcción.

Artículo 36. *Consideraciones de estilo.* La nueva edificación que se incorpore en el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, en ningún caso debe ser una repetición de la edificación tradicional existente.

SECCIÓN II

Edificabilidad y volumetrías

Artículo 37. *Edificabilidad (m^2/m^2).* La edificabilidad máxima permitida para la nueva edificación, será de $1,7m^2/m^2$, salvo en las unidades de actuación urbanística que tienen establecida su edificabilidad específica en las fichas correspondientes de parámetros de desarrollo.

Artículo 38. *Volumen máximo permitido.* El volumen máximo permitido para cada nueva edificación, será el resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas correspondientes a la manzana en la que se encuentre localizado, recogidas en esta resolución, Título IV, Capítulo I: Subcapítulo IX Zonas Volumétricas (Plano P-04: Zonas Volumétricas – Alturas).

Artículo 39. *Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.* En el caso de demolición autorizada de un edificio, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser la máxima prevista en esta resolución de acuerdo con el nivel permitido de intervención en el cual se encuentre clasificado el predio. Igual reglamentación regirá en el caso de edificios demolidos sin autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones o restricciones correspondientes en función de la gravedad del daño estimado al Patrimonio Cultural del Municipio.

Artículo 40. *Número de pisos permitidos y altura.* El número de pisos y las alturas permitidas (máxima y mínima) para la nueva edificación, se encuentran consignadas en el plano de Zonas Volumétricas y en el cuadro del artículo 41 de esta resolución. Las alturas están determinadas en función de las características de la edificación consolidada de valor de la manzana en la que se encuentra incluida la nueva edificación.

Artículo 41. *Alturas en función del uso del suelo y del fondo del lote.*

1. Las alturas, en relación con los usos del suelo serán las siguientes:

Uso Predominante	I planta		II plantas		III plantas		IV plantas	
	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.
Residencial	3,5	3,0	6,5	6,0	9,5	9,0	12,5	12,0
Comercial o Servicios	3,8	3,5	7,6	6,5	11,4	9,5	15,2	12,5
Institucional	4,5	4,0	8,4	7,4	12,2	10,8	16,0	14,2

2. Con objeto de promover la diversificación de los volúmenes construidos y de facilitar las posibilidades de agotar la edificabilidad máxima permitida, se regulan las alturas permitidas para la nueva edificación conforme a la tabla siguiente:

Fondo del Lote	Fondo libre mínimo para Edificaciones Nuevas	
	II Pisos	III Pisos
> 25 m	Fondo libre mayor o igual a 5m desde el fondo del predio. La edificación para dos plantas permitidas puede elevarse a tres a partir de los diez metros y hasta los 15 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.	Fondo libre mayor o igual a 5m desde el fondo del lote. La edificación para tres plantas permitidas sólo puede llegar a los 15 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.
Entre 25 y 20 metros	Fondo libre de 5m desde el fondo del lote. La edificación para dos plantas permitidas puede elevarse a tres a partir de los diez metros y hasta los 15 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.	Fondo libre de 5 m desde el fondo del lote. La edificación para tres plantas permitidas sólo puede llegar a 15 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.
< 20 m	No se establece fondo libre mínimo obligatorio pero debe cumplir los 5 metros libres si quiere que las viviendas que den al fondo se consideren exteriores. La edificación para dos plantas permitidas puede elevarse a tres a partir de los diez metros y hasta los 15 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.	No se establece fondo libre mínimo obligatorio pero debe cumplir los 5 metros libres si quiere que las viviendas que den al fondo se consideren exteriores. La edificación para tres plantas permitidas sólo puede llegar a 15 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.

Parágrafo. Si las nuevas edificaciones no tienen frente sobre la calle, la altura libre mínima de cada piso será de 2,5 m.

Artículo 42. *Referencia de alturas.* Las alturas permitidas se refieren, en todos los casos, a la distancia existente desde el nivel de la acera, medido en el punto medio de la fachada, hasta la cota superior del nivel del entramado de la cubierta, en el caso de que sea plana, y hasta la línea inferior del alero en caso de que sea inclinada.

Artículo 43. *Ritmo de alturas.* En el caso de predios resultantes de englobes se debe conservar la norma específica para cada predio.

Artículo 44. *Alturas en lotes con fachadas a diferentes calles.* En el caso de lotes con fachadas a diferentes calles (no esquineros), las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente. En el caso del lote ser esquinero se toma como referencia la altura de las construcciones ubicadas en las contra esquinas de tal manera que no distorsione el perfil horizontal dominante de la calle.

SECCIÓN III

Elementos constructivos, decorativos y formales

Artículo 45. *Lenguaje compositivo.* Los elementos constructivos, decorativos y formales que se utilicen en las nuevas edificaciones, deberán responder a técnicas actuales de construcción, evitándose en todo momento la copia o el falseamiento de técnicas tradicionales. Deberán enmarcarse dentro de parámetros de respeto a las características volumétricas y compositivas del entorno en el cual se insertan.

Artículo 46. *Cubierta.* Podrá utilizarse, indistintamente, la cubierta plana o inclinada, siguiéndose, en este último caso, el ángulo de pendiente tradicional en la zona.

Artículo 47. *Continuidad de las pendientes.* Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todas las vertientes de una misma cubierta inclinada.

Artículo 48. *Altura máxima de la cumbrera sobre el último entramado.* La altura máxima de la cumbrera, medida sobre su punto de inflexión libre interior y sobre la cara superior del último entramado, correspondiente a las plantas autorizadas, será de 1,8 m.

Artículo 49. *Construcciones auxiliares sobre las cubiertas.* Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los depósitos de agua únicamente para el uso de vivienda, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.

Artículo 50. *Cornisa.* En el caso de cubiertas planas, será obligatoria la incorporación de un remate de cornisa que marque la posición del último entramado, y la incorporación de un mampuesto de material a elegir por el proyectista (muro continuo, piezas aisladas, rejería, etc.), cuya altura no será menor de 0,7 m ni mayor de 1m. Quedan expresamente prohibidos los mampuestos de balastradas de piezas prefabricadas.

Artículo 51. *Aleros.* En el caso de cubiertas inclinadas, la distancia mínima y máxima que podrá sobresalir el tejado desde la cara de la pared hasta el final del alero será:

Distancia mínima: 0,8m. Distancia máxima: 1,0 m.

La distancia se tomará medida horizontalmente desde la cara de la pared de la fachada hasta la terminación de la cubierta de teja o saliente del tejado soportado por el alero. El espesor visto del alero no deberá ser mayor de 15 cm.

Artículo 52. *Relación lleno/vacío en las fachadas.* Será de libre disposición del proyectista. Los vanos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.

Artículo 53. *Textura de acabados en fachadas.* El acabado de las fachadas, en los muros macizos, deberá ser de material de fábrica revocado, con textura lisa y el color incorporado en la masa, o pintado en colores en tonos tradicionales existentes, a elegir por el propietario, de acabado mate y sin granular.

Artículo 54. *Recubrimientos de fachadas.* Aparte de lo dicho en el artículo anterior, queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material. Las fachadas en granito, material cerámico estándar o piedra artificial quedan expresamente prohibidas.

Artículo 55. *Fachadas laterales.* Las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores. Tendrán que ser objeto de un estudio cromático que fraccione el muro lateral expuesto en franjas de colores diferentes, similares a las de la zona. El estudio tendrá que ser presentado ante el Consejo Municipal de Patrimonio Cultural, que deberá aprobar su contenido.

Artículo 56. *Voladizos hacia la calle.* Queda prohibida la incorporación de voladizos en fachada. En los casos de proyectos que incluyan balcones se debe dejar un ancho libre mínimo de 1.00 metro entre el balcón y las medianeras, así mismo, los balcones serán abiertos sin cerramiento superior y no podrán sobresalir más de 0,8 m. El Concejo Municipal de Patrimonio Cultural evaluará su conveniencia y las particularidades de los mismos en correspondencia con la sección de la vía donde se localizan.

Artículo 57. *Voladizos interiores.* En las fachadas interiores de la edificación, se podrán incorporar galerías cubiertas, abiertas o cerradas. Contarán a efecto de la superficie construida y del ancho de los patios, que serán medidos desde su cara exterior.

Artículo 58. *Decoraciones falsas.* No se permitirá la decoración falsa de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de aleros falsos de teja de barro hacia la vía pública.

Artículo 59. *Conductos visibles en fachada.* No se permitirá dejar visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajantes de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, o de gas, salidas de humos, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno. Si el edificio cuenta con patio o antejardín con muro directo a la calle, la entrada del abastecimiento del gas o de otros suministros se realizará por ahí y se distribuirá por las fachadas interiores del edificio. Si no es así, el tubo del gas se meterá por el zaguán hasta llegar al patio con soluciones de doble tubo ventilado.

Artículo 60. *Materiales y dimensiones de carpinterías: puertas, ventanas, balcones y otros similares.* Las carpinterías en general podrán ser de madera o metálicas, con excepción del aluminio anodizado. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores libres en consonancia con el resto de las tonalidades de las fachadas de la cuadra. No se establecen condiciones específicas a sus dimensiones.

Artículo 61. *Persianas.* Las cajas de almacenamiento de las persianas deberán estar alojadas en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paramento de fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas.

Artículo 62. *Ejes de composición de las fachadas.* Las fachadas deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición, y que se identifiquen claramente a lo largo de su superficie.

Artículo 63. *Chaflanes o retrocesos en fachada.* No se autorizarán chaflanes en las esquinas, ni ningún retroceso de los paramentos.

SECCIÓN IV

Sótanos y entrepisos

Artículo 64. *Sótanos en nuevas edificaciones.* Podrán incorporarse tantos sótanos como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones consolidadas colindantes. Será obligatorio realizar un estudio geotécnico por profesionales debidamente matriculados en el que se recoja la solución constructiva más adecuada para el sótano, a la que obligatoriamente deberá adaptarse el proyecto de ejecución.

Parágrafo. Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento del predio. Para el caso de predios esquineros, las rampas deben localizarse a una distancia mínima de 5 metros de la esquina. NO SE PERMITEN SEMISÓTANOS.

Artículo 65. *Entrepisos.* Se autoriza la incorporación de entrepisos en las siguientes condiciones. La altura libre mínima entre la cara superior del suelo terminado de la planta, y la cara inferior del entrepiso será de 2,4 m para estancias vivibles; en caso de estancias de servicios, pasillos, cocinas integradas, servicios secundarios, etc., podrá ser de 2,2 m. En el caso de entrepisos bajo cubiertas inclinadas, la distancia entre el arranque de la cubierta inclinada y la cara superior de la entreplanta será como mínimo de 2 m. Ningún entrepiso podrá estar a una distancia menor de 2 m libres del paramento de fachada, medida desde el borde exterior del entrepiso a la cara interior de la fachada.

Artículo 66. *Usos de los entrepisos.* Los usos deberán ser complementarios del uso principal de la estancia en la que esté localizado el entrepiso.

SECCIÓN V

Patios y parqueaderos

Artículo 67. *Forma y dimensiones de los patios.* La forma de los patios interiores será de libre elección del proyectista, debiendo cumplir unas condiciones de separación entre paramentos de manera que siempre sea posible inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro, en el caso de edificaciones de una planta, de 4m en el caso de dos, y de 5 m en el caso de tres o cuatro plantas.

Artículo 68. *Patios técnicos.* En el caso de patios para ventilación de locales de servicio será de aplicación lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio.

Artículo 69. *Patios con distintas alturas de edificación en sus lados.* Cuando en un patio, al menos dos de sus lados se correspondan a una altura de edificación menor que los otros dos, podrá aplicarse el ancho obligatorio mínimo correspondiente a la altura menor.

TÍTULO IV

CONDICIONES DE MANEJO ZONA AFECTADA Y ZONA DE INFLUENCIA

CAPÍTULO I

Aspectos Físico-Técnicos

SUBCAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 70. *Espacio público.* Se consideran componentes del espacio Público: las márgenes del río Guadalajara y su ronda, y las calles, parques, atrios, plazas y plazoletas señalados en el Plano P-06: Movilidad y Espacio Público junto con su arborización, vegetación, caminos y mobiliario urbano.

Artículo 71. *Espacios abiertos.* La calle, los parques, las plazas, los atrios, la ronda del río, la Avenida Alejandro Cabal Pombo y los patios internos de manzana del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia conforman la estructura de espacios abiertos que configura el urbanismo de esta parte de la ciudad. Esta estructura será preservada, teniendo en cuenta los índices de construcción, la paramentalidad y el cuidado general de dichos espacios.

Artículo 72. *Las intervenciones sobre el espacio público.* Las intervenciones sobre el espacio de uso público en el Zona Afectada, Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia tienen por objeto recuperar y preservar sus componentes, así como adecuar estas zonas para la circulación, recreación y presentación de servicios comunales. Se refieren por tanto a la conservación y/o recuperación de elementos del paisaje urbano, como plazas, calles, puentes, volúmenes edificados, fachadas exteriores y monumentos que se encuentren en el espacio público.

Artículo 73. *Conservación del trazado y paramentos originales.* En el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, se debe conservar el trazado original de las manzanas, así como los paramentos originales de la edificación.

Artículo 74. *Aprobación de intervenciones.* Cualquier intervención en el espacio público deberá contar con la autorización del correspondiente proyecto de intervención por parte del Ministerio de Cultura.

SUBCAPÍTULO II

Redes e instalaciones de servicios públicos

Artículo 75. *Redes de servicios públicos, cableado, postes y estructuras de soporte.*

1. Los cables, ductos y tuberías que conducen las redes de luz, telefonía, así como los postes y otras estructuras que los soportan, no constituyen parte del mobiliario urbano; por lo que toda instalación de distribución y/o cableado debe ser subterránea o empotrada, esto último sin deterioro de los paramentos u otros elementos de fachada, techos o aleros. Las instalaciones existentes deben adaptarse y reubicarse según lo indicado.

2. Las compañías que se dediquen a dar señal de televisión por cable, internet, fibra óptica, agua, gas o cualquier otra instalación no mencionada específicamente, que quieran dar servicio en el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, estarán obligadas a realizar sus instalaciones y colocación del cableado bajo el pavimento de las vías y aceras, y por el interior de los edificios. Una vez terminada la instalación, el aspecto exterior del acabado de las vías, aceras, y edificios no deberá presentar ninguna alteración.

3. Las empresas encargadas de suministrar la energía eléctrica, el servicio telefónico y televisión por cable deberán formular los planes y proyectos necesarios y concertar con la Alcaldía de Guadalajara de Buga el modo y forma en que procederán al soterramiento de los conductos de distribución, que deberán comenzar a ejecutarse a partir de la aprobación del Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP–.

Parágrafo. Toda actuación de peatonalización y/o semipeatonalización, incluirá en su proyecto específico el soterramiento de redes.

Artículo 76. *Reparaciones o ampliaciones del suministro de redes urbanas.* Cualquier reparación, cambio o ampliación necesaria en la red urbana de infraestructura, deberá contar con el concepto previo favorable de la Secretaría de Planeación Municipal de manera que se garantice la conservación del ambiente urbano. En caso de reparaciones de urgencia, la Secretaría de Planeación Municipal deberá asesorar a los departamentos técnicos correspondientes sobre los materiales de acabado.

Artículo 77. *Pavimentación de las vías públicas.* Dentro del marco del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, la pavimentación de vías y aceras deberá estar realizada en losa o adoquín de piedra, en sus dimensiones tradicionales en los casos en los que este ha sido recuperado.

Artículo 78. *Antenas.* Sólo se permitirá una antena de televisión en cada edificación. La instalación de las antenas parabólicas sólo se permitirá en el primer piso, en los traspatios, siempre y cuando su diámetro no exceda los 1,50 m; no se permite su instalación sobre tejados, terrazas u otro tipo de cubierta de la edificación. Tampoco podrán usarse torres de transmisión sobre los edificios, ni aquellas con altura superior a 12 metros.

Parágrafo 1°. La autorización para la instalación de antenas parabólicas y torres de transmisión, deberá contar con el concepto previo favorable de la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural.

Parágrafo 2°. Se deben reubicar las torres de transmisión existentes en el ámbito de aplicación del PEMP y las cuales sean superiores a 12 metros. Su relocalización se realizará en zonas diferentes al Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia; así mismo se verificará que no interrumpan visuales lejanas y se decidirá el tipo de antena de transmisión a utilizar.

SUBCAPÍTULO III

Mobiliario urbano

Artículo 79. *Mobiliario urbano.* Se entiende como tal, el conjunto de elementos que se disponen para la óptima utilización del espacio público. Forman parte del mobiliario urbano las bancas, faroles, soportes de alumbrado, monumentos conmemorativos, esculturas, piletas, fuentes, paraderos, basureros, cabinas telefónicas, letreros, señalizaciones de tránsito y turística, entre otros. La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, estará sujeta a la autorización previa del Ministerio de Cultura.

Artículo 80. *Postes de alumbrado.* Los postes de alumbrado podrán emplearse en las plazas y en calles de más de 6 m de sección, siempre que no interrumpan el tránsito peatonal. No se permitirá la colocación de postes en las calles angostas, en tal caso la iluminación se realizará solo a través de luminarias adosadas en las fachadas. La iluminación puede contribuir al relevamiento de la imagen urbana, por tanto, el tratamiento de la luz de manera indirecta será dirigida contra las fachadas y utilizado de forma que la ciudad se muestre hacia la periferia en base a planos de luz recortados y escalonados, sin que las luminarias se distingan como puntos de luz, de tal manera que se contribuye en conjunto al realce de la escena urbana.

Artículo 81. *Rotulación, señalización y mobiliario urbano de calles y espacios públicos.* La rotulación de los nombres de las calles y espacios públicos, se realizará de forma que armonice con las características del ambiente urbano. Las placas serán sencillas, de fácil lectura y sin anuncios publicitarios de ningún tipo. El formato, diseño y dimensiones de los rótulos así como su ubicación, estarán supervisados por la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural.

Los elementos que conforman la señalización de tráfico e identificación de calles, así como aquellos dirigidos a indicar la presencia de monumentos o lugares de interés turístico tendrán las dimensiones, materiales y los colores reglamentarios usados en normas internacionales. El diseño de estos elementos y del mobiliario urbano y su disposición en el espacio público, deberá ser autorizado por el Ministerio de Cultura.

SUBCAPÍTULO IV

Elementos publicitarios e informativos

Artículo 82. *Anuncios publicitarios en las calles y espacios públicos.* Dentro del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, la Alcaldía Municipal, previa autorización del proyecto por parte del Ministerio de Cultura, podrá instalar soportes destinados a anuncios publicitarios que constituirán los únicos lugares en los que estará permitida la publicidad exterior. Queda prohibida la utilización de los postes de alumbrado o teléfono, árboles, farolas, o muros de los edificios, para pegar o adosar, papeles, letreros, avisos, o anuncios de cualquier índole.

Artículo 83. *Anuncios sonoros.* Queda prohibida la utilización, desde puntos fijos o desde vehículos de cualquier tipo, de amplificadores de sonido, bocinas o altavoces para anunciar productos, servicios o actividades mercantiles de cualquier índole.

Artículo 84. *Respeto a la composición de los edificios y del paisaje urbano.* La localización de los avisos no podrá, ni siquiera de modo parcial, ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación tradicional. Tampoco podrá alterar o desvirtuar el espacio urbano. No se autorizará la colocación de ningún tipo de aviso comercial en culatas, o en muros, rejas o tapias de solares.

Artículo 85. *Retiro de publicidad existente.* Se debe retirar la publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, u otros elementos de publicidad y propaganda existentes que no estén adecuados a la presente normativa.

Artículo 86. *Publicidad permanente en el espacio público.* Queda prohibido utilizar en forma permanente el espacio público del Sector Antiguo y de la Zona de influencia para hacer publicidad o propaganda de cualquier naturaleza.

Artículo 87. *Avisos comerciales generalidades.*

- a) No se permiten avisos pintados directamente sobre paredes o pisos.
- b) Únicamente se podrá colocar un aviso por establecimiento, oficina o similar. Si el establecimiento contara con dos frentes a calles distintas, se podrá autorizar un aviso en cada una de las fachadas, excepto establecimientos ubicados en esquinas.
- c) Todas las partes que integren el aviso deberán ser de materiales anticorrosivos, anti-reflectantes e incombustibles (o tratados, para evitar que produzcan flamas).
- d) Iluminación indirecta, no mayor a 50 luxes, con temperaturas de color neutro (blanco o ámbar), sin movimiento.
- e) Sin adornos, cenefas o marcos.
- f) En el caso de ser adosados a la fachada, no deben sobresalir más de 0,1m del paramento.
- g) Los propietarios de los avisos deberán realizar revisiones periódicas a fin de darles mantenimiento continuo.
- h) Cuando el propietario tenga la necesidad de modificar o cambiar el diseño de cualquier elemento que integre el aviso, deberá presentar el nuevo proyecto a la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural para su aprobación.
- i) En ningún caso el aviso puede impedir la visibilidad de las señales de tránsito.

Artículo 88. *Contenido de los avisos.* Únicamente están permitidos los avisos denominativos, es decir, aquellos que sólo contienen el nombre, denominación o razón social de una persona natural o jurídica, el emblema, figura o logotipo con que sea identificada una empresa o establecimiento mercantil y que sea instalado en el predio o inmueble donde desarrolle su actividad. Queda totalmente prohibida la exhibición hacia la vía pública mediante soportes publicitarios de avisos de cualquier otra información, tales como marcas comerciales.

Parágrafo 1°. Cuando se pretenda colocar avisos mixtos, las empresas patrocinadoras podrán colocar un logotipo que estará integrado al nombre comercial o razón social del establecimiento. El logotipo no excederá el 20% de la superficie del aviso, de acuerdo con el diseño que apruebe la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural.

Parágrafo 2°. Todo aviso deberá contener otro en su parte inferior, en letra de menor escala, con el texto en inglés que identifique la actividad comercial que desarrolla.

Artículo 89. *Avisos institucionales.* Los avisos y logotipos de las dependencias de la Administración Municipal, Departamental o Nacional, así como los de las Empresas de Servicios Públicos, deberán cumplir la presente normativa, de igual manera que los avisos comerciales de los particulares.

Artículo 90. *Avisos luminosos.* No se permiten avisos luminosos construidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior. Se permiten los letreros luminosos elaborados con letras sueltas de neón.

Artículo 91. *Iluminación de los avisos comerciales.* Se permitirá la iluminación de los avisos comerciales mediante luminarias superiores, o mediante iluminación indirecta, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio.

Artículo 92. *Ubicación.* Se permitirá la instalación de avisos comerciales en los primeros pisos de las fachadas principales de las edificaciones, quedando prohibido colocarlos en las medianeras, sobre cubiertas y terrazas, en balcones, ventanas y galerías, sin importar

su tipo y características. La prohibición incluye la instalación de anuncios o vallas publicitarias y comerciales con soportes, o sobre soportes metálicos, encima de las edificaciones o adosadas a las fachadas.

Artículo 93. *Tipos de avisos permitidos.* Dentro del ámbito del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, se autorizará la colocación de los siguientes tipos de avisos:

a) En los muros macizos de fachada

Los avisos localizados en los muros llenos de fachada estarán adosados a ellas sobre soporte rígido, o directamente pintados sobre su superficie y sólo podrán ser de tres tipos:

Tipo 1. Avisos, en la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio macizo entre vanos, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo, un quinto del ancho del muro lleno, que en ningún caso serán menores que 0,2 m, y a la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior de los vanos, y 1,5 m a la acera o acera, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada. (Ver Anexo 3).

Tipo 2. Avisos, en la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio vacío entre el dintel superior del vano y el marco superior de la puerta o ventana, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo 0,15 m, y a la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior de los vanos. No podrán sobresalir del paño de fachada. (Ver Anexo 3).

Tipo 3. Avisos localizados horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y comprendidos en el espacio imaginario resultante de dejar libres 0,15 m como mínimo, a la línea superior del vano y a la línea inferior de los elementos de moldura horizontales o la línea imaginaria coincidente con el forjado de la planta primera (igual distancia se respetará con relación a los límites del local). El eje vertical del rótulo deberá coincidir con el eje de un vano. El vuelo máximo será de 0,10 m (Ver Anexo 3).

b) Perpendiculares a la fachada

Avisos en "tipo bandera", localizados lateralmente a uno de los lados del vano de acceso principal, sobre el muro macizo, y perpendiculares a la fachada. Se situarán a una distancia de 0,20 m como mínimo del borde vertical exterior de los vanos, y preferiblemente separados del plano de fachada al menos 0,20 m. El voladizo máximo permitido es de 0,60 m y en todo caso será inferior al ancho de la acera en 0,20 m o más. La altura mínima desde el borde inferior del aviso al nivel de la acera será de 2,4 m (Ver Anexo 3). El borde superior del aviso no superará la altura resultante de restar 0,20 m a la correspondiente al borde inferior de la línea de forjado inmediatamente superior. El grueso máximo del aviso será de 0,10 m.

c) En vidrieras o vitrinas

Podrá pintarse o colocarse un logotipo con el nombre comercial o razón social, que podrá ocupar hasta un 10% de la superficie total del elemento contenedor. (Ver Anexo 3).

Parágrafo 1°. En ningún caso el aviso superará una Zona de ocupación de 1m².

Parágrafo 2°. Se permite la colocación de PLACAS en muros en materiales como piedra, bronce, mármol o madera, siempre que no excedan en dimensiones de 50 cm x 25 cm y sean colocadas a un costado del vano de acceso o en la parte superior de este.

Parágrafo 3°. En obra nueva se permitirán anuncios en bajo relieve, se colocarán en la parte lisa de la fachada; deberán estar libres de interrupciones de vanos, puertas y ventanas o elementos arquitectónicos.

Artículo 94. *Materiales permitidos.* Los avisos podrán ser de los siguientes materiales: elaborados con letras sueltas en madera, metacrilato, metálicas, de neón, o huecas con iluminación interior; de soporte rígido de madera, chapa metálica o metacrilato.

Artículo 95. *Autorización.* Para la instalación y colocación de cualquier tipo de aviso comercial, se requerirá el correspondiente permiso por parte de la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural. La autorización especificará el tipo de aviso permitido, texto, y características constructivas y formales. La solicitud del permiso deberá ir acompañada de la siguiente documentación gráfica:

a) Diseño del aviso propuesto a escala 1/10, indicando materiales, textura y colores.

b) Fotografías de la fachada donde pretende instalarse con simulación de su localización, en forma esquemática y a escala.

c) Diseño de la fachada a escala 1/100, o 1/50, y detalles constructivos a 1/20, incorporando el aviso propuesto.

d) Diseño y características de todos los elementos de sujeción e iluminación previstos.

Artículo 96. *Avisos de varios locales comerciales en un mismo edificio.* Cuando en un mismo edificio se encuentren localizados locales comerciales interiores, sus avisos respectivos deberán instalarse de manera conjunta, y en un solo soporte, en la fachada del edificio, debiendo cumplir las normas y proporciones especificadas anteriormente. La tipología de las letras y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque deberá procurarse que sean de proporciones y materiales compatibles entre sí.

Artículo 97. *Avisos, pasacalles y anuncios temporales.* Sólo se autorizará la colocación de avisos o anuncios temporales, sin fines comerciales, y por un tiempo máximo de un mes. Los avisos estarán realizados en materiales ligeros, tela, cartón, entre otros, de manera que en ningún caso produzcan daños en la edificación o espacio público en el que se pretendan colocar.

Queda totalmente prohibida la colocación de pasacalles, o avisos colgados entre postes, árboles, farolas y otros, excepto en el caso de anuncios de eventos por parte de la Alcaldía Municipal. Estos se dispondrán acogiendo los siguientes requisitos:

– Que la ocupación sea temporal con un tiempo máximo de tres semanas y en lugares determinados por la Administración.

– Que sean removibles y su Zona no sea superior a 2 m².

– Que el contenido del anuncio no atente contra el bienestar de la comunidad.

SUBCAPÍTULO V

Cerramientos, exposición de mercancías y toldos

Artículo 98. *Cerramientos metálicos.* Los cerramientos metálicos de los locales comerciales, deberán quedar alojados e instalados al interior de los vanos, sin afectar la fachada y sus elementos decorativos según el caso.

Artículo 99. *Exposición de mercancías.* Queda totalmente prohibida la exposición de mercancías al exterior de los establecimientos, sobre la vía pública, o colgadas o colocadas en los vanos de puertas, ventanas, soportes y demás elementos exteriores, por lo que no se autorizará la colocación de ningún tipo de vitrina o elementos fijos o móviles para la exhibición y venta de productos comerciales, adosados a las fachadas, ni en los marcos de puertas, portones y ventanas.

Artículo 100. *Exposición de mercancías en vitrinas incorporadas en los muros ciegos.* Cuando por las características tipológicas del edificio (sucesión de puertas en fachada entre vanos macizos), el local comercial no pueda tener una vitrina, de manera excepcional se autorizará la inserción de vitrinas en los muros ciegos, en huecos abiertos para tal efecto, siempre que la distancia entre el borde de la vitrina y cualquier elemento constructivo sea mayor de 0,2 m. La superficie total de este tipo de vitrinas no podrá exceder en ningún caso el 20% de la superficie maciza total de la fachada en planta baja. Los marcos de las vitrinas serán de espesor mínimo. Las vitrinas resultantes no podrán sobresalir del paramento de fachada y su desarrollo longitudinal no superará 1.2 metros lineales; así mismo el vano que la contiene estará a 1m del nivel superior de acera y su cota superior no podrá superar la línea de referencia horizontal establecida por los vanos originales contiguos. (Ver Anexo 3).

Artículo 101. *Toldos o parasoles.*

1. Se permitirá la instalación de toldos cuando la altura del vano lo permita y no altere el paso a través de este.

2. Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de toldo fijo de material permanente. Sólo estará permitida la instalación de toldos retráctiles de material flexible.

3. No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano y deberán colocarse dentro del mismo.

4. La distancia mínima desde el borde inferior del toldo al nivel de la acera será de 2,5 m. Su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar 0,3 m a la anchura de la acera, o de 0,8 m en total, en el caso de espacios públicos peatonales.

Parágrafo 1°. Los toldos o parasoles, en ningún caso servirán como soporte publicitario y su instalación solo será permitida con autorización previa la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural, así mismo, los toldos serán de colores enteros debiendo armonizar estos con los colores de la fachada.

SUBCAPÍTULO VI

Vías y circulación

Artículo 102. *El trazado urbano del sector antiguo de Buga y su zona de influencia.* El trazado urbano del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia no podrá ser modificado. Por lo tanto no se permiten nuevas vías públicas o vehiculares que alteren o modifiquen el trazado existente.

Artículo 103. *Planes de vialidad, accesos y parqueaderos.* Dentro del marco del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural, será la encargada de coordinar, revisar e informar las propuestas y planes realizados por las diferentes instancias municipales, u otras instituciones competentes, en relación con los siguientes aspectos:

a) El uso adecuado de las vías y calles públicas.

b) La vialidad más adecuada para el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, determinando la dirección, el tránsito y la señalización acorde con el ambiente urbano.

c) Los lugares y Zonas adecuadas de parqueadero y el horario permisible.

d) La regulación y circulación de los vehículos ligeros, carretillas y vehículos pesados.

e) La regulación y circulación de los vehículos dedicados al turismo.

f) La regulación, lugar de parqueo y circulación de taxis.

g) La regulación de horarios, tipos de vehículos permitidos y circulación de vehículos destinados al abastecimiento de la ciudad.

h) La señalización del tránsito y su colocación en la vía pública.

Dentro del marco del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, en las vías públicas donde esté autorizado el parqueo de vehículos, solamente estará permitido que se realice en uno de los dos lados de la vía.

Artículo 104. *Transporte no autorizado.* Las vías que conforman la estructura de espacio público en el Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia tienen tráfico y estacionamiento prohibido a automotores con peso mayor de dos (2) toneladas y a buses de transporte intermunicipal.

Artículo 105. *Límites de velocidad.* Dentro del Sector Antiguo y su Zona de Influencia, la circulación de cualquier vehículo no podrá exceder de 30 km/hora.

Artículo 106. *Espacios urbanos peatonales.* Queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos de cualquier tipo en las calles y espacios urbanos considerados como peatonales en el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP–, que se encuentran recogidas en el Plano P-06.

Artículo 107. *Los andenes y senderos.* Los andenes y senderos se construirán en materiales durables y antideslizantes que garanticen la normal permeabilidad del suelo, tales como ladrillos o baldosa cerámica no vitrificada, debe tener una pendiente transversal mínima de 0.5% y máxima de 2% hacia los canales de desagüe. De igual modo se procederá en el caso de nuevas calzadas o para las que deban reemplazarse por su deterioro.

Artículo 108. *Las entradas a los garajes.* Las entradas a los garajes no deben interrumpir el tránsito continuo de los peatones; los accesos a estacionamientos deben estar debidamente demarcados en la acera y solucionar el empate entre el sardinel y el nivel horizontal del plano de la fachada.

Artículo 109. *Estacionamiento y parqueaderos.*

a) **Hasta que la Administración Municipal no realice un Plan de sitios aptos para parqueaderos públicos se prohíbe el estacionamiento de vehículos en las vías públicas y en las plazas del Sector Antiguo.** Entre tanto se permite su localización en las vías de la Zona de Influencia y en la Calle 1a. (Solo se permitirá el estacionamiento temporal en horarios especiales determinados para cargue y descargue).

b) **Se autoriza el establecimiento de parqueaderos para vehículos, en predios que no estén edificados.** Tales parqueaderos deberán tener muros de cerramiento con tratamiento de fachadas en cuanto a acabados se refiere, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 119 Acabados.

Artículo 110. *Ocupación del espacio público.* Las zonas de espacio público, así como aquellas en donde actualmente se llevan a cabo actividades lúdicas al aire libre, deberán mantener su condición como zonas abiertas de uso público.

En razón a que afectan negativamente las zonas de espacio público, la Alcaldía Municipal de Buga propenderá con la expedición de actos administrativos que eviten la utilización de los parques, plazas, vías y andenes para el estacionamiento de los vehículos; igualmente la ocupación del espacio público para la reparación de automotores, ventas estacionarias y para usos diferentes a la circulación, la recreación y el deporte. Su equipamiento y servicios correspondientes serán determinados por la Administración Municipal mediante estudios previos, que se refieran de manera particular, a la localización de ventas temporales (ferias o mercados transitorios) y parqueaderos.

Artículo 111. *Ventas ambulantes.* La utilización del espacio público mediante casetas, comercios estacionarios y/o ambulantes son contraproducentes para la preservación y conservación de dichos espacios. Las ventas ambulantes están sujetas a la reglamentación que determine la dependencia encargada de la Alcaldía Municipal con la autorización previa de la entidad municipal competente para el manejo del patrimonio cultural y con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la Administración.
2. Que las casetas y el mobiliario utilizado sean de propiedad del municipio.
3. Que las actividades a realizar no atenten contra la salud o el bienestar ciudadano.
4. En ningún caso podrán estar situados a menos de 5 m de la esquina más próxima, ni podrán limitar el espacio de paso a menos de 1,20 m.

Artículo 112. *Materialidad de los espacios públicos.* El pavimento rígido en concreto o en material impermeable y existente en las plazas, cuando requiera mantenimiento, deberá removerse y reemplazarse por materiales como la piedra, el ladrillo o materiales que garanticen la normal permeabilidad del suelo.

Artículo 113. *Cumplimiento de las normas en materia de accesibilidad y barreras a la comunicación.* Todos los proyectos públicos y privados que se ejecuten en el Sector Antiguo y su Zona de Influencia deberán prestar especial atención y acreditar justificadamente el cumplimiento de las exigencias legales en materia de personas con limitaciones físicas de acuerdo a lo previsto en la Ley 361 de 1997, y en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, conforme lo previsto en el Decreto 1538 de 2005. Las referidas normas nacionales se ajustarán en los edificios de valor patrimonial a los criterios de conservación, que tendrán carácter prevalente.

SUBCAPÍTULO VII Conservación ambiental

Artículo 114. *Elementos de conservación ambiental.* Se consideran de conservación ambiental, los elementos integradores del Patrimonio Ambiental del municipio, como: el cauce y las márgenes del Río Guadalajara, las demás zonas señaladas en el Plano de Movilidad y Espacio Público (P-05) y la arborización y vegetación de estas y de las zonas libres obligatorias privadas.

Artículo 115. *Zonas abiertas de uso público.* Las zonas de conservación ambiental, así como aquellas en donde actualmente se llevan a cabo actividades recreativas y deportivas al aire libre, deberán mantener su condición como zonas abiertas de uso público.

Artículo 116. *Protección de zonas verdes.* Todas las zonas verdes de carácter público y aquellas de carácter privado determinadas como zona libre obligatoria, se considerarán, a efectos de esta resolución, como de Protección Ambiental.

Artículo 117. *Protección de la vegetación.* Dentro del marco del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia se deben conservar los árboles existentes. Sólo se permite su poda o trasplante para mejorar las condiciones del espacio público peatonal, previa autorización por parte de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, o quien sea competente para ello.

Artículo 118. *Predios marginales.* Los predios marginales públicos o privados, se rigen además por los artículos 83 y 118 del Decreto 2811 de 1974, "Código Nacional de Recursos Renovables y de Protección al Medio Ambiente". En el evento de permitirse la ocupación de estas zonas será mediante instalaciones menores tales como cafeterías, vestidores, puestos de vigilancia, servicios sanitarios e instalaciones deportivas como canchas de baloncesto, microfútbol, etc.; previa autorización del correspondiente proyecto de intervención por parte del Ministerio de Cultura.

Parágrafo 1º. Las manzanas 140-141-142-143 y la parte urbanística de la manzana 144 que se encuentra entre la Zona de Influencia y la franja de aislamiento del río Guadalajara constituyen una zona de transición urbanística, por lo tanto podrán ser desarrolladas como una Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo 2º. Un Tratamiento especial merecen los inmuebles que ocupan la zona de aislamiento del río las cuales conservarán su potencial de desarrollo urbanístico según la distancia del eje del río Guadalajara así: los inmuebles ubicados hasta 15 m del eje del río conservarán las características urbanísticas actuales debidamente registradas como desarrollos físicos en la carta catastral respectiva. Los inmuebles posteriores a los 15 m de aislamiento serán desarrollados según las disposiciones del PEMP.

Artículo 119. *Acabados.* Tanto la mampostería exterior como los muros de cerramiento de los predios vacantes, parqueaderos, solares y patios que den hacia el espacio público deberán poseer acabado final, de acuerdo con las disposiciones en las cuales se encuentre clasificado el predio alternativamente enclausurarse.

Parágrafo. Todos los lotes baldíos deben contar con muro de cerramiento que se integre con la estructura urbana del Sector Urbano:

Artículo 120. *Autorización de actividades en zonas verdes de espacios públicos.* Dentro de las Zonas verdes públicas del Área Afectada y su Zona de Influencia, las actividades que se realicen, deben garantizar la conservación de dichos espacios.

Artículo 121. *Contaminación atmosférica o acústica.* Queda prohibida en el Área Afectada y su Zona de Influencia la circulación de vehículos que produzcan humos, gases o ruidos contaminantes fuera de los límites legales permitidos.

SUBCAPÍTULO VIII Tratamientos urbanísticos

Artículo 122. *Definición.* Los tratamientos urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial. Establecen lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, asociadas a las zonas morfológicas homogéneas o a agrupaciones afines a ellas. De esta manera se asigna al suelo urbano, una serie de objetivos y procedimientos que orientan las actuaciones pública y privada sobre el Sector Antiguo y la zona de influencia, atendiendo indicaciones de la presente resolución.

Artículo 123. *Clasificación.*

a) **Tratamiento de Conservación (Co)**

Está dirigido a la recuperación y protección del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la Zona Afectada. El manejo de este tratamiento se efectuará de conformidad con lo previsto en esta resolución (Plano P-03).

b) **Tratamiento de Renovación Urbana (Ru)**

Se establece para tres sectores del Sector Antiguo y la Zona de influencia, en los que las estructuras arquitectónicas y los espacios públicos han perdido funcionalidad, presentan procesos de deterioro físico o causan impactos negativos en el entorno de conservación. Los sectores delimitados en el Plano P-03 son los siguientes:

- Sector de la Galería Central.
- Sector de la Carrera 19 y Cementerio Católico Central.
- Sector de la Avenida Cabal Pombo.

c) **Tratamiento de Consolidación (Cn)**

Partes de las zonas norte, oriente y occidente de la zona de influencia, dotadas de un patrimonio arquitectónico menos denso que el de la Zona Afectada y con potencial para la vivienda, requieren un tratamiento de consolidación que mejore las condiciones de habitabilidad y espacio público integrando los inmuebles de interés cultural que hay en las zonas (Plano P-03).

d) **Tratamiento de Mejoramiento Integral (Mi)**

Se aplicará a la ronda del río Guadalajara en la que el poco tratamiento de los espacios verdes, la localización de equipamientos urbanos en detrimento del patrimonio cultural y la situación de riesgo de algunas edificaciones requieren el manejo integral de la zona considerando principalmente la presencia del río. (Plano P-03).

SUBCAPÍTULO IX Zonas volumétricas

Artículo 124. *Definición.* Dentro del Área afectada y su Zona de Influencia, los valores formales de los inmuebles Bienes de Interés Cultural o de Conservación del Tipo Arquitectónico: altura y paramento, determinan la conformación volumétrica permitida en lotes e edificaciones del conjunto. De acuerdo con unas condiciones de homogeneidad identificadas a partir de estos valores se determinan cuatro zonas en las que se establece, principalmente la altura permitida.

Artículo 125. *Clasificación.*

SECTOR	ALTURA MÁXIMA
Zona Volumétrica 1 (ZV 1)	Manzanas 253, 254, 275, 298, 297, 144A, 143 hasta 5 pisos para uso de vivienda; 4 pisos para otros usos permitidos. Manzanas 142, 140A, 140B, 140C conservarán su altura respectiva los inmuebles Nivel 1, demás predios no se permite elevación.
Zona Volumétrica 2 (ZV 2)	Hasta 2 pisos. Con posibilidad de sobre-elevación a 3 pisos en construcción nueva interna si el predio lo permite.
Zona Volumétrica 3 (ZV 3)	En manzanas comprendidas entre carreras 12 y 14 hasta 4 pisos y en el resto de la zona al igual que los predios con frente sobre la calle 1a, hasta 3 pisos.
Zona Volumétrica 4 (ZV 4)	Para vivienda: Hasta cuatro pisos; para otros usos permitidos: hasta 3 pisos.

Parágrafo. En caso de colindar con uno o varios inmuebles clasificados como de Nivel 1 o Nivel 2, la altura máxima permitida no podrá ser mayor a la altura de la construcción colindante de mayor valor patrimonial. Si las construcciones colindantes fueren de diferentes alturas y del mismo nivel de intervención, se adoptará la del inmueble cuya altura tenga mayor frecuencia en la cuadra.

Artículo 126. *Paramentos.* Se prohíbe cualquier modificación a los paramentos antiguos o predominantes en la manzana. Las nuevas edificaciones deberán alinearse según el paramento predominante en el costado de manzana.

Artículo 127. *Recuperación del paramento tradicional perdido.* En el caso de nuevas edificaciones, localizadas en lotes resultantes de la demolición de un edificio que hubiera perdido la paramentalidad original, la nueva edificación deberá ajustarse al paramento de fachada del inmueble de Nivel 1 o 2 que tenga contiguo. En caso de ser dos (2), seguir el paramento del de mayor valor y si son dos del mismo nivel, asumir el del inmueble cuyo paramento tenga mayor frecuencia en la cuadra.

Artículo 128. *Portales.* Se prohíbe la construcción de portales, pórticos o galerías hacia la calle. Se exceptúan los casos en que se presenta paramento retrocedido y a través de estos elementos se logre recuperar el paramento de la manzana. En los portales existentes no se permite ningún tipo de cerramiento. Queda prohibido el uso comercial en estos espacios.

Artículo 129. *Aumento del volumen de la edificación para recuperar el frente de fachada tradicional.* En el caso de edificaciones existentes, en las que se haya perdido el paramento de fachada original por retranqueo de la edificación, estará permitido recuperar el volumen edificado necesario para enrasarse con el paramento continuo de la manzana.

CAPÍTULO X

Condiciones de los predios

Artículo 130. *Predio máximo edificable.* Se determinará en función de los predios medio y máximo existentes en las tipologías catalogadas de la manzana. Cualquier agregación de predios, propuesta para nueva edificación, deberá ser menor o igual al máximo resultante de esta relación.

Artículo 131. *Predio mínimo edificable.* Se determinará en función de los predios mínimos y medio existentes en las tipologías catalogadas de la manzana. Cualquier subdivisión de predios, propuesta para nueva edificación, deberá ser mayor o igual al mínimo resultante de esta relación. En ningún caso el predio mínimo edificable resultante de una subdivisión, tendrá una zona inferior a 140 m².

Artículo 132. *Predio mínimo edificable residual.* Dentro del límite del Sector Antigo de Buga y su Zona de Influencia, se encuentran una serie de predios, resultantes de la evolución de la estructura urbana que por sus características de superficie no cumplen con la condición de predio mínimo edificable. En estos casos, sólo se considerará edificable si cumple una de las dos condiciones siguientes:

- Que por su localización en la manzana pueda ser englobado a otros predios colindantes de manera que cumpla la condición de superficie mínima.
- Que el total de m² construidos que pueda desarrollarse en el predio, sea suficiente para acoger una vivienda mínima de acuerdo con lo previsto en esta normativa.

Artículo 133. *Condiciones para el englobe de predios.* Sólo se permitirá el englobe de dos o más predios adyacentes cuando se produzca una o varias de las siguientes situaciones:

- Que los predios, individualmente, no respondan a la normativa establecida respecto a predio mínimo, frente, fondo, zona construida y usos permitidos determinados en la presente normativa.
- Que exista la posibilidad de recuperar tipologías originales, perdidas por sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento.
- Que existan proyectos compuestos por dos o más unidades tipológicas, conjuntamente, sin perder las características originales de cada una. Los sótanos de estos proyectos podrán unificarse a los efectos de optimizar las circulaciones y los accesos.
- Que el predio resultante sea igual o menor al "predio máximo" establecido para cada manzana dentro de cada Entorno de Zonificación.

Artículo 134. *Edificación sobre predios contiguos del mismo propietario.* Cuando un propietario sea dueño de dos predios contiguos, y en el caso en el que no se le autorice el englobe de los mismos para generar un predio unificado, las posibles intervenciones en cada uno de ellos, deberán respetar las especificaciones de la normativa individualmente.

Artículo 135. *Subdivisión de predios BIC.* Dentro del Sector Antigo de Buga y su Zona de Influencia, queda prohibida la subdivisión física de predios calificados en el Nivel I de Intervención, excepto donde se mencione expresamente en las fichas de proyectos y de los entornos de actuación urbanística.

SUBCAPÍTULO XI

Usos del suelo y zonas de actividad

SECCIÓN I

Clasificación general y definiciones

Artículo 136. *Clasificación general de los usos del suelo.* Para efectos de asignar los usos principales, complementarios, restringidos e incompatibles o prohibidos en el Sector Antigo de Buga y su Zona de Influencia, se establece la siguiente clasificación general:

- Uso Residencial.
- Uso Comercial y Servicios (Terciario).
- Uso Industrial.

Artículo 137. *Uso residencial.* Es aquel que se desarrolla en las construcciones destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

Uso Residencial Unifamiliar: En cada unidad predial hay edificada, o se edifica, una sola vivienda en edificio aislado o medianero, con acceso independiente y exclusivo para cada una.

Uso Residencial Multifamiliar: En cada predio hay, o puede haber, una edificación con dos o más viviendas, pudiendo disponerse accesos y otros elementos comunes.

Artículo 138. *Uso comercial y servicios (terciario).* Agrupa aquellos usos destinados al intercambio de bienes y servicios comerciales y sociales, públicos o privados. La mayoría de estos usos se han asignado usando la clasificación del Código Industrial Internacional Uniforme (CIU) para las actividades comerciales y se agrupan de la siguiente forma:

Comercio. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías de forma minorista o mayorista.

Hoteles y restaurantes. Comprende las actividades destinadas a satisfacer el servicio de alimentación en general y de alojamiento temporal, tales como hoteles, hostales, pensiones, apartahoteles, entre otros.

Servicios. Comprende los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, comunicación, salud y educación y otros, realizados bien, a empresas o a particulares. Se subdividen en:

- Comunicaciones.
- Intermediación financiera.
- Servicios de alquiler e inmobiliarios.
- Administración pública y seguridad social.
- Educación.
- Servicios sociales y salud.
- Asociaciones.
- Esparcimiento y cultura.

Artículo 139. *Uso industrial manufacturero.* Son aquellos destinados a la transformación de materia prima o elaboración casera de productos con bajo impacto urbanístico y ambiental y no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Se refiere a aquellas actividades que no producen incomodidades en el tráfico urbano, ni contaminación atmosférica, acústica o producción de residuos, que no requieren más de 15 kilovatios de fuerza trifásica para sus equipos y maquinarias, que no ocupan más de 3 empleados y que son compatibles con los usos residenciales y comerciales, como: Talleres relacionados con artes y oficios tradicionales, ebanisterías, elaboración de joyas, reparación de artículos para el hogar, reparación de calzado y artículos de cuero, preparación de alimentos de poco procesamiento.

Artículo 140. *Coexistencia de varios usos.* La localización de usos en la planta baja de un edificio deberá garantizar el acceso independiente al resto de plantas, y la convivencia con otros usos posibles en ellas, en particular el uso residencial

SECCIÓN II

Zonas de Actividad (ZA)

Artículo 141. *Zonas de Actividad (ZA).* Para los efectos de la presente normativa, se denomina Zona de Actividad (ZA) a las zonas urbanas caracterizadas por condiciones homogéneas funcionales. Para estas se determina un conjunto de usos principales, complementarios, restringidos, incompatibles o prohibidos (artículo 142) con los cuales se define la vocación de la zona. Dentro del Sector Antigo de Buga y su Zona de Influencia, teniendo en cuenta aspectos espaciales y funcionales, se determinan las siguientes Zonas de Actividad:

- Zona de Actividad 1 (ZA1) (Institucional Mixto).
- Zona de Actividad 2 (ZA2) (Servicios Turísticos).
- Zona de Actividad 3 (ZA3) (Residencial Mixta).
- Zona de Actividad 4 (ZA4) (Mixta Terciaria).
- Zona de Actividad 5 (ZA5) (Servicios).
- Zona de Actividad 6 (ZA6) (Recreativa).

Parágrafo. Las Zonas de Actividad (ZA) se encuentran indicadas en el Plano P-05 que hace parte integral de la presente resolución.

Artículo 142. *Formación de las zonas de actividad según los usos del suelo.* Los usos del suelo para cada Zona de Actividad en la que se divide el Área Afectada –Sector Antigo de Buga– y su zona de influencia se asignarán diferenciando cuatro niveles:

Uso principal. Es aquel uso predominante asignado a una determinada zona de actividad. Una zona puede tener varios usos principales, y en la mayoría la vivienda será una de ellas.

Uso complementario. Comprende aquellos usos del suelo compatibles con el uso principal asignado a la zona, brindando apoyo a las actividades predominantes dadas en esta y en algunos casos satisfaciendo demandas originadas en la misma. Este uso no debe obstaculizar, ni perturbar, el uso principal de la zona.

Uso restringido. Corresponde a aquellos usos que pueden generar impactos de algún tipo en la zona de actividad donde se encuentra y por lo tanto se deben evaluar en cada caso de manera particular, para definir su conveniencia en cada zona.

Uso incompatible o prohibido. Hacen parte de este tipo de usos aquellos que generan un impacto negativo en el entorno urbanístico y/o que no son compatibles con los usos principales, complementarios o restringidos asignados a la zona.

Artículo 143. *Aplicación de usos del suelo para cada Zona de Actividad (ZA)*. Los usos principales, complementarios, restringidos e incompatibles o prohibidos para cada Zona de Actividad se establecen en la siguiente tabla:

USOS DEL SUELO POR ZONAS DE ACTIVIDAD

IDCIU	ACTIVIDADES	DIVISIONES CIU	ZA1	ZA2	ZA3	ZA4	ZA5	ZA6
	Residencial							
	Terciario							
G	Comercio	51 - Mayorista 52 - Minorista	x	x	x			x
H	Hoteles y restaurantes	55						
I	Comunicaciones	64						x
J	Intermediación financiera	65, 66, 67						x
K	Serv. alquiler e inmobiliarios	70, 72, 74						x
L	Adm. pública - seguridad social	75		x				x
M	Educación	80		x				x
N	Servicios sociales / salud	85						x
O	Otras act. de servicios	92 - Act. Asociaciones 93 - Act. Esparcimiento y Cultura						x
Q	Organismos internacionales	99		x		x		x
D	Industrial Manufacturero	15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22	x				x	x

CONVENCIONES			
PRINCIPAL		RESTRINGIDO	
COMPLEMENTARIO		PROHIBIDO	x

Parágrafo. Teniendo en cuenta la clasificación de los códigos CIU para la asignación de los usos se descartaron grupos de actividad que no se ven expresadas en un uso del suelo o que no son posibles en el Área Afectada -Sector Antiguo- y su zona de influencia. Estas son: A. Agricultura, B. Pesca, C. Explotación minera, E. Suministro de energía, gas y agua, F. Actividades de construcción y P. Actividades en hogares privados.

SECCIÓN III

Usos condicionantes

Artículo 144. *Usos comerciales en edificaciones completas*. Dentro del marco del Sector Antiguo de Buga y su Zona de Influencia, los usos comerciales en edificaciones completas sólo estarán autorizados en las Zonas de Actividad ZA1, clasificada con uso terciario intensivo, y en la ZA2 cuyo uso terciario es complementario. Quedan excluidos de esta limitación los usos asociados a cualquier tipo de alojamiento turístico. Para el resto de Zonas de Actividad, los usos terciarios sólo estarán permitidos en planta baja.

Artículo 145. *Condicionantes de actividades de esparcimiento*. En todos los casos de actividades de esparcimiento, para su conformidad y aprobación deberán al menos cumplir con los siguientes requisitos:

– Que las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los inmuebles, para los espacios públicos o naturales donde se asienten.

– Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles o espacios públicos, no supongan un detrimento de la calidad de sus características arquitectónicas, tipológicas espaciales o de su estructura física, de acuerdo con la presente normativa.

– Que en el caso que se produzcan emisiones sonoras, estas no afecten a la actividad residencial, por el nivel de la fuente emisora.

Artículo 146. *Condicionantes para talleres artesanales*. Dentro del Área Afectada -Sector Antiguo de Buga- y su Zona de Influencia, sólo se autorizarán aquellos talleres que, además de cumplir con la legislación o la normativa, en cuanto le sea de aplicación, cumplan con los siguientes requisitos:

– Que las actividades que realicen no sean un factor de deterioro para los inmuebles, ni supongan un detrimento de la calidad de tipologías arquitectónicas.

– Que las actividades que se realicen no produzcan ninguna perturbación en las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

– Que la potencia total instalada de sus motores, si los hubiere, no sobrepase los 15 Kw de fuerza trifásica.

– Que sea posible adaptar un módulo de servicio (baño, ducha y lavamanos), sin detrimento de los espacios de la edificación en la que se encuentre instalado.

– Que en el caso que se produzcan emisiones sonoras, estas no afecten a la actividad residencial, por el nivel de la fuente emisora.

CAPÍTULO II

Aspectos administrativos

Artículo 147. *Modelo de gestión del plan especial de manejo y protección del sector antiguo de Buga y su zona de influencia*.

1. La Alcaldía de Buga actuará como autoridad local responsable de facilitar y garantizar las acciones necesarias que permitan la implementación y ejecución del PEMP para el área afectada y su zona de influencia, lo cual incluye, realizar los ajustes necesarios en la Secretaría de Planeación y demás dependencias correspondientes, que permitan atender eficientemente dicha ejecución.

2. La Alcaldía de Buga emprenderá las acciones, en el marco legal y financiero, y expedirá los actos necesarios para ejecutar los proyectos de su competencia atendiendo las prioridades establecidas y formuladas en el PEMP, previa autorización del Ministerio de Cultura.

Parágrafo. La constitución del ente gestor es una labor de la Alcaldía Municipal apoyada en las recomendaciones consignadas en el Documento Técnico de Soporte de esta resolución.

Artículo 148. *Responsable del manejo del bien*. Corresponde a la Alcaldía Municipal cumplir con las siguientes obligaciones de acuerdo con lo establecido en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, y en su Decreto Reglamentario 763 de 2009:

1. Conservar el Centro Histórico Bien de Interés Cultural.

2. Cumplir las directrices incluidas en el presente PEMP.

Artículo 149. *Instancias de decisión*. De conformidad con los niveles permitidos de intervención se establecen las siguientes instancias de decisión, las cuales deben autorizar o concepcionar favorablemente el proyecto previamente a la expedición de la licencia de construcción, según lo establecido en el Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Nivel 1.

• Las intervenciones en el Espacio Público y en los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional deberán contar con proyecto autorizado previamente por el Ministerio de Cultura.

• Las intervenciones de un bien del ámbito territorial deberán contar con proyecto autorizado previamente por la entidad territorial que haya efectuado dicha declaratoria.

Niveles 2 y 3.

• Las intervenciones en los bienes de Conservación de Tipo Arquitectónico y Conservación Contextual, deberán contar con proyecto autorizado previamente por la autoridad municipal competente.

Parágrafo. Toda intervención en el Área Afectada y la Zona de Influencia deberá realizarse con base en las normas establecidas en el presente PEMP.

CAPÍTULO III

Aspectos financieros

Artículo 150. *Gastos deducibles por conservación y mantenimiento de BIC*. Podrán ser deducidos los gastos previstos en el artículo 77 del Decreto 763 de 2009, el cual reglamenta los gastos sobre los que opera la deducción establecida en los incisos 1° y 2° del artículo 56 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 14 de la Ley 1185 de 2008.

Artículo 151. *Aplicabilidad de instrumentos de gestión y financiación*. Para el desarrollo de la propuesta de intervención de la zona de influencia, la Alcaldía Municipal podrá aplicar los instrumentos de gestión y de financiación previstos en la Ley 388 de 1997 y los decretos reglamentarios aplicables a los conceptos de Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.

CAPÍTULO IV

Programas y proyectos a desarrollar

Artículo 152. *Programas*. Con el fin de desarrollar los objetivos del PEMP, se definen los siguientes programas como determinantes a ejecutar en el corto y mediano plazo:

Id.	Descripción del Programa
AI-CPC.1-1	Inventario de los Bienes de Interés Cultural del Municipio
AI-CEP.3-3	Adecuación de Avisos y Publicidad
AI-CEP.3-2:	Enlucimiento de Fachadas y Tratamiento de Culatas
AI-FST.1-2	Escuela Taller de Restauración
AI-CEP.2-3	Reconocimiento de Calles y Recorridos: “caminemos por Buga”
AI-FST.1-1	Dotación de Servicios Públicos
AI-CEP.3-5:	Equipamiento y Capacitación para los Vendedores Ambulantes
AI-CEP.3-1	Relocalización-canalización de redes aéreas de servicios públicos

Artículo 153. *Proyectos*. Con el fin de desarrollar los objetivos del PEMP, se definen los siguientes proyectos como determinantes a ejecutar en el corto y mediano plazo:

Id.	Descripción del Proyecto
AI-CEP.1-4	Plan Parcial de la Avenida Alejandro Cabal Pombo
AI-TBA.1-2	Plan Parcial de la Carrera 19 y el Cementerio Central
AI-CPC.2-10	“Museo Academia de Historia Leonardo Tascón”
AI-CPC.2-11	Archivo Histórico Municipal
AI-CPC.2-3	Museo de la Ciudad “Antigua sede del Colegio José María Cabal”
AI-CPC.2-9	Intervención espacio público de las Quintas del Río.
AI-CPC.2-4	Plan Parcial de intervención sector de la Galería Central.

Artículo 154. *Proyectos a ser considerados en el plan de movilidad del sector antiguo, adelantado en la fase diagnóstica*.

Id.	Descripción del Proyecto
AI-TBA.1-1	Adecuación del par vial Calles 1 y 1 Sur
AI-TBA.3-1	Organización del servicio de parqueaderos
AI-CEP.1-2	Semipeatonalización de la Carrera 13 y la Calle 6
AI-TBA.2-2	Reestructuración Rutas de Transporte Público y Nodos Pasajeros
AI-TBA.1-3	Adecuación Intersección Calle 4 con Carrera 8

Artículo 155. *Proyectos a ser considerados en programas o políticas especiales.*

PROYECTOS POLÍTICA VIVIENDA	
AI-RFR.1-1	Reestructuración de IMVIBUGA
AI-CPC.1-3	Subsidios y/o Auxilios al Patrimonio
AI-RFR.2-2	Mejoramiento de Vivienda
AI-RFR.2-1	Reestructuración inmuebles para Viviendas
AI-RFR.2-3	Vivienda de Planta Nueva
PROYECTOS EN INMUEBLES	
AI-CPC.3-1	Proyecto Piloto "Casa Jaramillo"
AI-CEP.3-5	Equipamiento y Capacitación para los Vendedores Ambulantes
AI-CPC.2-6	Nuevo Centro Cultural (Actual Sede Alcaldía Municipal)
AI-CPC.2-7	"Sede Colegio Ulpiano Tascón"
AI-CPC.2-8	Proyecto Edificio Montúfar
AI-CPC.2-13	"Complejo Educativo Técnico"

TÍTULO V
PLAN DE DIVULGACIÓN

Artículo 156. *Objetivos, programas y actividades.* El Plan de Divulgación está orientado a estimular la participación de los diferentes actores que inciden en el Sector Antiguo de Buga, algunos como aliados en las propuestas de formulación y otros como garantes de su ejecución. La propuesta integral es la siguiente:

OBJETIVOS	LÍNEAS DE ACCIÓN, PROGRAMAS Y ACTIVIDADES	
RECONOCIMIENTO Y APROPIACIÓN DEL CENTRO		
1. Darle herramientas a la comunidad para que se apropie del patrimonio cultural del Centro Histórico.	Programa de fomento al encuentro urbano	Actividades culturales y lúdicas en el espacio público "EN EL CENTRO NOS VEMOS". Demarcación de calles y recorridos.
	Programa apoyo académico	Desarrollo de una cartilla educativa sobre la ciudad y su centro histórico. Desarrollo de una guía turística con el Grupo de Vigías del Patrimonio Cultural del Colegio San Vicente.
	Programa control ciudadano	Taller: LA NORMATIVA Y SU APLICACIÓN.
	Programa especialización de ejes turísticos.	Recorridos culturales: Buga Ciudad de Puertas Abiertas. Capacitación para el mejoramiento de calidad hotelera y gastronómica.
CONSOLIDACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL		
2. Activar el PEMP con una base participativa de control y seguimiento de los diferentes programas y proyectos a desarrollar.	Observatorio del Patrimonio Cultural del Sector Antiguo	Difusión del inventario de Bienes de Interés Cultural del Municipio. Desarrollo del inventario del Patrimonio Cultural tangible e intangible. Difusión del patrimonio documental de la ciudad.
POSICIONAMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN		
3. Difundir los valores culturales del Sector Antiguo a nivel regional y nacional.	A Nivel Local	Desarrollo foro municipal: El Sector Antiguo de Buga: Un Centro Vivo. Creación del link: El Sector Antiguo de Buga: Un Centro Vivo en www.buga.gov.co
	A Nivel Nacional	Posicionamiento del Sector Antiguo como destino turístico de la región.

TÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 157. *Régimen Especial del Patrimonio Arqueológico.* El patrimonio arqueológico se rige con exclusividad por lo previsto en los artículos 63 y 72 de la Constitución Política, en lo pertinente por los artículos 12 y 14 de la Ley 163 de 1959, por el artículo 6° de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 3° de la Ley 1185 de 2008 y demás normas pertinentes, el artículo 1° del Decreto 1397 de 1989, así como por lo establecido en el Decreto 833 de 2002 y las disposiciones del Título IV del Decreto 763 de 2009.

Artículo 158. *Obligatoriedad del plan especial de manejo y protección.* Una vez en firme la presente Resolución de aprobación del PEMP, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre el BICN y los inmuebles localizados al interior de su zona de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas que se adopten en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9° del Decreto 564 de 2006 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 159. *Implementación del plan especial de manejo y protección.* Una vez expedido el acto administrativo de aprobación del PEMP, se deberá dar inicio a la implementación del mismo.

El Ministerio de Cultura verificará su implementación directamente o a través de las autoridades territoriales competentes para el manejo del patrimonio cultural. Para el efecto,

programará visitas técnicas al bien por lo menos una (1) vez al año. Como resultado de las mismas se elaborará un informe.

Artículo 160. *Vigencia y derogatorias.* La presente resolución rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dada en Guadalajara de Buga, a 20 de febrero de 2010.

La Ministra de Cultura,

Paula Marcela Moreno Zapata.

ANEXO 1

Listado de los inmuebles Bienes de Interés Cultural del Sector Antiguo y la zona de influencia

ANEXO 1

Niveles de Intervención por predios del área afectada

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
AI	010101940004000	C 8 9 53 55 61	I
CH	010101960014000	C 7 11 56 58 68	I
AI	010101970013000	K 11 8 29 35 37 45	I
AI	010101970027901	C 8 11 14 18 22 28 30 L 1 2 3 4	I
AI	010101970028901	K 11 8 01 05 11 15 19 L 5 6 7 8	I
AI	010101970029901	C 8 11 20 SEGUNDO PISO	I
AI	010101970030901	C 8 11 20 3 P	I
AI	010101970031901	C 8 11 20 SEIIOR A	I
AI	010101970032901	C 8 11 20 SEIIOR B	I
CH	010102070006902	C 7 12 08 PISO 3	I
CH	010102070017902	C 7 12 12 LO 1	I
CH	010102070018902	C 7 12 04 K 12 7 05 L 2A	I
CH	010102070019902	K 12 7 09 LO 2B	I
CH	010102070020902	K 12 7 13 LO 3	I
CH	010102070021902	C 7 12 08 PISO 2	I
AI	010102080024000	K 9 6 50	I
CH	010102120001000	C 5 10 77	I
CH	010102120003000	C 5 10 47	I
CH	010102120004000	C 5 10 29	I
CH	010102130004000	C 5 11 25	I
CH	010102130008000	K 11 4 17 37 C 4 11 04	I
CH	010102140009000	K 12 4 51 55	I
CH	010102140010000	K 12 4 39	I
CH	010102140011000	K 12 4 11 21 27	I
CH	010102140012000	K 12 4 07 03	I
CH	010102140013000	C 4 12 36 22	I
CH	010102140014000	C 4 12 38 44 52	I
CH	010102150003000	C 4 12 31	I
CH	010102150009000	K 12 3 49	I
CH	010102160005000	C 3 12 37 41 45	I
CH	010102160015000	K 12 2 03 13	I
CH	010102160016000	C 2 12 10 30	I
CH	010102160021000	K 13 2 12	I
CH	010102160025000	K 13 2 08	I
CH	010102170001000	K 13 1 70	I
CH	010102170006000	C 2 12 23	I
CH	010102170008000	C 1 12 30 K 12 1 03	I
CH	010102170011000	C 1 12 52 58	I
CH	010102170012000	K 13 1 02 06 12 C 1 12 84 74 70 66	I
CH	010102170014000	K 13 1 50	I
CH	010102190001000	C 1 13 37	I
CH	010102200001000	C 2 14 91	I
CH	010102200010000	K 14 1 47 83 ESQ	I
CH	010102200015000	C 1 14 50	I
CH	010102210007000	K 13 1 69 81	I
CH	010102210016000	C 1 13 76 K 14 1 28	I
CH	010102220003000	C 3 13 57 51	I
CH	010102220004000	C 3 13 49	I
CH	010102220005000	C 3 13 15	I
CH	010102220006000	K 13 2 51	I
CH	010102230001000	C 3 14 83 91	I
CH	010102230002000	C 3 14 69	I
CH	010102230014000	K 14 2 11	I
CH	010102240003000	K 14 3 35 37	I
CH	010102240008000	C 3 14 90	I
CH	010102260018000	K 14 4 56 60 66 72	I
CH	010102270006000	C 5 4 27 K 14 4 81 83	I

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102270007000	K 14 4 55 57 59 61 65 67 69	I
CH	010102270021000	C 5 14 05 K 14 4 91 95 L 1	I
CH	010102270022000	C 5 14 09 15 L 2	I
CH	010102270023000	C 5 14 17 19 23 25 L 3	I
CH	010102270024000	K 14 4 87 LIBRERÍA	I
CH	010102270025000	K 14 4 79 OFICINA CEMENTERIO	I
CH	010102270026000	K 14 4 75 COOPERATIVA	I
CH	010102280014000	C 4 15 02 30 44 CASA MOLINA	I
AI	010102300012000	C 5 17 01	I
AI	010102320001000	K 19 C 5 8	I
AI	010102320002000	C 4 19 80	I
AI	010102330014000	K 18 5 13	I
AI	010102340003000	C 6 17 33	I
AI	010102340011000	K 17 5 13 C 5 17 02	I
CH	010102360014000	C 5 15 20	I
CH	010102380006000	K 13 5 03 09 13 15	I
CH	010102380009000	K 14 5 18 22	I
CH	010102380022000	K 14 5 12	I
CH	010102390012000	C 5 12 30 36 38 42	I
CH	010102390018000	K 13 5 60	I
CH	010102400002000	C 6 11 55 57	I
CH	010102400005000	C 6 11 11 23 K 11 5	I
CH	010102400015000	K 12 5 12 22/C 5 11	I
CH	010102410002000	C 6 10 57 59	I
CH	010102410012000	C 5 10 34	I
CH	010102420013000	K 9 5 01 23	I
CH	010102420016000	K 10 5 16 32 C 5 9 82	I
CH	010102420024000	K 9 5 15 19	I
CH	010102420026000	K 9 5 31	I
CH	010102440005000	K 10 6 53 59 81	I
CH	010102460001902	K 13 6 78 L 201	I
CH	010102460023902	C 7 12 73 L 103	I
CH	010102460024902	C 7 12 81 L 104	I
CH	010102470005906	K 13 6 67 PISO 1	I
CH	010102470012903	C 6 13 32 LOCAL 101	I
CH	010102470014000	C 6 13 64 76	I
CH	010102470015000	C 6 13 82 88	I
CH	010102470016000	K 14 6 16 28	I
CH	010102470017905	K 14 6 32 LO 101	I
CH	010102470018000	K 14 6 52 54 56 64 66	I
CH	010102470057905	K 14 6 42 OF 201	I
CH	010102470058905	K 14 6 42 OF 202	I
CH	010102470059905	K 14 6 42 OF 203	I
CH	010102470060905	K 14 6 42 OF 204	I
CH	010102470061905	K 14 6 42 OF 205	I
CH	010102470062905	K 14 6 42 OF 206	I
CH	010102470063905	K 14 6 42 OF 207	I
CH	010102470064905	K 14 6 42 OF 208	I
CH	010102470065905	K 14 6 42 OF 209	I
CH	010102470066905	K 14 6 42 OF 210	I
CH	010102470067905	K 14 6 42 OF 211	I
CH	010102470069906	K 13 6 67 PISO 2 APTO 2-01	I
CH	010102490001000	C 7 15 53 71	I
CH	010102490009000	K 15 6 33 37 41 45	I
CH	010102490010000	C 6 15 04 08 K 15 6 01/09/31	I
CH	010102500017000	C 6 16 26	I
CH	010102570011000	K 14 7 03 09 C 7 14 04 08 32 54	I
CH	010102570013000	K 15 7 16	I
CH	010102580003000	K 13 7 75 91	I
AI	010102730001000	C 9 10 K 18 19 LOTE	I
AI	010102730003000	K 18 8 45 CEMENTERIO	I
AI	010102730004000	C 8 K 19	I
AI	010102730005000	K 18 / C 10	I
CH	010102820024000	K 12 2 08 16/C 2 11 92 94	I
CH	010102820027000	K 12 2 52	I
CH	010102820028000	K 12 2 80	I
CH	010102860003000	C 4 11 63 71 75	I
CH	010102880006000	C 3 15 45	I
CH	010102890015000	C 1 15 28	I

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102890018000	C 1 15 70	I
CH	010103010017000	C 3 16 42	I
AI	010200780001000	C 6 4 29 65	I
AI	010200820016000	C 5 7 40	I
AI	010201200003000	K 6 4 75 C 5 6 03	I
AI	010201200004000	K 6 4 69	I
AI	010201210001000	C 5 5 07 55 K 5 K 6 C 4	I
AI	010201400005000	C 1 S 9 38 34	I
AI	010201420002000	K 10 A 1 33S	I
AI	010201420005000	K 10 1 S 22	I
AI	010200780001000	C 6 4 29 65	I
AI	010201400004000	C 1 2 Sur 9 22	I
AI	010201400002000	C 1 9 41/49	I
AI	010201420009000	K 10A 1S 49 K 10 1S 78 K 10A 1 49	I
AI	010102950006000	Iglesia La Merced	I
AI	010102990002000	K 18 3 59	I
CH	010101960005000	K 11 7 73	I
CH	010102210015000	C 1 13 62	I
CH	010102250001000	K 14 C 4	I
CH	010102250002000	K 14 C 4	I
CH	010102270007000	K 14 4 55/57/59/61/65/67/69	I
CH	010102280022000	K 16 4 56/58	I
CH	0101022370001000	C6 14 45	I
CH	010102370002000	C 6 14 25/29/33/35/41	I
CH	010102410005000	C 6 10 15 Teatro Municipal	I
CH	010102420025000	K 9 5 01/15/19	I
CH	010102460009000	C 6 12 33/46 Iglesia Sto. Domingo	I
CH	010102460010000	K 13 6 50 Alcaldía	I
CH	010101960004000	C 8 11 35 37 39 41 43	II
CH	010101960006000	K 11 7 67 69	II
CH	010101960009000	K 11 7 33 43	II
CH	010101960010000	K 11 7 23 27 29 31	II
CH	010101960011000	C 7 11 14 20 26	II
CH	010101960012000	C 7 11 36	II
CH	010101960013000	C 7 11 40 42	II
CH	010101960015000	C 7 11 72 K 12 7 02 04	II
CH	010101960021000	C 7 11 02 08 K 11 7 05 11 17	II
CH	010101960023000	C 7 11 30 32	II
CH	010101960026000	C 8 11 31	II
CH	010102070004000	C 7 12 32 34 36 44 C 7A 12 43	II
CH	010102070009000	C 7 12 80	II
CH	010102110002000	C 5 9 65	II
CH	010102110003000	C 5 9 55	II
CH	010102110004000	C 5 9 51	II
CH	010102110005000	C 5 9 43	II
CH	010102110006000	C 5 9 23	II
CH	010102110010000	K 9 4 45	II
CH	010102110011000	K 9 4 37	II
CH	010102110016000	C 4 9 18	II
CH	010102110017000	C 4 9 34	II
CH	010102110019000	C 4 9 38 40	II
CH	010102110029000	C 5 9 75	II
CH	010102110030000	K 10 4 50	II
CH	010102120002000	C 5 10 57	II
CH	010102120005000	C 5 10 27	II
CH	010102120006000	C 5 10 11	II
CH	010102120007000	K 10 4 63	II
CH	010102120008000	K 10 4 51	II
CH	010102120009000	K 10 4 27	II
CH	010102120010000	C 4 10 16 K 10 4 07	II
CH	010102120013000	C 4 10 36 44	II
CH	010102120015000	C 4 10 58	II
CH	010102120016000	K 11 4 02	II
CH	010102120017000	K 11 4 12	II
CH	010102120019000	K 11 4 34	II
CH	010102120020000	K 10 4 45	II
CH	010102120021000	K 10 4 11	II
CH	010102130001000	C 5 11 93 K 12 4 72 58 54	II
CH	010102130002000	C 5 11 51 75	II

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102130003000	C 5 11 43	II
CH	010102130005000	C 5 11 13	II
CH	010102130006000	C 5 11 05	II
CH	010102130007000	K 11 4 43 49	II
CH	010102130011000	C 4 11 32 36 42	II
CH	010102130014000	K 12 4 06	II
CH	010102130015000	K 12 4 18 24	II
CH	010102130016000	K 12 4 34 38	II
CH	010102130017000	K 12 4 40	II
CH	010102130018000	C 5 11 77	II
CH	010102130047000	C 5 11 85	II
CH	010102140002000	C 5 12 65 63	II
CH	010102140003000	C 5 12 59	II
CH	010102140004000	C 5 12 45	II
CH	010102140005000	C 5 12 43 41 37	II
CH	010102140006000	C 5 12 31	II
CH	010102140017000	K 13 4 24 28	II
CH	010102140022901	C 5 12 75 L 1	II
CH	010102140023901	C 5 12 77 L 2	II
CH	010102140024901	C 5 12 81 L 3	II
CH	010102140025901	K 13 4 90 L 4	II
CH	010102140026901	K 13 4 76 L 5	II
CH	010102140027901	C 5 12 83 AP 202	II
CH	010102140028901	C 5 12 81 AP 201	II
CH	010102140029901	K 13 4 74 L 6	II
CH	010102150002000	C 4 12 55	II
CH	010102150008000	K 12 3 51 55	II
CH	010102150013000	C 3 12 02 12	II
CH	010102150029000	C 4 12 47	II
CH	010102160002000	C 3 12 77	II
CH	010102160003000	C 3 12 59	II
CH	010102160004000	C 3 12 51 57	II
CH	010102160006000	C 3 12 25 27	II
CH	010102160017000	C 2 12 38	II
CH	010102160019000	C 2 12 56	II
CH	010102160022901	K 13 2 28 APTO 101	II
CH	010102160024000	K 13 2 46	II
CH	010102160031901	K 13 2 22 APTO 201	II
CH	010102170003000	C 2 12 59 61	II
CH	010102170004000	C 2 12 35 37	II
CH	010102170005000	C 2 12 33	II
CH	010102170007000	K 12 1 37 41 57	II
CH	010102170009000	C 1 12 34 38	II
CH	010102170010000	C 1 12 40 44	II
CH	010102170018000	K 12 1 59	II
CH	010102200008000	C 2 14 31	II
CH	010102200009000	C 2 14 11 25	II
CH	010102200012000	K 14 1 17	II
CH	010102200016000	C 1 14 72	II
CH	010102200017000	C 1 14 86	II
CH	010102200018000	C 1 14 94 98	II
CH	010102210001000	K 14 1 82	II
CH	010102210002000	C 2 13 61	II
CH	010102210003000	C 2 13 51	II
CH	010102210004000	C 2 13 43	II
CH	010102210005000	C 2 13 41	II
CH	010102210006000	C 2 13 27	II
CH	010102210008000	K 13 1 53	II
CH	010102210009000	K 13 1 41	II
CH	010102210010000	K 13 1 39	II
CH	010102210014000	C 1 13 26 32	II
CH	010102210017000	K 14 1 40 50	II
CH	010102210018000	K 14 1 78	II
CH	010102210019000	C 2 13 23	II
CH	010102220001000	K 14 2 70	II
CH	010102220002000	C 3 13 69	II
CH	010102220008000	K 13 2 13	II
CH	010102220009000	K 13 2 07	II
CH	010102220010000	C 2 13 06 20	II

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102220011000	C 2 13 24	II
CH	010102220014000	C 2 13 62	II
CH	010102220015000	K 14 2 04 08 C 2 13 72 76	II
CH	010102220016000	K 14 2 16 22 24	II
CH	010102220017000	K 14 2 28	II
CH	010102220019000	K 13 2 33 37	II
CH	010102220020000	K 13 2 29	II
CH	010102230003000	C 3 14 57	II
CH	010102230005000	C 3 14 33	II
CH	010102230006000	C 3 14 21	II
CH	010102230017000	C 2 14 88 K 15 2 06	II
CH	010102230018000	K 15 2 24	II
CH	010102230019000	K 15 2 44	II
CH	010102230020000	K 15 2 56	II
CH	010102230021000	K 15 2 62	II
CH	010102230023000	C 2 14 10	II
CH	010102230024000	C 2 14 26	II
CH	010102230025000	K 15 2 40	II
CH	010102230030000	K 15 2 30 LO B	II
CH	010102260001000	C 5 13 67 71 73 77 79 83 89	II
CH	010102260002000	C 5 13 47 51 57 59 61 63	II
CH	010102260003000	C 5 13 39 41 45	II
CH	010102260006000	C 5 13 11 17 K 13 4 81 83	II
CH	010102260009000	K 13 4 25 29 33	II
CH	010102260010000	K 13 4 09 13 17 21	II
CH	010102260011000	C 4 13 02 06 K 13 4 03	II
CH	010102260012000	C 4 13 08 12 18 20 22 26	II
CH	010102260013000	C 4 13 26 28 30 34 36 38 42	II
CH	010102260014000	C 4 13 52	II
CH	010102260015000	C 4 13 60 64 84 K 14 4 02 10 14 18	II
CH	010102260016000	K 14 4 36 34	II
CH	010102260017000	K 14 4 44 50	II
CH	010102270001000	C 5 14 81 K 15 4 98	II
CH	010102270009000	K 14 4 49 45 41	II
CH	010102270010000	K 14 4 03 07 09 13 17	II
CH	010102270014000	K 15 4 16	II
CH	010102270015000	K 15 4 32 38	II
CH	010102270016000	K 15 4 42	II
CH	010102270019000	K 15 4 74	II
CH	010102270020000	K 15 4 84	II
CH	010102280002000	C 5 15 73 65	II
CH	010102280004000	C 5 15 51	II
CH	010102280005000	C 5 15 43	II
CH	010102280007000	K 15 4 89 95	II
CH	010102280008000	K 15 4 79 85	II
CH	010102280010000	K 15 4 61	II
CH	010102280011000	K 15 4 49 59	II
CH	010102280012000	K 15 4 45	II
CH	010102280013000	K 15 4 39	II
CH	010102280020000	K 16 4 30	II
CH	010102280021000	K 16 4 32	II
CH	010102280024000	K 16 4 84	II
CH	010102280026000	C 5 15 25	II
CH	010102290001000	C 5 16 81 89	II
CH	010102290002000	C 5 16 75 79	II
CH	010102290003000	C 5 16 65 69	II
CH	010102290004000	C 5 16 53	II
CH	010102290005000	C 5 16 47	II
CH	010102290006000	C 5 16 19	II
CH	010102290007000	K 16 4 93 C 5 16 13	II
CH	010102290008000	K 16 4 83 93	II
CH	010102290010000	K 16 4 55	II
CH	010102290014000	C 4 16 12 K 16 4 03	II
CH	010102290015000	C 4 16 14	II
CH	010102290019000	C 4 16 68 72	II
CH	010102290021000	C 4 16 92	II
CH	010102290023000	K 17 4 52	II
CH	010102290026000	K 17 4 80 84	II
CH	010102350002000	C 6 16 69	II

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102350003000	C 6 16 57	II
CH	010102350004000	C 6 16 49	II
CH	010102350006000	C 6 16 33	II
CH	010102350007000	C 6 16 21	II
CH	010102350008000	K 16 5 85 87	II
CH	010102350009000	K 16 5 75	II
CH	010102350010000	K 16 5 71	II
CH	010102350011000	K 16 5 57	II
CH	010102350012000	K 16 5 53	II
CH	010102350013000	K 16 5 43	II
CH	010102350015000	K 16 5 29	II
CH	010102350016000	K 16 5 15	II
CH	010102350017000	C 5 16 02 EQ	II
CH	010102350034000	C 5 16 10	II
CH	010102350035000	C 5 16 12	II
CH	010102350036000	K 16 5 13	II
CH	010102360001000	K 16 5 82 C 6 5 87	II
CH	010102360002000	C 6 15 73	II
CH	010102360003000	C 6 15 63	II
CH	010102360004000	C 6 15 61 57 53 45	II
CH	010102360010000	K 15 5 55 59	II
CH	010102360011000	K 15 5 41 35	II
CH	010102360012000	K 15 5 25	II
CH	010102360013000	K 15 5 23	II
CH	010102360016000	C 5 15 60 62 64	II
CH	010102360019000	K 16 5 30	II
CH	010102360020000	K 16 5 40	II
CH	010102360024000	K 16 5 76	II
CH	010102370003000	C 6 14 05 11 15 19 K 14 5 83	II
CH	010102370012000	C 5 14 40 32 26	II
CH	010102370013000	C 5 14 46	II
CH	010102370014000	C 5 14 54 50	II
CH	010102370015000	C 5 14 68	II
CH	010102370017000	K 15 5 02 16	II
CH	010102370018000	K 15 5 20	II
CH	010102370019000	K 15 5 44	II
CH	010102370020000	K 15 5 46	II
CH	010102370021000	C 5 14 64	II
CH	010102370022000	K 15 5 44 INT	II
CH	010102380001000	C 6 13 75 81 83 87	II
CH	010102380010000	K 14 5 30 34 40	II
CH	010102380012000	K 14 5 50 58	II
CH	010102390001000	K 13 5 72 78 C 6 12 93	II
CH	010102390010000	K 12 5 25 31 35 39 45	II
CH	010102390011000	C 5 12 08	II
CH	010102390013000	C 5 12 52	II
CH	010102390047000	K 13 5 70	II
CH	010102400003000	C 6 11 33 35 39	II
CH	010102400004000	C 6 11 31	II
CH	010102400010000	C 5 11 12 14 22	II
CH	010102400011000	C 5 11 26 32	II
CH	010102400016000	K 12 5 36	II
CH	010102400017000	K 12 5 40	II
CH	010102400018000	K 12 5 56	II
CH	010102400019000	C 5 11 38 44	II
CH	010102410001000	C 6 10 67 79	II
CH	010102410003000	C 6 10 33	II
CH	010102410006000	K 10 5 49	II
CH	010102410007000	K 10 5 41	II
CH	010102410008000	K 10 5 39	II
CH	010102410009000	K 10 5 27 33	II
CH	010102410010000	C 5 10 06 K 10 5 07	II
CH	010102410011000	C 5 10 12	II
CH	010102410013000	C 5 10 54 56	II
CH	010102410015000	C 5 10 80 84	II
CH	010102410016000	K 11 5 10 C 5 10 90	II
CH	010102410017000	K 11 5 12	II
CH	010102410018000	K 11 5 16	II
CH	010102410021000	C 5 10 70	II

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102410022000	C 5 10 72	II
CH	010102420001000	C 6 9 81 85	II
CH	010102420002000	C 6 9 67	II
CH	010102420004000	C 6 9 43 47	II
CH	010102420005000	C 6 9 39	II
CH	010102420006000	C 6 9 17 25	II
CH	010102420018000	K 10 5 60	II
CH	010102420019000	K 10 5 80	II
CH	010102430001000	K 10 6 78 92 C 7 9	II
CH	010102430002000	C 7 9 79	II
CH	010102430003000	C 7 9 57 59 65	II
CH	010102430006000	C 7 9 15	II
CH	010102430007000	K 9 6 99	II
CH	010102430011000	K 9 6 53 55	II
CH	010102430016000	C 6 9 14 22	II
CH	010102430019000	C 6 9 42	II
CH	010102430021000	C 6 9 54	II
CH	010102430024000	C 6 9 78 86 K 10 6 02 10 28	II
CH	010102430026000	K 10 6 40 48 54	II
CH	010102430027000	K 10 6 62	II
CH	010102440001000	K 11 6 84 C 7 10 69 81 91	II
CH	010102440006000	K 10 6 41 45	II
CH	010102440007000	K 10 6 31	II
CH	010102440008000	K 10 6 15	II
CH	010102440009000	C 6 10 06 08	II
CH	010102440010000	C 6 10 10 12	II
CH	010102440015000	C 6 10 58	II
CH	010102440016000	C 6 10 70 74	II
CH	010102440017000	C 6 10 88 K 11 6 02 12 16 20 24	II
CH	010102440020000	K 11 6 52 54 58	II
CH	010102450006000	C 7 11 13 11 07 03 K 11 6 91 87 83	II
CH	010102450012000	K 11 6 13 C 6 11 02	II
CH	010102450014000	C 6 11 24 36 42	II
CH	010102450017000	C 6 11 80 K 12 6 04 08 10 14 24 26	II
CH	010102450019000	K 12 6 34 38 46 50	II
CH	010102460005000	K 12 6 59 61 67	II
CH	010102470004000	K 13 6 77 91	II
CH	010102470008000	K 13 6 25 33	II
CH	010102470009000	K 13 6 13 15 19	II
CH	010102470019000	K 13 6 09	II
CH	010102470020901	C 6 13 16	II
CH	010102470021901	C 6 13 06	II
CH	010102470022901	C 6 13 06	II
CH	010102470023901	C 6 13 06	II
CH	010102470047902	C 7 13 41 CAFETERIA LOCAL I	II
CH	010102490003000	C 7 K 15 6 85	II
CH	010102490004000	K 15 6 77	II
CH	010102490006000	K 15 6 59	II
CH	010102490007000	K 15 6 55	II
CH	010102490008000	K 15 6 47 51	II
CH	010102490013000	C 6 15 46 48 52	II
CH	010102490014000	C 6 15 54 60 62	II
CH	010102490020000	K 16 6 30	II
CH	010102490021000	K 16 6 40	II
CH	010102490025000	K 15 6 55 INT LO E	II
CH	010102490026000	K 15 6 55 INT LO D	II
CH	010102500001000	C 7 16 83 91 K 17 6 88 96 84	II
CH	010102500002000	C 7 16 65 79	II
CH	010102500003000	C 7 16 57 61	II
CH	010102500007000	C 7 16 15	II
CH	010102500008000	C 7 16 05	II
CH	010102500009000	K 16 6 91 93	II
CH	010102500012000	K 16 6 51	II
CH	010102500015000	C 6 16 06 K 16 6 03 23	II
CH	010102500016000	C 6 16 12 16	II
CH	010102500019000	C 6 16 48	II
CH	010102500025000	K 17 6 12	II
CH	010102500028000	K 17 6 38	II
CH	010102500029000	K 17 6 40	II

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102500030000	K 17 6 54	II
CH	010102500031000	K 17 6 58	II
CH	010102500034000	K 17 6 78	II
CH	010102500044902	C 7 16 51 APTO 3	II
CH	010102500045902	C 7 16 51 APTO 1	II
CH	010102500046902	C 7 16 51 APTO 2	II
CH	010102550001000	C 8 16 83 87 K 17 7 74 76 86	II
CH	010102550002000	C 8 16 75	II
CH	010102550003000	C 8 16 67	II
CH	010102550012000	K 16 7 71	II
CH	010102550013000	K 16 7 69	II
CH	010102550014000	K 16 7 57 59	II
CH	010102550018000	K 16 7 21	II
CH	010102550019000	K 16 7 07	II
CH	010102550020000	C 7 16 14	II
CH	010102550021000	C 7 16 20	II
CH	010102550022000	C 7 16 34	II
CH	010102550024000	C 7 16 46	II
CH	010102550027000	C 7 16 76	II
CH	010102550028000	C 7 16 84 90 K 17 7 16	II
CH	010102550030000	K 17 7 38 46	II
CH	010102550031000	K 17 7 58	II
CH	010102560001000	K 16 7 84	II
CH	010102560012000	K 15 7 55 59 63 67	II
CH	010102560014000	K 15 7 39 45	II
CH	010102560018000	C 7 15 82	II
CH	010102560025000	K 15 7 51 53	II
CH	010102570007000	C 8 14 13 17 19 21	II
CH	010102580015000	C 7 13 74 76	II
CH	010102580016000	K 14 7 04 10 16 C 7 13 80 84 88 92	II
CH	010102580017000	K 14 7 18 20 22	II
CH	010102580018000	K 14 7 26 30 32	II
CH	010102580019000	K 14 7 38	II
CH	010102580020000	K 14 7 40 44	II
CH	010102580021000	K 14 7 50 52 54	II
CH	010102580022000	K 14 7 56 58	II
CH	010102820002000	C 3 11 69	II
CH	010102820003000	C 3 11 61 65	II
CH	010102820006000	C 3 11 31 35	II
CH	010102820007000	C 3 11 25	II
CH	010102820009000	C 3 11 11	II
CH	010102820029901	C 2 11 36	II
CH	010102820030000	K 12 2 38 42 46	II
CH	010102820031000	K 12 2 48	II
CH	010102850001000	K 11 3 68 80	II
CH	010102850004000	C 4 10 57	II
CH	010102850009000	K 10 3 37	II
CH	010102850010000	K 10 3 27	II
CH	010102850011000	K 10 3 19	II
CH	010102850012000	K 10 3 11	II
CH	010102850013000	C 3 10 18	II
CH	010102850014000	C 3 10 24	II
CH	010102850015000	C 3 10 44	II
CH	010102860001000	K 12 3 94 C 4 11 109	II
CH	010102860004000	C 4 11 53	II
CH	010102860008000	C 4 11 27	II
CH	010102860009000	K 11 3 43	II
CH	010102860010000	K 11 3 25	II
CH	010102860011000	K 11 3 19	II
CH	010102860012000	K 11 3 11	II
CH	010102860013000	K 11 3 05 C 3	II
CH	010102860018000	C 3 11 64	II
CH	010102860019000	C 3 11 66	II
CH	010102860023000	K 12 3 22	II
CH	010102860024000	K 12 3 44	II
CH	010102860025000	K 12 3 52 58	II
CH	010102860026000	K 12 3 66	II
CH	010102860027000	K 12 3 68 76	II
CH	010102860028000	K 12 3 80 88	II

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102860031000	K 12 3 26	II
CH	010102870007000	K 15 3 03 11	II
CH	010102870008000	C 3 15 22 28	II
CH	010102870011000	C 3 15 58	II
CH	010102870013000	C 3 15 92 K 16 3 12	II
CH	010102870014000	K 16 3 20	II
CH	010102870015000	K 16 3 32	II
CH	010102870016000	K 16 3 44	II
CH	010102880001000	C 3 15 95 K 16 2 78 62	II
CH	010102880002000	C 3 15 81 85	II
CH	010102880004000	C 3 15 57	II
CH	010102880005000	C 3 15 53	II
CH	010102880007000	C 3 15 25	II
CH	010102880008000	C 3 15 03 K 15 2 79	II
CH	010102880009000	K 15 2 73 63	II
CH	010102880010000	K 15 2 55	II
CH	010102880011000	K 15 2 53	II
CH	010102880012000	K 15 2 35	II
CH	010102880013000	K 15 2 29	II
CH	010102880014000	K 15 2 11 19 C 2 ESQ	II
CH	010102880015000	C 2 15 18	II
CH	010102880016000	C 2 15 26	II
CH	010102880020000	C 2 15 68	II
CH	010102880023000	K 16 2 02 10	II
CH	010102880024000	K 16 2 34 48	II
CH	010102880025000	K 16 2 18	II
CH	010102890006000	C 2 15 53	II
CH	010102890007000	C 2 15 39 41	II
CH	010102890008000	C 2 15 35 37	II
CH	010102890009000	C 2 15 23	II
CH	010102890011000	C 2 15 09 K 15 1 77 83	II
CH	010102890014000	K 15 1 07 C 1 15 16	II
CH	010102890016000	C 1 15 48	II
CH	010102890017000	C 1 15 52 58	II
CH	010102890019000	C 1 15 82	II
CH	010102890023000	K 16 1 46	II
CH	010102890024000	K 16 1 50 52	II
CH	010102890028000	C 2 15 51	II
CH	010102930001000	C 2 16 99 K 17 1 28	II
CH	010102930007000	C 2 16 55 57	II
CH	010102930012000	C 2 16 11 K 16 1 81	II
CH	010102930019000	C 1 16 18 20	II
CH	010102930020000	C 1 16 28 30	II
CH	010102930021000	C 1 16 38 40	II
CH	010102930023000	C 1 16 60	II
CH	010102930024000	C 1 16 72	II
CH	010102930025000	C 1 16 84	II
CH	010102940001000	C 3 16 97	II
CH	010102940002000	C 3 16 75	II
CH	010102940003000	C 3 16 67	II
CH	010102940007000	C 3 16 43	II
CH	010102940008000	C 3 16 39	II
CH	010102940010000	C 3 16 11 09 03 13	II
CH	010102940011000	K 16 2 85 C 3 16 03	II
CH	010102940012000	K 16 2 67	II
CH	010102940013000	K 16 2 55 51	II
CH	010102940018000	K 16 2 03 09	II
CH	010102940019000	C 2 16 12	II
CH	010102940021000	C 2 16 34	II
CH	010102940022000	C 2 16 50	II
CH	010102940025000	C 2 16 86 K 17 2 02	II
CH	010102940032000	K 17 2 14 18	II
CH	010103010014000	C 3 16 12 08	II
CH	010103010016000	C 3 16 32	II
CH	010103010019000	C 3 16 78 82	II
CH	010103010020000	K 17 3 02 C 3 16 94 98	II
CH	010103010021000	K 17 3 22	II
CH	010103010022000	K 17 3 26	II
CH	010103010024000	K 17 3 38	II

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010103010044901	K 16 3 09 SEGUNDO P	II
CH	010103010045000	K 17 3 12	II
CH	010102110029000	C 5 9 75	II
CH	010102110030000	K 10 4 50	II
CH	010102500044902	C7 16 55/53/51 C7 16 51	II
CH	010102500045902	C7 16 51	II
CH	010102500046902	C7 16 51	II
CH	010102140022901	K 13 4 90 C5 12 91/89/83/81/77/75 C 5 12 75 L 1	II
CH	010102140023901	C 5 12 77 L 2	II
CH	010102140024901	C 5 12 81 L 3	II
CH	010102140025901	K 13 4 90 L 4	II
CH	010102140026901	K 13 4 76 L 5	II
CH	010102140027901	C 5 12 83 AP 202	II
CH	010102140028901	C 5 12 81 AP 201	II
CH	010102140029901	K 13 4 74 L 6	II
CH	010102230004000	C 3 14 47	II
CH	010102410014000	C5 10 - 68	II
CH	010102560025000	K 15 7 51 53	II
CH	010101960001000	C 8 11 83 85 89 K 12 7 86 88 92	III
CH	010101960002000	C 8 11 59 63 67 71	III
CH	010101960003000	C 8 11 47 51 53 57	III
CH	010101960007000	K 11 7 53 57	III
CH	010101960008000	K 11 7 45 49 51	III
CH	010101960016000	K 12 7 22 26 28 30 34 38 40 42	III
CH	010101960017000	K 12 7 52 56 60	III
CH	010101960018000	K 12 7 80	III
CH	010101960019000	K 12 7 66	III
CH	010101960020000	K 12 7 72	III
CH	010101960024000	C 8 11 81	III
CH	010101960025000	K 12 7 56	III
CH	010102070001000	K 13 7 32 40 C 7A 12 63 73 81 83	III
CH	010102070002000	C 7 12 70	III
CH	010102070003000	C 7A 12 45 61	III
CH	010102070005000	K 12 7 21 39 C 7A 12 05 27	III
CH	010102070007903	C 7 12 18 L	III
CH	010102070008000	C 7 12 60	III
CH	010102070010000	K 13 7 02 26 C 7 12 82 88	III
CH	010102070012901	C 7 12 48 50 52 LO 1	III
CH	010102070013901	C 7 12 50 AP 2	III
CH	010102070014901	C 7 12 50 D 3	III
CH	010102070015901	C 7 12 50 APTO 4	III
CH	010102070016901	C 7 12 50 APTO 5	III
CH	010102070022903	C 7 12 26 L	III
CH	010102070023903	C 7 12 22 AP 101	III
CH	010102070024903	C 7 12 22 AP 102	III
CH	010102070025903	C 7 12 22 AP 201	III
CH	010102070026903	C 7 12 22 AP 202	III
CH	010102070027903	C 7 12 22 AP 301	III
CH	010102070028903	C 7 12 22 AP 302	III
CH	010102070029903	C 7 12 22 AP 303	III
CH	010102070030903	C 7 12 22 AP 304	III
CH	010102110007000	C 5 9 11 13	III
CH	010102110008000	K 9 4 55	III
CH	010102110009000	K 9 4 51	III
CH	010102110012000	K 9 4 23	III
CH	010102110013000	K 9 4 17	III
CH	010102110020000	C 4 9 50	III
CH	010102110021000	C 4 9 56	III
CH	010102110022000	C 4 9 64	III
CH	010102110023000	K 10 4 20	III
CH	010102110024000	C 4 9 66 K 10 4 06 10	III
CH	010102110025901	C 4 9 06	III
CH	010102110026901	C 4 9 04	III
CH	010102110027000	C 5 9 09	III
CH	010102110028000	C 5 9 17	III
CH	010102110031000	K 10 4 24	III
CH	010102120011000	C 4 10 20	III
CH	010102120012000	C 4 10 32 30	III
CH	010102120014000	C 4 10 50 48 54	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102120018000	K 11 4 22	III
CH	010102130009000	C 4 11 20	III
CH	010102130010000	C 4 11 26	III
CH	010102130012000	C 4 11 44	III
CH	010102130013000	C 4 11 62	III
CH	010102130021901	K 12 4 12 OF 101	III
CH	010102130022901	K 12 4 12 OF 102	III
CH	010102130023901	K 12 4 12 OF 103	III
CH	010102130024901	K 12 4 12 OF 104	III
CH	010102130025901	K 12 4 12 OF 201	III
CH	010102130026901	K 12 4 12 OF 202	III
CH	010102130027901	K 12 4 12 OF 203	III
CH	010102130028901	K 12 4 12 OF 204	III
CH	010102130029901	K 12 4 12 OF 205	III
CH	010102130030901	K 12 4 12 OF 301	III
CH	010102130031901	K 12 4 12 OF 302	III
CH	010102130032901	K 12 4 12 OF 303	III
CH	010102130033901	K 12 4 12 OF 304	III
CH	010102130034901	K 12 4 12 OF 305	III
CH	010102130035902	C 4 11 74 GA 1	III
CH	010102130036902	C 4 11 74 GA 2	III
CH	010102130037902	C 4 11 74	III
CH	010102130038902	C 4 11 74 GA 4	III
CH	010102130041902	C 4 11 74 GA 7	III
CH	010102130042902	C 4 11 74 GA 8	III
CH	010102130043902	C 4 11 74 AP 201	III
CH	010102130044902	C 4 11 74 AP 202	III
CH	010102130045902	C 4 11 74 AP 301	III
CH	010102130046902	C 4 11 74 SAP 302	III
CH	010102130048902	C 4 11 74 GA 5 Y 6	III
CH	010102140007000	C 5 12 25	III
CH	010102140008000	C 5 12 01 13	III
CH	010102140015000	C 4 12 84 60 K 13 4 16 12 08 02	III
CH	010102140016000	K 13 4 20	III
CH	010102140018000	K 13 4 48 68	III
CH	010102140020000	C 5 K 12 13	III
CH	010102150001000	K 13 3 98	III
CH	010102150004000	C 4 12 19	III
CH	010102150005000	C 4 12 13 07 K 12 3 73	III
CH	010102150006000	K 12 3 67	III
CH	010102150010000	K 12 3 33	III
CH	010102150011000	K 12 3 23	III
CH	010102150012000	K 12 3 11	III
CH	010102150014000	C 3 12 14	III
CH	010102150015000	C 3 12 36	III
CH	010102150016000	C 3 12 44	III
CH	010102150017000	C 3 12 54	III
CH	010102150018000	C 3 12 60 56	III
CH	010102150019000	C 3 12 72	III
CH	010102150020000	C 3 12 80	III
CH	010102150021000	C 3 12 92 K 13 3 16	III
CH	010102150022000	K 13 3 18 20	III
CH	010102150023000	K 13 3 32 30 34	III
CH	010102150024000	K 13 3 40 36	III
CH	010102150025000	K 13 3 50 52	III
CH	010102150027000	K 13 3 54	III
CH	010102150028000	K 13 3 68	III
CH	010102160001000	K 13 2 58 AP 5	III
CH	010102160007000	C 3 12 05	III
CH	010102160008000	K 12 2 77	III
CH	010102160009000	K 12 2 73	III
CH	010102160010000	K 12 2 59	III
CH	010102160011000	K 12 2 53	III
CH	010102160012000	K 12 2 43	III
CH	010102160013000	K 12 2 33	III
CH	010102160014000	K 12 2 27 29	III
CH	010102160018000	C 2 12 50 52 46	III
CH	010102160020000	C 2 12 72	III
CH	010102160023000	K 13 2 36 38	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102160026000	K 13 2 88 C 3 12 93 L	III
CH	010102160027000	C 3 12 85 AP 1	III
CH	010102160028000	K 13 2 76 AP 2	III
CH	010102160029000	K 13 2 68 APTO 3	III
CH	010102160030000	K 13 2 60 AP 4	III
CH	010102170002000	C 2 12 65	III
CH	010102170013000	K 13 1 30 34	III
CH	010102170015000	K 13 1 62 64	III
CH	010102200002000	C 2 14 85	III
CH	010102200003000	C 2 14 83	III
CH	010102200004000	C 2 14 69 73	III
CH	010102200005000	C 2 14 59	III
CH	010102200006000	C 2 14 55 57	III
CH	010102200007000	C 2 14 41 47	III
CH	010102200011000	K 14 1 37	III
CH	010102200013000	C 1 14 34	III
CH	010102200014000	C 1 14 38 48	III
CH	010102200019000	K 15 1 22 24	III
CH	010102200020000	K 15 1 28 30	III
CH	010102200021000	K 15 1 44	III
CH	010102200022000	K 15 1 46	III
CH	010102200023000	K 15 1 62	III
CH	010102200024000	K 15 1 66	III
CH	010102200025000	K 15 1 58 AP 101	III
CH	010102210011000	K 13 1 27	III
CH	010102210012000	K 13 1 15	III
CH	010102210013000	K 13 1 01 05	III
CH	010102220012000	C 2 13 34 38	III
CH	010102220013000	C 2 13 52	III
CH	010102220018000	K 14 2 40 42 46	III
CH	010102230007000	C 3 14 03	III
CH	010102230009000	K 14 2 61 57	III
CH	010102230010000	K 14 2 51	III
CH	010102230011000	K 14 2 41	III
CH	010102230012000	K 14 2 29 31 33	III
CH	010102230013000	K 14 2 19 23 35	III
CH	010102230015000	C 2 14 46 50	III
CH	010102230016000	C 2 14 58 62	III
CH	010102230022000	C 2 14 76	III
CH	010102240001000	C 4 K 14 K 15	III
CH	010102240002000	K 14 3 57	III
CH	010102240004901	K 14 3 07	III
CH	010102240005000	C 3 14 28	III
CH	010102240006000	C 3 14 52 50 46 42	III
CH	010102240007000	C 3 14 60	III
CH	010102240009000	K 15 3 18	III
CH	010102240010000	K 15 3 28 22	III
CH	010102240011000	C 4 14 33 43	III
CH	010102240012901	K 14 3 09	III
CH	010102260004000	C 5 13 29 33	III
CH	010102260005000	C 5 13 21 23 25	III
CH	010102260019901	K 13 4 71 75 L 102	III
CH	010102260020901	K 13 4 65 AP 201	III
CH	010102260021901	K 13 4 65 AP 202	III
CH	010102260022901	K 13 4 65 AP 301	III
CH	010102260023901	K 13 4 65 AP 302	III
CH	010102260024901	K 13 4 55 57 L 101	III
CH	010102260025000	C 4 13 56	III
CH	010102260026902	K 13 4 49 CS 1	III
CH	010102260027902	K 13 4 53 CS 2	III
CH	010102270002000	C 5 14 75	III
CH	010102270003000	C 5 14 61	III
CH	010102270004000	C 5 14 49 51	III
CH	010102270005000	C 5 14 43 37	III
CH	010102270011000	C 4 14 12 16 22 24 44	III
CH	010102270012000	C 4 14 52 64 66	III
CH	010102270013000	C 4 14 70 76	III
CH	010102270017000	K 15 4 54	III
CH	010102270018000	K 15 4 64	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102280001000	K 16 4 88 98 104	III
CH	010102280003000	C 5 15 57	III
CH	010102280006000	C 5 15 39	III
CH	010102280009000	K 15 4 63	III
CH	010102280015000	C 4 15 62 56	III
CH	010102280016000	C 4 15 68 70	III
CH	010102280017000	C 4 15 80	III
CH	010102280019000	K 16 4 18	III
CH	010102280023000	K 16 4 70	III
CH	010102280025000	C 5 15 33	III
CH	010102280027901	K 16 4 12 L 2	III
CH	010102280028901	K 16 4-14 L 3	III
CH	010102280029901	K 16 4 10 APTO 201	III
CH	010102280030901	K 16 4 10 APTO 202	III
CH	010102280031901	K 16 4 10 APTO 301	III
CH	010102280032901	K 16 4 10 APTO 302	III
CH	010102280033901	K 16 4 10 APTO 401	III
CH	010102280034901	K 16 4 06 L 1	III
CH	010102290009000	K 16 4 65 69	III
CH	010102290011000	K 16 4 49	III
CH	010102290012000	K 16 4 29	III
CH	010102290013000	K 16 4 19	III
CH	010102290016000	C 4 16 38	III
CH	010102290017000	C 4 16 48	III
CH	010102290018000	C 4 16 56	III
CH	010102290020000	C 4 16 86	III
CH	010102290022000	K 17 4 46 48	III
CH	010102290024000	K 17 4 60	III
CH	010102290025000	K 17 4 72	III
CH	010102290027000	K 17 4 32	III
CH	010102290028000	K 16 4 79	III
CH	010102290029000	K 17 4 38	III
CH	010102350001000	K 17 5 62 68 72 90	III
CH	010102350005000	C 6 16 43	III
CH	010102350014000	K 16 5 33	III
CH	010102350018000	C 5 16 48 70 78 K 17 5 18	III
CH	010102350019000	K 17 5 26	III
CH	010102350020000	K 17 5 38	III
CH	010102350022000	C 6 16 07 13	III
CH	010102350023901	K 17 5 52 OF 1	III
CH	010102360005000	C 6 15 39	III
CH	010102360006000	C 6 15 27	III
CH	010102360007000	C 6 15 17	III
CH	010102360008000	K 15 5 87 89 73	III
CH	010102360009000	K 15 5 63 71	III
CH	010102360015000	C 5 15 50 56	III
CH	010102360017000	C 5 74 K 16 5 16	III
CH	010102360018000	K 16 5 24 20	III
CH	010102360021000	K 16 5 54	III
CH	010102360022000	K 16 5 60	III
CH	010102360023000	K 16 5 66	III
CH	010102370004000	K 14 5 77 81	III
CH	010102370005000	K 14 5 69	III
CH	010102370006000	K 14 5 67 63	III
CH	010102370007000	K 14 5 57	III
CH	010102370008000	K 14 5 39 41 53	III
CH	010102370009000	K 14 5 25 29 31 35	III
CH	010102370010000	K 14 5 15	III
CH	010102370011000	C 5 14 22	III
CH	010102370016000	C 5 14 78	III
CH	010102380002000	C 6 13 51 59 65 71	III
CH	010102380004000	C 6 13 27	III
CH	010102380005000	C 6 13 01 K 13 5 55 61 67 79 85	III
CH	010102380013000	C 6 13 07 28 K 13 5	III
CH	010102380014901	C 6 13 39 P 1 L 22	III
CH	010102380015901	C 6 13 43 L 201	III
CH	010102380016901	C 6 13 43 L 301	III
CH	010102380017901	C 6 13 43 L 302	III
CH	010102380018901	C 6 13 43 L 303	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102380019901	C 6 13 43 L 401	III
CH	010102380020901	C 6 13 43	III
CH	010102380021901	C 6 13 43 L 403	III
CH	010102390002000	C 6 12 81	III
CH	010102390003000	C 6 12 73 71 67 61	III
CH	010102390004000	C 6 12 47 49 55	III
CH	010102390005000	C 6 12 35 41 45	III
CH	010102390006000	C 6 12 17 23 27 31	III
CH	010102390007000	C 6 12 11 15	III
CH	010102390015000	K 13 5 02 08 C 5 12 72 76 80 84 86	III
CH	010102390016000	K 13 5 10 12 18	III
CH	010102390017000	K 13 5 20 24 30 38	III
CH	010102390019902	K 12 5 49 55 L 1	III
CH	010102390020902	K 12 5 57 63 L 2	III
CH	010102390021902	K 12 5 47 AP 3	III
CH	010102390022902	K 12 5 65 AP 4	III
CH	010102390023902	K 12 5 47 AP 5	III
CH	010102390024902	K 12 5 65 AP 6	III
CH	010102390025901	K 12 5 67 73 L 1	III
CH	010102390026901	K 12 5 79 85 LO 2	III
CH	010102390027901	K 12 5 91 L 3	III
CH	010102390028901	K 12 5 75 AP 4	III
CH	010102390029901	K 12 5 77 AP 5	III
CH	010102390030901	C 6 12 07 AP 6	III
CH	010102390031901	K 12 5 75 AP 7	III
CH	010102390032901	K 12 5 77 AP 8	III
CH	010102390033901	C 6 12 07 AP 9	III
CH	010102390034000	C 6 12 79	III
CH	010102390035903	C 5 12 58 L 1	III
CH	010102390036903	C 5 12 56 L 2	III
CH	010102390037903	C 5 12 58 L 3	III
CH	010102390038903	C 5 12 58 L 4	III
CH	010102390039903	C 5 12 58 L 5	III
CH	010102390040903	C 5 12 58 L 6	III
CH	010102390041903	C 5 12 58 L 7	III
CH	010102390042903	C 5 12 58 L 8	III
CH	010102390043903	C 5 12 58 L 9	III
CH	010102390044903	C 5 12 58 L 10	III
CH	010102390045903	C 5 12 58 L 11	III
CH	010102390046903	C 5 12 58 L 12	III
CH	010102400006000	K 11 5 49	III
CH	010102400007000	K 11 5 41	III
CH	010102400008000	K 11 5 37	III
CH	010102400009000	C 5 11 10 K 11 5 29	III
CH	010102400012000	C 5 11 34	III
CH	010102400013000	C 5 11 48 50 52 54	III
CH	010102400014000	C 5 11 58	III
CH	010102400020000	C 5 11 04	III
CH	010102400021000	K 12 5 74 76 86 C 6 11 67 75 81 85	III
CH	010102410004000	C 6 10 29	III
CH	010102410019000	K 11 5 46	III
CH	010102410020000	K 11 5 60 70	III
CH	010102420003000	C 6 9 53 59 61	III
CH	010102420008000	K 9 5 83	III
CH	010102420009000	K 9 5 65	III
CH	010102420010000	K 9 5 51 53	III
CH	010102420011000	K 9 5 45	III
CH	010102420012000	K 9 5 35	III
CH	010102420014000	C 5 9 28	III
CH	010102420015000	C 5 9 30 34	III
CH	010102420017000	K 10 5 36	III
CH	010102420020000	K 10 5 48 52	III
CH	010102420021000	C 5 9 48	III
CH	010102420023000	C 6 9 03 13 15 K 9	III
CH	010102430004000	C 7 9 45 49	III
CH	010102430005000	C 7 9 31 25	III
CH	010102430008000	K 9 6 87	III
CH	010102430009000	K 9 6 67	III
CH	010102430010000	K 9 6 59 61	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102430012000	K 9 6 43	III
CH	010102430013000	K 9 6 35 41	III
CH	010102430015000	C 6 9 08	III
CH	010102430017000	C 6 9 26 30	III
CH	010102430018000	C 6 9 36 38	III
CH	010102430022000	C 6 9 62 64	III
CH	010102430023000	C 6 9 68 70	III
CH	010102430025000	K 10 6 34 32	III
CH	010102430028000	C 7 9 51	III
CH	010102430029000	K 9 6 77	III
CH	010102430030000	C 6 9 02	III
CH	010102430031000	K 9 6 25 31	III
CH	010102440003000	C 7 10 51 53 55	III
CH	010102440004000	C 7 10 27	III
CH	010102440011000	C 6 10 18	III
CH	010102440012000	C 6 10 36	III
CH	010102440013000	C 6 10 38	III
CH	010102440014000	C 6 10 50	III
CH	010102440018000	K 11 6 36	III
CH	010102440019000	K 11 6 44	III
CH	010102440021000	K 11 6 60	III
CH	010102440022000	C 7 10 39 41	III
CH	010102440023000	C 7 10 65	III
CH	010102440024000	C 6 10 44	III
CH	010102450005000	C 7 11 27	III
CH	010102450007000	K 11 6 75	III
CH	010102450008000	K 11 6 67 63 59	III
CH	010102450009000	K 11 6 49 51 57	III
CH	010102450010000	K 11 6 37 41	III
CH	010102450011000	K 11 6 21	III
CH	010102450013000	C 6 11 20	III
CH	010102450020000	C 6 11 14 16	III
CH	010102450021000	K 11 6 33	III
CH	010102450022901	K 12 6 58 GA 1	III
CH	010102450023901	K 12 6 58 GA 2	III
CH	010102450024901	K 12 6 58 GA 23	III
CH	010102450025901	K 12 6 58 G 24	III
CH	010102450026901	K 12 6 58 GA 25	III
CH	010102450027901	K 12 6 58 GA 26	III
CH	010102450028901	K 12 6 58 GA 27	III
CH	010102450029901	K 12 6 58 GA 28	III
CH	010102450030901	K 12 6 58 GA 29	III
CH	010102450031901	K 12 6 58 GA 30	III
CH	010102450032901	K 12 6 58 GA 31	III
CH	010102450033901	K 12 6 58 GA 32	III
CH	010102450034901	K 12 6 58 GA 33	III
CH	010102450035901	K 12 6 58 GA 34	III
CH	010102450036901	K 12 6 58 GA 35	III
CH	010102450037901	K 12 6 58 GA 36	III
CH	010102450038901	K 12 6 58 GA 37	III
CH	010102450039901	K 12 6 58 GA 38	III
CH	010102450040901	K 12 6 58 GA 39	III
CH	010102450041901	K 12 6 58 GA 40	III
CH	010102450042901	K 12 6 58 GA 41	III
CH	010102450043901	K 12 6 58 GA 42	III
CH	010102450044901	K 12 6 58 G 43	III
CH	010102450045901	K 12 6 58 GA 44	III
CH	010102450046901	K 12 6 58 GA 45	III
CH	010102450047901	K 12 6 58 GA 46	III
CH	010102450048901	K 12 6 58 GA 47	III
CH	010102450049901	K 12 6 58 GA 48	III
CH	010102450050901	K 12 6 58 GA 49	III
CH	010102450051901	K 12 6 58 Ga 50	III
CH	010102450052901	K 12 6 58 GA 51	III
CH	010102450053901	K 12 6 58 GA 52	III
CH	010102450054901	K 12 6 58 GA:53	III
CH	010102450055901	K 12 6 58 GA 54	III
CH	010102450056901	K 12 6 58 GA 55	III
CH	010102450057901	K 12 6 58 GA 56	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102450058901	K 12 6 58 GA 57	III
CH	010102450059901	K 12 6 58 GA 58	III
CH	010102450060901	K 12 6 58 GA 59	III
CH	010102450061901	K 12 6 58 GA 60	III
CH	010102450062901	K 12 6 58 GA 61	III
CH	010102450063901	K 12 6 58 GA 62	III
CH	010102450064901	K 12 6 58 GA 63	III
CH	010102450065901	K 12 6 58 GA 64	III
CH	010102450066901	K 12 6 58 GA 65	III
CH	010102450067901	K 12 6 58 GA 66	III
CH	010102450068901	K 12 6 58 GA 67	III
CH	010102450069901	K 12 6 58 GA 68	III
CH	010102450070901	K 12 6 58 GA 69	III
CH	010102450071901	K 12 6 58 GA 70	III
CH	010102450072901	K 12 6 58 GA 71	III
CH	010102450073901	K 12 6 58 GA 72	III
CH	010102450074901	K 12 6 58 GA 73	III
CH	010102450075901	K 12 6 58 GA 74	III
CH	010102450076901	K 12 6 58 GA 75	III
CH	010102450077901	K 12 6 58 GA 76	III
CH	010102450078901	K 12 6 58 GA 77	III
CH	010102450079901	K 12 6 58 GA 78	III
CH	010102450080901	K 12 6 58 GA 79	III
CH	010102450081901	K 12 6 58 GA 80	III
CH	010102450082901	K 12 6 58 GA 81	III
CH	010102450083901	K 12 6 58 GA 82	III
CH	010102450084901	K 12 6 58 GA 83	III
CH	010102450085901	K 12 6 58 GA 84	III
CH	010102450086901	K 12 6 58 GA 85	III
CH	010102450087901	K 12 6 58 GA 86	III
CH	010102450088901	K 12 6 58 GA 87	III
CH	010102450089901	K 12 6 58 GA 88	III
CH	010102450090901	K 12 6 58 GA 89	III
CH	010102450091901	K 12 6 58 GA 90	III
CH	010102450092901	C 7 11 93 K 12 6 80 Supermercado	III
CH	010102450093901	C 7 11 39 L 1	III
CH	010102450094901	C 7 11 49 L 2	III
CH	010102450095901	C 7 11 63 L 3	III
CH	010102450096901	C 7 11 69 L 4	III
CH	010102450097901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 5	III
CH	010102450098901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 6	III
CH	010102450099901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 07	III
CH	010102450100901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450101901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450102901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 10	III
CH	010102450103901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 11	III
CH	010102450104901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450105901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 13	III
CH	010102450106901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 14	III
CH	010102450107901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450108901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 16	III
CH	010102450109901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450110901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 17	III
CH	010102450111901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 18	III
CH	010102450112901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 19	III
CH	010102450113901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 20	III
CH	010102450114901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 21	III
CH	010102450115901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450116901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450117901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 24	III
CH	010102450118901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450119901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 26	III
CH	010102450120901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450121901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450122901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 29	III
CH	010102450123901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 30	III
CH	010102450124901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 31	III
CH	010102450125901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 32	III
CH	010102450126901	K 12 6 54 C 7 11 57	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102450127901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 34	III
CH	010102450128901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 35	III
CH	010102450129901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 36	III
CH	010102450130901	K 12 6 54 C 7 11 57 L:37	III
CH	010102450131901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 38	III
CH	010102450132901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450133901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 40	III
CH	010102450134901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450135901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 42	III
CH	010102450136901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 43	III
CH	010102450137901	K 12 6 54 C 7 11 57 L:44	III
CH	010102450138901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 45	III
CH	010102450139901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 46	III
CH	010102450140901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450141901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 48	III
CH	010102450142901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 49	III
CH	010102450143901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450144901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 51	III
CH	010102450145901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 52	III
CH	010102450146901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 53	III
CH	010102450147901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 54	III
CH	010102450148901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 55	III
CH	010102450149901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 56	III
CH	010102450150901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 57	III
CH	010102450151901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 58	III
CH	010102450152901	K 12 6 54 C 7 11 57 LO 59	III
CH	010102450153901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 60	III
CH	010102450154901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450155901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 62	III
CH	010102450156901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450157901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450158901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450159901	K 12 6 54 C 7 11 57 L 66	III
CH	010102450160901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450161901	K 12 6 54 C 7 11 57 LOCAL 68	III
CH	010102450162901	K 12 6 54 C 7 11 57	III
CH	010102450163901	C 6 11 62 L 1	III
CH	010102450164901	C 6 11 48 LO 2	III
CH	010102450165901	C 6 11 48 L 3	III
CH	010102450166901	C 6 11 48 L 4	III
CH	010102450167901	C 6 11 48 L 5	III
CH	010102450168901	C 6 11 48 L 6	III
CH	010102450169901	C 6 11 48 L 7	III
CH	010102450170901	C 6 11 48 L 8	III
CH	010102450171901	C 6 11 48 LO 9	III
CH	010102450172901	C 6 11 48 L 10	III
CH	010102450173901	C 6 11 48 LO 11	III
CH	010102450174901	C 6 11 48 L 12	III
CH	010102450175901	C 6 11 48 L 13	III
CH	010102450176901	C 6 11 48 L 14	III
CH	010102450177901	C 6 11 48 L 15	III
CH	010102450178901	C 6 11 48 L 16	III
CH	010102450179901	C 6 11 48 L 17	III
CH	010102450180901	C 6 11 48 L 18	III
CH	010102450181901	C 6 11 48 L 19	III
CH	010102450182901	C 6 11 48 L 20	III
CH	010102450183901	C 6 11 48 L 21	III
CH	010102450184901	C 6 11 48 L 22	III
CH	010102450185901	C 6 11 48 L 23	III
CH	010102450186901	C 6 11 48 L 24	III
CH	010102450187901	C 6 11 48 L 25	III
CH	010102450188901	C 6 11 48 L 26	III
CH	010102460002901	C 7 12 49 59 LO 101 P 1	III
CH	010102460006000	K 12 6 33 45 51	III
CH	010102460007000	K 12 6 19 25 29	III
CH	010102460008000	C 6 12 28	III
CH	010102460011000	C 7 12 15	III
CH	010102460013901	C 7 12 61 LO 102	III
CH	010102460014901	C 7 12 61 OF 301	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102460015901	C 7 12 61 OF 302	III
CH	010102460016901	C 7 12 61 OF 303	III
CH	010102460017901	C 7 12 61 OF 304	III
CH	010102460018901	C 7 12 61 OF 305	III
CH	010102460019000	C 7 12 01 09 11 K 12 6 73 75	III
CH	010102460021902	C 7 12 65 LO 101	III
CH	010102460022902	C 7 12 69 L 102	III
CH	010102470001000	C 7 13 53 55 67 71 79 85	III
CH	010102470006000	K 13 6 47 51 57	III
CH	010102470007000	K 13 6 41 43	III
CH	010102470010000	K 13 6 03 07	III
CH	010102470013000	C 6 13 48 60	III
CH	010102470048903	C 6 13 20 38 L 201	III
CH	010102470049904	C 7 13 23 L 1	III
CH	010102470050904	C 7 13 25 27 L 2	III
CH	010102470051904	C 7 13 31 OF 201	III
CH	010102470052904	C 7 13 31 OF 202	III
CH	010102470053904	C 7 13 31 OF 203	III
CH	010102470054904	C 7 13 31 OF 204	III
CH	010102470055904	C 7 13 31 OF 205	III
CH	010102470056904	C 7 13 31 OF 206	III
CH	010102470068000	K 14 6 76 84	III
CH	010102490002000	C 7 15 45 33	III
CH	010102490005000	K 15 6 63 69 K 16 6 68	III
CH	010102490011000	C 6 15 18 26	III
CH	010102490012000	C 6 15 34 42 36	III
CH	010102490015000	C 6 15 66 68	III
CH	010102490016000	C 6 15 72 76	III
CH	010102490017000	C 6 15 78 82	III
CH	010102490018000	K 16 6 12	III
CH	010102490019000	K 16 6 26 28	III
CH	010102490022000	K 16 6 52 54 58	III
CH	010102490024000	C 7 15 79 K 16 6 88	III
CH	010102500005000	C 7 16 41	III
CH	010102500006000	C 7 16 27 33	III
CH	010102500010000	K 16 6 75	III
CH	010102500011000	K 16 6 59	III
CH	010102500013000	K 16 6 41	III
CH	010102500014000	K 16 6 39	III
CH	010102500018000	C 6 16 40 42	III
CH	010102500020000	C 6 16 50	III
CH	010102500021000	C 6 16 56	III
CH	010102500022000	C 6 16 64	III
CH	010102500024000	C 6 16 86 90 K 17 6 02 06	III
CH	010102500026000	K 17 6 24	III
CH	010102500027000	K 17 6 32	III
CH	010102500032000	K 17 6 68	III
CH	010102500033000	K 17 6 70	III
CH	010102500035000	K 16 6 65	III
CH	010102500036000	C 6 16 58	III
CH	010102500038901	C 6 16 78 LOCAL 1	III
CH	010102500039901	C 6 16 80 LOCAL 2	III
CH	010102500040901	C 6 16 82 APTO 101	III
CH	010102500041901	C 6 16 82 APTO 201	III
CH	010102500042901	C 6 16 82 APTO 202	III
CH	010102550004000	C 8 16 55	III
CH	010102550005000	C 8 16 53	III
CH	010102550006000	C 8 16 41	III
CH	010102550007000	C 8 16 33	III
CH	010102550008000	C 8 16 25	III
CH	010102550009000	C 8 16 19	III
CH	010102550010000	C 8 16 07	III
CH	010102550011000	K 16 7 87	III
CH	010102550015000	K 16 7 43	III
CH	010102550016000	K 16 7 39 41	III
CH	010102550017000	K 16 7 25	III
CH	010102550023000	C 7 16 36	III
CH	010102550025000	C 7 16 50	III
CH	010102550026000	C 7 16 64 68	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102550029000	K 17 7 32	III
CH	010102550032000	K 17 7 60	III
CH	010102550033000	K 17 7 64 66	III
CH	010102550034000	K 17 7 36	III
CH	010102550035000	C 7 16 50 LO INT	III
CH	010102560002000	C 8 15 71	III
CH	010102560003000	C 8 15 67	III
CH	010102560004000	C 8 15 49	III
CH	010102560005000	C 8 15 47	III
CH	010102560006000	C 8 15 43	III
CH	010102560007000	C 8 15 35 37	III
CH	010102560008000	C 8 15 33	III
CH	010102560009000	C 8 15 27	III
CH	010102560010000	K 15 7 93 C 8 15 01 11	III
CH	010102560011901	K 15 7 73	III
CH	010102560017000	C 7 15 72 78	III
CH	010102560019000	K 16 7 44	III
CH	010102560020000	K 16 7 50	III
CH	010102560021000	K 16 7 56	III
CH	010102560022000	K 16 7 66	III
CH	010102560023000	K 16 7 68	III
CH	010102560024000	K 16 7 82	III
CH	010102560027000	K 16 7 36	III
CH	010102560028901	K 15 7 77	III
CH	010102560029901	K 15 7 83	III
CH	010102560030901	C 8 15 19	III
CH	010102560031901	K 15 7 75 AP 201	III
CH	010102560032901	K 15 7 75 AP 202	III
CH	010102560033901	K 15 7 75 AP 203	III
CH	010102560034901	K 15 7 75 AP 205	III
CH	010102560035901	K 15 7 75 AP 301	III
CH	010102560036901	K 15 7 75	III
CH	010102560037901	K 15 7 75 AP 303	III
CH	010102560038901	K 15 7 75 AP 304	III
CH	010102570001000	K 15 7 92	III
CH	010102570002000	C 8 14 69 71	III
CH	010102570003000	C 8 14 47	III
CH	010102570004000	C 8 14 35 39	III
CH	010102570005000	C 8 14 29 33	III
CH	010102570006000	C 8 14 23 25	III
CH	010102570008000	K 14 7 91 C 8 14	III
CH	010102570009000	K 14 7 81	III
CH	010102570010000	K 14 7 69 71 75	III
CH	010102570014000	K 15 7 40 44	III
CH	010102570015000	K 15 7 46 54	III
CH	010102570017000	K 15 7 68	III
CH	010102570018000	K 15 7 70 74	III
CH	010102570019000	K 15 7 52	III
CH	010102570020000	C 8 14 87	III
CH	010102570021000	K 15 7 84	III
CH	010102570022000	K 15 7 78	III
CH	010102570025000	C 8 14 85	III
CH	010102570026000	K 15 7 60 62	III
CH	010102570027000	K 14 7 83	III
CH	010102570028901	K 15 7 64 AP 101	III
CH	010102570029901	K 15 7 62A AP 201	III
CH	010102580002000	C 8 13 55 59 61 67 71	III
CH	010102580004000	K 13 7 63 67 69	III
CH	010102580005000	K 13 7 51 55 61	III
CH	010102580006000	K 13 7 35 37 43	III
CH	010102580007000	K 13 7 27 29 31	III
CH	010102580008000	K 13 7 19 21	III
CH	010102580009000	K 13 7 05 C 7 13 04 12	III
CH	010102580010000	C 7 13 20	III
CH	010102580011000	C 7 13 26 28 30 32 34	III
CH	010102580012000	C 7 13 36 40 42	III
CH	010102580013902	C 7 13 56 HOTEL CONDADO PLAZA	III
CH	010102580014000	C 7 13 66 68 72	III
CH	010102580023000	K 14 7 60 64 66 70	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102580024000	C 8 13 75	III
CH	010102580025901	K 14 7 76 C 8 13 77 87	III
CH	010102580026901	K 14 7 90	III
CH	010102580027000	C 7 13 54 INTERNO	III
CH	010102580028902	C 7 13 54 LOCAL 100	III
CH	010102580029902	C 7 13 54 LOCAL 101	III
CH	010102580030902	C 7 13 54 LOCAL 102	III
CH	010102580031902	C 7 13 54 LOCAL 103	III
CH	010102580032902	C 7 13 54 LOCAL 104	III
CH	010102580033902	C 7 13 54 LOCAL 105	III
CH	010102580034902	C 7 13 54 LOCAL 106	III
CH	010102580035902	C 7 13 54 LOCAL 107	III
CH	010102580036902	C 7 13 54 LOCAL 108	III
CH	010102580037902	C 7 13 54 LOCAL 109	III
CH	010102580038902	C 7 13 54 LOCAL 110	III
CH	010102580039902	C 7 13 54 LOCAL 111	III
CH	010102580040902	C 7 13 54 LOCAL 112	III
CH	010102580041902	C 7 13 48 LOCAL 113	III
CH	010102580042902	C 7 13 54 LOCAL 202	III
CH	010102580043902	C 7 13 56 LOCAL 501 AUDITORIO	III
CH	010102580044902	C 7 13 56 LOCAL 502 AUDITORIO	III
CH	010102580045902	C 7 13 56 TERRAZA	III
CH	010102580046902	C 7 13 60 PARQUEADERO 01	III
CH	010102580047902	C 7 13 60 PARQUEADERO 02	III
CH	010102580048902	C 7 13 60 PARQUEADERO 03	III
CH	010102580049902	C 7 13 60 PARQUEADERO 04	III
CH	010102580050902	C 7 13 60 PARQUEADERO 05	III
CH	010102580051902	C 7 13 60 PARQUEADERO 06	III
CH	010102580052902	C 7 13 60 PARQUEADERO 07	III
CH	010102580053902	C 7 13 60 PARQUEADERO 08	III
CH	010102580054902	C 7 13 60 PARQUEADERO 09	III
CH	010102580055902	C 7 13 60 PARQUEADERO 10	III
CH	010102580056902	C 7 13 60 PARQUEADERO 11	III
CH	010102580057902	C 7 13 60 PARQUEADERO 12	III
CH	010102580058902	C 7 13 60 PARQUEADERO 13	III
CH	010102580059902	C 7 13 60 PARQUEADERO 14	III
CH	010102580060902	C 7 13 60 PARQUEADERO 15	III
CH	010102580061902	C 7 13 60 PARQUEADERO 16	III
CH	010102580062902	C 7 13 60 PARQUEADERO 17	III
CH	010102580063902	C 7 13 60 PARQUEADERO 18	III
CH	010102580064902	C 7 13 60 PARQUEADERO 19	III
CH	010102580065902	C 7 13 60 PARQUEADERO 20	III
CH	010102580066902	C 7 13 60 PARQUEADERO 21	III
CH	010102580067902	C 7 13 60 PARQUEADERO 22	III
CH	010102580068902	C 7 13 60 PARQUEADERO 23	III
CH	010102580069902	C 7 13 60 PARQUEADERO 24	III
CH	010102580070902	C 7 13 60 PARQUEADERO 25	III
CH	010102580071902	C 7 13 60 PARQUEADERO 26	III
CH	010102580072902	C 7 13 60 DEPOSITO	III
CH	010102580073000	C 7 13 20 INT	III
CH	010102820001000	C 3 11 99 109	III
CH	010102820004000	C 3 11 49	III
CH	010102820005000	C 3 11 41 43	III
CH	010102820008000	C 3 11 21	III
CH	010102820010000	C 3 11 07 03 K 11 2 77 79 89 95	III
CH	010102820011000	K 11 2 65	III
CH	010102820012000	K 11 2 57	III
CH	010102820013000	K 11 2 37	III
CH	010102820014000	K 11 2 23 21	III
CH	010102820015000	K 11 2 19 15	III
CH	010102820016000	C 2 11 10 08	III
CH	010102820017000	C 2 11 26	III
CH	010102820018901	C 2 11 30 32	III
CH	010102820019000	C 2 11 40	III
CH	010102820020000	C 2 11 46	III
CH	010102820021000	C 2 11 66 68	III
CH	010102820022000	C 2 11 82 76 74	III
CH	010102820023000	C 2 11 90	III
CH	010102820025000	K 12 2 34	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102850003000	C 4 10 63 K 11 3 46 52 54	III
CH	010102850005000	C 4 10 39 49	III
CH	010102850006000	C 4 10 35	III
CH	010102850007000	C 4 10 29	III
CH	010102850008000	C 4 10 17	III
CH	010102850016000	C 3 10 48	III
CH	010102850017000	C 3 K 10 K 11	III
CH	010102850018000	C 3 10 62 64	III
CH	010102850019000	K 11 3 10 12 EQ	III
CH	010102850020000	K 11 3 30	III
CH	010102850021000	K 11 3 32	III
CH	010102850022000	K 11 3 44 46	III
CH	010102850023000	K 11 3 58	III
CH	010102850024000	K 10 3 45	III
CH	010102850025000	K 10 3 47	III
CH	010102850026000	K 10 3 51	III
CH	010102850027000	K 10 3 53	III
CH	010102850028000	C 3 10 50 56	III
CH	010102860002000	C 4 11 83 87	III
CH	010102860005000	C 4 11 47	III
CH	010102860006000	C 4 11 43	III
CH	010102860007000	C 4 11 35	III
CH	010102860014000	C 3 11 18 12	III
CH	010102860015000	C 3 11 28	III
CH	010102860016000	C 3 11 40	III
CH	010102860017000	C 3 11 46	III
CH	010102860020000	C 3 11 74	III
CH	010102860021000	C 3 11 90 92	III
CH	010102860022000	K 12 3 02	III
CH	010102860029000	C 3 11 26	III
CH	010102860030000	K 11 3 73	III
CH	010102870002000	C 4 15 67	III
CH	010102870003000	C 4 15 11	III
CH	010102870004000	K 15 3 45	III
CH	010102870005000	K 15 3 31	III
CH	010102870006000	K 15 3 21	III
CH	010102870009000	C 3 15 42 44	III
CH	010102870010000	C 3 15 56	III
CH	010102870012000	C 3 15 74	III
CH	010102870017000	K 16 3 46 48	III
CH	010102870018000	K 16 3 54	III
CH	010102870019000	C 4 15 61	III
CH	010102870020901	K 16 3 56	III
CH	010102870021901	C 4 15 89	III
CH	010102870022901	C 4 15 87 L 2	III
CH	010102870023901	C 4 15 81 L 3	III
CH	010102870024902	K 15 3 63 L COMERCIAL	III
CH	010102870025902	K 15 3 57 AP 201	III
CH	010102870026902	K 15 3 57 AP 301	III
CH	010102870027902	K 15 3 57 AP 401	III
CH	010102880003000	C 3 15 65	III
CH	010102880017000	C 2 15 40 46	III
CH	010102880018000	C 2 15 50	III
CH	010102880019000	C 2 15 60	III
CH	010102880021000	C 2 15 72 74	III
CH	010102880022000	C 2 15 78	III
CH	010102890001000	K 16 1 76 82	III
CH	010102890002000	C 2 15 87	III
CH	010102890003000	C 2 15 81	III
CH	010102890004000	C 2 15 71	III
CH	010102890005000	C 2 15 67	III
CH	010102890010000	C 2 15 21	III
CH	010102890012000	K 15 1 61	III
CH	010102890013000	K 15 1 47	III
CH	010102890020000	K 16 1 20 22	III
CH	010102890021000	K 16 1 32	III
CH	010102890022000	K 16 1 36	III
CH	010102890025000	K 16 1 58	III
CH	010102890026000	K 16 1 64	III

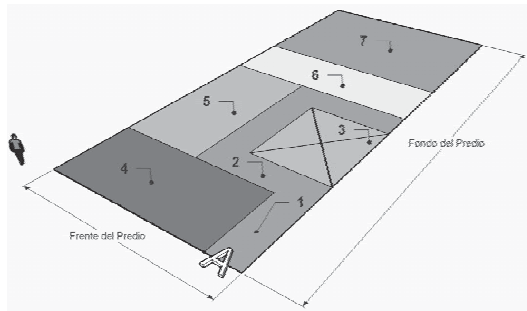
Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010102930002000	C 2 16 87	III
CH	010102930003000	C 2 16 81	III
CH	010102930004000	C 2 16 73	III
CH	010102930005000	C 2 16 69	III
CH	010102930006000	C 2 16 59 61	III
CH	010102930008000	C 2 16 45	III
CH	010102930009000	C 2 16 39	III
CH	010102930010000	C 2 16 37	III
CH	010102930011000	C 2 16 23 27 29	III
CH	010102930013000	K 16 1 57	III
CH	010102930014000	K 16 1 55	III
CH	010102930015000	K 16 1 47	III
CH	010102930016000	K 16 1 33 37	III
CH	010102930017000	K 16 1 25 29 31	III
CH	010102930018901	C 1 16 06 / K 16 1 09 LOCAL 101	III
CH	010102930022000	C 1 16 54	III
CH	010102930026000	C 1 16 94	III
CH	010102930027000	C 1 16 100	III
CH	010102930028000	K 17 1 08	III
CH	010102930029000	K 17 1 12	III
CH	010102930030000	K 17 1 16	III
CH	010102930031000	K 16 1 77	III
CH	010102930032000	K 16 1 69	III
CH	010102930033000	K 16 1 63	III
CH	010102930034901	K 16 1 19 APTO 102	III
CH	010102930035901	C 1 16 12 APTO 201	III
CH	010102930036000	C 1 16 48	III
CH	010102940004000	C 3 16 63	III
CH	010102940005000	C 3 16 61	III
CH	010102940006000	C 3 16 47 49	III
CH	010102940009000	C 3 16 29	III
CH	010102940014000	K 16 2 43	III
CH	010102940015000	K 16 2 31 39	III
CH	010102940016000	K 16 2 23	III
CH	010102940017000	K 16 2 17	III
CH	010102940020000	C 2 16 32	III
CH	010102940023000	C 2 16 52	III
CH	010102940024000	C 2 16 64 66 68	III
CH	010102940026000	K 17 2 24 28	III
CH	010102940027000	K 17 2 34 38	III
CH	010102940029000	K 17 2 56	III
CH	010102940030000	K 17 2 64	III
CH	010102940031000	C 2 16 76	III
CH	010102940033901	K 17 2 48 SEMISOTANO No. 1	III
CH	010102940034901	K 17 2 48 SEMISOTANO No. 2	III
CH	010102940035901	K 17 2 48 SEMISOTANO No. 3	III
CH	010102940036901	K 17 2 48 SEMISOTANO No. 4	III
CH	010102940037901	K 17 2 48 SEMISOTANO No. 5	III
CH	010102940038901	K 17 2 48 SEMISOTANO No. 6	III
CH	010102940039901	K 17 2 48 L 101	III
CH	010102940040901	K 17 2 48 L 102	III
CH	010102940041901	K 17 2 48 AP 103	III
CH	010102940042901	K 17 2 48 AP 201	III
CH	010102940043901	K 17 2 48 AP 202	III
CH	010102940044901	K 17 2 48 AP 301	III
CH	010102940045901	K 17 2 48 AP 302	III
CH	010102940046901	K 17 2 48 AP 401	III
CH	010102940047901	K 17 2 48 AP 402	III
CH	010103010006000	C 4 16 33	III
CH	010103010008000	K 16 3 67 65	III
CH	010103010009000	K 16 3 53 61	III
CH	010103010010000	K 16 3 45	III
CH	010103010012000	K 16 3 15	III
CH	010103010013901	K 16 3 07 PRIMER P	III
CH	010103010015000	C 3 16 18 20	III
CH	010103010018000	C 3 16 66	III
CH	010103010023000	K 17 3 34	III
CH	010103010025000	C 4 16 89	III
CH	010103010027000	C 4 16 63 IN 10	III
CH	010103010028902	C 3 16 50 APTO 101	III
CH	010103010029903	K 16 3 25 AP 101	III

Loc	Código Catastral	Dirección	Nivel
CH	010103010030000	K 16 3 27	III
CH	010103010031000	C 3 16 68	III
CH	010103010032000	K 17 3 50	III
CH	010103010033000	C 4 16 79	III
CH	010103010034000	C 4 16 63 IN 9	III
CH	010103010035000	C 4 16 63 INT 8	III
CH	010103010036000	C 4 16 63 INT 7	III
CH	010103010037000	C 4 16 63 INT 6	III
CH	010103010038000	C 4 16 63 INT 5	III
CH	010103010039000	C 4 16 63 INT 4	III
CH	010103010040000	C 4 16 63 IN 3	III
CH	010103010041000	C 4 16 63 IN 2	III
CH	010103010042000	C 4 16 63 IN 1	III
CH	010103010043000	K 17 3 58 62 C 4 16 101	III
CH	010103010046000	K 16 3 21	III
CH	010103010048000	K 16 LO 2	III
CH	010103010049000	K 16 3 19	III
CH	010103010050902	C 3 16 50 APTO 201 Y GARAJE: 11 Y	III
CH	010103010051902	C 3 16 50 APTO 202 Y GARAJE: 01	III
CH	010103010052902	C 3 16 50 APTO 203 Y GARAJE: 04	III
CH	010103010053902	C 3 16 50 APTO 204 Y GARAJE: 05	III
CH	010103010054902	C 3 16 50 APTO 301 Y GARAJE: 02	III
CH	010103010055902	C 3 16 50 APTO 302 Y GARAJE: 10	III
CH	010103010056902	C 3 16 50 APTO 303 Y GARAJE: 11 Y	III
CH	010103010057902	C 3 16 50 APTO 304 Y GARAJE: 09	III
CH	010103010058902	C 3 16 50 APTO 401 Y GARAJE: 03	III
CH	010103010059902	C 3 16 50 APTO 402 Y GARAJE: 06	III
CH	010103010060902	C 3 16 50 APTO 403 Y GARAJE: 07	III
CH	010103010062903	K 16 3 21 AP 201	III
CH	010102400021000	K12 5 74 76 86 C 6 11 67 75 81 85	III
CH	010102450163902	C 6 11 64/62/54/48 C 6 11 62 L 1	III
CH	010102450164902	C 6 11 48 LO 2	III
CH	010102450165902	C 6 11 48 L 3	III
CH	010102450166902	C 6 11 48 L 4	III
CH	010102450167902	C 6 11 48 L 5	III
CH	010102450168902	C 6 11 48 L 6	III
CH	010102450169902	C 6 11 48 L 7	III
CH	010102450170902	C 6 11 48 L 8	III
CH	010102450171902	C 6 11 48 LO 9	III
CH	010102450172902	C 6 11 48 L 10	III
CH	010102450173902	C 6 11 48 LO 11	III
CH	010102450174902	C 6 11 48 L 12	III
CH	010102450175902	C 6 11 48 L 13	III
CH	010102450176902	C 6 11 48 L 14	III
CH	010102450177902	C 6 11 48 L 15	III
CH	010102450178902	C 6 11 48 L 16	III
CH	010102450179902	C 6 11 48 L 17	III
CH	010102450180902	C 6 11 48 L 18	III
CH	010102450181902	C 6 11 48 L 19	III
CH	010102450182902	C 6 11 48 L 20	III
CH	010102450183902	C 6 11 48 L 21	III
CH	010102450184902	C 6 11 48 L 22	III
CH	010102450185902	C 6 11 48 L 23	III
CH	010102450186902	C 6 11 48 L 24	III
CH	010102450187902	C 6 11 48 L 25	III
CH	010102450188902	C 6 11 48 L 26	III
CH	010102110014000	C 4 9 05	III
CH	010102110015000	C 4 9 10	III
CH	010102140019000	K 13 4 68/64	III
CH	010102280018000	C4 15 92	III
CH	010102430020000	C 6 9 45	III
CH	010102460003000	C 7 12 45/41	III
CH	010102460004000		III
CH	010102500038901	C 6 16-78 LOCAL 1	III
CH	010102500039901	C 6 16 80 LOCAL 2	III
CH	010102500040901	C 6 16 82 APTO 101	III
CH	010102500041901	C 6 16 82 APTO 201	III
CH	010102500042901	C 6 16 82 APTO 202	III
CH	010102570021000	K 15 7 84	III
CH	010102570025000	C 8 14 85	III

ANEXO 2

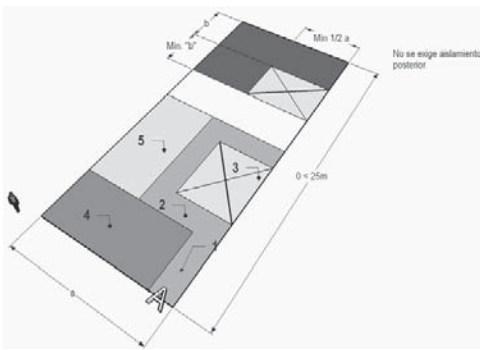
Desarrollo máximo permitido para inmuebles con patio. Artículos 29 y 30.

INMUEBLES QUE CONFORMAN PATIO LATERAL



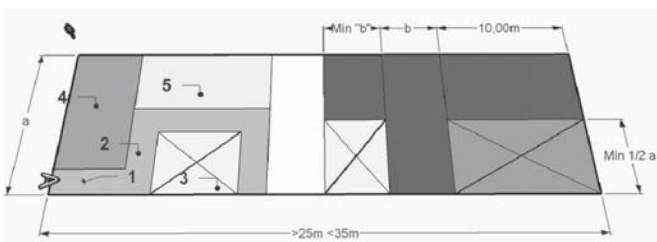
A. Acceso	4. Crujía Frontal
1. Zaguán	5. Crujía Lateral
2. Corredor	6. Crujía Posterior
3. Patio	7. Traspatio

Inmuebles de 0 a 25 m de profundidad de lote

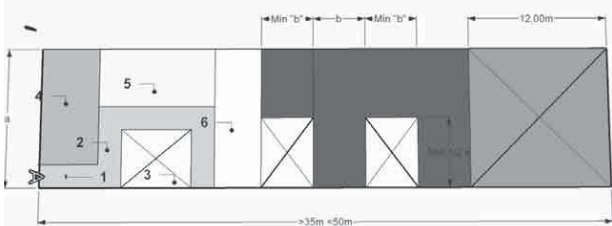


A. Acceso	4. Crujía Frontal
1. Zaguán	5. Crujía Lateral
2. Corredor	6. Crujía Posterior
3. Patio	7. Traspatio

Inmuebles de >25 m <35 m de profundidad de lote

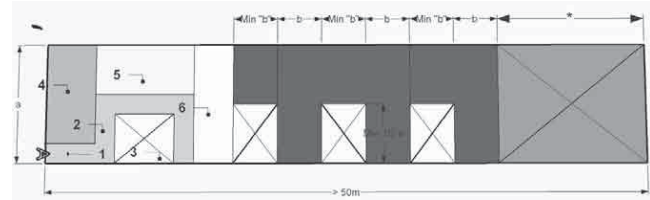


Inmuebles de >35 m <50 m de profundidad de lote



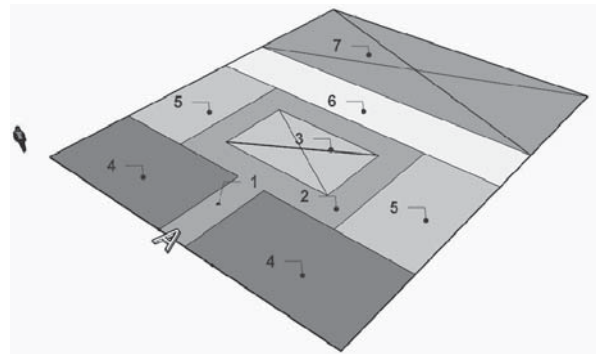
A. Acceso	4. Crujía Frontal
1. Zaguán	5. Crujía Lateral
2. Corredor	6. Crujía Posterior
3. Patio	7. Traspatio

Inmuebles de >50 m de profundidad de lote



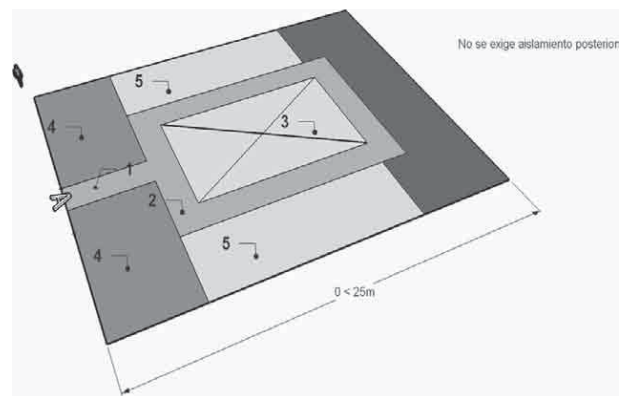
(*) a. Para predios con fondo entre 50 y 60m, el aislamiento posterior mínimo es de 15 m.
b. Para predios con fondo mayor a 60m, el aislamiento posterior mínimo es de 20m.

INMUEBLES QUE CONFORMAN PATIO CENTRAL



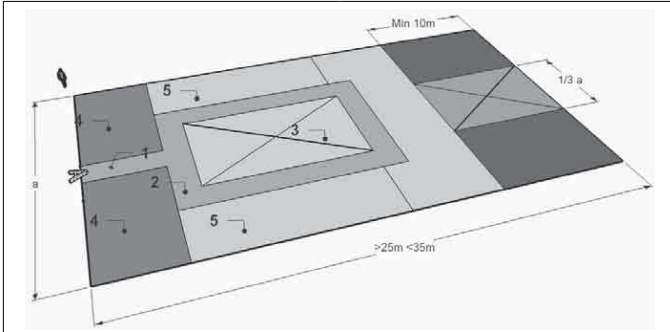
A. Acceso	4. Crujía Frontal
1. Zaguán	5. Crujía Lateral
2. Corredor	6. Crujía Posterior
3. Patio	7. Traspatio

Inmuebles de 0 a 25 m de profundidad de lote

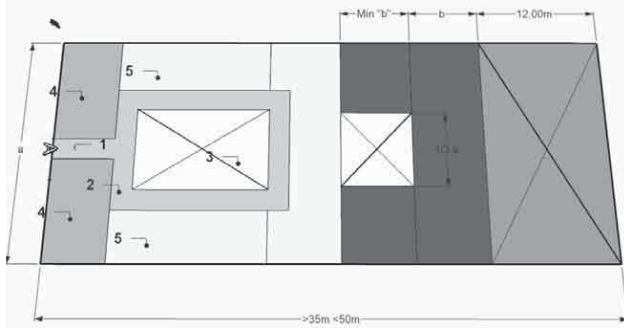


A. Acceso	4. Crujía Frontal
1. Zaguán	5. Crujía Lateral
2. Corredor	6. Crujía Posterior
3. Patio	7. Traspatio

Inmuebles de >25 m <35 m de profundidad de lote

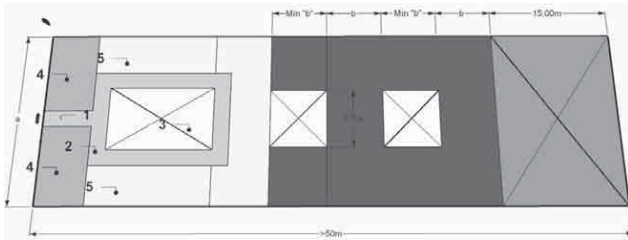


Inmuebles de >35 m <50 m de profundidad de lote



A. Acceso	4. Crujía Frontal
1. Zaguán	5. Crujía Lateral
2. Corredor	6. Crujía Posterior
3. Patio	7. Traspatio

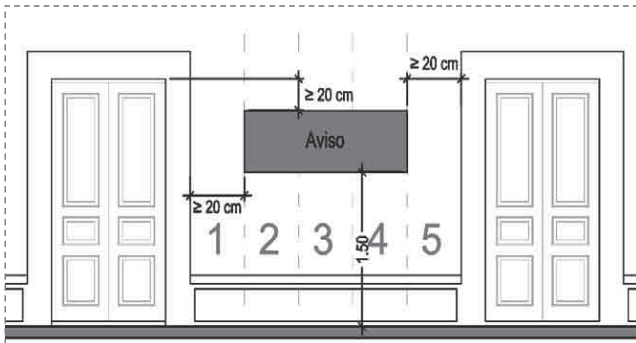
Inmuebles de >50 m de profundidad de lote



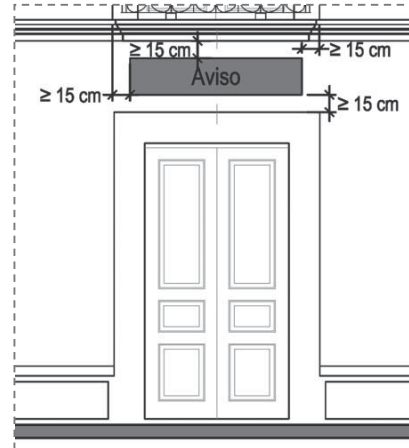
(*) a. Para predios con fondo entre 50 y 60m, el asilamiento posterior mínimo es de 15 m.
b. Para predios con fondo mayor a 60m, el asilamiento posterior mínimo es de 20m.

ANEXO 3

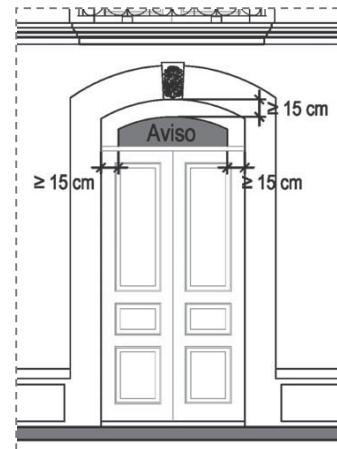
Tipos de avisos permitidos. Artículo 93



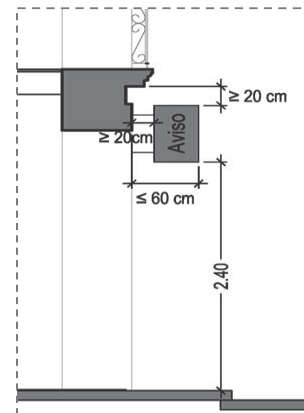
Área de movimiento del aviso en los muros de fachada entre vanos



Área de movimiento del aviso sobre los vanos de puertas o ventanas



Aviso bajo los vanos de puertas o ventanas



Avisos perpendiculares a la fachada

1. ENFOQUE CONCEPTUAL

El Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP - del Centro Histórico de Buga es el instrumento elaborado para consolidar los procesos de conservación de los valores patrimoniales que reposan en el área tradicional de la ciudad.

A diferencia de otras herramientas que se han diseñado con este objeto, la mayoría de ellas relacionadas con normativas para regular las intervenciones en los inmuebles, con el PEMP se intenta abordar el problema de la conservación de una forma más integral. Esto significa, que los aspectos relacionados con el patrimonio, se considerarán en dos elementos, por un lado se requiere la preservación de los bienes, y por otro, se busca la dinamización de su entorno, de tal forma que se logre la adaptación de éstos a nuevos usos y prácticas sociales. Los esfuerzos por mantener vigente la importancia de los centros urbanos, y en especial aquellos que tienen un alto valor histórico, es posible en la medida que el patrimonio construido de las ciudades sea un elemento constitutivo del desarrollo y la calidad de vida de la población.

Teniendo en cuenta el estado actual del Centro Histórico de Buga, éste se caracteriza por la conservación del trazado y la presencia de varios inmuebles de interés cultural, de diversos periodos y en un buen estado de conservación, los cuales conforman un entorno, que aunque es heterogéneo en sus elementos, logra cierta armonía en el paisaje urbano. Además, esta zona, a pesar de los fuertes procesos de terciarización los cuales han alterado el equilibrio de las diferentes actividades, mantiene presente, en la mitad de su área, un importante uso residencial, el cual le imprime vitalidad al sector. Estas condiciones físicas, unidas a las dinámicas sociales que crean un ambiente tranquilo y seguro para los residentes y visitantes, permiten afirmar que el centro de Buga, es un CENTRO VIVO, el cual, más que medidas extremas de recuperación, requiere la organización de unas acciones concretas que actualicen la malta vial y peatonal, recuperen las edificaciones excepcionales, controlen los impactos negativos del comercio y faciliten el desarrollo de actividades institucionales y de proyectos en el espacio público que aumenten las posibilidades de una verdadera convivencia urbana.

1 El documento diagnóstico evidencia la existencia equitativa entre usos comerciales y residenciales.

Contar con un Plan Especial de Manejo y Protección consolidado, en el largo y mediano plazo, una ruta de actuación con la cual se pueden orientar las iniciativas que se van generando desde diferentes sectores. Por otro lado, la importancia que los centros históricos cobran en las reflexiones y las prácticas contemporáneas del planeamiento urbano, ayuda a incrementar el interés por los procesos propuestos, favoreciendo, no solo las posibilidades de mejorar las condiciones de habitabilidad y los valores estéticos, sino que también puede incentivar las inversiones, logrando que los proyectos a escala urbana y arquitectónica tengan opciones de realizarse con beneficios sociales y económicos considerables.

ENCUESTA SOCIOECONÓMICA 2006	
Residentes	820
Usuarios	133
Comerciantes	133
Informales	196
TOTAL	1282

Tabla 1. Número de encuestas realizadas por persona

FASE III

- Complementación de algunos aspectos técnicos y en especial un examen de las condiciones del espacio público como eje estructurante básico de un Plan Especial de Manejo y Protección.
- De acuerdo a las condiciones actuales, se determinaron los entornos relativos a las condiciones socio - económicas, demográficas, institucionales, financieras, normativas y culturales más relevantes de la zona.
- Se construye una visión de la estructura urbana del Centro Histórico y su Área de Influencia, tanto en lo funcional como en lo espacial, y en las condiciones de su infraestructura vial y de servicios públicos, los itinerarios del transporte público y los aspectos relacionados con la percepción del espacio urbano y arquitectónico.
- Se asesora y apoya un proyecto de acuerdo de Incentivos al Patrimonio Cultural, el cual genera disminución en impuestos tributarios a los poseedores de inmuebles patrimoniales y se implementa la equiparación a estrato 1 para el cobro de servicios públicos a inmuebles con uso residencial predominante y permanente.

En conjunto se busca dar una visión completa del estado del Centro Histórico, prestando especial atención en lo relativo a la morfología urbanística, las tipologías edificatorias y los análisis de la homogeneidad predial y tipológica.

SOCIALIZACIÓN

Teniendo en cuenta la necesidad de informar, consultar y decidir con la comunidad el futuro de su centro histórico, se propusieron desde los Lineamientos de Desarrollo de

la Fase I del Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP - del Centro Histórico, una metodología para la Fase II basada en talleres. Con ésta se buscaba complementar la visión técnica del equipo consultor con las percepciones de los problemas y las prioridades de los residentes, visitantes y personas que trabajan en el centro.



Imagen 1. Reunión de socialización.

Si bien la propuesta inicial, la de participación constante de la comunidad no pudo ser desarrollada completamente, si se logró convocar diversos grupos y sectores involucrados en las dinámicas de esta zona. Con estos grupos se desarrollaron talleres informativos y debates sobre las situaciones problemáticas del Centro Histórico de la ciudad. Con base en este intercambio de ideas se perfilaron los principales proyectos y programas del PEMP.

En la Tabla 2 se entrega el recuento cronológico de las actividades realizadas:

FECHA	TEMAS	Participantes	Sectores	Comentarios
2004	Definición cartográfica	10		
2005	Presentación del Plan Especial de Manejo y Protección	15	24	12
	Comunicación PEMP	25		
2007	Reunión de socialización	1	78	
	Reunión PEMP	9	1	2
2008	Reunión de socialización	1	1	1
	Reunión de socialización	10	36	
	Reunión de socialización	13	39	
TOTAL	participación social	36	151	15

Tabla 2. Reuniones de socialización en la elaboración del PEMP

2. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La conservación del Centro Histórico de Guadalajara de Buga va más allá de la conservación puntual de un patrimonio construido, remite a una totalidad que involucra tanto el espacio urbano como las actividades que en él se realizan.

El presente trabajo es la finalización de un proceso iniciado, en el año 2005, el cual se ha desarrollado en tres fases o etapas. La Fase I denominada Estudios Técnicos Preliminares del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga. La Fase II, profundizó sobre lo hallado en los estudios preliminares, realizando un diagnóstico detallado de la zona de interés y, finalmente, la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección para el Centro Histórico de Guadalajara de Buga.

Este documento, correspondiente a la Fase III (Formulación), es el resultado de las conclusiones realizadas en el Documento de Diagnóstico, en el cual se tomó una radiografía actual del área de estudio y se determinaron líneas de actuación y aspectos negativos a ser minimizados.

En el desarrollo de cada una de las fases, se realizaron una serie de actividades desarrolladas dentro del alcance de los productos determinados por el Ministerio de Cultura, y siempre buscando la posibilidad de generar la posibilidad de un acceso fácil a la información y la posibilidad de una reproducción en masa que sirviera de puente didáctico y difusión a cada una de las etapas desarrolladas.

Entre otras, se realizaron las siguientes actividades:

FASE I

- Recorrido de reconocimiento general del conjunto urbano y registro individual

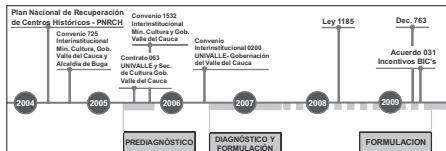


Gráfico 1. Línea cronológica de las fases del PEMP

3. VALORES A PROTEGER

3.1 Desarrollo Histórico



Gráfico 2. Buga: de comarca a municipio. Reseña Histórica. Estudios Preliminares PEMP Buga. CIJCE. 2005

Guadalajara de Buga, es uno de los primeros centros poblados del sistema urbano de valle alto del río Cauca. En 1575, después de las fundaciones de Cali en 1538 y Cartago en 1541, la ciudad toma asiento en el lugar que actualmente ocupa (2005, Aprile-Gnisset). Esta temprana aparición en el contexto regional ha permitido la consolidación de unos valores arquitectónicos, urbanos e históricos en el casco fundacional de la ciudad, el cual conserva los rasgos del origen colonial. No obstante, dado el desarrollo urbano, sobre el damero inicial se han incorporado edificaciones y espacios públicos característicos de periodos posteriores. Esto ha permitido que el sector céntrico de Buga tenga un singular valor, soportado, no solo en su importancia

de las características de los predios conformantes del área de estudio. Paralelamente se hicieron registros fotográficos.

- Reseña histórica a partir de la documentación existente en los archivos de Buga, Cali y Popayán.
- Creación de métodos de análisis de los datos para determinar de manera cuantitativa y objetiva, lo registrado en campo y determinar niveles de valoración y homogeneidades tanto predial como tipológica.
- Elaboración de cartografía base y compilación de registro fotográfico en un entorno mediático.

FASE II

- La socialización con actores de la ciudad del contenido de los Estudios Técnicos Preliminares y el sentido del Plan Especial de Manejo y Protección.
- El registro de los usos y las alturas de los inmuebles del Centro Histórico y el Área de Influencia.
- La realización de una encuesta socio económica para el área específica del Centro Histórico que cubrió, no solo aspectos de carácter social, sino también, de percepción y valoración funcional y simbólica del mismo.
- Desarrollo de una base de datos de los inmuebles catalogados como BIC del municipio, que permite la consulta eficaz y rápida por parte del municipio y la actualización permanente de afectaciones u obras de intervención permitidas en los mismos.

funcional, sino en la dimensión simbólica que guarda el paisaje urbano de esta parte de la ciudad.

Teniendo en cuenta los cuatro siglos de historia acumulada en el área central de Buga, se puede anotar que los tres primeros transcurrieron bajo un contexto similar: el de la dominación de la corona española, incluyendo en éste la transición a la República. Por el contrario, la última centuria significó, por sus propuestas culturales, una ruptura con lo que hasta finales del siglo XIX había conformado la tradición sobre la que se erigió la ciudad. En este periodo el entorno urbano empieza a transformarse de dos formas, una la adopción de nuevos lenguajes arquitectónicos, que como el Republicano se superpone sobre las construcciones existentes; y otra, por la aparición de nuevos edificios - estaciones, teatros, galerías - que permitieron el desarrollo de las prácticas que definieron la sociedad post-colonial. Esto último, fue más allá del cambio de apariencia o adaptación, e implicó la introducción de nuevas tipologías, propias de la arquitectura moderna, y con las cuales se transformaron partes del trazado y la división predial, y se aumentó la altura del perfil de la ciudad en las áreas fundacionales. Se hizo necesario reconocer que las ciudades tenían un centro histórico cuya importancia para la memoria, la identidad y la participación ciudadana de las poblaciones, iba ligada también a los aspectos formales de sus construcciones tradicionales.

3.2 Conjunto Urbano

La zona histórica es la matriz generatriz del trazado urbano y al mismo tiempo lo que se



Imagen 2. Visual de la carrera 15 desde el Monumento Aljando Cabal Pombo (Calle 1)

1 Acuerdo 031 de 2009. Expedido en julio de 2009 y en plena vigencia y ejecución por parte de la municipalidad.

percibe simbólica y funcionalmente como "el Centro", es decir, el principal núcleo de concentración de edificaciones singulares, de monumentos, de empleo y de atracción de viajes. La creciente demanda de suelo del centro para la venta de bienes y servicios, presiona la intensidad del uso del mismo.

Adicionalmente, "el Centro" es el área que mejor expone físicamente una gran cantidad de tipologías y estilos que son un legado del desarrollo histórico y urbano que ha tenido el municipio. Esto permite a pesar de lo heterogéneo de las edificaciones, realizar una lectura de un Centro Histórico que como conjunto presenta un orden y armonía.

Este orden brindado por elementos físicos resultantes de la implementación de las Leyes de Indias en el trazado de la manzana, la definición de espacios abiertos, la paramentalidad y los criterios de subdivisión predial, hacen necesaria su valoración y conservación como los elementos directrices de futuras intervenciones y adecuaciones al interior del área de estudio.

3.3 Espacio Público

Es el elemento estructurante del Centro Histórico, en respuesta a las decisiones adoptadas en su génesis por las Leyes de Indias. Estos espacios públicos permiten el encuentro ciudadano y eliminan las diferencias sociales, adicionalmente son áreas que ayudan a mantener las cualidades ambientales de la zona, por lo que se requiere su mantenimiento constante y su articulación a través de recorridos y adecuación de calles



Imagen 3. Algunos espacios abiertos representativos en el área de estudio. 1. Parque Ricaurte; 2. Parque José María Cabal; 3. Parque El Faro; 4. Parque de Bolívar; 5. Plazuela de la Alcaidía; 6. Atrio de la Iglesia de San Francisco; 7. Plazuela de Lourdes.

conexas, con hitos urbanos de referencia local, creando escenarios de encuentro y permanente circulación.

Existen diferentes tipos de "espacios públicos" a partir de su conformación:

- a. Plazas y parques de manzana completa. Los más importantes en jerarquía y se presentan generalmente paramentados en su perímetro.
 - El Parque José María Cabal, o parque principal de la ciudad, que constituye un recinto conformado en su mayoría por Bienes de Interés Cultural, donde la Catedral de San Pedro y el Palacio de Justicia son los elementos arquitectónicos más relevantes.
 - El Parque Bolívar, si bien por su edad, por su conformación cuadrada y tratamiento, así como por la falta de una definición paramental de su entorno por ser parte integrante de la ronda del Río Guadalajara; puede asimilarse por su génesis y tratamiento a un espacio del período republicano. Las edificaciones más destacadas de su entorno son el Hotel Guadalajara y el Hostal del Regidor.
 - El Parque Ricaurte, se ubica en el Área de influencia, está paramentado en su perímetro y por su tratamiento es un espacio que corresponde a la forma urbanística tradicional del centro histórico. La edificación más relevante en su entorno es el cementerio. Actualmente se encuentra en proceso de remodelación.

b. Atrios. Espacios públicos conformados a partir de la sustracción generalmente esquina, de una manzana y se encuentran asociados en su origen a equipamientos colectivos de importancia, predominantemente religiosos:

- El atrio de la Iglesia de la Merced,
- El atrio de la Iglesia de San Francisco,
- El atrio de la Iglesia de Santo Domingo, este funde en un todo con la plazuela de la alcaidía
- El atrio de la Iglesia de San Antonio,



Gráfico 3. Enquesta Socio Económica del PSEMP, 2006

para el que han sido concebidos.

c. Plazoletas. Su aparición se remonta prácticamente al siglo pasado, como ejemplos encontramos:

- Plazuela de la Estación del Ferrocarril.
- Plazuela de la Basílica del Señor de los Milagros.
- Plazuela de Lourdes.
- Plazuela de La Galería Central y Plazuela de la Alcaidía.

d. Zonas verdes tipo "parque". Corresponden a espacios donde domina el tratamiento emprañado con un propósito más de recreación pasiva visual, que de reunión, no están asociados con una paramentalidad definida que les produzca un grado de cerramiento sensible y cuando este se da es más por el tratamiento de la arborización.

En el caso del Centro Histórico de Buga estos espacios están asociados a la Ronda del Río Guadalajara o han sido productos de las intervenciones viales en su borde. Dentro de estos espacios se tienen:

- Parque de La Merced.
- Parque El Faro
- Parque Estambul.

e. Espacios Abiertos con Usos Específicos. Se encuentran en esta categoría el caso del Cementerio Central y su zona verde y el Patinódromo. Se incluyen como tales, por su escaso índice de ocupación del suelo con edificaciones cubiertas.

Teniendo en cuenta que los centros históricos son espacios públicos por excelencia, el Centro Histórico de Guadalajara de Buga, presenta una serie de problemas que afectan su uso y disfrute, siendo limitado en su función social por agentes externos.

La percepción que tienen los habitantes de la ciudad, en su mayoría, es que estos espacios son insuficientes y están siendo invadidos (ver Gráfico 3), dándoles un uso diferente

Con los problemas enunciados que se presentan en el área de estudio (avisos, elementos muebles, presencia de ambulantes¹, es claro que el espacio público presenta problemas de uso diferentes, está siendo invadido y requiere de la intervención permanente de las autoridades municipales no sólo para mejorar su imagen si no también la percepción de seguridad, de tal forma que residentes y visitantes tengan una mayor presencia en ellos, consiguiendo con esto la revitalización y rescate de los mismos para las diferentes comunidades que conforman el centro y la ciudad.

Por lo anterior, se requiere minimizar todas estas afectaciones mediante una clara normatividad y proyectos de adecuación de los espacios de circulación (andenes) y los espacios de permanencia (parques, plazoletas, atrios).

3.4 Perfil y Visuales

Otro aspecto fundamental en el conjunto urbano del Centro Histórico de Buga, es el referente a las visuales que se generan tanto desde el exterior como aquellas que establecen relaciones al interior del mismo.

El centro histórico de Buga, en este momento tiene unos referentes particulares en su perfil urbano, el cual, en términos generales es de una baja altura, por lo que sus referentes locales y lejanos cobran relevancia en el posicionamiento del individuo sobre el territorio.

En cuanto a las visuales que se perciben del exterior hacia la zona de estudio, la Basílica del Señor de los Milagros, el Monumento Alejandro Cabal Pombo y la Iglesia de la Merced con su cúpula, generan una silueta

¹ Apesar del traslado de la mayoría de los vendedores informales tipo kiosco al antiguo edificio del Poblón de Cameros, las modalidades tipo carritos e escapearte siguen presentes.



Imagen 4. Visuales: 1. Visual lejana tomada desde el vía Panamericana en el costado sur; 2. Visual calle 5 cámara 12 al oriente; 3. Visual desde el Hotel Concord Plaza al oriente; 4. Visual de la cámara 13 calle 4 hacia el Parque de Bolívar; 5. Visual de la cámara 4 cámara 14 hacia el occidente.

representativa de valor sobre el contexto, siendo afectada por la presencia invasiva de torres de comunicaciones de diferentes alturas amenazando con ser el nuevo referente urbano (ver Imagen 4 cuadrante 1).

Desde el interior de la zona, la relación de visuales se establece con elementos del paisaje circundante como lo son la cordillera central y la occidental (cuadrantes 2, 3 y 5) y con referentes arborizados como lo componen la vegetación (palmas) de espacios como el Parque de Bolívar (cuadrante 4) o el Parque José María Cabal.

No obstante, todas las relaciones desde el interior del centro se encuentran fragmentadas por la presencia aérea de las redes de energía, datos y comunicaciones, las cuales han sido constantemente objeto de crítica tanto en los talleres con los diferentes actores, como desde el punto de vista estrictamente técnico. La proliferación de cables se constituye en un distractor, y en algunos casos, en un elemento que imposibilita gozar a cabalidad las calidades espaciales del Centro Histórico. De otra parte, al estar localizada la postea, su mayoría sobre la catzada y sin protección, se constituye en una situación de peligro para el tráfico vehicular.

En estos términos y referidos a los establecimientos comerciales asentados en el área de estudio, uno de los problemas que mayor impacto tiene sobre las visuales del entorno inmediato (edificaciones), es la publicidad (estantes, vitrinas, maniqués, cacharros, y todo tipo de elementos que

sirven para publicitar lo que ofrece el establecimiento) contraviene todas las normas existentes sobre avisos y tableros. Es así como se encuentran adosados al paramento maniqués, ropa, calzado, reliquias, y toda clase de artículos, que además de impactar el ambiente urbano y la apreciación de estilos arquitectónicos, dificultan el paso de los transeúntes por las zonas destinadas para su circulación generando invasión en el espacio público.

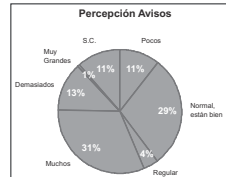


Gráfico 4. DTCE, Enquesta Socio Económica, 2006

Estos problemas relacionados con la publicidad exterior de los diferentes establecimientos de comercio se hacen más evidentes en la zona de la galería central y la zona de influencia del santuario del Señor de los Milagros (ver Imagen 5). Esta es una imagen que no se quiere brindar al visitante, por lo que se requiere de parte de quienes están establecidos en el Centro Histórico un cambio de actitud, que permita que este sea más amable y acogedor, al igual que un control más activo por parte de la administración local.



Imagen 5. Palacio Episcopal. Manejo de publicidad por parte del local comercial adyacente.

3.5 Tradiciones

Guadalajara de Buga, como ciudad de tradiciones y de múltiples facetas, refleja esto en la actitud de sus habitantes a los distintos eventos que se realizan en el transcurso del año. Esta calidad multicultural permite que la ciudad mantenga, casi, inalterables valores que han trascendido los límites generacionales.

Dentro de sus festejos y ceremonias significativas, y quizás las más importantes son todas aquellas que giran en torno al Señor de los Milagros y al misterio religioso. Dentro de ellas se encuentran las fiestas anuales, fiestas que movilizan gran cantidad de peregrinos, que vienen desde diferentes puntos del país y del exterior a expresar su fervor, lo que se traduce en la asistencia masiva a las celebraciones eucarísticas. Cada siete (7) años se realizan las rogativas, durante las cuales la celebración pasa los límites de la Basílica para desarrollarse en toda la ciudad con una multitudinaria procesión que preside la imagen del Señor de los Milagros. Este evento es el que mayor número de visitantes y turistas movilizan hacia la ciudad y propicia una gran cantidad de actividades en la Plazuela de Lourdes.

No obstante, es necesario tener en cuenta que aunque las personas reconocen como la "imagen" que atrae el turismo hacia la ciudad

el Señor de los Milagros, también mantienen vivos los valores religiosos tradicionales que fomentan el culto y la asistencia a las iglesias del área de estudio el día domingo, incluso de grupos familiares que viven por fuera del área de influencia, debido a que estas iglesias tradicionales generan un valor agregado a toda celebración litúrgica, manteniendo de esta forma la reunión de las familias bugueñas en torno a actividades de culto en el Centro Histórico.

Este valor se refuerza en el periodo de Semana Santa, en el cual los habitantes del municipio participan activamente en todas las actividades procesionales y de culto católico. Es en ésta época en donde se aprecia el aumento significativo de peregrinos y el carácter urbano que pueden alcanzar estos rituales, cuyo ejemplo más relevante es la actividad desarrollada el Jueves Santo, en la cual toda la comunidad sale en grupos familiares o de amigos a recorrer las diferentes iglesias en lo que se denomina "la visita al monumento"², momento en el que se combina lo procesional con lo urbano de una manera única, teniendo en cuenta que los equipamientos de culto relevantes se encuentran a corta distancia unos de otros, donde el centro histórico concentra los más relevantes.



Imagen 6. "Paseo" en procesión.

Teniendo en cuenta que las actividades procesionales son urbanas por tradición y se toman las vías de la ciudad incluso en

² Dentro de la tradición católica, se veía el Santísimo o la euna en la cual reposa la Eucaristía, el cuerpo de Cristo.

contrafuerzo con el objeto de unir puntos reconocibles del sector como la Catedral de San Pedro, la iglesia de Santo Domingo, el antiguo Colegio Académico y el Parque de la Libertad, se requiere una apropiación mayor por parte de la ciudadanía y del clero, con el objeto de su prevalencia, orden e importancia en el contexto de fomentar un peregrinaje de calidad.

Adicional a la Semana Santa, la asistencia a los templos se ve enriquecida con épocas especiales como Navidad o actividades como el Encuentro Coral, circunstancias que propician en estos edificios espectáculos alternos a la función eclesial como conciertos navideños o de música clásica, los cuales son concurridos y gratamente recordados.

3.6 Usos Residenciales

Tanto a nivel teórico como en la práctica se reconoce que la pérdida paulatina de población del centro histórico de las ciudades es un proceso que gravita negativamente sobre su vitalidad. Este uso es el que asegura el ejercicio de una territorialidad y el fortalecimiento de los lazos vecinales y comunitarios que hacen que los espacios urbanos tengan una forma de control social, por otro lado, la vivienda asegura la conservación tipológica de una gran parte de las edificaciones del Centro que, en su origen, fueron construidas para este uso. Si bien es cierto, que algunos segmentos del uso comercial y el institucional le imprimen vitalidad a las zonas céntricas, por la amplitud de sus horarios, la concurrencia de personas o las exitosas adecuaciones que hacen de los inmuebles con valor patrimonial, estos no proveen de una población permanente que preserve los valores característicos de la zona en términos de actividades y ocupaciones tradicionales que crean arraigo entre la población.

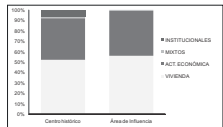


Gráfico 5. Relación de usos en el área de estudio.

De acuerdo con el registro de usos de los predios del área de estudio, realizado en la etapa diagnóstica, se determina que predomina el uso residencial, siendo éste más alto en el área de influencia, como se observa en el Gráfico 5.



Imagen 7. Inmueble residencial de tradición colonial.

Los usos residenciales tienen una presencia física en diferentes tipos arquitectónicos: en inmuebles de tradición colonial concentrados en la zona sur, en edificaciones de primera mitad del siglo XX con frente a la calle 1 y en el sector de la Galería Central, que aunque el uso residencial está ausente en el primer piso, cambia en los pisos superiores de varias de las edificaciones. Ésta es otra de las diferencias que tiene esta área, con respecto al área residencial del sur, y es la altura de las construcciones. Este conjunto de 6 manzanas está conformado, predominantemente, por inmuebles que tienen mínimo 2 pisos. Los edificios más altos que tiene la ciudad se concentran en esta zona y funcionan bajo el esquema de tener comercio en el piso bajo y vivienda, tipo apartamento, en los superiores. El repertorio de la arquitectura moderna que sigue este esquema caracteriza esta zona y crea un contraste urbano en el norte.



Imagen 8. Residencia de arquitectura moderna sobre la calle 1.

Las anteriores condiciones se ven favorecidas por la no sectorización de estratos sociales que se encuentran en los extremos, lo que evidencia la presencia de una población que se

3 De acuerdo a Documento Diagnóstico del PEMP, los estratos hallados en el área de estudio van del 2 al 5, teniendo estos una presencia histórica.



Imagen 9. Esquema "tipo apartamento" de arquitectura moderna.

encuentra en el nivel medio. Las condiciones que se evidencian en la estratificación homogénea, dan cuenta de un "centro social y económicamente plural y diverso", con posibilidades para una población que no vive en las dos versiones de nuestras ciudades: la extrema pobreza o riqueza.

Los registros de usos dan cuenta de una importante actividad residencial en la zona, no obstante, si el estado actual se compara con cifras anteriores se observa una disminución en esta actividad (ver Tabla 3), la cual alcanza su mayor grado en el área del barrio San Antonio, esto influido por la gran presión que generan las actividades conexas al equipamiento de la Galería Central y las cuales se han extendido en las últimas dos décadas, disminuyendo la densidad habitacional en el mismo, la cual era una de las mayores en la zona.

BARRIOS	TOTALES	VIVIENDAS	VARIACION	% VARIACION
El Carmelo	184	180	-4	-7,22
Estambul	147	156	9	+6,12
José María Cabal	1065	923	-142	-13,33
La Merced	297	256	-41	-13,80
Ricardo	71	65	-6	-8,45
San Antonio	334	274	-60	-18,00

Tabla 3. Variación del número de viviendas en el área de estudio.

Por esta razón no se puede descuidar este aspecto del Centro Histórico y en el PEMP se considera el mejoramiento de las condiciones de la vivienda y propone alternativas para esta función que den uso a estructuras existentes y promuevan la construcción de otras en los vacíos urbanos de la zona o en áreas específicas de renovación.

3.6 Modos de Desplazamiento

La encuesta socio-económica realizada para este estudio arrojó que el modo dominante mediante el cual llegan los usuarios al área de estudio, es mayoritariamente peatonal (ver Gráfico 6), este predominio de desplazamientos peatonales es consistente debido a que hay una cierta relación entre distancias y frecuencia de viajes, es decir que la mayoría de los viajes se hace desde barrios cercanos o integrantes del centro histórico y de su área de influencia.



Gráfico 6. Modos de desplazamiento al Centro Histórico. CITCE, 2006

Aunque el estudio se realizó en el 2006, el Plan de Movilidad contratado por el Departamento Nacional de Planeación, en el año 2009, realizó sondeos a escala urbana sobre los modos preferidos de viajar en el municipio, comprobando que el desplazamiento peatonal es el modo preferido por la población bugueña con un 32,7% de los modos. Consecuente con la anterior premisa y paralelamente a la definición de una red peatonal concentrada al interior del casco histórico, el Plan de Movilidad prioriza una red peatonal a escala urbana, para garantizar un desplazamiento seguro de los flujos peatonales entre los principales polos de actividad de la ciudad.

El desplazamiento peatonal se ve favorecido por la particular conformación topográfica del territorio y a las breves distancias existentes entre origen y destino de la mayoría de los viajes, consecuente con la escala urbana del municipio en el territorio.

Llama la atención el escaso número de viajes en "carro". Esto es explicable por el hecho de que los mismos pueden ser generados no por los transeúntes sino por profesionales, empleados o propietarios de locales en el centro. Conviene anotar que dentro de la encuesta no se contabilizan los viajes de acarreo de mercancías o de compras o aquellos viajes que solamente utilizan el centro como sitio de paso.

4. Departamento Nacional de Planeación. Plan de Movilidad. Pág. 29, 2009

4. OBJETIVOS

4.1 Finalidad

El PEMP de Buga tiene como visión constante, la conservación de un conjunto de manera integral, combinando en diferentes acciones aspectos de preservación y "puesta en valor" de inmuebles representativos con programas sociales y económicos que permitan la sostenibilidad y el uso de los mismos, partiendo de la importancia que como "centro urbano" transmite a los habitantes del municipio, sin perder sus valores históricos y constitutivos.

4.2 Objetivo Central

Orientar las actuaciones en el corto, mediano y largo plazo, con las cuales se logra la conservación del patrimonio cultural del sector y la revitalización urbana integral de la zona delimitada.



Imagen 10. Vista de la carrera 15 desde el Monumento Alejandro Cabal Puroño

4.3 Objetivos Específicos

Sociales

- Promover, como uno de los principales factores de conservación y revitalización la participación ciudadana en las diferentes fases de ejecución del PEMP del Centro Histórico de Buga.
- Propender por el desarrollo social y económico de la población en general, a partir de la conservación, sostenibilidad y difusión, del patrimonio cultural presente en el Centro Histórico de buga.

Patrimoniales

- Recuperar, por iniciativa pública, o mediante fomento de la iniciativa privada, las edificaciones Bienes de Interés Cultural.
- Adelantar programas para promover el uso residencial en el Centro Histórico.
- Reconocer la diversidad cultural del Centro Histórico y los bienes con valor patrimonial, tangibles e intangibles, que la componen.

Urbanísticos

- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Centro Histórico de Buga y su Área de Influencia, a través de las intervenciones en el espacio público y la adecuación del equipamiento.
- Adecuar las condiciones de accesibilidad al Centro Histórico y crear nuevos núcleos de actividad que estructuren los distintos barrios que componen el Centro Histórico.

Arquitectónicos

- Fomentar la iniciativa privada en materia de rehabilitación de viviendas y edificaciones comerciales que tienen un alto valor para el contexto.
- Estimular las prácticas adecuadas de construcción y diseño que permitan la conservación de los inmuebles y espacios existentes y la armonía que se debe lograr con las nuevas intervenciones.

5. DELIMITACIÓN

El PEMP hace una modificación al área delimitada por el Acuerdo 109 de 1997 "Reglamento del Centro Histórico", la cual fue adoptada por el POT en el año 2000. De acuerdo al trabajo de campo realizado se identificó un conjunto de "villas" de estilo republicano en la esquina suroccidental de la zona estudiada. Estos inmuebles se anexan al área de influencia con el objeto de posibilitar su conservación y sostenibilidad en el tiempo (ver Imagen 11).

El área delimitada (ver Plano 1), que constituye un 11,7% del área urbana municipal, se divide en:

a. Centro Histórico (CH): Área consolidada por 53 manzanas producto del crecimiento del núcleo fundacional de Buga: Parque José María Cabal, entre los siglos XVI y XX. En él se encuentran las edificaciones y espacios públicos de mayor valor arquitectónico, urbano e histórico de la ciudad.

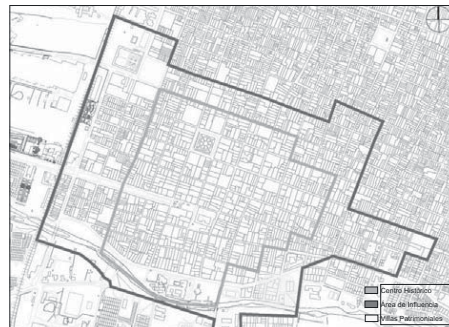
b. Área de Influencia (AI): Área circundante al Centro Histórico constituida 59 manzanas, la cual define unos bordes legibles del área de protección. Para el caso de Buga estos bordes están dados por los siguientes criterios:

- Naturales: río Guadalajara, al sur.
- Infraestructura: vía férrea, al occidente.
- Patrimonio inmuebles: poca concentración de BICs, norte y oriente.



Imagen 11. Villas sector carrera 9 calle 1 esquina: 1. Galicia y Granada; 2. Villa Urbana; 3. Villas años 60's; 4. Venecia

El área de influencia garantiza la transición urbana sin sobresaltos desde el área del Centro Histórico de Buga, hacia el resto de la ciudad o las nuevas zonas de crecimiento o desarrollo, garantizando la protección del patrimonio urbano y minimizando las afectaciones que se le puedan causar a éste.



Plano 1. Delimitación según PEMP

6. NIVELES DE INTERVENCIÓN

Después de un registro realizado a los 1076 predios que conforman las 52 manzanas del Centro Histórico se definió la situación de cada uno de los inmuebles del conjunto respecto a los niveles de protección, determinados por el Ministerio de Cultura mediante el Decreto 763 de 2009, el cual determina sólo tres niveles de intervención:

- Nivel I - Conservación Integral
- Nivel II - Conservación del Tipo Arquitectónico
- Nivel III - Conservación Contextual.

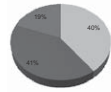


Gráfico 7. Presencia en m² según Nivel de Protección.

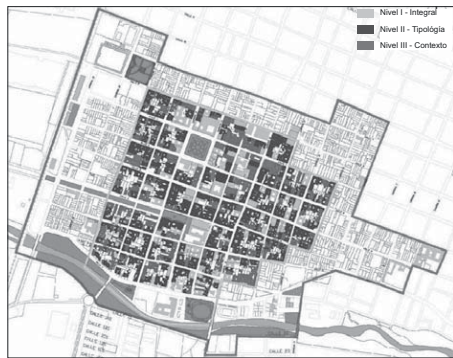
En este trabajo se observó que las edificaciones del centro correspondientes al Nivel I, es decir Bienes de Interés Cultural, unos declarados por la nación o el municipio, y los otros propuestos por el equipo técnico para que ostenten esta categoría, ocupan el 40% del total del área ocupada por predios catalogados. En cuanto a esto último,



Imagen 12. Edificio Moderno, actualmente con uso asistencial. Se consideró incluir como Bienes de Interés Cultural, construcciones modernas que por su calidad arquitectónica requieren, también, de una conservación integral.

Respecto al Nivel II, Conservación del Tipo Arquitectónico, observamos que ocupa un 41% del área ocupada por todas las edificaciones del Centro Histórico.

Se debe resaltar que en el Nivel III, Conservación Contextual, el porcentaje alcanza un 19%, lo cual hace un llamado de atención a una serie de inmuebles y lotes, que pueden a futuro aportar o no a la fisonomía e imagen del centro urbano, por lo que la aplicación de la normativa y una definición clara sobre los parámetros de obra nueva, son claves en los nuevos desarrollos del sector (ver Plano 2).



Plano 2. Distribución de niveles de protección según PEMP

7. PROYECTO URBANO

7.1 Entornos de Actuación

El PEMP de acuerdo al diagnóstico evidencia diferentes conflictos y potenciales en áreas puntuales de la zona delimitada, lo que permite definir aquellos sectores que van a ser receptores de las actuaciones urbanas en el desarrollo del plan.

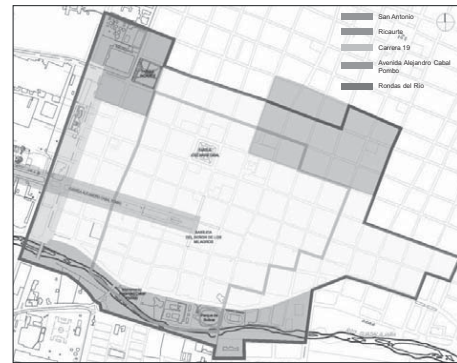
El PEMP define cinco entornos de actuación (ver Plano 3):

- Entorno de San Antonio. Sector con múltiples deterioros tanto de orden físico como funcional, resultante de un desplazamiento paulatino de la vivienda y concentración de funciones comerciales ligadas al uso que genera el equipamiento de la Galería Central. Posee edificaciones modernas que se desarrollan bajo el esquema de locales en el primer piso y vivienda en los siguientes, lo que plantea posibilidades de densificación en el área mediante el aumento del índice de construcción y una reestructuración de funciones. Permite el desarrollo de proyectos de espacio público que paralelamente resuelvan el déficit de parques, sin generar ocupación en superficie.
- Entorno del Barrio Ricaurte. Sector



Imagen 13. Fachadas del costado norte frente a la Galería Central pequeño que se caracteriza por la presencia del Parque Ricaurte y el Cementerio Central; tiene usos residenciales en su costado norte y la presencia de usos de bodega y carga de mercancía en el costado sur. Estos últimos, quedaron inmersos en una zona de vocación residencial, por lo que se requiere una revisión de los mismos, con el objeto de generar proyectos residenciales o de equipamiento urbano no industrial.

- Entorno de la Carrera 19. Sector que requiere una revisión de usos prioritaria, debido al vacío funcional generado por la puesta en funcionamiento de la Terminal de Transportes. En el se ubican dos BIC's, uno de nivel nacional como lo es la Antigua



Plano 3. Entornos de actuación del PEMP



Imagen 14. Afectación de usos en la Antigua Estación del Ferrocarril. Δ

el monumento Alejandro Cabal Pombo, el Hotel Guadalajara, el Parque de Bolívar, Puente de la Libertad y el conjunto de Villas en el costado oriental; asentamientos residenciales dentro de la margen de protección del río determinado por el POT, al igual que un equipamiento deportivo, el Patinódromo Municipal. Requiere un proyecto integral que articule todos estos inmuebles y brinde al municipio un lugar de encuentro y de permanencia, que potencie usos lúdicos y complemente la actividad turística.

4. Entorno de la Avenida Alejandro Cabal Pombo. Sector resultante de una actuación urbana estructurante de segunda mitad del siglo XX; la ampliación de la calle 4, a partir de la sustitución de predios a las manzanas contiguas por lo que la consolidación de estos frentes particionados de manzana, no es completa en la actualidad. La falta de continuidad del perfil, la alturas alturas presentes, no dan la escala urbana necesaria a la estructura espacial de la avenida que remata en la Basílica del Señor de los Milagros. Además, el peregrinaje a generado la aparición de pequeños locales de servicios asociados al mismo: gastronomía, artesanías, etc., pero con poco valor agregado y con elementos físicos no apropiados, que invaden el espacio público y el ambiente urbano.

Aunque se ejecutaron las primeras etapas del proyecto de espacio público en el separador, las fachadas contenedoras quedaron sin un tratamiento específico.

5. Entorno de la Ronda del Río. Sector contiguo al Río Guadalajara en su paso por el área de estudio, y el cual contiene varios predios de Nivel I, de occidente a oriente:



Imagen 15. Edificación colonial, antigua sede del Colegio José María Cabal, carrera 10 calle 7 esquina. Δ

7.2 Estrategias

De acuerdo a los entornos de actuación, se requiere una estructura urbana que se componga de estrategias a desarrollar en los mismos y que brinden al área de estudio los impactos positivos que fomenten la sostenibilidad del sector y se permanente uso y disfrute por parte de residentes, usuarios y visitantes.

Se establecen cinco estrategias en el proyecto urbano (ver Plano 4):

- Mejoramiento del Equipamiento Urbano. Se requiere intervenir inmuebles de Nivel I de conservación, permitiendo la adecuación del uso presente o futuro en los mismos y se articulen a procesos sociales o culturales presentes en el municipio. Entre estos equipamientos se encuentran la Antigua Estación del Ferrocarril (definir la tenencia y el uso de la misma), la antigua Trilladora Merino

(sin uso), el Teatro Municipal (finalización del proceso de restauración y puesta en funcionamiento), la sede de la Academia de Historia (reestructuración del inmueble a museo), el antiguo Colegio José María Cabal (inmueble colonial con amenaza de colapso, futuro proyecto de escuela taller) y la Galería Central (reestructuración de funciones y mantenimiento del conjunto).

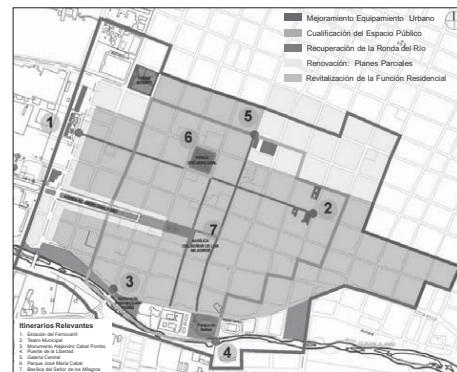
- Cualificación del Espacio Público. Teniendo en cuenta que el modo de desplazamiento preferido en el municipio sigue siendo el peatonal, es determinante que los proyectos a realizarse en el área busquen consolidar la estructura del espacio público existente y el ambiente urbano. Las acciones se centran en la comunicación entre referentes urbanos en áreas opuestas y el libre tránsito del peatón; lo anterior se busca a través de proyectos de semipatonalización sobre la calle 6 conectando la antigua Estación Férrea con el Teatro Municipal, la carrera 13 que conectará el edificio sede de la Alcaldía Municipal y el Parque de Bolívar, contiguo al Puente de la Libertad y la carrera 14 como conector entre el Parque José María Cabal y el remate del Hotel Guadalajara.

Adicionalmente se busca mejorar las condiciones de los andenes para su correcto

uso mediante ampliación de los mismos en los costados de la avenida Alejandro Cabal Pombo y la peatonalización de la calle 4 en el costado norte de la Basílica del Señor de los Milagros, creando un área sin conflicto vehicular que permita el desarrollo de la venta de reliquias y aumente la seguridad de los visitantes.

- Recuperación de la Ronda del Río. Mediante proyectos que integren las zonas verdes con zonas duras de permanencia, vinculado a los proyectos de cicloruta planteados por el Plan de Movilidad del Municipio y reubicando asentamientos sobre zonas de protección de la margen del Río Guadalajara. Se plantea la liberación de las arcadas del Puente de la Libertad, las cuales se encuentran selladas por el uso contiguo del Patinódromo; así mismo la liberación de las villas en el costado oriental unidas a un proyecto de espacio público.

- Renovación Urbana. Mediante el desarrollo de planes parciales en los entornos de San Antonio, Barrio Ricaurte, Carrera 19 y Avenida Alejandro Cabal Pombo, haciendo posible mediante nuevas definiciones de parámetros e índices de construcción, proyectos que consoliden dichas áreas y promuevan el uso intensivo del suelo urbano a la vez que



Plano 4. Estrategias del PEMP



Imagen 16. Inmuebles residenciales, calle 2 carrera 15 esquina. Δ

generan nuevos usos y actividades e integran la arquitectura de valor patrimonial existente en su perímetro.

5. Revitalización de la Función Residencial. El centro histórico y su área de influencia conforman un CENTRO VIVO, gracias a la existencia de actividad residencial, lo que permite extender las horas de uso de la zona. Por lo anterior se establece como estrategia el mejoramiento constante de las viviendas existentes así como la puesta en marcha de proyectos y programas que incentiven este uso. Así mismo se hace necesario intervenir inmuebles de grandes proporciones para generar proyectos de vivienda colectiva de iniciativa privada, seguir desarrollando los incentivos a este tipo de inmuebles y abrir los espacios de participación a los propietarios para guiarlos en posibles adecuaciones de sus inmuebles que les permitan ser sostenibles en el tiempo y permitir algunas actividades complementarias al uso residencial.

8. ARTICULACIÓN CON EL POT

8.1 Tratamientos Urbanísticos

Los tratamientos son decisiones administrativas que están constituidos por mecanismos que permiten intervenir el territorio urbano, estableciendo lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, asociados a las zonas morfológicas homogéneas o a agrupaciones afines de ellas.

El PEMP redefine algunos de los tratamientos contemplados en POT del año 2000 para el área delimitada y asigna al suelo urbano, una serie de objetivos y procedimientos que orientan las actuaciones pública y privada sobre la misma. Se definen los siguientes tratamientos (ver Plano 5):

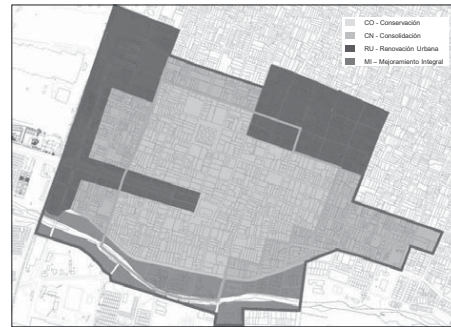
- a. Tratamiento de Conservación (Co). Está dirigido a la recuperación y protección del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico del área delimitada como centro histórico.
- b. Tratamiento de Renovación Urbana (Ru). Se establece para tres sectores del centro histórico y el área de influencia, en los que las estructuras arquitectónicas y los espacios públicos han perdido funcionalidad, presentan procesos de deterioro físico o causan impactos negativos en el entorno de conservación. Los sectores afectados son:

- Sector del barrio San Antonio
- Sector de la Carrera 19 y Cementerio Católico Central
- Sector de la Avenida Cabal Pombo.

c. Tratamiento de Consolidación (Cn). Partes de las zonas norte, oriente y occidente del área de influencia del centro histórico, dotadas de un patrimonio arquitectónico menos denso que el del centro histórico y con potencial para la vivienda, requieren un tratamiento de consolidación que mejore las condiciones de habitabilidad y espacio público integrando los inmuebles de interés cultural que hay en las zonas.

d. Tratamiento de Mejoramiento Integral (Mi). Se aplicará a la ronda del río Guadalajara en la que el poco tratamiento de los espacios verdes, la localización de equipamientos urbanos en detrimento del patrimonio cultural y la situación de riesgo de algunas edificaciones requieren el manejo integral de la zona considerando principalmente la presencia del río como elemento estructurante de escala urbana.

Con la definición de los anteriores tratamientos se simplifican los mecanismos de gestión del suelo, teniendo en cuenta que en la zona se aplicaban 7 tipos de tratamientos urbanos de acuerdo a lo estipulado en el POT del municipio.



Δ Plano 5. Tratamientos del Suelo - PEMP

8.2 Accesibilidad y Movilidad Urbana

Accesibilidad

En el municipio de Buga se sigue presentando lo determinado en el documento técnico del POT en el año 2000: "...mientras la población y el parque automotor han venido aumentando, la malla vial permanece prácticamente inalterada..., creando una disparidad entre el número de vehículos y sus características de velocidad y capacidad y las vías que tienen que usar...". Esta consideración es más relevante en el caso del Centro Histórico y su Área de Influencia que coincide con el centro urbano de la ciudad, y es por tanto lugar de convergencia de viajes peatonales y vehiculares, públicos y privados con múltiples propósitos.

Por lo anterior se requiere una jerarquización vial que permita la comunicación entre los extremos de la zona urbana, sin que esto afecte el área central. Al respecto el Plan de Movilidad determina que "el carácter patrimonial del Centro Histórico de Buga y las acciones emprendidas para su preservación, como el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), se constituyen en lineamientos a tener en cuenta al trazar políticas de

movilidad. Por ello se incluyen acciones que buscan desplazar los movimientos vehiculares de mayor intensidad hacia la periferia del área central y se recomiendan medidas de control que propicien la generación de una zona de tráfico calmado que permita desplazamientos seguros para las personas en ese sector, de tal forma que la movilidad proyectada sea coherente con el objetivo del PEMP".

El Plan de Movilidad busca el mejor aprovechamiento de las secciones actuales, por lo que plantea en términos de eficiencia una reorganización de la circulación que parte de un replanteamiento de la jerarquía vial.

Este replanteamiento determina como directrices principales (ver Plano 6) lo siguiente:

1. Par vial calle 1 y calle 1 sur. Vías que comunican en sentido oriente - occidente y cumplen adicionalmente una función paisajística puesto que van paralelas a la ronda del Río Guadalajara. Este par vial está dentro de las determinantes del POT vigente.
2. Par vial calle 8 y 9. Comunicación oriente - occidente en el costado norte del Centro Histórico.



Δ Plano 6. Accesibilidad al área de estudio - PEMP

3. Par vial carrera 16 y carrera 18. Se plantea la jerarquización efectiva de la carrera 16, dejando la función que cumple la carrera 15 de conexión sur - norte a la carrera 18. El POT recomienda realizar un puente sobre el Río Guadalajara para prolongar la carrera 15, teniendo en cuenta que se afecta el parque donde se erige el Monumento Alejandro Cabal Pombo, Nivel I de intervención, el PEMP al igual que el Plan de Movilidad recomiendan desplazar esta iniciativa más al occidente.

4. Par vial carrera 8 y carrera 9. Vías arterias del municipio las cuales han cumplido esta función desde los determinantes del POT. Se busca consolidarlos mediante su mantenimiento constante y resolviendo el encuentro de las mismas con la calle 1, mediante una reasignación de flujos en dicho sector.

Como se observa en la imagen, la jerarquización vial crea un anillo inmerso en la zona de influencia, permitiendo el paso por el área de estudio y minimizando efectos negativos. No obstante, se debe ver la posibilidad de revisar la opción de la carrera 17 como par vial con la carrera 18.

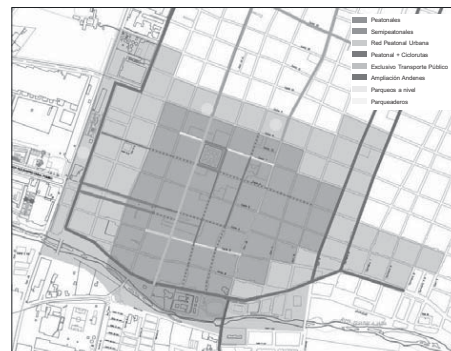
Movilidad

El Plan de Movilidad realiza una propuesta

de intervenciones en tramos de vías del centro histórico, con la cual el PEMP entró a articularlo haciendo unas modificaciones muy puntuales, de las cuales se definen las acciones puntuales en este aspecto (ver Plano 7).

1. Vías Peventuales. El Plan de Movilidad es consecuencia con algunos conflictos evidenciados por el PEMP en el área de estudio, por lo tanto se determinan peatonalizar los siguientes tramos:

- Carrera 14, entre calles 4 y 5. Conecta la Plazoleta de Lourdes con el atrio de la Iglesia San Francisco y el tramo semipeatonalizado que va hasta la calle 6 y comunica con el parque José María Cabal.
- Calle 4 entre carreras 13 y 14, costado sur de la Basílica del Señor de los Milagros, de perfil muy angosto y en el cual se concentran actividades de venta de reliquias y artesanías. Presencia de acceso lateral al templo.
- Calle 4 entre carreras 14 y 15, costado norte que presenta igual uso de actividades comerciales ligadas al culto, y la calle 4 al costado sur entre carreras 15 y 16. En conjunto se complementa la vocación peatonal de la Plazoleta de Lourdes y su prolongación hasta la carrera 16 permitiendo un área generosa que



Δ Plano 7. Movilidad en el área de estudio - PEMP

responda a las actividades desarrolladas en la Basílica.

De acuerdo con el Plan de Movilidad, se consideró en el diseño de los perfiles, la posibilidad de acceso para vehículos de tipo asistencial, que requieran ingresar por una asistencia particular.

2. Vías Semi - Peatonales.

- Carrera 13, entre calles 7 y 8, y entre calles 1 y 4. Esta acción complementa el tramo semi - peatonal adelantado entre calles 4 y 7. Esta acción permite conectar la Galería Central con el Parque de Bolívar, fomentando un recorrido por la carrera 13 que integra BIC's como el edificio de la Alcaldía Municipal, la Universidad del Valle, la Basílica del Señor de los Milagros en su costado oriental y varias edificaciones residenciales cercanas a la calle 1.
- Carrera 14 entre la calle 1 y la calle 3. Acción que completa la vinculación entre el parque José María Cabal, Basílica del Señor de los Milagros y la ronda del Río Guadaluja con remate visual en el Hotel Guadaluja.
- Calle 6 entre carreras 10 y 17. Completa la intervención iniciada entre carreras 19 y 17, el Plan de Movilidad consideró sólo llevar extender esta propuesta hasta la carrera 12, no obstante, el PEMP tiene como proyecto prioritario la articulación de hitos patrimoniales, por lo que esta actuación se requiere extender hasta la carrera 10, donde se realiza la conexión de los dos BIC's de carácter nacional que tiene el municipio, el Teatro Municipal y la Antigua Estación Ferrea con su plazuela.

3. Red Peatonal Urbana. Es una acción importante del Plan de Movilidad teniendo en cuenta que prioriza flujos peatonales externos al centro histórico, garantizando desplazamiento desde y hacia los demás polos de actividad y sectores residenciales del municipio. De esta manera, se es consecuente con el tipo de viaje prevalente en el municipio, el cual se realiza a pie.

Dentro de los corredores definidos para este tratamiento se encuentran las carreras 12 y 15 en el sentido norte - sur, lo cual permite una conexión clara entre polos de actividad como el barrio Santa Bárbara y los sectores del norte. También favorecen los recorridos estudiantiles hacia establecimientos educativos ubicados en el Centro Histórico.

4. Peatonales + Ciclorutas. Sistema compuesto que fomenta tanto flujos peatonales como el uso de la bicicleta. Son relevantes para el PEMP, los siguientes corredores:

- Carreras 8 y 9 entre calles 1 y 30. Sigue el esquema de funcionamiento como par vial para la inclusión de ciclomotas, debido a las dimensiones limitadas de las vías.
- Carrera 19 entre calles 1 y 8, carrera 18 entre calles 8 y 17 y carrera 16 entre calles 16 y 30. Corredor occidental que comunica en sentido norte - sur.
- Calle 1, en la cual el desarrollo de la misma se hace paralelo a la ronda del río Guadaluja. Garantizará la conformación de un eje ciclabil paisajístico de gran importancia para la ciudad, unido al proyecto de recuperación ambiental de la ronda del río.

5. Corredor exclusivo de transporte público colectivo. El plan de movilidad dentro de su apuesta por el transporte colectivo de pasajeros, determina que las carreras 12 y 15 entre calles 1 y 8, funcionen como ejes preferenciales para este tipo de flujo. Esta acción incluye ampliación de andenes y paraderos fijos.

6. Ampliación de Andenes. Cambio de sección de vías para potenciar su carácter peatonal aumentando la sección del andén e induciendo a una disminución del tráfico rodado.

- Calles 3 y 7 entre carreras 12 y 16. Presentan un alto flujo peatonal relacionado con la primera con actividades relacionadas con el peregrinaje y en la segunda con actividades comerciales. Se plantea una franja de estacionamiento en superficie regulado.
- Andenes costado norte, sur y oriental del Parque José María Cabal. Busca permitir la continuidad de los proyectos de semipeatonalización transversales.
- Andenes costado norte y sur de la Avenida Alejandro Cabal Pombo (calle 4) entre carreras 16 y 19. Teniendo en cuenta que este sector requiere una consolidación arquitectónica, es una acción que posibilita el desarrollo ordenado de las actividades turísticas en los costados de la avenida.

9. COMPONENTES DEL PEMP

De acuerdo con las actuaciones que fija el Plan Especial de Manejo y Protección - del Centro Histórico de Buga, su ejecución en el tiempo tiene unos límites determinados por el tipo de programas y proyectos que se ejecutarán en el corto, mediano y largo plazo. Por otro lado, las intervenciones propuestas tendrán una zona de influencia mayor a la del centro mismo, se puede afirmar que las intervenciones sobre los centros históricos cobran importancia para toda la ciudad en la medida que interviniéndolos se está incidiendo sobre el principal nodo funcional y simbólico de todo el conjunto urbano.

Teniendo en cuenta el amplio contexto y los periodos de tiempo en los que tendrá repercusión el PEMP, se han determinado dos directrices, con las cuales se intenta que las acciones sobre el área de interés tengan un impacto prolongado sobre el sector y su comunidad, y la ciudad y su población.

Una de las directrices consideradas en la formulación del Plan tiene relación con el papel asignado a la comunidad que habita el sector. Ésta, es uno de los principales actores, en la viabilidad y sostenibilidad de las actuaciones propuestas. En este sentido, la comunidad, representada en los residentes de la zona y la población usuaria de éste, bien sea por razones laborales, educativas o comerciales, puede involucrarse en el proceso no sólo como receptor de beneficios, sino también, como gestor de proyectos y garante de la continuidad del proceso de conservación integral del sector.

Otra de las directrices del PEMP está relacionada con el conjunto total del Centro Histórico y va en el sentido de lograr una utilización completa y adecuada de éste. Esta zona tiene unas capacidades limitadas por sus valores arquitectónicos que se requiere preservar y las actividades y usos del suelo compatibles con la normativa y la vocación del mismo. De esta forma, el PEMP busca darle a esta zona, que es una de las que tiene mayores presiones en toda la ciudad, un desarrollo organizado y equilibrado, teniendo como premisa principal la conservación del patrimonio.

En este sentido el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP - del Centro Histórico de Buga, busca consolidarse como un instrumento de planificación, a través del cual se procure la conservación del Centro Histórico en sus valores patrimoniales y funciones urbanas, y que al tiempo, dé respuesta a las necesidades de los ciudadanos que lo frecuentan y habitan. Las propuestas que aquí se exponen tienen, por un lado, claridad y definición de lo sustantivo por conservar y, por otro, flexibilidad de aquellos aspectos adjetivos que pueden realizarse teniendo en cuenta las condiciones particulares de cada momento.

Teniendo en cuenta, el objetivo principal del PEMP y las situaciones problemáticas identificadas en los estudios técnicos y las manifestadas por diferentes actores se ha definido una estructura básica la cual considera intervenciones físicas a la estructura urbana en los entornos definidos en el proyecto urbano.

El conjunto de intervenciones consideradas se asumen como soluciones posibles a los conflictos identificados en los estudios de diagnóstico. Una vez confirmada la necesidad de actuar sobre un entorno específico, se buscó en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad los programas que se referían a dicho sector. En los casos para los cuales el POT ya tenía un proyecto, éste se incluyó como parte del PEMP, en el caso contrario, el grupo de trabajo elaboró una propuesta.

Las actuaciones se localizan en seis entornos del área de estudio: el Centro, el barrio San Antonio, la Ronda del Río, la Avenida Alejandro Cabal Pombo, la Carrera 19 y el Barrio Ricaurte. Los componentes estructurantes que organizan las actuaciones son tres: espacio público y movilidad, revitalización de la función residencial y la consolidación de equipamiento urbano.

A continuación se encuentran los proyectos que componen cada uno de estos componentes, localizados de acuerdo a los entornos del proyecto urbano.

9.1 Componente 1 - Espacio Público y Movilidad

Los Centros Históricos como áreas donde se expresa la diversidad cultural de las ciudades requieren de un espacio público bien conformado que permita la circulación, el encuentro constante y las múltiples expresiones de los ciudadanos.

Los propósitos del PEMP implican la utilización óptima del centro, en este sentido

es importante garantizar la circulación fluida por los espacios que lo conforman.

Las condiciones relacionadas con la circulación de vehículos y peatones por las calles del Centro Histórico, presentan un marcado deterioro debido al incremento en la frecuencia y cantidad de automotores y personas, y por la poca sección de las vías para unos y otros.

Estas situaciones, unidas a la intensificación de las actividades comerciales, suponen la congestión de los espacios públicos y las vías, y la necesidad de tener un mejor mobiliario urbano y señalización para las calles.

Dada esta condición es importante mejorar el entorno actual de las calles, parques, plazas y plazuelas del centro de Buga, con el fin de que estos espacios soporten todas las prácticas urbanas de la ciudad, las cuales están relacionadas con sus habitantes y los turistas que la frecuentan.

Para responder a las exigencias de conservación y dinamización que se proponen en el PEMP es importante armonizar algunos proyectos específicos que se enmarcan dentro del Plan de Movilidad formulado para el municipio.

De los proyectos identificados (ver Tabla 4), se priorizan los siguientes:

COMPONENTE 1	
ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD	
ENTORNOS	PROYECTOS IDENTIFICADOS
CENTRO	AI-CEP-3-1: Soterramiento de Redes de Servicios Públicos AI-CEP-1-2: Peatonalizaciones ejes carrera 14 entre calles 3 y 5 y calle 4 entre carreras 16 y 13 y semipeatonalizaciones ejes calle 4 entre carreras 16 y 19, calle 6 entre carreras 19 y 10, carrera 13 entre calles 1 y 8 y carrera 14 entre calles 5 y 8
RONDA DEL RÍO	AE-RG-1: Recuperación Integral del Río Guadaluja
	AI-TBA-1-1: Adecuación del Par vial Calles 1 y 1 Sur
	AE-RG-2: Construcción Vías Paisajísticas Contiguas Al Río
	AE-PV-2: Proyecto de las Ciclovías del Sur
Av. ALEJANDRO CABAL POMBO	AI-CPC-2-9: «Quintas del Río»
	AI-TBA-1-3: Adecuación Intersección Calle 4 con Carrera 8
CARRERA 19	AI-CEP-1-4: Intervención Plaza de Lourdes y Reforma del Espacio Público de la Avenida Alejandro Cabal Pombo
BARRIO RICAURTE	AI-TBA-1-2: Adecuación Integral de la Carrera 19
	AI-TBA-3-7: Estacionamientos Antigua Estación del Ferrocarril.
COMUN A TODOS	AI-CEP-3-2: Reestructuración Sector Cementerio Central y Parque Ricaurte AI-CEP-3-2: Enlucimiento de Fachadas y Tratamiento de Cuitas AI-CEP-3-3: Adecuación de Avisos y Publicidad

△. Tabla 4. Proyectos identificados en el componente 1.

COMPONENTE 2

REVITALIZACION DE LA FUNCION RESIDENCIAL

ENTORNOS	PROYECTOS IDENTIFICADOS
CENTRO	AI-CPC-3-1: Proyecto Piloto «Casa Jaramillo»
SAN ANTONIO	AE-PP-2: Proyecto Multifamiliar «El Maestro»
BARRIO RICAURTE	Proyecto de Vivienda en área de bodegas sobre la calle 8 entre carreras 17 y 18. AI-RFR-2-1: Reestructuración inmuebles para Viviendas AI-RFR-2-2: Mejoramiento de Vivienda AI-RFR-2-3: Vivienda de Planta Nueva AI-RFR-1-3: Asociaciones Populares de Vivienda

△. Tabla 5. Proyectos identificados en el componente 2.

9.2 Componente 2 - Revitalización de la Función Residencial

Si bien el diagnóstico del Centro Histórico identifica la presencia de la función residencial en él, su tendencia debido a la presión comercial es a disminuir. Paradójicamente el centro es el lugar más dotado de equipamientos, incluso aquellos complementarios a esta función residencial, de acuerdo con esto es conveniente disminuir y, si es posible, revertir la tendencia de pérdida de habitantes y edificaciones residenciales. Por esta razón la recuperación e incremento de esta función se constituye en una estrategia para mantener el Centro Histórico de Buga como UN CENTRO VIVO.

Se identifican al respecto dos acciones fundamentales para crear un ambiente propicio a la residencia; la primera una disminución de los impactos generados por el tráfico urbano que atraviesa el centro sin tenerlo como destino de viaje y la falta de oferta de estacionamiento y parqueo en calles de autos y motos; la segunda, la recuperación del espacio público en su carácter esencial. De alguna manera los proyectos que se adelantan de la remodelación de la Avenida Alejandro Cabal Pombo y la semi - peatonalización de las carreras 13, 14 y la calle 6, y como se propone en este Plan la intervención de las calles 1 y la carrera 19, apuntan en este sentido, es necesario complementar estas acciones urbanísticas con una oferta de vivienda más acorde con las condiciones actuales de la población, que aproveche la infraestructura instaladas y que conserve las edificaciones representativas.

Actuando sobre estos dos contextos como prerequisite de un ambiente más amable a la residencia en el centro, el PEMP identifica varios cursos de acción que podemos agrupar en dos grandes grupos,

el diseño y redensificación de manzanas y el mejoramiento puntual de viviendas y edificaciones de interés patrimonial.

De los proyectos identificados (ver Tabla 5), se priorizan los siguientes:

CORTO PLAZO

AI-RFR-2-1: Reestructuración inmuebles para Viviendas
AI-RFR-2-2: Mejoramiento de Vivienda
AI-RFR-2-3: Vivienda de Planta Nueva

MEDIANO PLAZO

AI-CPC-3-1: Proyecto Piloto «Casa Jaramillo»
AE-PP-2: Proyecto Multifamiliar «El Maestro»

LARGO PLAZO

Proyecto de Vivienda en la Manzana 254.

Se debe tener presente que las actuaciones descritas en el corto plazo se empezian a fomentar con acciones de la administración pública como lo fue la expedición del Acuerdo 031 de 2009 que genera incentivos tributarios a inmuebles patrimoniales y a su vez incentiva el mantenimiento y mejoramiento de los mismos.

9.3 Componente 3 - Consolidación de Equipamiento Urbano

Una de las condiciones que soporta el valor y la importancia que tienen los Centros Históricos está en las edificaciones representativas de las diversas épocas y periodos que han marcado su historia. En estos la imagen de la ciudad como un continuo en permanente construcción se hace evidente no sólo de una manera física, sino que expresa las ambiciones, expectativas y los referentes de los ciudadanos en la consolidación de sus espacios urbanos. Por lo tanto, esta línea de actuación se basa en actuaciones sobre bienes de interés patrimonial Nivel I y II

creación de nuevo referentes urbanos que a futuro se consoliden como nuevos BIC.

El desarrollo de este componente permite que las edificaciones representativas se intervengan en bienestar de la historia del municipio y validen un trabajo de reconocimiento y valoración de los mismos por parte de todos los habitantes y los turistas que visitan la ciudad. Adicionalmente estas actuaciones servirán de referente para para intervenciones en el ámbito regional y de impulso para el posicionamiento de la ciudad como centro del Circuito Metropolitano Turístico del centro del Valle del Cauca. Si bien estas acciones son conjuntas, se debe tener en cuenta la prioridad en algunas de ellas puesto que son los elementos para propiciar nuevos entornos de desarrollo local.

En gran parte el sentido del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga está en los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural. Por esta razón, es importante garantizar la conservación de estas edificaciones, debido a que varias han sido abandonadas y requieren de intervenciones que recuperen sus valores formales, y que a la vez, las actualicen para nuevos usos. Teniendo en cuenta las áreas que ocupan estos inmuebles, el conocimiento y los cuidados que exigen su recuperación, es necesario elaborar proyectos completos, en los que se consideren, tanto los detalles técnicos, como los que hacen de éstos intervenciones posibles.

Si bien, la mayoría de los inmuebles considerados Bienes de Interés Cultural del centro de Buga, e incluso los que conforman el Nivel 2 de Protección, requieren intervenciones de diferentes grados, para el PEMP se ha seleccionado un grupo de edificaciones para las cuales se propone una asignación de nuevos usos. Los inmuebles de este grupo hacen parte del equipamiento urbano y con la intervención que se pueda lograr en ellos se espera consolidar la infraestructura que necesita el Centro Histórico para fortalecer los usos culturales, institucionales y comerciales, propiciando las condiciones para nuevas actuaciones particulares. El municipio requiere generar todos los mecanismos legales que permitan las actuaciones urbanísticas y fomentar la asociación de las distintas instituciones e inversionistas privados en dichas intervenciones.

De los proyectos identificados (ver Tabla 6), se priorizan los siguientes:

CORTO PLAZO
AI-CPA-2-4: Restauración Teatro Municipal
AI-FST-1-2: Escuela Taller de Restauración

MEDIANO PLAZO
AE-PP-1: Plan Parcial barrio San Antonio
AI-CP-2-11: Archivo Histórico y Municipal
AE-EU-3: Centro de Artes y Exposiciones

LARGO PLAZO
AI-CP-3-3: Centro de Convenciones

COMPONENTE 3	
CONSOLIDACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO	
ENTORNOS	PROYECTOS IDENTIFICADOS
CENTRO	AI-FST-1-2: Escuela Taller de Restauración
	AI-CP-2-3: Museo de la Ciudad «Antigua sede del Colegio Jose Maria Cabal»
	AI-CP-2-4: Nueva Centro Cultural (Actual Sede Alcaldía Municipal)
	AI-CP-2-10: «Museo Academia de Historia Leonardo Tascón»
	AI-CP-2-11: Archivo Histórico y Municipal en el «Antigua Sede de Rentas»
SAN ANTONIO	AI-CP-2-13: Edificio Universidad del Valle
	AI-CPA-2-4: Teatro Municipal
	AE-PP-1: Plan Parcial barrio San Antonio
	AI-CP-2-4: Nuevo Centro Administrativo Municipal (Antigua Galería Central)
RONDA DEL RIO	AI-CP-2-7: «Sede Colegio Ulpiano Tascón»
	AI-CP-2-8: Proyecto Edificio Montufar
Av. ALEJANDRO CABAL POMBO	AE-EU-3: Centro de artes y exposiciones
CARRERA 19	AI-CEP-3-5: Equipamiento y Capacitación para los Vendedores Ambulantes
	AI-FST-1-1: Dotación de Servicios Públicos
BARRIO RICAUARTE	AI-CP-2-5: Hotel Piloto «Antigua Sede Trilladora Merino»
	AE-EU-4: «Parque - Cementerio Municipal»
	AI-CP-3-3: Centro de Convenciones

Tabla 6. Proyectos identificados en el componente 3.

10. NORMATIVA

Teniendo en cuenta la variedad de actores que intervienen en el Centro Histórico, en especial los propietarios de los inmuebles, se hace necesario tener unas pautas de conservación que permitan orientar las acciones de los privados sobre sus bienes. Con éstas, más que restringir la iniciativa particular se busca crear acuerdos respecto a un interés general: el patrimonio histórico de la ciudad. La normativa que se propone en el marco del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga se organiza a partir de la revisión realizada a la actual normativa, los casos estudiados en otras ciudades y los aportes específicos de los estudios preliminares y el diagnóstico sobre el área de estudio. Con este material organizado, sistematizado y ajustado a los propósitos de un plan de protección se diseñó la normativa que el municipio adoptaría para su centro histórico.

La estructura temática de la normativa se ha actualizado a las directrices de la Ley 1185 de 2008 y su Decreto Reglamentario 763 de 2009. De acuerdo a lo anterior se definen las condiciones de manejo del área en tres niveles normativos: el urbanístico, el predial o arquitectónico y el constructivo.

A escala urbana, se establecen las pautas que rigen al conjunto en cuanto a su morfología. De acuerdo con esto, los aspectos relacionados con el trazado, los espacios abiertos y la predialidad se abordan tratando de preservar las características tradicionales del sistema de calles, manzanas y espacios públicos y regulando la transformación acelerada y necesaria de los predios de la zona.

A escala predial o arquitectónica, se consideran los lotes edificados a partir de su tipo arquitectónico y su importancia histórica y cultural dentro del conjunto. A partir de la valoración de cada inmueble se estableció una clasificación que permite definir, en términos de la función y la arquitectura, cuáles son las normas que orientan la conservación de las edificaciones.

En la escala constructiva, es donde se desarrolla la forma en la que se deben intervenir los inmuebles para lograr preservar sus valores, pero también para lograr cambios que permitan su adaptación a nuevas funciones o requerimientos actuales.

1. Acordado 109 de 1997 «Reglamento del Sector Histórico de Guadalupe de Buga»

de sus usos originales.

Si bien esta propuesta de reglamento, contiene los elementos convencionales a este tipo de documentos, es importante resaltar, que con ésta se intenta formular y aplicar la norma teniendo en cuenta dos consideraciones.

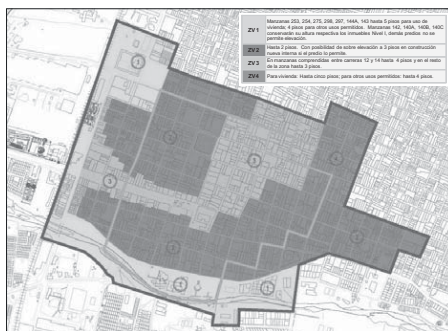
- Se asume la complejidad de la estructura urbana del Centro Histórico, estableciendo niveles de intervención, que en la normativa son abordados en su especificidad y con diferentes niveles de detalle.

- Teniendo en cuenta que el reglamento establece pautas que determinan las decisiones de los particulares sobre sus propiedades, el PEMP debe propiciar los espacios de discusión y negociación que permitan concebir la normativa como un acuerdo de intereses frente a un beneficio común: la protección de un patrimonio cultural, vital para el desarrollo integral de Buga.

10.1 Zonas Volumétricas (Alturas)

Dentro del Centro Histórico de Buga y su Área de Influencia, los valores formales de los inmuebles Bienes de Interés Cultural o de Conservación del Tipo Arquitectónico; altura y paramento, determinan la conformación volumétrica permitida en lotes y edificaciones del conjunto. De acuerdo con unas condiciones de homogeneidad identificadas a partir de estos valores se determinan cuatro zonas en las que se establece, principalmente la altura permitida (ver Plano 8).

- Zona Volumétrica 1. Permite el desarrollo de construcciones hasta 5 pisos para uso de vivienda y 4 para otros usos permitidos en los entornos del Barrio Ricaurte, y las manzanas del costado sur del entorno de la Carrera 19. Sobre la Ronda del Río no permite la elevación de construcciones que afecten la visualización y el conjunto de las «Villas», al igual que las actuaciones ambientales y de espacio público sobre el sector.
- Zona Volumétrica 2. Corresponde al sector homogéneo con mayor presencia de uso residencial y de perfil bajo. Por lo tanto se permite la construcción hasta 2 pisos y la sobre elevación a 3 para construcción de obra nueva al interior del predio si éste lo permite de acuerdo a las



Plano 8. Zonas Volumétricas (Alturas) - PEMP

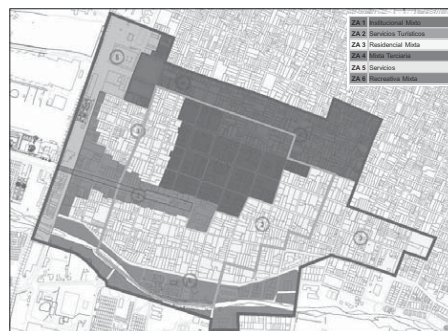
consideraciones de aislamientos. Zona Volumétrica 3. Corresponde al sector homogéneo con mayor presencia de comercio y un perfil mayor generado por edificaciones modernas de la segunda mitad del siglo XX. En el sector comprendido entre carreras 12 y 14 y calles 5 y 8 hasta 4 pisos y en el resto de la zona hasta 3 pisos. A esta zona pertenece el entorno de la Av. Alejandro Cabal Pombo, el cual mediante el desarrollo de un plan parcial puede aumentar su perfil urbano. Zona Volumétrica 4. Corresponde a un sector del barrio San Antonio que encaja entre el par vital de las carreras 8 y 9 y cuyo perfil se ha ido consolidando en una mayor altura. Se permite para usos residenciales hasta cinco pisos y para otros usos permitidos hasta 4 pisos.

10.2 Zonas de Actividad (Usos)

Dentro del área de estudio, los usos de suelo permitidos en lotes e inmuebles, se determinarán sobre la base de las disposiciones contenidas en el plano de Zonas de Actividad (ver Plano 9). A los efectos de la normativa, se denomina Zona de Actividad o de Uso, el conjunto de inmuebles y lotes que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas funcionales. Dentro del Centro Histórico de

Buga y su Área de Influencia, se determinan las siguientes Zonas de Actividad y/o Usos:

- Zona de Actividad 1 (ZA1) (Institucional Mixto). Concentra las mayores dinámicas y presiones del área de estudio, en cuanto a funciones de servicios institucionales, función pública y comercio. Es el centro urbano y comercial.
- Zona de Actividad 2 (ZA2) (Servicios Turísticos). Sector que comprende los costados de la Av. Alejandro Cabal Pombo y el costado oriental de la Carrera 19. Su tendencia se perfila como el área que aglutine diferentes actividades y usos que satisfagan las necesidades del turismo y el peregrinaje a la Basílica del Señor de los Milagros.
- Zona de Actividad 3 (ZA3) (Residencial Mixta). Sector residencial del centro, que plantea la necesidad de posibilitar la aparición de usos complementarios a la vivienda como oficinas de servicios personales o pequeños locales. Esta zona presenta una homogeneidad tipológica alta por lo que se requiere un control adecuado de cómo las actividades ocupan los inmuebles.
- Zona de Actividad 4 (ZA4) (Mixta Terciaria). Sector de características mixtas y el cual concentra actividades derivadas del equipamiento de la Galería Central. Con el plan parcial del Barrio San Antonio, se requiere la consolidación de nuevos usos



Plano 9. Zonas de Actividad (Usos) - PEMP

- que permitan darle un nuevo valor urbano al sector.
- Zona de Actividad 5 (ZA5) (Servicios). Comprende parte del Barrio Ricaurte y el sector occidental de la Carrera 19. Se plantea por parte del PEMP como un área que complementa en servicios urbanos actividades como el puerto seco y el turismo.
- Zona de Actividad 6 (ZA6) (Recreativa). Se enmarca en la Ronda del Río y plantea usos que fomenten actividades turísticas, lúdicas y de permanencia

en este entorno al igual que permita el desarrollo de actividades actuales en los BIC's ubicados en la misma.

Los usos del suelo en el Centro Histórico de Buga y su área de influencia se asignarán diferenciando cuatro niveles: a) Uso principal; b) uso restringido; c) uso complementario y d) uso prohibido.

De acuerdo a lo anterior, la aplicación de usos del suelo para cada Zona de Actividad (ZA) se han homologado usando la clasificación

ID	ACTIVIDADES	DIVISIONES	ZA1	ZA2	ZA3	ZA4	ZA5	ZA6
A	Agricultura							No aplica
B	Peña							No aplica
C	Explotación Minera							No aplica
D	Industria Manufacturera	15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22						No aplica
E	Suministro Energía, Gas, Agua							No aplica
F	Actividades de Construcción							No aplica
G	Comercio	51 - Mayorista						
H	Hoteles y Restaurantes	62 - Minorista						
I	Comunicaciones	64						
J	Intermediación Financiera	65, 66, 67						
K	Otros Alquileres Inmobiliarios	70, 72, 74						
L	Adm. Pública - Seguridad Social	76						
M	Educación	80						
N	Servicios Sociales / Salud	85						
O	Otros Act. De Servicios	92 - Act. Asociaciones						
P	Act. Hogares Privados	93-Act. Españamiento y Cultura						
Q	Organismos Internacionales	99						No aplica

Tabla 7. Homologación actividades según Código CIIU - PEMP

que brinda el CÓDIGO INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME (CIUI), a las actividades comerciales.

Los usos del suelo principales, complementarios, restringidos e incompatibles o prohibidos, compatibles con la zonificación establecida en la presente normativa, están consignados en la siguiente tabla:

10.3 Paramentos

En el área ámbito de la normativa se determina la conservación del trazado y paramentos originales, por lo que será requisito indispensable para que se autorice cualquier obra de infraestructura o intervención en el Centro Histórico de Buga y su Área de Influencia, que se conserve el trazado original de calles y plazas, así como los paramentos originales de la edificación, los cuales estructuran la morfología urbana.

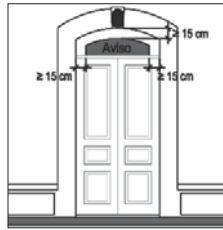


Gráfico 8. Ejemplo de gráfico normativo sobre avisos Δ.

edificaciones, localizados en el espacio macizo entre vanos.

Tipo 2. Avisos, en la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio vacío entre el dintel superior del vano y el marco superior de la puerta o ventana.

Tipo 3. Avisos localizados horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles.

- Perpendiculares a la fachada. Avisos en "tipo bandera", localizados lateralmente a uno de los lados del vano de acceso principal, sobre el muro macizo, y perpendiculares a la fachada.
- En vidrieras o vitrinas. Podrá pintarse o colocarse un logotipo con el nombre comercial o razón social.

En cuanto a materialidad, los avisos podrán ser elaborados con letras sueltas en madera, metacrilato, metálicas, de neón, o huecas con iluminación interior; de soporte rígido de madera, chapa metálica o metacrilato.

Adicionalmente, la normativa contempla directrices sobre el manejo de toldos y vitrinas en el área de estudio y fija los parámetros de localización de dichos elementos.

10.4 Avisos

En el Centro Histórico de Buga y su área de influencia, se vuelve prioritario el control de este aspecto, puesto que como concluye el documento diagnóstico, la proliferación de avisos elimina cualquier posibilidad de visualizar el espacio urbano circundante y afecta la calidad ambiental del Centro Histórico.

La normativa busca promover una estandarización de tamaños y estilos y que se ejerza un control efectivo para evitar su proliferación y exposición en lugares que por la calidad arquitectónica o valor patrimonial debieran conservarse despejados. Así mismo evitar la utilización del mobiliario urbano para la ubicación de carteles o publicidad de eventos.

La normativa determina de una forma detallada y clara el contenido que se permite en los diferentes tipos de avisos, la tipo de iluminación en el caso que sean luminosos y los criterios de edificación de los mismos bajo la siguiente clasificación:

- En los muros macizos de fachada. Los avisos localizados en los muros llenos de fachada estarán adosados a ellas sobre soporte rígido, o directamente pintados sobre su superficie y sólo podrán ser de tres tipos:

Tipo 1. Avisos, en la planta baja de las

10.5 Directrices de Intervención

La normativa del PEMP determina que cualquier intervención que se realice en inmuebles del sector delimitado estará

TIPO DE OBRA	NIVEL 1 Conservación Integral	NIVEL 2 Conservación del tipo arquitectónico	NIVEL 3 Conservación contextual
Ampliación			
Consolidación			
Demolición			
Liberación			
Modificación			
Obra Nueva			
Primeros Auxilios			
Reconstrucción			
Reforzamiento Estructural			
Rehabilitación o adecuación Funcional			
Reintegración			
Remodelación			
Reparaciones locativas			
Restauración			
Restricción			

Δ Tabla 8. Tipos de obras permitidas (sombreado en gris)

enmarcada de acuerdo a lo estipulado para cada nivel de intervención definido por el Ministerio de Cultura en el Decreto 763 de 2009:

- Nivel 1. Conservación Integral
- Nivel 2. Conservación del Tipo Arquitectónico
- Nivel 3. Conservación Contextual

Los tipos de obra permitidos según el nivel de intervención de los inmuebles se pueden apreciar en la Tabla 8.

No obstante, la normativa determina que cualquier intervención, tanto en los edificios con valor patrimonial, como en las nuevas edificaciones, debe evitar la copia o el falsamiento de los elementos tradicionales de la arquitectura del municipio. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, evitándose la "reproducción" del estilo de la ciudad antigua con elementos que tiendan a confundir los valores históricos de cada periodo del desarrollo de la ciudad.

La normativa determina que todas las construcciones conserven elementos básicos importantes como el enlucido de las fachadas y culatas y la conservación de patios y traspatios, puesto que son componentes integrales del sistema ambiental urbano del Centro Histórico.

Así mismo, se prohíben las instalaciones y registros que se ubiquen adosados a las fachadas principales al igual que aires acondicionados, tanques de agua o cualquier otro elemento que afecte el paisaje urbano.

Teniendo en cuenta que el municipio tiene un estudio de Microzonificación Sísmica, la normativa establece que toda construcción de obra nueva o intervención que se realice en predios catalogados, se rige además por la Ley 400 de 1997 y el Decreto 33 de 1998 'Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente'.

Como fomento a la función residencial del Centro Histórico, se autoriza el uso de vivienda multifamiliar en edificios de valor patrimonial, siempre y cuando los proyectos de adecuación respeten las características tipológicas del inmueble. Para conseguir estos fines, y a la luz de las nuevas necesidades familiares en cuanto a superficies de vivienda, las políticas municipales de revitalización del Centro Histórico de Buga, deberán promover intervenciones en las edificaciones tradicionales que faciliten unidades de vivienda con tamaños actuales y que sean competitivas en el mercado. La propiedad horizontal se presenta como la fórmula idónea para la consecución de estos fines.

11. LA GESTIÓN DEL PEMP

Para lograr una dinámica de desarrollo y el mantenimiento de los valores presentes en el Centro Histórico de Buga y su área de influencia, se requieren herramientas como el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP. Este, por la posibilidad de intervenciones unificadas y coordinadas, es necesario para que el patrimonio cultural del centro de la ciudad, cuya importancia para el país es reconocida con la distinción de Monumento Nacional, siga vigente.

El municipio es consciente del compromiso que tiene con la preservación del patrimonio cultural que configura la parte céntrica de la ciudad, y esto se hace expreso en el Plan de Ordenamiento Territorial 2000 - 2010, artículo 37: La política Municipal en lo referente al patrimonio cultural del Municipio, tendrá como objetivos principales la protección, conservación, la rehabilitación y la divulgación de dicho patrimonio, con el propósito que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro. No obstante, es necesario anular la voluntad y los intereses de las diversas instituciones y comunidades involucradas con este patrimonio y hacer concreta su conservación, a partir de un proyecto común. En este sentido, el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga, busca ser ese marco de referencia de las acciones que puedan llevarse a cabo en este sector.

11.1 Gestión Institucional

Para lograr una dinámica de desarrollo y el mantenimiento de los valores presentes en el Centro Histórico de Buga y su área de influencia, se requieren herramientas como el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP. Este, por la posibilidad de intervenciones unificadas y coordinadas, es necesario para que el patrimonio cultural del centro de la ciudad, cuya importancia para el país es reconocida con la distinción de Monumento Nacional, siga vigente.

El municipio es consciente del compromiso que tiene con la preservación del patrimonio cultural que configura la parte céntrica de la ciudad, y esto se hace expreso en el Plan de Ordenamiento Territorial 2000 - 2010, artículo 37: La política Municipal en lo referente al patrimonio cultural del Municipio, tendrá como objetivos principales la protección, conservación, la rehabilitación y la divulgación de dicho patrimonio, con

el propósito que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro. No obstante, es necesario anular la voluntad y los intereses de las diversas instituciones y comunidades involucradas con este patrimonio y hacer concreta su conservación, a partir de un proyecto común. En este sentido, el PEMP, busca ser ese marco de referencia de las acciones que puedan llevarse a cabo en esta zona.

En la medida que el PEMP propone un horizonte de actuaciones en el corto, mediano y largo plazo, 15 años aproximadamente, requiere de un organismo que oriente el desarrollo de los programas y proyectos en el tiempo y cree los vínculos necesarios para coordinar los intereses y recursos disponibles para la ejecución de los mismos. Estas labores, por la dedicación y la continuidad que exigen requieren de un Ente Gestor que pueda comprometerse de manera exclusiva con los objetivos del PEMP. De esta forma, la gestión para el manejo y la protección del Centro Histórico de Buga a través de un plan se convierte en el elemento vital para la dinamización de esta área, y la ciudad en general, en la medida que a través del PEMP, los programas y proyectos se vuelven operativos y factibles y son una herramienta que hace efectiva el logro de algunos objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial - POT.

11.1.1 Estructura

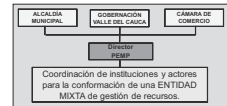
Para la gestión y ejecución del PEMP del Centro Histórico de Buga se propone un Ente Gestor, que sea una institución de capital mixto, creada por el municipio con la participación de otras entidades del sector público y privado. Esta condición le permitirá autonomía en el manejo administrativo y de recursos, además de tener una personería jurídica propia para realizar inversiones y desarrollar asociaciones de negocios con otras entidades.

El Ente Gestor es una OFICINA DE GESTIÓN CENTRAL, dedicada a la ejecución del Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP del Centro Histórico de Buga. Esta es capaz de resolver los diversos aspectos relacionados con la intervención sobre el sector delimitado como tal. Este ente gestor debe ser una institución visible en el Centro Histórico, y en él se centralizarán las intervenciones de la Alcaldía de Buga, coordinándose la

Secretaría de Planeación, la Secretaría de Obras Públicas, la Secretaría de Cultura y Turismo, junto con la Gobernación del Valle y la empresa privada que quiera invertir en los programas y proyectos del sector, y de acuerdo con las condiciones y directrices del PEMP. Así mismo, centralizarán las propuestas que se gestionen por grupos sociales u organizaciones comunitarias que velen por el bienestar general y el desarrollo activo de la zona, al igual que el mejoramiento de su calidad de vida.

Los rasgos generales que pueden definir el ente gestor para ejecutar el PEMP del Centro Histórico de Buga son los siguientes:

- En su inicio el ente gestor requiere de la creación, por parte de la Alcaldía Municipal de un cargo profesional en la Secretaría de Cultura y Turismo que, durante seis (6) meses, en calidad de Director del PEMP, establezca compromisos, movilice voluntades y recursos que requerirá la gestión del PEMP (Gráfico 9).



Δ Gráfico 9. Etapa inicial ente gestor del PEMP.

- El ente agrupa a las autoridades municipales, inversionistas privados, residentes del sector y comerciantes que estén interesados y sean relevantes en la ejecución de los programas y proyectos del PEMP.
- Los recursos para el funcionamiento del ente gestor en cuanto a su sede, mobiliario, equipos e implementos será una inversión de la Alcaldía y las instituciones interesadas. El costo del equipo de trabajo será una inversión de la empresa privada durante 8 (ocho), tiempo que se propone como máximo para que el Ente Gestor genere unos recursos por cuenta de los proyectos que empezarán a ejecutarse.

11.1.2 Objetivo General

El Ente Gestor tiene como objetivo general gestionar y ejecutar el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga y su Área de Influencia - PEMP.

Esto lo hará bajo las directrices del plan, las cuales buscan la conservación integral y sostenible de los valores patrimoniales del área declarada a partir de su completo y adecuado aprovechamiento en beneficio del desarrollo de la población.

11.1.3 Objetivos Específicos

Sociales

- Contribuir por medio de la ejecución de los programas y proyectos del PEMP al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y usuarios del Centro Histórico de Buga y su Área de Influencia.
- Hacer del Centro Histórico un referente de identidad para los habitantes de la ciudad y los visitantes que llegan a ella cada año.
- Dar participación a los actores y grupos de interés a través de los instrumentos de concertación necesarios para que se garantice la ejecución eficiente y transparente de los proyectos y programas considerados en el PEMP.

Institucionales

- Fortalecer la estructura institucional local a partir de la cual se desarrollará la gestión de los recursos necesarios para la ejecución de los programas propuestos y se coordinarán las actividades del PEMP.
- Crear vínculos con la empresa privada que tenga interés en ser partícipes del los programas y proyectos del PEMP.
- Fortalecer a la administración pública como garante de la continuidad de proyectos a largo plazo.

Gestión

- Promover un modelo de gestión que sea una referencia de la administración urbana para la ejecución de las obras públicas y el desarrollo de los proyectos sociales en centros históricos.
- Hacer de las propuestas del PEMP una opción atractiva para la inversión privada.
- Promover la inversión privada y de

organismos locales en programas y proyectos para la recuperación de los Bienes de Interés Cultural en el municipio.

11.1.4 Marco Legal que actúa sobre el Centro Histórico

Una vez se hallan aprobados las reformas que el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico propone al Plan de Ordenamiento Territorial, y éste mismo sea aprobado por medio de una resolución, el PEMP entra a operar sobre las zonas delimitadas como centro histórico y área de influencia. Teniendo en cuenta que en éstas rigen las disposiciones generales del POT 2000 - 2010, además de un reglamento especial, es pertinente aclarar que el PEMP considera las iniciativas del POT en cuanto a la conservación del patrimonio cultural de la ciudad y los tratamientos propuestos para el Centro Histórico y, éstas las complementa con programas que permiten una intervención integral en la zona de interés. De igual forma, el PEMP, en la medida que implica un cambio de visión sobre el problema de la protección del patrimonio, propone unas reformas al reglamento, las cuales al modificarlo requieren, de una derogatoria del decreto vigente Decreto 109 de 1997. En esta medida el PEMP se vuelve la herramienta central en los procesos que puede iniciar el municipio para lograr un mayor aprovechamiento de los valores de su centro.

En el contexto normativo de la ciudad, el Ente Gestor sería la entidad encargada de llevar a cabo la ejecución del Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP. Se propone la creación de una Curaduría del Centro Histórico y su área de influencia que se encargue de los aspectos relacionados con el cumplimiento del Reglamento para la conservación de las edificaciones y la reestructuración de la actual Junta de Patrimonio, para que sea un Consejo Municipal de Patrimonio según las directrices de la Ley 1185 de 2008. Los pasos que requiere este proceso son los siguientes:

- Reformas al Plan de Ordenamiento de Buga 2000 - 2010.
- Adopción del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico.
- Adopción de las reformas al Reglamento del Centro Histórico.
- Creación del Ente Gestor y el Consejo Municipal de Patrimonio.
- Creación de una Curaduría Urbana del Centro Histórico y su área de influencia.

11.1.5 Conformación del Ente Gestor

La conformación del Ente Gestor es una iniciativa de la Alcaldía Municipal, coordinada especialmente por la Secretaría de Cultura y Turismo. Teniendo en cuenta que la ejecución del PEMP requiere de la convergencia de diversos intereses y visiones sobre el Centro Histórico, es importante que el ente gestor acija representantes de diversos sectores de la sociedad. En la medida que éstos respondan al llamado hecho por la Alcaldía Municipal se podrá asegurar, en gran parte la ejecución del plan. De acuerdo con un criterio de participación, el Ente Gestor estará compuesto por dos cuadros: una junta directiva, plural y diversa, y un equipo técnico y de gestión, ejecutivo y especializado (Gráfico 10)



Gráfico 10. Etapa de consolidación del Ente Gestor

Junta Directiva

Ésta es la instancia de decisión, control y gestión de recursos del Ente Gestor. Su labor principal está orientada a garantizar la ejecución del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico que fue aprobado por resolución y respaldar al gerente del ente en las labores de consecución del capital que requieren los programas y proyectos del PEMP. Para esta última actividad, la Junta se apoyará en una Comisión de Finanzas, la cual asesorará en materia de recaudación de fondos y en lo concerniente a convenios de cooperación internacional, acuerdos de hermanamiento, asesoría técnica, recursos de organismos internacionales, y otros.

Teniendo en cuenta que el Plan es, ante todo, un esfuerzo por la conservación de los Bienes de Interés Cultural del centro de la ciudad, la Junta Directiva contará con el apoyo de un asesor en estos temas, según lo requieran las decisiones.

Los miembros de la Junta Directiva son representantes de cuatro grupos relevantes para el proceso: la comunidad residente, el sector privado, las instituciones con reconocimiento en la ciudad e instituciones de la sociedad civil. A continuación se propone la composición de esta junta:

- El Alcalde de Guadalupe de Buga o su delegado.
- Un representante del Concejo Municipal.
- Un representante del Concejo Municipal de Patrimonio.
- El jefe de la Secretaría de Planeación.
- El jefe de la Secretaría de Hacienda.
- Un miembro de la Universidad del Valle.
- Un miembro de la Cámara de Comercio.
- Un representante de la Diócesis.
- Dos representantes del sector solidario (cajas de compensación familiar, u otros).
- Un representante por cada barrio del Centro Histórico y el área de influencia.
- Un representante del Sector Empresarial.

Funciones de la Junta Directiva:

- Coordinar con el Gerente del Ente y la Comisión de Finanzas la estrategia de consecución de recursos y capital para los programas y proyectos del PEMP.
- Elegir al gerente del Ente Gestor por períodos de cuatro años.
- Revocar el periodo del Gerente del Ente Gestor cuando éste incurra en irregularidades.
- Evaluar el desempeño del gerente semestralmente.
- Aprobar el plan de trabajo anual que presenta el gerente del Ente Gestor.
- Verificar la ejecución del presupuesto anual.
- Respalidar las labores de gestión de recursos.
- Organizar el cronograma de sus sesiones de trabajo anualmente.
- Proponer los miembros y conformar la Comisión de Finanzas.
- Aprobar el equipo de trabajo que el Gerente presenta y decidir, junto con él sobre cualquier situación que requiera un cambio en este grupo.

Equipo Técnico y de Gestión

Las labores operativas de la ejecución del Plan estarían a cargo de este equipo, el cual estará dirigido por el Gerente del Ente Gestor y conformado por cuatro departamentos y tres dependencias de apoyo. Los primeros asumen todas las funciones de ejecución de programas y proyectos, mientras que, las dependencias de apoyo: secretaría, contabilidad e informática, se encargan de las labores administrativas del Ente. A continuación están las reseñas de cada una de los departamentos.

Gerente o Dirección Ejecutiva: Atiende y dirige la operación diaria del Ente Gestor y es el responsable de la programación, planificación y coordinación a corto, mediano y largo plazo de los distintos proyectos, actividades y tareas que se realizan para la ejecución del Plan Especial de Manejo y Protección. El Gerente también tendrá a su cargo conformar el equipo de trabajo con el que llevará a cabo la ejecución de los programas y proyectos del Plan.

Departamento de inversión y jurídico: Este reúne dos funciones muy vinculadas al manejo que se necesita dar a los recursos con los que se dispone para ejecutar las propuestas. En cuanto a lo jurídico, este departamento será el encargado de crear, revisar y solucionar los instrumentos legales. De igual forma está encargado de la revisión de todos los convenios, contratos y delegaciones de la Junta Directiva. La inversión responde a las actividades de ejecución manejo de los recursos y resuelve el mejor tipo de estrategia financiera que se necesite para implementar las propuestas del Ente Gestor, tanto en sus proyectos, como en los programas. Las funciones de este departamento requieren una coordinación constante con la Junta Directiva y su Comisión de Finanzas.

Departamento de Arquitectura: Este departamento tiene a su cargo garantizar el óptimo desarrollo técnico de las obras e intervenciones que se realicen en el marco del PEMP. Así mismo, debe coordinar las intervenciones arquitectónicas y urbanas que se realicen en el centro, con el objetivo de asegurar el buen desarrollo de las mismas, en los términos que el PEMP y el reglamento lo disponen.

Siendo el Departamento de Arquitectura una división técnica, debe brindar asesoría

y elaborar las licitaciones necesarias para los procesos de restauración o obra nueva, esto incluye inspecciones iniciales y asesoramiento de obras de promoción pública o privada a realizar, redacción de proyectos, revisión de documentos técnicos y de materiales a emplear. Por otro lado, debe determinar el Convenio con la Sociedad Colombiana de Arquitectos y de Ingenieros para establecer una bolsa profesional para el diseño o la construcción de los proyectos a realizar.

Departamento de promoción social: Busca dar a conocer las tareas y programas que adelanta el Ente Gestor, así como las actividades culturales, artísticas y educativas que lleva a cabo. Así mismo, es el encargado de llevar a cabo todas las actividades y concertaciones que se requieran con la comunidad involucrada en las zonas de actuación. En el mismo sentido, debe desarrollar una estrategia de comunicación y concientización sobre la revitalización de los valores del Centro Histórico y fomentar la generación de iniciativas comunitarias.

Como parte de sus productos, este departamento tendría a su cargo la elaboración de los medios audiovisuales e impresos, como afiches, catálogos, plegables, logos, volantes, entre otros, para lograr así, la promoción y difusión de los proyectos del Plan. Todo esto debe ejecutarse con un criterio de veracidad, claridad en la información y diseño visual de alta calidad. A través de esta dependencia el Ente Gestor tiene la posibilidad de intercambiar información haciendo uso de las nuevas tecnologías, lo cual permite adicionalmente la supervisión, el seguimiento y la evaluación de las actuaciones y los impactos que puedan generar en los sectores intervenidos.

11.1.6 Funciones del Ente Gestor

- Realizar la oportuna gestión de los recursos y la ejecución de los programas y proyectos contemplados en cada uno de los componentes del Plan Especial de Manejo y Protección.
- Dar un visto bueno de los proyectos de nuevas edificaciones en el Centro Histórico, como requisito para su posterior aprobación por parte de la Secretaría de Planeación Municipal y la Curaduría Urbana.

- Definir el sistema más adecuado para facilitar la conservación de los Bienes de Interés Cultural, considerando alternativas tales como arriendo, comodato y otras que sean convenientes.

- Crear y mantener actualizada una base de datos sobre el mercado inmobiliario del centro.

- Coordinar con cajas de compensación o el Instituto de Vivienda de Interés Social de Buga la facilidad de créditos o subsidios para que las personas de ingresos medios o bajos puedan asumir adquirir vivienda en aquellos edificios que sean adecuados para este fin.

- Entregar periódicamente, a la Junta Directiva y a la comunidad informes de gestión y realizar cada año un proceso concertado de evaluación y de definición del cronograma del año siguiente (Incluye al Honorable Concejo Municipal).

- Identificar las áreas o edificaciones que amenacen ser conservadas y cuando presenten situaciones que amenacen su integridad, solicitar al Consejo Asesor de Patrimonio un concepto, con el objetivo de adelantar, en ellas, las obras que estime pertinentes, previo los trámites legales correspondientes.

- Presentar trimestralmente informe de labores y programas futuros a la Junta Directiva y la comunidad en general, así como anualmente al Honorable Concejo Municipal.

- Celebrar contratos con entidades oficiales y privadas en desarrollo de los cuales se permita el uso de los inmuebles que hacen parte de su patrimonio.

- Promover programas de capacitación para los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural o los de tipologías conservadas, y adelantar concertaciones con la comunidad para ejecutar los proyectos que promueva, gestione, lidere o coordine en cumplimiento de sus funciones.

- Consolidar la participación ciudadana para crear un sentido de apropiación y esa medida asegurar la continuidad del proceso de conservación.

11.1.7 Fuentes y Líneas de Financiamiento

Para la ejecución del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga se necesitan dos tipos de recursos: los que cubren los gastos de funcionamiento del Ente Gestor y los que se requieren para la ejecución de los proyectos. Respecto a los primeros, el Ente Gestor necesita de una sede, mobiliario, equipos de cómputo e impresión, implementos de oficina y los honorarios y salarios de las personas que conforman el grupo. Para iniciar la gestión que requiere el PEMP se propone conformar un núcleo básico entre la Alcaldía Municipal, la Cámara de Comercio de Buga y la Universidad del Valle. Las tres como instituciones con un alto reconocimiento en la ciudad serán las encargadas de hacer una primera convocatoria a la empresa privada, el sector financiero, los grupos de comerciantes y las instituciones interesadas en este proceso: la Diócesis, los colegios, las universidades y los residentes del sector. Esta primera tarea de difusión y compromiso requiere de unas reuniones generales o particulares de actores en las se expongan con mucha claridad los beneficios que la revitalización del Centro genera para cada uno de los convocados y cómo puede ser su participación en el proceso de ejecución del Plan.

De la primera parte de la convocatoria se necesita conformar la Junta Directiva, la cual, a su vez, tendrá la labor de nombrar el gerente del Equipo Técnico y de Gestión. Por otro lado, esta Junta tendría que identificar cuáles serán los aportes de los interesados para cubrir los gastos de funcionamiento del Equipo Técnico y de Gestión durante 8 meses. Este tiempo se propone como un periodo necesario para que el Ente Gestor logre la consecución de los recursos para la ejecución de los programas y proyectos de corto y mediano plazo que no tienen una fuente de financiación por parte del municipio. Una vez se cumpla este primer periodo se espera que con los recursos conseguidos el Ente pueda asegurar su funcionamiento e iniciar la ejecución de las propuestas del PEMP.

Las fuentes de financiación con las que podría contar el Ente Gestor para la ejecución del Plan se dividen en tres grupo: los públicos, los privados y los de organismos de apoyo.

Los recursos públicos: son con los que

cuenta el gobierno local y central. Para el caso de municipio, éste tiene unas partidas para obras de infraestructura y programas sociales contemplados en el POT y el Plan de Desarrollo de la Alcaldía. Muchos de estos proyectos se han incluido en el PEMP y la realización de estos dependería de los recursos propios de la ciudad. En cuanto al gobierno central se requiere iniciar una gestión ante cuatro instituciones en cuyos objetivos se considera el apoyo a iniciativas como las del Plan:

- Secretaría de Cultura y Turismo de la Gobernación del Valle del Cauca.
- Financiera de Desarrollo Territorial S.A. FINCIETER.
- Ministerio de Cultura, Dirección de Patrimonio.
- Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Los recursos privados: teniendo claro cuáles son los beneficios los particulares tienen sobre la recuperación del Centro Histórico de la ciudad e identificando cuáles pueden ser los estímulos que el gobierno propicie, se debe iniciar una fase de negociaciones con el sector privado, en la cual se pueda demostrar que una inversión en los proyectos es rentable no sólo en términos sociales, sino económicos. Se espera que haya una vinculación de este sector, no solo en la ejecución del Plan, sino desde el inicio cuando se requiere de la inversión que asegure el funcionamiento del Ente Gestor durante ocho meses.

Organismos de Apoyo: de acuerdo con el interés que varias instituciones internacionales tienen en la protección del patrimonio cultural y el impulso que dan a dinámicas de desarrollo que se soporten en estos valores, se considera que el Centro Histórico de Buga, tiene las características necesarias para lograr recursos de instituciones que como la UNESCO o el BID entienden la importancia de recuperar las áreas centrales de las ciudades.

Teniendo en cuenta las fuentes de recursos, se puede afirmar, que la posibilidad de lograr la ejecución del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga depende, en gran parte, del fuerte compromiso y la gestión decidida que se logre desarrollar por parte del Ente Gestor y el apoyo que cada uno de los miembros de la Junta Directiva le proporcione en su calidad de representantes de organizaciones que pueden aportar diferentes tipos de recursos

CORTO PLAZO – 5 años	Costos aprox.
Adecuación de Avisos y Publicidad	Gestión programa: \$ 50'000.000
Posteriorizaciones ejes carrera 14 entre calles 3 y 5 y calle 4 entre carreras 15 y 13 y semiposteriorizaciones ejes calle 4 entre carreras 16 y 19, calle 6 entre carreras 19 y 10, carrera 13 entre calles 1 y 8 y carrera 14 entre calles 5 y 8	Ejecución obra: \$ 1.200'000.000
Plan Parcial: Adecuación Integral de 19	Gestión programa: \$ 50'000.000
Intervención Plaza de Lourdes y Reforma del Espacio Público de Cabal Pombo	Ejecución obra: \$ 800'000.000
Enlucimiento de Fachadas y Tratamiento de Culatas	Gestión programa: \$ 80'000.000
Reestructuración Inmuebles para Viviendas	
Mejoramiento de Vivienda	Gestión programa: \$ 300'000.000
Vivienda de Planta Nueva	
Teatro Municipal	Ejecución obra: \$ 1.300'000.000
Escuela Taller de Restauración	Gestión programa: \$ 80'000.000
Museo de la ciudad, antigua sede Colegio José María Cabal	Ejecución obra: \$ 1.800'000.000
	Gestión programa: \$ 569'000.000
	Ejecución obra: \$ 5.190'000.000
	Costos totales aproximados: \$ 5.669'000.000

MEDIANO PLAZO – 10 años	Costos aprox.
Adecuación parque lineal de la ronda del río	Ejecución obra: \$ 1.400'000'000.000
Quintas del Río	Ejecución obra: \$ 860'000.000
Proyecto Píntas-Casa Jaramillo	Gestión programa: \$ 80'000.000
Proyecto Multifamiliar «El Masairo»	Gestión programa: \$ 920'000.000
Plan Parcial barrio	Gestión programa: \$ 700'000.000
Archivo Histórico y Municipal en el «Antiguo Sede de Rentas»	Ejecución obra: \$ 1.250'000.000
Centro de artes y exposiciones	Ejecución obra: \$ 500'000.000
	Gestión programa: \$ 869'000.000
	Ejecución obra: \$ 4.039'000.000
	Costos totales aproximados: \$ 4.899'000.000

LARGO PLAZO – 15 años	Costos aprox.
Soterramiento de redes de servicios públicos	Ejecución obra: \$ 8.000'000.000
Reestructuración Sector Cementerio Central y Parque Ricuarte	Ejecución obra: \$ 800'000.000
Vivienda bodega calle 8 entre carreras 17 y 18.	Gestión programa: \$ 50'000.000
Centro de Convenciones	Gestión programa: \$ 100'000.000
	Ejecución obra: \$ 8.900'000.000
	Costos totales aproximados: \$ 8.900'000.000
TOTAL	\$19.459'000.000

△. Tabla 9. Priorización de proyectos y alternativas de financiación.

y el respaldo institucional que se necesita para lograr la credibilidad y confianza en el proceso de ejecución.

11.1.8 Priorización de Proyectos e Instrumentos de Gestión y Financiación

El PEMP identificó una serie de actuaciones para realizar en el transcurso del plan. Sin embargo, se adelantó un proceso de concertación con actores relevantes para priorizar proyectos y acciones estratégicas, así mismo los medios de financiación posibles de acuerdo a la escala del municipio (ver Tabla 9).

reconocido por la población.

Para lograr una respuesta positiva de los residentes, usuarios y, en general, de los bugetarios, a las propuestas del PEMP, se ha reconocido por medio de una encuesta cuál es la percepción que el ciudadano tiene del Centro. Con base en ésta se lograron establecer cuatro aspectos que definen la forma en la que se puede trabajar con la comunidad. Éstos son:

- La mayor parte de la población (40%) vive hace menos de 2 años en el Centro Histórico (Ver Documento N° 1: Diagnóstico del Centro Histórico y el Área de Influencia)

- Los Bienes de Interés Cultural del Centro Histórico son considerados por la población como una herencia valiosa que recibirán generaciones futuras.

- Hay poco conocimiento de las normas que regulan el uso del suelo y las intervenciones en las edificaciones del Centro Histórico.

- Los aspectos que resultan más negativos para la población son los relacionados con la indigencia, la cantidad de avisos y la escasez de espacio público.

Teniendo en cuenta lo anterior se hace evidente que Buga tiene una población que valora el patrimonio de su centro, no obstante, requiere una mayor información sobre el ciudad que se le debe dar a esta zona y sobre la participación que puede tener en las decisiones que se tomen respecto a ese cuidado. En ese sentido se proponen unas acciones encaminadas a despertar el interés de las personas que de una u otra forma pueden tener un interés en el Plan. Estas propuestas consideran tres tipos de acción: la divulgación de los valores del Centro Histórico, el fortalecimiento de los espacios de discusión y decisión y de forma paralela, la presentación de obras de mejoramiento de la zona.

Divulgación de los valores del Centro Histórico.

Con base en diferentes estudios que se han realizado en la zona de interés, incluyendo los que realizó la Universidad del Valle en la fase de Diagnóstico del Plan Especial de Manejo y Protección se ha logrado identificar cuáles son los valores que tiene el Centro en cuanto a las edificaciones, el trazado, los espacios públicos y las actividades que en él se desarrollan. Este conocimiento que

se tiene sobre el área hay que divulgarlo en la comunidad considerando la existencia de varios grupos según la edad y la ocupación. Para lograr este propósito el PEMP ha considerado un programa de Fomento a las actividades culturales y educativas en el Centro. Además, el ente gestor del Plan tiene un departamento de Promoción social el cual puede promover, junto con dependencias de la Alcaldía como la Secretaría de Educación o Bienestar Social actividades educativas para niños y jóvenes, y estrategias de concientización para los adultos.

Fortalecimiento de los espacios de discusión y decisión.

El Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga se ha propuesto como un proyecto municipal en el cual se espera abrir un espacio de participación ciudadana. De acuerdo con esto, se requieren canales de comunicación, por medio de los cuales los residentes y los usuarios del sector puedan manifestar sus inquietudes sobre los programas a desarrollar y puedan tener capacidad de decisión frente a ellos a través de las juntas de acción comunal y local y otros organismos diseñados para este fin. Teniendo en cuenta que la comunidad se puede mostrar, la mayoría de las veces, indiferente a estos procesos, es necesario crear un ambiente deliberativo en el que los actores reconozcan el beneficio que les puede reportar su interés en los programas y proyectos adelantados en el Centro. La propuesta concreta para este propósito es conformar una junta comunal del Centro Histórico, la cual surga de las juntas de los barrios. Ésta, a su vez, escogerá los representantes a la Junta directiva del Ente Gestor.

Presentación de las obras de mejoramiento de la zona.

Una de las acciones que puede incrementar el interés de la ciudadanía en la zona histórica, es el conocimiento permanente que puedan tener de las obras y los programas que se adelantan. Las evidencias de la inversión adecuada y transparente de los recursos públicos y los resultados que se vayan logrando con el PEMP, son la mejor estrategia para ganar la credibilidad y el compromiso de los diferentes actores. Por esta razón, el Departamento de Promoción Social del Ente Gestor requiere proponer una estrategia de

11.1.9 Fichas de Proyectos*

*Ver documento Fichas de Proyectos (página 43)

11.2 Propuesta de Seguimiento y Monitoreo

Este apartado del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga, por los aspectos que reúne, es el más específico de las partes que conforman el PEMP, lo que lo hace particular respecto a otros planes de intervención urbana. En este sentido, es importante hacer énfasis en que el PEMP tiene un objeto de interés muy definido, y es el patrimonio histórico que conforma el centro urbano de Buga. En éste se han reconocido unas características valiosas que involucran diversas expresiones arquitectónicas y sociales y transformaciones urbanas que dan la posibilidad de seguir estructurando un proyecto de ciudad a partir de su núcleo central.

Las condiciones actuales que tiene Buga permiten considerar que la ciudad puede ganar mayor importancia en el contexto regional a partir del fortalecimiento de actividades turísticas y aprovechando la infraestructura industrial instalada. De acuerdo con esto surge la necesidad de pensar un desarrollo más equilibrado, el cual no sólo favorezca el crecimiento de los sectores de la economía, sino que permita la consolidación de una ciudad intermedia con una alta calidad de vida. Para lograr acercarse a una situación como éstas en Buga, es necesario preservar los valores que ésta tiene. El Centro Histórico por el reconocimiento nacional que tiene, por las referencias históricas y culturales que conserva para la región, la función institucional y comercial predominante que tienen en la estructura urbana y el significado que la polbación de la ciudad le ha otorgado, requiere de un proceso en el que todos los beneficios que éste tiene para la ciudad puedan ser aprovechados por toda la ciudad.

Siendo el Centro Histórico de Buga, uno de los mayores valores de la ciudad, es a la vez uno de los más amenazados por las presiones que ejerce el mercado sobre los predios de esta zona. Además si se considera la edad de muchas de las edificaciones y los costos de su mantenimiento o adecuación apropiada a nuevos usos, se tiene que el

equilibrio de este centro es frágil. Es por esto que el proceso que se requiere para lograr su conservación debe contar con un mecanismo de apropiación ciudadana e institucional, el cual asegure la continuidad de las acciones y, en esa medida la conservación del patrimonio.

11.2.1 Consejo Municipal de Patrimonio Cultural y Curaduría Urbana

Teniendo en cuenta la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1313 de 2008, el municipio de Buga puede conformar un Consejo Municipal de Patrimonio Cultural, según los lineamientos de la legislación mencionada, el cual acompañe a la administración local en el diseño y desarrollo de las políticas necesarias, no sólo para el desarrollo del PEMP sino del manejo integral de todos los bienes de interés cultural de la ciudad.

La resolución que aprueba el PEMP del Centro Histórico de Buga contiene unas condiciones de manejo para las que se requiere un control permanente, especialmente de las disposiciones relacionadas con la intervención y el uso de los inmuebles de las áreas afectada y de influencia. De acuerdo con esto se propone que, siguiendo lo establecido en el Decreto 564 de 2006, la Curaduría Urbana del municipio cuente, en su equipo de trabajo con un profesional capacitado para evaluar las licencias de construcción presentadas para los inmuebles de las zonas delimitadas. Las licencias expedidas para estos inmuebles deben considerar las normas del POT y, sobre todo, las que contiene la resolución del Ministerio de Cultura sobre el PEMP. Al Consejo Municipal de Patrimonio Cultural, a las veedurías ciudadanas y a la administración le correspondería hacer el seguimiento necesario para verificar que las decisiones de la curaduría estén apegadas a la normativa existente y a los objetivos del PEMP.

11.2.2 Veedurías Ciudadanas

Uno de los supuestos que estructura el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Buga se establece alrededor del papel activo que debe tener la ciudadanía en las diferentes acciones de ejecución del PEMP. Esto implica el desarrollo de un trabajo de sensibilización acerca del patrimonio que tiene la ciudad y las posibilidades que éste tiene de conservarse, en la medida que sea

LINEAS DE ACCIÓN, PROGRAMAS Y ACTIVIDADES	
RECONOCIMIENTO Y APROPIACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO	
Programa de fomento al encuentro urbano	Actividades culturales y lúdicas en el espacio Público "EN EL CENTRO NOS VEMOS" Demarcación de calles y recorridos
Programa apoyo académico	Desarrollo de una cartilla educativa sobre la ciudad y su centro histórico
Programa control ciudadano	Taller: LA NORMATIVA Y SU APLICACIÓN
Programa especialización de ejes turísticos	Recorridos Culturales: Buga Ciudad de puertas abiertas Capacitación para el mejoramiento de calidad hotelera y gastronómica
CONSOLIDACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	
Observatorio del Patrimonio Cultural del Centro Histórico	Difusión del inventario de Bienes de Interés Cultural del Municipio Desarrollo del inventario del Patrimonio Cultural tangible e intangible Difusión del patrimonio documental de la ciudad
POSICIONAMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN	
A Nivel Local	Desarrollo foro municipal: El Centro Histórico de Buga. Un Centro Vivo Creación del link: El Centro Histórico de Buga. Un Centro Vivo en www.buga.gov.co
A Nivel Nacional	Posicionamiento del centro histórico como destino turístico de la región.
A Nivel Internacional	Gestión para el desarrollo Taller "SIRCONAL: Seminario Internacional para la revitalización de Centros Históricos de América Latina.

△. Tabla 10. Programas y actividades contempladas por el Plan de Divulgación.

comunicación que de a conocer el desarrollo de las intervenciones. A la comunidad hay que darle las herramientas para que pueda ejercer un control ciudadano sobre el PEMP.

11.3 Plan de Divulgación

El Plan de Divulgación es el conjunto de acciones que ejecuta un grupo de trabajo conformado por la Alcaldía Municipal y sus entes descentralizados para la difusión de la pertinencia y alcance del PEMP del Centro Histórico de Buga, y para el desarrollo de las actividades de aprestamiento de los potenciales actores y aliados estratégicos en el desarrollo de los programas y proyectos prioritarios del PEMP.

A través del Plan de Divulgación se difundirán las propuestas del PEMP. Esto se hará con unas reuniones de aprestamiento con la actual Administración Municipal y los actores relevantes en la ejecución del plan. El desarrollo de estas reuniones será a partir de los siguientes temas.

- Proyectos y programas del Plan de Manejo y Protección – PEMP – del Centro Histórico de Buga y su área de influencia.
- Ente Gestor y Financiación
- Normativa del Centro Histórico

Estas actividades están orientadas a estimular la participación de los diferentes actores que inciden en el Centro Histórico de Buga: algunos como aliados en las propuestas de formulación y otros como garantes de su ejecución. Los proyectos a desarrollar son los siguientes:

- Actividades culturales y lúdicas en el espacio público; En el centro nos vemos.
- Convivencia ciudadana y seguridad vecinal.
- Reconocimiento de calles y recorridos.

Objetivos Generales

- Darle herramientas a la comunidad para que se apropie del patrimonio cultural del Centro Histórico.
- Activar el PEMP con una base participativa de control y seguimiento de los diferentes programas y proyectos a desarrollar.
- Difundir los valores culturales del Centro Histórico a nivel regional y nacional.

FICHAS DE PROYECTOS

Proyectos de Intervención Urbana

MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO

Programa de adecuación de avisos y publicidad.
Peatonalización y semipeatonalización de calles.
Plan Parcial Carrera 19.
Intervención plazoleta Lourdes y reforma del espacio público de la Avenida Alejandro Cabal Pombo.
Programa de enlucimiento de fachadas y tratamiento de cutatas.
Adecuación parque lineal de la ronda del río.
Quintas del río.
Soterramiento de redes de servicios públicos.
Reestructuración sector Cementerio Central y Parque Ricaute.

FUNCIÓN RESIDENCIAL

Reestructuración de inmuebles para vivienda.
Mejoramiento de vivienda.
Vivienda de planta nueva.
Proyectopiloto Casa Jaramillo.
Proyecto Multifamiliar «El Maestro».
Proyecto Multifamiliar «254».

EQUIPAMIENTO URBANO

Restauración Teatro Municipal.
Escuela Taller de Restauración.
Museo de la Ciudad «José María Cabal».
Archivo Histórico Municipal.
Centro de Convenciones.
Plan Parcial «San Antonio».

Movilidad y Espacio Público

ADECUACION DE AVISOS Y PUBLICIDAD

Estrategia
El desorden visual que se percibe en la zona comercial del Centro Histórico crea un deterioro físico que afecta el espacio público, no permite el óptimo desarrollo de las actividades y no oculta los valores construidos.

Frente a esta situación más que reglamentar los aspectos relacionados con la publicidad y los avisos de los negocios, hay que procurar acuerdos entre comerciantes, con los cuales se logre un entendimiento de la norma y el reconocimiento de los beneficios que se pueden lograr si el centro ofrece un mejor ambiente para los compradores o usuarios de servicios.



△ Avisos de proporciones conflictivas para los inmuebles y el ambiente urbano.

Ubicación
Si bien éste es un programa válido para todo el área del Centro Histórico, la concentración de actividades comerciales muestra que es la zona entre el Parque José María Cabal y la Galería Central donde se requiere con más urgencia un tratamiento de este tipo. Ver Plano Adjunto.



Objetivo
Mejorar las condiciones ambientales del

Centro Histórico a partir del uso adecuado de los elementos publicitarios. Crear entre los comerciantes una conciencia diferente respecto al equilibrio que debe existir entre lo que cada negocio necesita para su promoción y la necesidad de tener un sector más agradable y organizado.

Justificación
La dinámica de las zonas comerciales tiende a crear ambientes donde la publicidad indiscriminada se vuelve el elemento dominante del paisaje. En estos el desorden visual y la proliferación de objetos que invaden el espacio público deterioran las áreas comerciales y hacen de éstas lugares poco gratos para los visitantes. Por estar en la centralidad más consolidada de la ciudad, las zonas comerciales del Centro Histórico pueden reducir sus inversiones en publicidad, y orientar éstas al mejoramiento del ambiente.

De esta forma se puede garantizar un mayor número de visitantes, compradores y usuarios, los cuales dado el crecimiento de la ciudad tienen actualmente otras opciones comerciales. En este sentido hay que destacar que el Centro Histórico de Buga, considerando su capacidad y vocación, requiere ser competitivo frente a otros lugares de la ciudad que ya empezaron a perfilarse como posibles nodos de servicios y venta de bienes.

Descripción
Actualmente la publicidad de los avisos comerciales está reglamentada en el POT, para el caso específico del Centro Histórico, en el reglamento que rige este sector, Acuerdo 109 de 1997. No obstante, el caos visual que caracteriza el área comercial del centro, demuestra que hay poco control o acatamiento de la norma. Considerando esta situación se propone actuar en dos sentidos: primero, mejorando la normativa vigente, a través de la clarificación de los objetivos de la misma, los beneficios que trae y dando múltiples opciones de respuesta al problema. Segundo, logrando acuerdos sobre el manejo de la publicidad en los negocios. Con estos se busca que acatar el reglamento, más que una imposición, sea producto del entendimiento del mismo.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Más	Menores de \$50 000 000	Corte Plazo

Movilidad y Espacio Público

SEMIPEATONALIZACIÓN DE LA CARRERA 13 Y LA CALLE 6

Estrategia: Recuperación urbana y conservación del Centro Histórico

Ubicación: La carrera 13 entre calle 8 y calle 1. La calle 6 entre carrera 13 y carrera 15.



Objetivo: El objetivo de este proyecto se enmarca en las determinantes del POT, el cual busca «la optimización funcional y el mejoramiento urbanístico del sector, con el fin de permitir su apropiación por parte de los visitantes y turistas, y de los ciudadanos en general...» (Art. 121 POT de Buga)



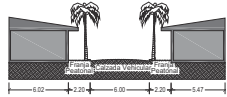
△ Puerta de acceso - Punto Norte del eje de la carrera 13

Justificación: Se debe realizar el «... acondicionamiento del espacio público para los recorridos peatonales que conectan «... las ... edificaciones patrimoniales de especial significado y los espacios libres más representativos...» (Art. 121 POT de Buga) Es necesario continuar con el proceso que se ha iniciado de peatonalización de la carrera 13 entre la calle 7 y la calle 4 para permitir su conectividad con el parque Simón Bolívar y la Galería Central. La calle 6 por su parte requiere elevar su categoría de paseo urbano, uniendo la renovada Antigua Estación del Ferrocarril con la Catedral de San Pedro.

Descripción: Reducción de la calzada a 3 m. como mínimo, la ampliación de andenes y adecuación de los recorridos para los personas con discapacidad. En la calle 6 se propone la misma actuación incluyendo una variación entre dos tramos, con el fin de realizar la perspectiva sobre la espadaña de la Catedral de San Pedro.



△ Parque de Bolívar - Punto Sur del eje de la carrera 13



△ Corte de sector entre carreras 17 y 19.



△ Corte de sector entre carreras 17 y 15.



△ Vista hacia la Antigua Estación del Ferrocarril - Punto Occidental del eje de la calle 6



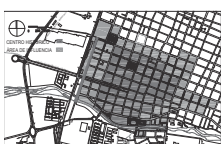
△ Vista hacia la Catedral de San Pedro - Punto Oriental del eje de la calle 6

Movilidad y Espacio Público

PLAN PARCIAL DE LA CARRERA 19

Estrategia: Generar nuevas áreas de desarrollo.

Ubicación: Sector de la carrera 19 desde la calle 1 hasta la calle 8.



Objetivo: Permitir la renovación urbana del sector, optimizando la vitalidad y acondicionando el espacio público de acuerdo a las nuevas funciones de los equipamientos existentes y de la nueva zona de servicios.

Justificación: Este sector ha sufrido un proceso de deterioro urbanístico y arquitectónico por el funcionamiento disgregado de las oficinas de transporte y el caos vial presente en la zona, generando a su vez problemáticas sociales.

Edificaciones como la antigua Estación del Ferrocarril se han intervenido para generar



△ Caso vehículo anterior al terminal, sobre la carrera 19

nuevos usos, por lo tanto, se requiere un espacio público que una esta edificación y el Cementerio Central con proyectos nuevos como el parqueadero contiguo a la estación, el proyecto de la Trilladora Merino (Ver ficha respectiva), el proyecto del Centro de Convenciones (Ver ficha respectiva); brindando al peatón y al visitante, un recorrido confortable que se complementa con el generado en la Avenida Alejandro Cabal Pombo.

Descripción: Desarrollo de un plan parcial que incluya la definición de nuevos usos en los costados de la carrera 19 y actuaciones



Detalle de la intersección de la calle 6 con la carrera 19

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Más	Menores de \$1 000 000 000	Corte Plazo

Movilidad y Espacio Público



Plano general de la intervención

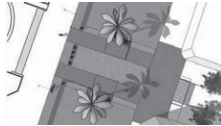
en espacio público, cualificándolo mediante la reducción de las calzadas, un nuevo flujo vial, ampliación de andenes, paisajismo, mobiliario urbano y proyectos particulares de equipamiento del sector como lo son el edificio de la antigua Trilladora Merino y el uso efectivo de la restaurada Estación del Ferrocarril, el desarrollo de un proyecto de parqueadero entre estas dos últimas edificaciones, la recuperación de predios tipológicos en frente de la plazoleta de la Estación al igual que la solución de empuje con la semipeatonización de la calle 6 (Ver fichas respectivas).



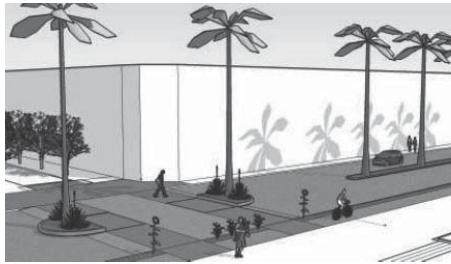
Edificio tipológicos frente a la Antigua Estación del Ferrocarril.



Edificio Trilladora Merino



Δ Vista superior de la intersección de la carrera 19 con el proyecto de la calle 6.



Δ Vista general de la carrera 19 con la ciclovía contigua y ampliación de andenes al costado oriental.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Pública	Máximo de \$1.000.000.000	Corto Plazo

Movilidad y Espacio Público

PLAN PARCIAL DE LA AVENIDA ALEJANDRO CABAL POMBO

Estrategia
Optimizar el uso del espacio público del eje de la Avenida Alejandro Cabal Pombo.

Ubicación
Eje de la calle 4 desde la plazoleta de Lourdes hasta la glorieta sobre la doble calzada Buga - Tulúa.



Vista hacia la Basílica del Señor de los Milagros

adecuadamente la afluencia de público en esta zona, sus andenes eran estrechos y sus espacios de estancia nulos. Además, es una acción prioritaria del POT para lograr... la optimización funcional y el mejoramiento urbanístico del sector, con el fin de permitir su apropiación por parte de los visitantes y turistas... (Art. 121 POT de Buga).

Objetivo
...Rediseño del perfil vial de la Avenida Alejandro Cabal Pombo adecuando espacios de descanso y dando prioridad a los recorridos peatonales... (Art. 121 POT de Buga).

Justificación
La avenida no estaba adecuada para recibir

Descripción
...El tratamiento en cuanto a espacio público, señalización, amoblamiento, etc., garantizará la unidad formal y espacial en la totalidad de la avenida desde la zona construida a la zona desarrollada... (Art. 126 POT de Buga).



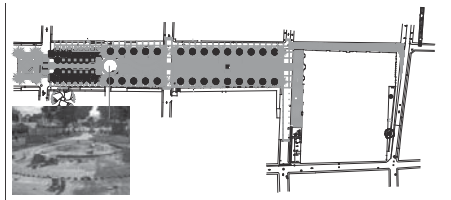
Δ Vista de la intervención sobre la avenida Alejandro Cabal Pombo.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Pública	Máximo de \$1.000.000.000	Corto Plazo

Movilidad y Espacio Público



Plano general de la intervención



Detalle 1. Zona Plaza de Lourdes y sector entre carreras 14 y 15

Fuente: Secretaría de Planeación Municipal



Detalle 2. Detalle zona comprendida entre carreras 16 y 17

Fuente: Secretaría de Planeación Municipal

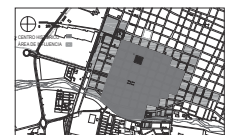
Movilidad y Espacio Público

ENLUCIMIENTO DE FACHADAS Y CULATAS

Estrategia
El entorno del Centro Histórico es diverso en sus expresiones y formas arquitectónicas. La variedad visual que esto genera debe ser aprovechada para mejorar las condiciones ambientales y estéticas de la zona y promover el sentido de pertenencia de sus habitantes. Teniendo en cuenta la importancia que este sector tiene para la toda la ciudad y la región, su espacio urbano debe dar cuenta de los valores que han sido destacados en la declaratoria de Monumento Nacional.

De acuerdo con lo anterior, el esfuerzo por un mejor centro urbano tiene un doble significado, la calidad de vida que se quiere lograr para los bugueños y el impulso al potencial turístico que el municipio tiene por su ubicación estratégica en la región, sus atractivos naturales y la peregrinación constante a la Basílica del Señor de los Milagros.

Ubicación
Área delimitada como Centro Histórico y como área de influencia, dando especial atención a los conjuntos homogéneos y edificios excepcionales y representativos que se encuentran en estas zonas.



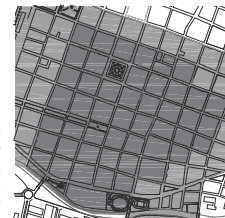
se destaquen y otras se consideren incompatibles con el contexto. Ambos tipos de inmuebles requieren de un tratamiento de mantenimiento por un lado, y de reforma por otro, que contribuya al enriquecimiento de las condiciones ambientales de la zona.

Una de las acciones que a corto plazo puede aportar resultados significativos en este sentido, es el tratamiento de las fachadas y las culatas de acuerdo con unas pautas generales que se determinen según los valores del centro.

Objetivo
Mejorar las condiciones ambientales del Centro Histórico resaltando los valores arquitectónicos de las edificaciones y los contrastes del espacio urbanos a partir del tratamiento de las fachadas y culatas de acuerdo con lo establecido en la Normativa del sector.

Justificación
En los inmuebles del Centro Histórico se han reconocido unas pautas arquitectónicas y urbanas que hacen que unas edificaciones

Descripción
En este programa se consideran dos tipos de tratamiento para los inmuebles. El primero corresponde al mantenimiento que necesitan las fachadas en cuanto reparaciones puntuales, pintura y cambio de materiales según el reglamento.



El segundo, establece intervenciones a las culatas que han sido el resultado de edificaciones que sobrepasaron la altura del sector, muchas veces desatando la norma que lo rige. Las edificaciones que requieren de este tratamiento y previendo los crecimiento permitidos de su entorno se encuentran en el plano adjunto.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Mixta	Entre \$50.000.000 + \$200.000.000	Mediano Plazo

Movilidad y Espacio Público

PARQUE LINEAL "RONDA DEL RÍO"

Estrategia

El POT, plantea como estrategia general de ordenamiento, que se debe aumentar ...la cantidad y calidad del espacio público, en particular el recreativo pasivo y activo, con el fin de elevar los estándares de calidad de vida de los habitantes, a partir de la conformación del sistema verde ambiental urbano, estructurado principalmente a partir de la recuperación y conformación del Parque lineal del río Guadalajara ... (Art. 17 Numeral 4 POT de Buga).

Ubicación

Margenes contiguas al Río Guadalajara.



Objetivo

Conformar el corredor paisajístico del Río en su trayecto por la zona urbana y en las áreas de expansión, permitiendo actividades lúdicas, de estancia y optimizando su valor ambiental para el municipio.



△ Zona alejada al Parque de Bolívar

Justificación

Para las dinámicas de conservación del Centro Histórico, se requiere mejorar las condiciones físicas ambientales del entorno y propiciar espacios para la estancia y

recreación pasiva de sus habitantes. En cuanto al impacto ambiental, estas zonas se convierten en amortiguadores de fenómenos naturales por lo que la conformación del parque debe propiciar la eliminación de invasiones físicas en las márgenes del río, que puedan ser susceptibles de riesgo por inundaciones.

Descripción

El proyecto de adecuación, consiste en varias actuaciones en el transcurso del eje del río, priorizando el sector comprendido entre la carrera 1 y la carrera 19 por la calle 1 (margen norte) y entre la carrera 12 y la carrera 19 por la calle 1 sur (margen sur).

En cuanto a los proyectos que buscan la conformación de este parque, se encuentran en diseño la reestructuración del «Parque de El Faro», y la zona comprendida entre la carrera 16 y el puente de La Merced; adicionalmente este mejoramiento incluiría nuevas intervenciones como el Centro de Artes y Exposiciones en la margen sur del río (Ver ficha respectiva). Estos proyectos deben garantizar:

...la dotación del corredor verde para permitir su adecuado uso y disfrute público, a través de amoblamiento, señalización, iluminación articulación con el Sector Histórico y otras áreas de especiales características urbanísticas y construcciones de especial significado...

...el tratamiento de la ronda como parque lineal, a través del trazado de sendas para recorridos peatonales y ciclovía, disponiendo sitios de estar, espacios para actividades culturales y lúdicas, amoblamiento urbano, señalización, iluminación y demás elementos de cualificación del espacio... (Art. 125 POT de Buga).

Para este proyecto se requiere que su ejecución sea a corto plazo. ...El Municipio deberá atender con prioridad su desarrollo en virtud de la necesidad de mejorar las condiciones cualitativas del río para consolidar su carácter de elemento estructural del paisaje urbano y articulador de elementos, hitos y espacios conformadores del sistema de espacio público... (Art. 125 POT de Buga).

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Pública	Miliones de \$1.000.000.000	Corto Plazo

Movilidad y Espacio Público

PARQUE "QUINTAS DEL RÍO"

La ronda del río Guadalajara, ha sido a través del tiempo, el lugar privilegiado por familias de la ciudad, que vieron en sus márgenes un espacio de cualidades ambientales excepcionales y por tal razón se evidencia en la ciudad las referencias de buena arquitectura, es el caso de esta zona en donde se concentran un gran número de BIC's que tienen uso para vivienda.

Ubicación

Sector que limita con la carrera 9 y la calle 1, comprende las manzanas 140, 141 y 142.



Objetivo

Reestructurar este sector como una gran zona de espacio público en donde se recupere la presencia urbana de estas viviendas exentas.



△ Villa urbana.



△ Galicia.

Justificación

Las viviendas de la zona son BIC's y están en una zona de mitigación de riesgo, por lo que se debe recomponer en espacio público que integre estos inmuebles como iconos representativos de este nuevo «parque urbano», permitiendo a sus dueños vivir en ellas o generar nuevos usos productivos y de beneficio para el turismo del municipio.



Venecia △



Granada △



Villas años 60 △

Movilidad y Espacio Público



△ Vista del Parque Quintas del Río en la aerofotografía.



△ Plano del estado actual.



△ Plano de estado posterior a la actuación.

Descripción

La zona se convierte en un parque urbano de estancia y lúdica que incluye las viviendas de su contexto declaradas como BIC's municipales, mediante la creación de senderos, zonas duras, mobiliario y la posibilidad de módulos pequeños de fácil desmonte para vendedores informales (venta de revistas, helados, etc.) y de característica temporal.

Esta actuación incluye la formulación de un Plan Especial para la zona de acuerdo al consenso entre los propietarios y la municipalidad. Esto debe tener en primera etapa, la revisión física y posterior restauración de cada una de las viviendas de acuerdo dichos estudios preliminares y a sus necesidades prioritarias de conservación.

En este grupo de inmuebles se presenta una trinidad interesante compuesta por inmuebles nombrados singularmente como Granada, Galicia y Venecia, siendo este último oculto para la ciudad.

Por lo anterior, el inmueble llamado «Venecia» debe ser liberado de las construcciones que invadieron su fachada principal (taller - parqueadero) y que impiden su observación desde lejos (esquina construida).

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Mixta	Miliones de \$1.000.000.000	Largo Plazo

Movilidad y Espacio Público

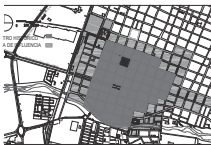
SOTERRAMIENTO DE CABLEADO O REDES AÉREAS

Estrategia

Mejorar el ambiente urbano del centro histórico a través de la eliminación de elementos que generan contaminación visual u obstáculos para la apreciación del paisaje urbano.

Ubicación

El área de esta intervención corresponde a la zona del Centro Histórico.



Objetivo

Soterrar el sistema de cableado aéreo del Centro Histórico, brindando a los peatones un ambiente visual urbano limpio.



De acuerdo con esto, el proceso de enterramiento de redes es un tratamiento que contrarresta los efectos negativos que tiene esta infraestructura de servicios en el paisaje urbano. Además, los buenos resultados que ha tenido en otros centros históricos prueba que es una solución, que aunque requiere una inversión alta, logra también, altos beneficios para el ambiente. Es pertinente anotar, que acciones como la semipeatonalización de calles y la recuperación de inmuebles, requieren como complemento que se de prelación al ...mejoramiento del paisaje urbano mediante la canalización subterránea de redes telefónicas ... eléctricas... (Art. 17 literal B - POT de Buga) y todas aquellas que vayan por sistema aéreo (voz, datos, televisión).

Descripción: El POT contempla el ...entendido subterráneo de las instalaciones telefónicas y eléctricas... y afirma que ...las empresas prestadoras de servicios públicos de energía, alumbrado y telefonía no podrán desarrollar más proyectos de ensanche de tendidos utilizando el sistema aéreo dentro de la

Visual general del cableado sobre las vías semipeatonales. △

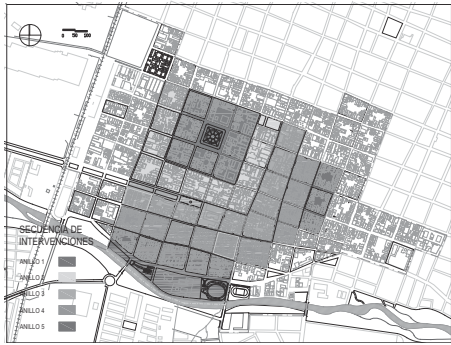
Justificación: Uno de los elementos que más deteriora la imagen del sector histórico es la red de cables y postes que cruzan las calles, éstos fragmentan la visual de las edificaciones, generan suciedad y reducen el área de los andenes y calzadas en el caso de los postes.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Mixta	Miliones de \$1.000.000.000	Corto Plazo

zona del Sector Histórico..., por lo tanto deben ...disponer a través de canalizaciones subterráneas las redes actuales. (Art. 121, numeral 3, literal A - POT de Buga).

Se propone ejecutar este proyecto a partir del Parque Jose María Cabal y siguiendo una zonificación de anillos concéntricos a éste. En una primera fase se intervendrían los anillos 1, 2 y 3, y en la segunda fase los anillos 4 y 5.

Movilidad y Espacio Público



Plano de Desarrollo de las etapas
Fuente: Elaboración propia.

El soterramiento del cableado, implica el cambio completo del sistema tradicional aéreo en las zonas públicas de la red. Esto significa que la red, antes expuesta en las calles, con el cambio, quedará oculta en la calzada y los andenes. El cableado general, irá paralelo a la vía y en unas cajas que dan protección y continuidad al sistema, de éstas se derivará a uno y otro lado de la calle para suministrar el servicio a cada una de las edificaciones. Ésta forma de llevar la corriente eléctrica a cada inmueble, también requiere la adecuación de la

acometida correspondiente en cada uno de los inmuebles. Esto último hace el sistema más seguro ante las conexiones clandestinas que se hacen en algunas partes de la ciudad, además, evita que la red sea afectada por causas externas, como las ramas de los árboles, los vehículos grandes, los monumentos de las procesiones, entre otros.

Las empresas participantes de este proceso serían entre otras: la Secretaría de Planeación Municipal, ERT, Bugatel, EPSA, Enelar, EPM, CableUnión, CablePacífico.



Δ Disposición exagerada, caótica y de baja altura de todo tipo de instalaciones, telefónicas, eléctricas, televisión, etc.

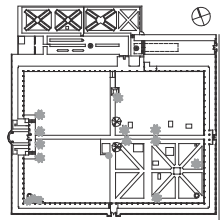
Movilidad y Espacio Público



Δ Área de la propuesta de intervención (aerofotografía)

la calle 8 entre carreras 17 y 20 mediante el cambio de dimensión en la calzada respectiva, la ampliación de andenes y el cambio de materiales de acabados lo que no permitirá a futuro, el desplazamiento de vehículos pesados.

3. Cambio de intensidad de uso y flujos de la carrera 18 entre calle 8 y 9, mediante la extensión del tratamiento de espacio público del Parque Ricaurte hasta la fachada principal del cemento sobre la carrera 19, incluyendo cambio de texturas en el piso y la disminución de la velocidad en el sector, garantizando una mejor seguridad a los ciudadanos.



Planta arquitectónica del cementerio. Δ

4. Organizar la actividad de la venta de flores alrededor del Cementerio mediante el diseño de la plazoleta para tal fin y la disposición de un equipamiento no fijo, normalizado para todos los que quieran desarrollar dicha actividad.

5. Disponer de todos los requerimientos que sobre el manejo de espacio público dispone



Δ Proliferación de ventas de flores sin organización en sus alrededores el POT de Buga como son:

...el diseño del mobiliario urbano que comprende bancas, luminarias, canecas de basura, señalización de espacios y construcciones y las demás necesarias para el equipamiento del espacio público... (Art. 121 POT de Buga).



Δ Zona residual posterior del cementerio que se comunicará con la calle 8 y con el Parque Ricaurte

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Miata	Mayor de \$1.000.000.000	Mediano Plazo

Movilidad y Espacio Público

REESTRUCTURACION CEMENTERIO CENTRAL

Estrategia
Optimizar el sistema de espacio público mediante la conectividad de plazas y parques con edificios BIC's.

Ubicación
Zona comprendida entre las carreras 17 y 20 y entre las calles 8 y 9.



Objetivo
Consolidar el espacio público entre Cementerio Central y el Parque de Ricaurte para su conexión con la reestructuración de la carrera 19.

Justificación
El POT de Buga plantea que en el Centro Histórico...se definen como usos principales los institucionales... reorganizando... los equipamientos existentes e incentivando el desarrollo de otros nuevos que refuercen la vocación de actividades... culturales.

Este uso institucional... permitirá disminuir los procesos de deterioro físico, ocupación del espacio público y congestión por tránsito de vehículos de carga, con el fin de potenciar la recuperación urbanística del sector...

...La nueva funcionalidad... será dada por el acondicionamiento del espacio público para los recorridos peatonales que conecten los equipamientos culturales, los hitos

arquitectónicos y edificaciones patrimoniales de especial significado y los espacios libres más representativos, sean parques, plazas, plazoletas, atrios, etc... (Art. 121 POT de Buga).

Para el PEP, el inmueble del Cementerio Central es un BIC que ha sido deteriorado por sus múltiples adiciones, los problemas de humedad presentes y relativos a su función, la ocupación de sus zonas verdes y aislamientos para el aumento de su capacidad en cuanto a bóvedas y osarios, y su falta de mantenimiento en general. Su accesibilidad no es la mejor debido a las vías que lo circundan, las cuales no permiten una seguridad vial ciudadana claramente identificable y su entorno se ve afectado por la proliferación de ventas de flores sin organización. Por lo tanto, se requiere:

1. Recuperar el inmueble del Cementerio Central, mitigando sus problemas de humedad y liberando al inmueble de las intervenciones realizadas en años posteriores. También se debe recuperar la función de sus zonas verdes y aislamientos.

2. Reestructurar dimensiones de calzada y flujos en la carrera 18 entre calles 8 y 9; y en la calle 8 entre carreras 18 y 20 para generar nuevo espacio peatonal, permitir la disposición de quioscos para venta de flores, reducir el tráfico y la velocidad en esta zona.

3. Conformar el remate visual de la carrera 19 sobre el Cementerio Central mediante la creación de una plazoleta de llegada al mismo.

4. Ser el entorno para el proyecto «Centro de Convenciones», ver ficha respectiva.



Δ Cementerio Central - Fachada sobre la carrera 19

Descripción
El proyecto de reestructuración del sector del Cementerio Central presentará los siguientes condicionantes:

1. Estudios e intervención del inmueble del Cementerio Central para su restauración y recuperación de valores formales al igual que la apertura de sus dos ingresos (oriental y sur). Para lo cual la municipalidad priorizará la construcción del nuevo cementerio - jardín (ver ficha respectiva).

2. Cambio de intensidad de uso y flujos de

Función Residencial

SUBPROGRAMA DE REESTRUCTURACIÓN DE VIVIENDAS

Estrategia
Teniendo en cuenta la flexibilidad que se puede tener en las soluciones residenciales que se requieren para el sector histórico de Buga, el PEP propone la adecuación de construcciones con valor patrimonial, con un doble propósito: ampliar y diversificar la oferta de vivienda y conservar, a través de intervenciones acertadas, el patrimonio arquitectónico de la ciudad.

Ubicación
Edificaciones del Centro Histórico con valor patrimonial.



Objetivo
Determinar las pautas y los inmuebles que pueden ser intervenidos en el Centro Histórico de Buga bajo la categoría de reestructuración de vivienda.

Justificación
Muchas de las edificaciones con valor patrimonial del Centro Histórico, se encuentran actualmente subutilizadas y esto se puede convertir en la principal causa de deterioro para estos inmuebles.



Planos Generales de Levantamiento del Inmueble
Fuente: ESCO Ingeniería Ltda.

Descripción
De acuerdo con la valoración que se desarrolló en cada uno de los inmuebles del Centro Histórico, se establecerán las características de los inmuebles que pueden ser reestructurados como vivienda a partir de la intervención cuidadosa de los valores patrimoniales que los conforman.



Inmueble en etapa final de reestructuración Δ



Detalle interno de habitación Δ



Δ Inmueble para proyecto privado de reestructuración.

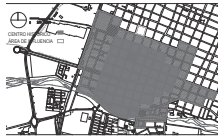
GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Miata	Entre \$50.000.000 y \$200.000.000	Mediano Plazo

Función Residencial

SUBPROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Estrategia
Para contrarrestar los efectos negativos que sobre los bienes de interés cultural y las construcciones tipológicas tiene la falta de mantenimiento se requiere de una inversión, en forma de crédito o subsidio, que facilite a los propietarios de las edificaciones el cuidado de las mismas.

Ubicación
Edificaciones del Centro Histórico consideradas Bienes de Interés Cultural o tipológicas conservadas o alteradas.



Objetivo
Crear los incentivos necesarios para que los propietarios de los inmuebles con valor patrimonial puedan ejecutar las obras necesarias de mejoramiento y mantenimiento en sus construcciones.

Justificación



Varios de los inmuebles con valor patrimonial, que actualmente tienen uso residencial en el centro, no están en un estado de conservación óptimo. Muchas veces, la causa de esta situación es la escasez de recursos que tienen los propietarios para atender los costos de mantenimiento o la indiferencia frente a las cualidades ambientales de sus edificaciones. Siendo el Centro Histórico un Monumento Nacional, el cuidado de éste no puede dejarse sólo en manos de los particulares, por el contrario el municipio debe gestionar y diseñar estrategias de conservación que garanticen la integridad de los bienes más allá de la voluntad de sus propietarios.



Descripción
Tomando como punto de partida la clasificación de los inmuebles del Centro Histórico según unos niveles de protección, definidos por el Ministerio de Cultura, se pueden identificar cuáles son las edificaciones que tienen un alto valor patrimonial. Con base en estas categorías se procederá a evaluar el estado de conservación de los inmuebles y reconocer el tipo de necesidad que hay para su mejoramiento. En este proceso se hará un acercamiento al propietario, quien debe conocer las cualidades de su bien, y en la medida de lo posible comprometerse con el cuidado del mismo, y en ese sentido, acceder a los incentivos creados para esto.

Las ayudas que el municipio puede ofrecer comprende créditos o subsidios para obras de mejoramiento en acabados, estructura, instalaciones y reformas moderadas que no afecten los valores de la construcción.

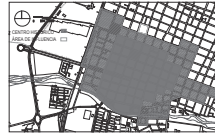
GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
MiMa	Menores de \$50 000.000	Mediano Plazo

Función Residencial

SUBPROGRAMA DE VIVIENDA DE NUEVA PLANTA

Estrategia
De acuerdo con los objetivos del PEP en cuanto a optimización del área del centro y la necesidad de estimular el uso residencial, se propone la identificación de los predios que tienen potencial para proyectos de vivienda de planta nueva.

Ubicación
Lotes vacíos o construcciones incompatibles con el contexto del Centro Histórico.



Objetivo
Seleccionar los predios y establecer las pautas necesarias para adelantar proyectos de vivienda de planta nueva en el Centro Histórico de Buga.



Fachada de inmueble sin uso actual sobre la carrera 18. △

Justificación
Las diversas dinámicas urbanas que han transformado el Centro Histórico de Buga han dejado predios vacíos, muchos de ellos de considerable tamaño. Además, hay zonas donde la calidad de las edificaciones amerita la renovación de lo existente. Estas condiciones permiten proponer dentro del área de protección proyectos de planta nueva que aparte de crear soluciones de vivienda,

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
MiMa	Entre \$50 000.000 y \$100 000.000	Mediano Plazo

también aporten edificaciones al repertorio de los bienes de interés cultural del centro.

Descripción
Con la valoración del total de los predios del Centro Histórico se puede establecer cuáles son los que tienen las condiciones necesarias para el desarrollo de este tipo de proyectos. Una vez estén identificados ingresan al sistema de información y se inicia la gestión con los propietarios e inversionistas interesados en los proyectos que en estos se puedan realizar.



Isotipo sobre lote sin uso en la carrera 18. △

Función Residencial

PROYECTO PILOTO "LOTE ANTIGUA CASA JARAMILLO"

Estrategia
Crear nuevos espacios para el parqueo de residentes, mezclando usos residenciales en pisos superiores y comerciales en primeros pisos.

Ubicación
Carrera 15 con calle 8 esquina.



El predio actualmente es un parqueadero. △

Descripción
El lote en el que se desarrolla corresponde a un cuarto de manzana y tiene un área de 2043 m² aproximadamente; además, por su ubicación en la manzana y predios contiguos (edificio sobre la carrera 15 y la sede educativa Carlos Arturo Cabal al frente), permite conformar la esquina y por consiguiente la calle.

El proyecto constará de cuatro (4) pisos, con un primer nivel de zona de comercio y parqueaderos subterráneos, portería, zona de comidas, etc. En los niveles superiores se plantea un proyecto multifamiliar que genere nuevas áreas en vivienda.

Objetivo
Garantizar el parqueo tanto de los residentes del conjunto «Casa Jaramillo» como el de los visitantes del centro comercial.

Justificación
El municipio tiene deficiencia en la prestación del servicio de parqueo tanto en el Centro Histórico como en la periferia. Adicionalmente, este proyecto requiere



△ Zona a intervenir (aerofotografía).

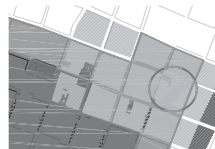
GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
MiMa	Entre \$300 000.000 y \$1.000 000.000	Mediano Plazo

Función Residencial

PROYECTO MULTIFAMILIAR «EL MAESTRO»

Estrategia
Demostrar las posibilidades de la renovación para proyectos de vivienda y configuración mixta en este sector.

Ubicación
Manzana 192.



Iglesia de San Antonio. △

generando subdivisión excesiva de predios y mercados deteriorados en fachadas. Se requiere consolidar un sector residencial con posibilidades comerciales.

Descripción
Proyecto macro de vivienda multifamiliar con la posibilidad de mantener a los actuales propietarios y permitir la radicación de nuevos; estos últimos dentro del grupo de maestros del municipio. Debe consolidar la manzana mediante el vacío central y permitir

Objetivo
Consolidar la manzana contenedora de la Iglesia San Antonio, reforzando el carácter de BIC de la misma y siendo anillo protector al mismo tiempo.



△ Área de actuación sobre aerofotografía de la manzana que contiene la Iglesia de San Antonio.

Justificación
El barrio presenta un proceso de deterioro mediano presionado por el sector comprendido por la Galería Central, el Antiguo Pabellón de Carnes y los sectores aledaños que por su funcionalidad no han permitido el desarrollo adecuado del sector,

al interior de la misma, la vinculación peatonal con la Iglesia de San Antonio a la vez que se buscará un diseño que permita unidades de vivienda productivas, es decir, que posibilite tener espacios de trabajo al interior(locales).

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
MiMa	Mayores de \$1.000 000.000	Mediano Plazo

Función Residencial

PROYECTO MULTIFAMILIAR «254»

Estrategia

Optimizar el área del centro histórico mediante el estímulo del uso residencial en predios con potencialidad para proyectos de vivienda de nueva planta.

Ubicación

Manzana identificada con el número 254 según Oficina de Catastro Municipal.



Objetivo

Consolidar el sector residencial contiguo al Parque Ricaurte y relocalizar usos de tipo industrial y de almacenamiento no permitidos en el Centro Histórico.

Justificación

Las diversas dinámicas urbanas que han transformado el Centro Histórico de Buga han dejado muchas instalaciones de carácter industrial inmersas en zonas de consolidación residencial. Estas infraestructuras ocupan grandes áreas urbanas y se convierten en predios que posibilitan realizar proyectos de prestigio que aumenten la oferta en viviendas del municipio.

Descripción



Manzana 254 desde la calle 8 con carrera 18 esquina.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Multa	Mayores de \$1.000.000.000	Largo Plazo



Manzana 254 desde la calle 8 con carrera 17 esquina.

Esta Unidad de Actuación Urbanística, se plantea como una reestructuración física de la manzana, mediante un proyecto de vivienda multifamiliar que densifique la manzana con una actuación de prestigio.

El proyecto arquitectónico debe garantizar que el conjunto posibilite tener espacios de trabajo (locales comerciales u oficinas particulares en los primeros niveles) manteniendo el carácter mixto de la zona y reconociendo su potencial para ser una opción real de vivienda moderna y digna.

Esta actuación urbanística requiere su estudio de viabilidad, el equilibrio de funciones y la gestión inmobiliaria del proyecto con los actores interesados en proyectos de esta naturaleza como las cajas de compensación familiar Comfandi y/o Comfenalco o empresas constructoras. Multifamiliar «254» es un proyecto de mejoramiento de la calidad de vida que consolida un sector residencial con posibilidades comerciales y de gran valor ambiental de información y se inicia la gestión con los propietarios e inversionistas interesados en los proyectos que en estos se puedan realizar.

Equipamiento Urbano

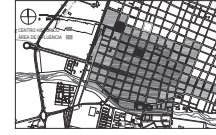
RESTAURACIÓN DEL TEATRO MUNICIPAL

Estrategia

Consolidar el patrimonio arquitectónico del municipio y los Bienes de Interés Cultural.

Ubicación

Carrera 6 No. 10 - 15



Objetivo

Retornar el Teatro Municipal a las funcionalidades del Centro Histórico.

Justificación

El Teatro Municipal de Buga, es una

edificación que describe muy bien la época en la que fue gestada y es un referente de la arquitectura republicana, es un espacio que estuvo presente en las actividades culturales de la ciudad y por lo tanto tuvo un primer proyecto de recuperación en la década de los 80 que lo dejó desprotegido.

Descripción

Las obras de restauración propuestas para el teatro van encaminadas a las deficiencias que el teatro tuvo en su origen y que han sido acentuadas o han sido el resultado de las intervenciones hechas; se quiere por consiguiente dar al edificio legibilidad y claridad tanto desde el punto de vista espacial como funcional respetando su tipología.

Su restauración física y la vinculación de este equipamiento a las actividades urbanas, permite su articulación con otros equipamientos como la Antigua Estación del Ferrocarril y el proyecto de semipeatonalización de la calle 6.



Vista de la fachada principal del teatro anterior al proceso de restauración.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Pública	Mayores de \$1.000.000.000	Corto Plazo

Equipamiento Urbano

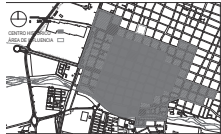
PROYECTO «ESCUELA TALLER DE RESTAURACIÓN»

Estrategia

Teniendo en cuenta el patrimonio cultural que reposa en Buga, y su ubicación estratégica en la región, la Escuela - Taller de Restauración de Popayán quiere replicar esta experiencia en la ciudad.

Ubicación

En un inmueble Bien de Interés Cultural del Centro histórico de Buga.



Objetivo

Brindar una formación técnica en oficios relacionados con la restauración, creando así, un recurso humano que logre responder a las demandas de conservación del patrimonio mueble e inmueble de la región.

Justificación

La conservación del patrimonio tangible requiere una mano de obra técnica calificada, no obstante, ésta es escasa y costosa. Como una forma de crear conciencia, generar empleo y facilitar los programas de protección del patrimonio, se propone la apertura de un espacio de formación práctica que siga el modelo de la Escuela - Taller de Restauración.

Descripción

A través de la gestión con la Escuela-Taller de Restauración de Popayán, se adoptará esta experiencia de formación en uno de los inmuebles BIC del Centro Histórico de Buga.



Casa esquina calle 7 con carrera 13



Palacio Arzobispal. Calle 5 con carrera 14 esquina.



Casa esquina, calle 2 con carrera 14 esquina.

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Multa	Mayores de \$1.000.000.000	Corto Plazo

Equipamiento Urbano

PROYECTO MUSEO DE LA CIUDAD «JOSÉ MARÍA CABAL»

Estrategia

El Museo de la Ciudad es una actuación que se valida como un aporte más a la presencia de la institucionalidad en el Centro Histórico, incentivando procesos investigativos y de estudio como la Escuela Taller de Restauración, la cual iniciaría proceso formativo con la intervención de este inmueble.

Ubicación

Carrera 10 No. 6 - 59



Objetivo

Crear un museo para la ciudad de Buga, con todas las características necesarias para la conservación de piezas y archivos.

Justificación

En la ciudad de Buga, no existe un museo para la divulgación de su historia y de todos

los elementos que puedan dar paso a su reconstrucción, además es una acción que permite incentivar recorridos urbanos uniendo otros lugares como el Parque José María Cabal o el Teatro Municipal y ser un punto de referencia adicional para los visitantes en conjunto con el Teatro Municipal.

Descripción

Este inmueble es una vivienda que presenta composición atrial alrededor de tres patios; su grado de deterioro es avanzado y requiere intervención prioritaria. Por lo anterior se debe enmarcar dentro del proyecto de la Escuela Taller con el fin de priorizar su restauración y el montaje del museo el cual gestiona la Sociedad de Mejoras Públicas.



Detalle de la puerta entre el patio y el zaguán.



Vista del inmueble desde la esquina de la calle 7 con carrera 10

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Multa	Mayores de \$1.000.000.000	Mediano Plazo

Equipamiento Urbano

ARCHIVO HISTÓRICO Y DOCUMENTAL MUNICIPAL

Estrategia

Teniendo en cuenta, el valor del archivo que custodia la Academia de Historia Leonardo Tascón, y sus condiciones de mantenimiento, es pertinente la adecuación de un lugar en el Centro Histórico en el que se logren las condiciones óptimas para conservar este patrimonio. Junto a esta iniciativa se propone consolidar un archivo que soporte la gestión del municipio.

Ubicación

El PEMP propone que se observe la viabilidad de ubicar el Archivo Histórico y Documental en un inmueble BIC del área de estudio que cumpla con una mayor área y posibilidades



de adaptación a los nuevos requerimientos técnicos de conservación de archivos. De acuerdo a lo anterior, se sugiere que dicho proyecto se aloje en el Inmueble Bien de Interés Cultural localizado en la Calle 12 Número 5-22

Objetivo

Crear el Archivo Histórico y Documental Municipal a través de la adecuación de un edificio BIC del área de estudio.

Justificación

Buga durante la colonia y los primeros años de la república ocupó un lugar destacado en la región. Parte de la historia de esta zona del país está registrada en los documentos que se conservan en la Academia de Historia. Por otro lado, el municipio requiere de un archivo que le permita el desarrollo de sus funciones de una forma más transparente y eficiente.

Descripción

El desarrollo de este proyecto requiere de un proyecto arquitectónico para la adecuación de la edificación y una evaluación del acervo documental de la Academia de Historia y de la estructura administrativa del municipio para definir la organización de su archivo.



Antigua Sede de Rentas Departamentales. Puesto BIC que albergará el Archivo Histórico y Documental

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Pública	Mayores de \$1.000.000.000	Mediano Plazo

Equipamiento Urbano

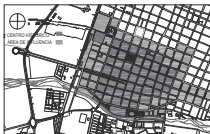
CENTRO DE CONVENCIONES Y EVENTOS «RICAURTE»

Estrategia

Generar nuevas áreas de desarrollo.

Ubicación

Manzana 253 del municipio.



Vista de la manzana 253 desde la calle 8 con carrera 19 esquina. Δ

infraestructuras del municipio con el objeto de generar una oferta turística a nivel departamental, nacional e internacional...

...implementación de infraestructura asociada al uso turístico: la relacionada con el transporte regional y nacional, centro de convenciones y zonas hoteleras...

Objetivo

Crear y consolidar un centro de convenciones y eventos para las actividades de la zona centro del Valle del Cauca.

Justificación

Esta actuación se desarrolla en las dinámicas territoriales que el POT del municipio plantea en su Art. 17 numeral 1, literal c:

...generar la plataforma territorial que posibilite la valoración, aprovechamiento económico y cultural de los recursos e

Descripción

Esta unidad de actuación urbana, incluye en primera instancia un proyecto integral de renovación de esta manzana, previendo y adecuando las áreas necesarias para el traslado de las funciones actuales, la compra de predios y posterior estudio del programa de requerimientos que con la modificación de la carrera 19 tanto física como en usos, permitirá componer un eje funcional dinámico.



Vista de la manzana desde la carrera 19 con calle 7 Δ

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Mixta	Mayores de \$1.000.000.000	Largo Plazo

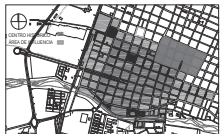
Equipamiento Urbano

PLAN PARCIAL «SAN ANTONIO»

En su mayoría, el área del barrio San Antonio ha sido afectada por las actividades que la Galería Central ha generado en su periferia. Esto se ve reflejado en el deterioro y las alteraciones de las edificaciones, la disminución del uso residencial y la congestión del espacio público. Teniendo en cuenta el Plan del Centro, propuesto en el Art. 120 del Acuerdo 068/00, y la identificación puntual de un Programa de Renovación Urbana en el sector de la Galería, el PEMP desarrolla esta iniciativa, la cual está relacionada con la recuperación de los Bienes de Interés Cultural que enriquecen este zona y la creación de una oferta de vivienda más digna para los habitantes del barrio, y de la ciudad.

Ubicación

El área de intervención corresponde a las 17 manzanas del barrio San Antonio. Estas están localizadas de la siguiente forma: Área de Influencia: 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 204, 205, 206 y 207. Manzanas externas al área de conservación: 201, 202 y 203.



La localización de esta zona de intervención difiere de la que el POT de la ciudad propone como área de renovación urbana del sector de la Galería, Art. 122. (Ver plano a continuación).



Plano de la zona de Renovación Urbana del barrio San Antonio según el POT. Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial - Documento de Formulación



Δ Esquina calle 8 con carrera 9

La razón del cambio, está en que el barrio San Antonio, como unidad administrativa presenta unas condiciones similares en cuanto a sus tendencias de transformación y los deterioros observados. Conformar una pieza de intervención que coincida con los límites del barrio facilita la intervención del conjunto y el aprovechamiento de sus valores, entre los que están tres (3) inmuebles de interés cultural y la convergencia de intereses entre los vecinos.

Objetivo

Consolidar la vocación mixta que tiene el barrio San Antonio organizando los usos comerciales y ofreciendo opciones de recuperación de vivienda y la ejecución de nuevos proyectos habitacionales. De esta forma se busca dar cumplimiento al Art. 122 del POT, el cual determina un tratamiento de renovación urbana para el sector de la Galería Central.

Justificación

El barrio San Antonio es uno de los más tradicionales de la ciudad. Sin embargo, su estructura física y funcional evidencia los fuertes impactos de las actividades asociadas a la Galería Central. La necesidad de redefinir la presencia de la galería en el centro de la ciudad, implican, también, la recuperación de las zonas que han sido afectadas por esta. En este sentido, el barrio San Antonio, por el potencial residencial que mantiene, y por los proyectos renovadores que se pueden ejecutar en los Bienes de Interés Cultural que se encuentran en él, ofrece altas probabilidades para una intervención exitosa.

Descripción

De acuerdo con las zonificaciones de usos que se elaboraron del Centro Histórico y su área de influencia, el barrio San Antonio, muestra una clara tendencia ser una zona de actividades mixtas, que si bien no desplazan

Equipamiento Urbano



Iglesia de San Antonio Δ

la vivienda, si generan unas condiciones adversas para ésta. En este sentido, la renovación del barrio actuará en dos frentes: en el aspecto residencial, proporcionando medios para la recuperación de inmuebles y ofreciendo vivienda multifamiliar, en proyectos de cinco pisos de altura para las nueve (9) manzanas que están fuera de la zona de conservación y de tres pisos para las del Área de Influencia. Por otro lado, teniendo en cuenta que en las manzanas del barrio hay tres (3) Bienes de Interés Cultural y otros tres (3) en las manzanas del borde sur, es posible partir de éstos, para resaltar los referentes urbanos de la zona proponiendo nuevos usos institucionales y, la organización de la actividad comercial.

Teniendo en cuenta que la renovación urbana de este barrio significa la posibilidad de intervenciones drásticas en el entorno, la protección de los inmuebles Bienes de Interés Cultural, debe prevalecer sobre el tratamiento general. En el plan parcial de renovación se debe desarrollar el Plan de Protección para esta edificaciones y verificar la conservación

GESTIÓN	RANGO DE COSTOS	INICIO
Mixta	Mayores de \$1.000.000.000	Largo Plazo

de otros inmuebles que lo ameriten. Respecto a los usos, aunque el comercio es la actividad que mayores impactos negativos genera en el barrio, así mismo, es el que le imprime vitalidad al sector. Es por esto que a la zona hay que reconocerle su carácter mixto y su potencial para ser una opción de vivienda moderna y digna para estratos medios y bajos de la población.



BIC's de la segunda mitad del siglo XX en la zona. Edificio Montañar y Urbano Tascón Δ



Ministerio de Cultura
República de Colombia

CITCE

PLAN ESPECIAL
DE MANEJO
Y PROTECCIÓN
P.E.M.P.
CENTRO HISTÓRICO
DE
GUADALAJARA DE BUGA
Y SU
ÁREA DE INFLUENCIA

CONTIENE

DELIMITACIÓN
CENTRO HISTÓRICO
Y ÁREA DE
INFLUENCIA

Esc. 1:3000

FUENTE
CARTAS CATASTRALES AÑO 1990

FECHA
Agosto de 2009

ESCALA GRÁFICA

CONVENCIONES

LÍNEA DEL CENTRO
HISTÓRICO

LÍNEA DEL ÁREA DE
INFLUENCIA

PLANO

1/7



Ministerio de Cultura
República de Colombia

CITCE

PLAN ESPECIAL
DE MANEJO
Y PROTECCIÓN
P.E.M.P.
CENTRO HISTÓRICO
DE
GUADALAJARA DE BUGA
Y SU
ÁREA DE INFLUENCIA

CONTIENE

**NIVELES PERMITIDOS
DE
INTERVENCIÓN
DE LOS INMUEBLES**

Esc. 1:3000

FUENTE
CARTAS CATASTRALES AÑO 1990

FECHA
Agosto de 2009

ESCALA GRÁFICA

CONVENCIONES

CH

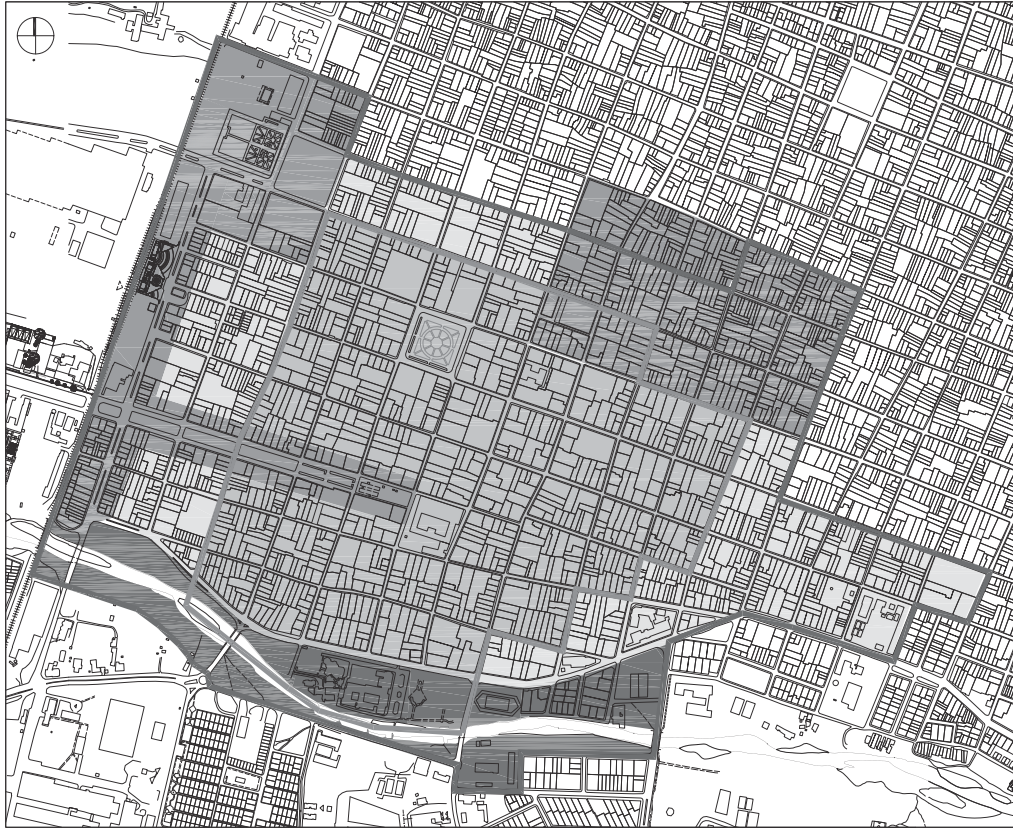
● NIVEL 1 - CONSERVACIÓN INTEGRAL



● NIVEL 2 - CONSERVACIÓN DEL BLOQUE ARQUITECTÓNICO

● NIVEL 3 - CONSERVACIÓN CONTEXTUAL

PLANO

2/7



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
P.E.M.P.
CENTRO HISTÓRICO DE GUADALAJARA DE BUGA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

CONTIENE

TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO
 Esc. 1:3000

FUENTE
 CARTAS CATASTRALES AÑO 1980

FECHA
 Agosto de 2009



ESCALA GRÁFICA

CONVENCIÓNES

CH ———— # ————
 CD — Condamación
 CU — Condición
 RU — Residencia Urbana
 MI — Medioambiente Integrat

PLANO
3 / 7



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
P.E.M.P.
CENTRO HISTÓRICO DE GUADALAJARA DE BUGA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

CONTIENE

ZONAS VOLUMÉTRICAS (ALTURAS)
 Esc. 1:3000

FUENTE
 CARTAS CATASTRALES AÑO 1980

FECHA
 Agosto de 2009

ESCALA GRÁFICA

CONVENCIÓNES

CH ———— # ————
 ● ZONA VOLUMÉTRICA 1
 ○ ZONA VOLUMÉTRICA 2
 ● ZONA VOLUMÉTRICA 3
 ○ ZONA VOLUMÉTRICA 4

PLANO
4 / 7



Ministerio de Cultura
República de Colombia

CITCE

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
P.E.M.P.
CENTRO HISTÓRICO DE GUADALAJARA DE BUGA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

CONTIENE
ZONAS DE ACTIVIDAD (USOS)
Esc. 1:3000

FUENTE
CARTAS CATASTRALES AÑO 1990

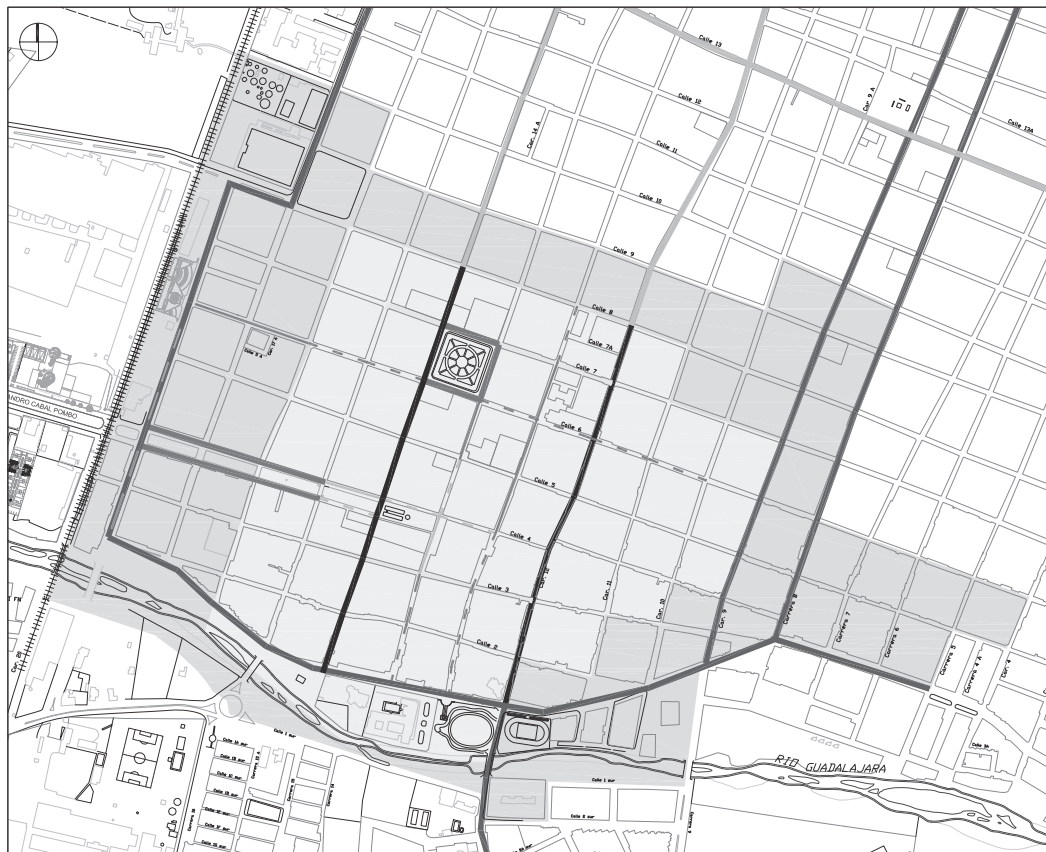
FECHA
Agosto de 2009

ESCALA GRÁFICA
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 metros

CONVENCIONES

- ZONA DE ACTIVIDAD 1
- ZONA DE ACTIVIDAD 2
- ZONA DE ACTIVIDAD 3
- ZONA DE ACTIVIDAD 4
- ZONA DE ACTIVIDAD 5
- ZONA DE ACTIVIDAD 6
- ZONA DE ACTIVIDAD 7
- ZONA DE ACTIVIDAD 8

PLANO
5/7



Ministerio de Cultura
República de Colombia

CITCE

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
P.E.M.P.
CENTRO HISTÓRICO DE GUADALAJARA DE BUGA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA

CONTIENE
MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO
(Adecuaciones articuladas al Plan de Movilidad)
Esc. 1:3000

FUENTE
CARTAS CATASTRALES AÑO 1990

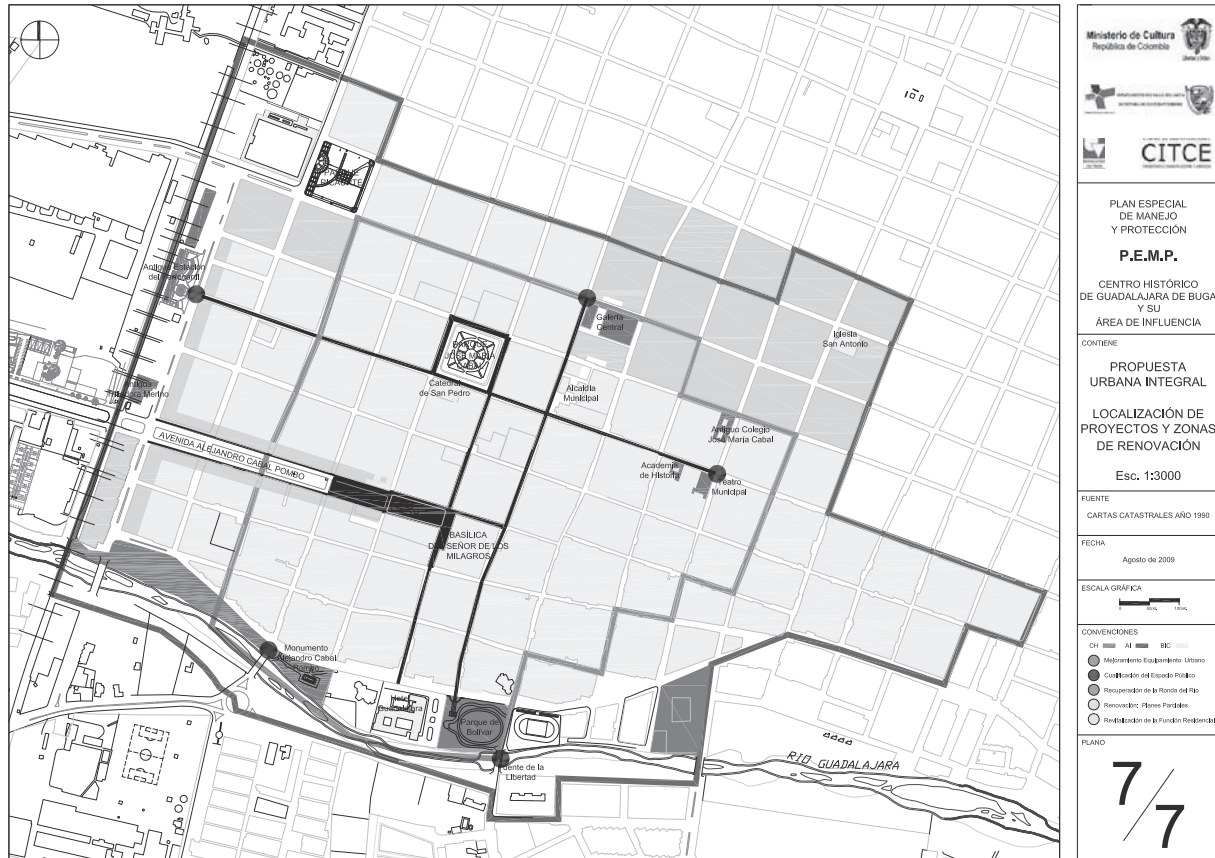
FECHA
Agosto de 2009

ESCALA GRÁFICA
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 metros

CONVENCIONES

- VÍAS PEATONALES
- VÍAS SEMI-PEATONALES
- RED PEATONAL URBANA
- VÍAS PEATONALES + CICLORRUTA
- CORREDOR EXCLUSIVO TPC*
- APLURACIONES DE ANCHOS

PLANO
6/7



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

Instituto Colombiano de Desarrollo Rural
Dirección Territorial Arauca

RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO 0155 DE 2008

(septiembre 2)

por la cual se adjudica un terreno baldío.

El Director Territorial de Arauca del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incoder, en ejercicio de las facultades legales y estatutarias, en especial las previstas en el artículo 209 de la Constitución Política Nacional, numeral 8 del artículo 21 y artículo 154 de la Ley 1152 de 2007, Decreto 230 de 2008, numeral 8 del artículo 4º y numerales 2 y 6 del artículo 24 del Decreto 4902 de 2007 y la Resolución de Gerencia General número 205 de 2008, y

CONSIDERANDO:

...

RESUELVE:

Artículo 1º. Adjudicar el predio baldío denominado Monte Bello, ubicado en la vereda Las Pavitas, municipio de Fortul, departamento de Arauca, cuya extensión ha sido calculada en cincuenta y dos (52) hectáreas, a la señora Edith Prieto Rivera, identificada con cédula de ciudadanía número 51858494 expedida en Bogotá, D. C., según el plano número 8-4-1204 de noviembre de 2006, el cual hace parte de la presente resolución. Este predio está ubicado dentro de los siguientes linderos y coordenadas geográficas:

Punto de partida: Se tomó como tal del punto número 25A, ubicado en la parte Noroeste del predio.

Colinda así:

Norte: Partiendo del punto número 25A en dirección Este, al punto número 74, en una longitud de 846.09 metros, con Nelson Raúl Sarmiento Rozo.

Este: Del punto número 74, en dirección Sur, al punto número 67A, en una longitud de 684.54 metros, con Edgar Galindo.

Sur: Del punto número 67A, en dirección Suroeste, al punto número 15A, en una longitud de 631.47 metros, con Zona de Vía.

Oeste: Del punto número 15A, en dirección Noroeste, al punto número 3, con Víctor William Vegel, en una longitud de 563.19 metros, y del punto número 3, en dirección Noroeste, al punto número 25A, sitio de partida, en una longitud de 452.83 metros, con Luis Hermidez Lozada y encierra.

Artículo 2º. Notificar la presente resolución en forma personal, al Agente del Ministerio Público Agrario correspondiente y a la peticionaria en la forma prevista en los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 3º. La presente resolución constituye título traslativo de dominio y queda amparada por la presunción consagrada en el artículo 6º de la Ley 97 de 1946. Esta presunción no surtirá efectos contra terceros sino pasado un año, contado a partir de la fecha de inscripción de la resolución en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 4º. De conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley 1152 de 2007, no se podrán efectuar titulaciones de terrenos baldíos en favor de personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional, salvo lo dispuesto para las zonas de desarrollo empresarial. En esta prohibición se tendrán en cuenta, además, las adjudicaciones de terrenos baldíos efectuadas a sociedades de las que los interesados formen parte, lo mismo que las que figuren en cabeza de su cónyuge, compañero permanente e hijos menores adultos.

Artículo 5º. Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por el Consejo Directivo para las Unidades Agrícolas Familiares en el respectivo municipio o zona. También serán nulos los actos o contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades o comunidades de cualquier índole, la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con ellas dichas sociedades o comunidades consolidan la propiedad sobre tales terrenos en superficies que excedan a la fijada por el Instituto para la Unidad Agrícola Familiar.

Artículo 6º. Quien siendo adjudicatario de tierras baldías las hubiere enajenado, no podrá obtener una nueva adjudicación.

Artículo 7º. Los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada por el Incoder como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en esta ley y las que determine el Consejo Directivo del Incoder mediante reglamentación. Los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de autorizar y registrar actos o contratos de tradición de

7/7

inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del Incoder, cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles.

No podrá alegarse derecho para la adjudicación de un baldío, cuando demuestre que la peticionaria deriva su ocupación del fraccionamiento de los terrenos, efectuados por personas que los hayan tenido indebidamente, hubiere procedido con mala fe, o con fraude a la ley, o con violación de las disposiciones legales u otro medio semejante o cuando se tratare de tierras que tuvieren la calidad de inadjudicables o reservadas.

Artículo 8°. Sin perjuicio de su libre enajenación, dentro de los cinco (5) años siguientes a la adjudicación, de una Unidad Agrícola Familiar sobre baldíos, esta podrá ser gravada con hipoteca solamente para garantizar las obligaciones derivadas de créditos agropecuarios otorgados por entidades financieras.

Artículo 9°. La Unidad de Tierras decretará la reversión del baldío adjudicado al dominio de la Nación, cuando se compruebe la violación de las normas sobre conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y del medio ambiente o el incumplimiento de las obligaciones y condiciones bajo las cuales se produjo la adjudicación.

Artículo 10. El Incoder podrá revocar directamente, en cualquier tiempo, las resoluciones de adjudicación de tierras baldías proferidas con violación a lo establecido en las normas legales o reglamentarias vigentes sobre baldíos.

Artículo 11. Contra esta resolución procede el recurso de reposición dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación. Transcurrido este término, si no se presenta recurso de reposición o este es resuelto confirmando la decisión, la presente resolución se entenderá ejecutoriada.

Artículo 12. Una vez ejecutoriada la presente resolución, la adjudicataria deberá solicitar su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Arauca y su publicación en el *Diario Oficial*.

Artículo 13. La acción de nulidad contra las resoluciones de adjudicación de baldíos podrá intentarse por el Incoder, por los Procuradores Agrarios o cualquier persona ante el correspondiente Tribunal Administrativo, dentro de los dos (2) años siguientes a su ejecutoria o desde su publicación en el *Diario Oficial*, según el caso.

Notifíquese, regístrese y cúmplase.

Dada en Arauca, a 2 de septiembre de 2008.

El Director Territorial Arauca,

Benicio Lozano Valbuena.

Imprenta Nacional de Colombia. Recibo Banco Agrario de Colombia 0314975. 22-X-2008. Valor \$65.400.

Dirección Territorial Meta

RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO 2182 DE 2007

(diciembre 18)

por la cual se adjudica un terreno baldío.

La Jefe de la Oficina de Enlace Territorial número 8 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - Incoder, en ejercicio de las facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas por el numeral 8 del artículo 21 de la Ley 1152 de 2007 y el Decreto 3362 de 2007, y

CONSIDERANDO:

...

RESUELVE:

Artículo 1°. Adjudicar a Millarlandi Rodríguez Pardo identificado con cédula de ciudadanía número 20484926, el terreno baldío denominado Buenavista ubicado en la Vereda Las Mercedes, del municipio de Mesetas, departamento del Meta, cuya extensión ha sido calculada en dos hectáreas más un mil ciento sesenta y ocho metros cuadrados (2ha 1,168 m²) y se identifica por el plano número 8-1-01026 de septiembre de 2006, radicado en el Incoder y comprendido dentro de los siguientes linderos:

Lote A Area: 2 Hectáreas y 1.168 metros cuadrados

Punto de partida: Se tomó como tal el detalle 14, situado al norte, donde concurren las colindancias de zona de reserva forestal Caño Oriente, Pedro Antonio López Franco y la interesada, colinda así:

Sureste: Pedro Antonio López Franco del detalle 14 dirección general suroeste, al detalle 1, en 413,93 metros.

Sur: Camino, del detalle 1, dirección oeste, al detalle 27, en 8,13 metros.

Suroeste: Faustino Gutiérrez del detalle 27 dirección noroeste al detalle 26 en 130,48 metros cerca al medio, sigue con Héctor Triviño del detalle 26 dirección noroeste al detalle 21 en 235,38 metros cerca al media y

Noroeste: Zona de Reserva Forestal Caño Oriente, del detalle 21, dirección general noreste, al detalle 14, punto de partida, en 162,59 metros y encierra.

Las zonas de forestales de protección que no son objeto de adjudicación y demás especificaciones técnicas se hallan contenidas en el plano número 8-1-01026.

Parágrafo. La presente adjudicación se hace como excepción a la norma general que dispone la adjudicación de terrenos baldíos de la Nación en Unidades Agrícolas Familiares (UAF) establecida en el numeral 2 del artículo 1° del Acuerdo 14 de 1995 por cuanto se ha establecido que los ingresos por el adjudicatario son inferiores a los determinados para la UAF.

Artículo 2°. La presente resolución queda sujeta a las disposiciones que regulan la titulación de terrenos baldíos, especialmente a las servidumbres pasivas de tránsito, acueducto, canales de riego o drenaje y las necesarias para la adecuada explotación de los fundos adyacentes.

Artículo 3°. La presente adjudicación queda amparada por la presunción de derecho establecida en el artículo 6° de la Ley 97 de 1946, por cuanto se demostró que el adjudicatario viene explotando el predio de hace más de cinco (5) años.

Artículo 4°. La adjudicación que se hace mediante esta providencia no incluye los bienes de uso público como fuentes de agua, bosques, fauna, etc., ni las zonas de carreteras nacionales de 30, 24 y 20 metros de ancho a que se refiere el Decreto 2770 de 1953 o las normas posteriores que lo modifiquen.

Artículo 5°. El beneficiario de la presente adjudicación queda obligado a observar las disposiciones sobre conservación de los recursos naturales renovables y del medio ambiente, protección de bosques nativos, vegetación protectora y reservas forestales y no podrá destinar el predio adjudicado al cultivo de plantas de las que puedan extraerse sustancias que causen dependencia o que puedan calificarse como cultivos ilícitos de conformidad con lo establecido por la Ley 30 de 1986 y demás normas correspondientes, ni a cultivos o explotaciones que no sean aptos para la clase de tierras que se adjudica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 160 de 1994. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones o prohibiciones, constituye causal de reversión del baldío adjudicado al dominio de la Nación conforme con lo establecido por el artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

Parágrafo. La presente adjudicación está condicionada al cumplimiento estricto de las recomendaciones formuladas por la autoridad competente.

Artículo 6°. El beneficiario no podrá enajenar el predio objeto de la presente adjudicación sin autorización previa del Incoder cuando con el acto o contrato de tradición del dominio se esté fraccionando dicho predio en extensiones inferiores a la Unidad Agrícola Familiar señalada para esa zona o municipio según lo previsto en la Resolución 041 de 1996, emanada de la Junta Directiva del Incora. Se exceptúan de la presente prohibición los actos o contratos que se celebren en aplicación de las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Artículo 7°. Dentro de los cinco (5) años siguientes a la adjudicación, el inmueble sólo podrá ser gravado con hipoteca a favor de entidades financieras como garantía de crédito agropecuario.

Artículo 8°. Si el beneficiario de esta adjudicación enajenare estos terrenos no podrá obtener una nueva titulación antes de transcurridos quince (15) años de la fecha de esta adjudicación.

Artículo 9°. Contra esta providencia procede por la vía gubernativa el recurso de reposición, el cual podrá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la notificación personal o desde la desfijación del edicto según el caso y la petición de revocación directa en los términos de los artículos 72 inciso 6° de la Ley 160 de 1994 y 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

Las acciones Contencioso-Administrativas de Nulidad y Restablecimiento del Derecho, solo proceden dentro de los dos (2) años siguientes a la ejecutoria de esta providencia, o desde su publicación en el *Diario Oficial*, según el caso, de conformidad con lo dispuesto por el inciso 4° del artículo 136 del Código Contencioso Administrativo y el artículo 72 inciso 4° de la Ley 160 de 1994.

Notifíquese, regístrese y cúmplase.

Dada en Villavicencio a 18 de diciembre de 2007.

Jefe Oficina Enlace Territorial N° 8,

Maritza Casallas Delgado.

Imprenta Nacional de Colombia. Recibo Banco Agrario de Colombia 0056791. 03-II-2009. Valor \$ 65.400.

CONTENIDO

MINISTERIO DE CULTURA	Págs.
Resolución número 0304 de 2010, por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección del Sector Antiguo del municipio de Buga en el departamento del Valle del Cauca, declarado como Monumento Nacional hoy Bien de Interés Cultural del Ambiente Nacional.	1
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS Instituto Colombiano de Desarrollo Rural Dirección Territorial Arauca	
Resolución número 0155 de 2008, por la cual se adjudica un terreno baldío.	47
Resolución número 2182 de 2007, por la cual se adjudica un terreno baldío.	48