

## **SUBCAPÍTULO IV BIENES INMUEBLES DEL GRUPO ARQUITECTÓNICO**

### **Artículo 127. Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico.**

Los Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico son construcciones que, de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley, cuentan con valores culturales que deben ser conservados. El nivel permitido de intervención asignado a cada uno de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural se lista en el Anexo N° 3 y se muestra en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural", que hacen parte integral del presente Acto.

**Artículo 128. Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 1 Conservación Integral.** Se trata de bienes de excepcional valor, tanto del Grupo Urbano como del Grupo Arquitectónico, que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. La identificación de estos bienes se incluye en el Anexo N° 3 y en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural", los cuales hacen parte integral del presente Acto.

**Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral.** Son condiciones de manejo para los bienes inmuebles Nivel 1 las siguientes:

1. **Fachada y volumetría:** se deben conservar las características originales de los bienes, especialmente en lo referente a organización espacial, aislamientos, alturas, materiales y elementos tales como: cubiertas, puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores, entre otros. En el caso de intervención sobre los Bienes de Interés Cultural de la Nación, los cambios deberán especificarse en la propuesta de diseño, que surtirá el correspondiente trámite de aprobación.
2. **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, diferenciando claramente en el inmueble la parte original de lo restituido, documentado en planos, memoria gráfica y fotográfica.
3. **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 de adecuación 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.

4. **Cubiertas:** cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse otros materiales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración al tipo arquitectónico o formal. En las cubiertas no se permitirá la ubicación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., que sea visible desde la vía pública. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todas las vertientes de una misma cubierta.
5. **Pañetes exteriores e interiores:** no se permite el reemplazo de pañetes antiguos ni la eliminación de antiguos blanqueamientos que puedan conservar pinturas u ornamentación mural susceptible de ser restaurados. Los pavimentos originales solo podrán ser reemplazados por deterioro.
6. **Materiales y forjados:** 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.
7. **Patios interiores:** los patios interiores deberán conservarse sin ningún tipo de alteración. Podrán cubrirse, siempre y cuando se realice con materiales ligeros, reversibles y transparentes, 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 cubierta del patio 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 de los clientes.
8. **Cerramientos:** se restringe el cambio de los elementos de cierre de vanos o de antejardines y sus especificaciones, materiales y tipología. En caso de ser necesario su remplazo por mantenimiento, este deberá contar con concepto favorable del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural, según su ámbito de declaratoria.
9. **Adiciones constructivas:** si el inmueble lo permite, se podrán hacer adiciones constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y retiros originales de las fachadas principales. Cualquier adición dentro del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan. La adición deberá ser claramente diferenciada y armonizar con los elementos volumétricos, de fachadas e interiores del inmueble, teniendo en cuenta los materiales, colores, cubiertas, voladizos, tipología, proporción de vanos y elementos de cierre del BIC. En los Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional no se permiten adiciones constructivas que afecten la configuración arquitectónica, tipológica y estructural del inmueble, tanto en el interior como el exterior.

**Artículo 130. Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 2 Conservación del Tipo Arquitectónico.** Son bienes con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales, las cuales deben ser conservadas. La identificación de estos bienes se incluye en el Anexo N° 3 y en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural", los cuales hacen parte integral del presente Acto.

**Artículo 131. Condiciones de manejo para el Área Afectada de los Bienes Inmuebles Nivel 2 Conservación del Tipo Arquitectónico.** Son condiciones de manejo para los bienes inmuebles Nivel 2 las siguientes:

1. **Volumetría:** se deben conservar los bienes en su totalidad con las características originales, especialmente en lo referente a distribución espacial, patios interiores, solares, alturas, materiales, acabados y elementos tales como fachada, cubiertas, aleros, zócalos, puertas, ventanas, balcones, forjas, detalles ornamentales y colores, entre otros.
2. **Cerramientos:** los elementos de cierre de vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, su cambio se considera de carácter restringido y para ello se debe contar con autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
3. **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, diferenciando claramente en el inmueble la parte original de lo restituido, documentado en planos, memoria gráfica y fotográfica.
4. **Reformas interiores:** los inmuebles podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos, pero respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante. Igualmente, podrán hacerse demoliciones parciales, siempre y cuando se realicen dentro de la edificación y no alteren su fachada, volumetría exterior, no deformen la organización espacial y funcional, y no comprometan estructuralmente la edificación.
5. **Adiciones constructivas:** se permiten adiciones constructivas o nuevas construcciones, siempre y cuando mantengan la tipología espacial y se conserven los patrones formales del edificio (tipo de cubierta, ritmos, tipos de ventanas, uso de zócalos), armonicen con el resto de la edificación y el conjunto urbano, y no comprometan estructuralmente la edificación.
6. **Predialidad:** está prohibido cualquier tipo de transformación de los predios existentes, sean englobes o subdivisión predial.

**Artículo 132. Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 3 Conservación Contextual.** Se trata de bienes que, aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales,

son compatibles con su contexto. Están catalogados en este nivel de intervención los inmuebles que conforman las zonas de influencia tanto de Sectores Urbanos como de Espacios Públicos y Bienes Inmuebles de Interés Cultural. La identificación de estos bienes inmuebles se encuentra establecida en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural", que hace parte integral del presente Acto.

**Artículo 133. Condiciones de Manejo de los Bienes Inmuebles de Nivel 3 Conservación Contextual.** Los bienes inmuebles catalogados como de Nivel 3 Conservación Contextual, ubicados en zona de influencia de Recintos Urbanos y de Bienes Inmuebles Aislados de Interés Cultural Nivel 1 o 2, ubicados en el área urbana o rural, están sujetos a las siguientes condiciones de manejo:

1. Nivel 3 Inmuebles ubicados en zona de influencia de Recintos Urbanos:
  - a. **Alturas:** cuando alguna de las edificaciones en la zona de influencia que conforma el recinto tenga declaratoria de BIC, los inmuebles colindantes deberán realizar un empate volumétrico con el BIC. En los Recintos Urbanos donde no haya presencia de algún BIC aislado, la altura será la contemplada en el Tratamiento Urbanístico, conforme las normas de edificabilidad del sector, propendiendo por el empate volumétrico y la homogenización de alturas en el frente de manzana que conforma el Recinto Urbano.
  - b. **Paramentos:** las edificaciones que conforman los Recintos Urbanos deberán mantener el paramento predominante del frente de manzana donde se localizan.
  
2. Nivel 3 Inmuebles ubicados en zona de influencia de los Bienes Inmuebles Aislados Nivel 1 o 2 del área urbana:
  - a. **Delimitación:** la zona de influencia de los Bienes Inmuebles Aislados de Interés Cultural Nivel 1 o Nivel 2, ubicados en el área urbana, comprende una zona de diez (10) metros perimetrales, medidos a partir del lindero predial del inmueble protegido Nivel 1 o Nivel 2. La delimitación de las zonas de influencia de los bienes inmuebles aislados se identifica en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural" del presente Acto y en la ficha individual de Inventario del Patrimonio de Santiago de Cali. La zona de influencia de los Bienes de Interés Cultural declarados del orden nacional será la establecida por el Ministerio de Cultura.
  - b. **Respeto y valoración:** las obras que se realicen en la zona de influencia de los Bienes Inmuebles Aislados de Interés Cultural Nivel 1 o Nivel 2 deben propender por el respeto y valoración del bien declarado como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores no pueden alterar la imagen del bien protegido.

- c. **Características urbanas:** todo nuevo proyecto debe conservar las características urbanísticas del sector donde se ubique, tales como el trazado vial, paramentos, volumetría y vegetación existente.
- d. **Altura:** para los predios identificados como BIC Nivel 3 que conforman el área de influencia de los Bienes Inmuebles Aislados de Interés Cultural Nivel 1 o Nivel 2, la altura máxima permitida dentro de los diez (10) metros definidos como área de influencia deberá corresponder con la altura del BIC Nivel 1 o 2. Para los predios que forman parte parcialmente del área de influencia, la altura máxima permitida por fuera de la misma será la definida conforme las normas generales de edificabilidad del sector donde se localiza, respecto a las Áreas de Actividad y Tratamientos Urbanísticos, de conformidad con los criterios establecidos en los Artículos 347 y 352 del presente Acto. A las edificaciones existentes y colindantes que sobrepasen la altura del BIC Nivel 1 o 2 no se les autorizarán adiciones y, en caso de la existencia de culatas, estas deberán ser tratadas con acabados similares a los de la fachada principal. *(Los literales e y f se omiten en este documento, ya que su contenido está inmerso en el literal d).*
- g. **Empate volumétrico:** toda nueva edificación que forme parte de la zona de influencia del BIC deberá empatar volumétricamente con los planos, fachadas, alturas y volúmenes exteriores del bien protegido, dentro de los diez (10) metros perimetrales establecidos para tal fin. En los casos en que el BIC sea exento o presente aislamiento respecto a su lindero, la edificación colindante deberá reproducir el mismo aislamiento, que en ningún caso podrá ser menor a cinco (5) metros, medidos entre fachadas.
- h. **Habilitación de fachadas:** en casos particulares, cuando no se generen servidumbres de vista y previo acuerdo legal con los propietarios del inmueble declarado como Bien de Interés Cultural, se podrán modificar las culatas de edificaciones sobre las medianeras, generando una fachada que sirva de fondo al bien protegido. Igualmente, al tratarse de una intervención sobre el espacio de un Bien de Interés Cultural, su diseño y obras deben ser aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto favorable del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural. Las nuevas edificaciones en el área de influencia del BIC no podrán generar culatas.
- i. **Englobe:** entre los inmuebles colindantes que conforman la zona de influencia de un bien protegido, está permitido el englobe de predios y la integración inmobiliaria con el BIC, a través de la formulación de un Plan Especial de Manejo y Protección Municipal, permitiendo la construcción de nuevos edificios que integren las fachadas y volúmenes exteriores del bien protegido en una nueva unidad espacial y que armonicen con la arquitectura original. En este caso, el edificio original debe mantener acceso desde la calle y garantizarse su utilización y disfrute público.

- j. **Elementos exteriores:** se prohíbe la instalación de todo tipo de avisos, torres o antenas en el área de influencia de los BIC nivel 1 o 2. En las construcciones nuevas, el desarrollo de elementos elevados, tales como tanques, cuartos técnicos, maquinarias para ascensores y similares no deben sobresalir y debe buscarse su completa integración al volumen de la edificación o introducirse dentro de la cubierta.
  - k. **Pasacalles:** se prohíbe la instalación provisional de pasacalles en la zona de influencia, ni ningún tipo de ocupación del espacio público o del espacio aéreo que entorpezca la visión del edificio protegido.
  - l. **Intervención en el espacio público:** todo proyecto de intervención en el espacio público, incluyendo la ubicación de postes y señales de tránsito, debe facilitar el completo disfrute visual y físico del edificio protegido por parte de la ciudadanía.
3. Zona de Influencia de los Bienes Inmuebles Nivel 1 o 2 localizados en el área rural:
- a. **Delimitación:** la zona de influencia de los BIC en área rural está delimitada en la ficha individual de Inventario del Patrimonio del municipio y se encuentra identificada en el Mapa N° 24 “Bienes de Interés Cultural”. Esta zona deberá ser respetada y no podrá modificarse mediante proyectos o desarrollos en el área aferente. En el caso de que las casas de hacienda declaradas Bien de Interés Cultural que se ubican en suelo de expansión urbana sean incluidas dentro del perímetro urbano, por cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, no se modificarán las normas generales de su zona de influencia.
  - b. **Acceso histórico:** se debe conservar el acceso histórico a los conjuntos de las casas de hacienda, procurando su recuperación y puesta en valor. Los caminos antiguos, en las zonas de influencia, deben ser recuperados, conservados y puestos en valor como servidumbres de paso y espacios públicos, asociados a las prácticas sociales y culturales de las comunidades aferentes.
  - c. **Arborización:** debe protegerse la vegetación existente, prohibiéndose la mutilación o tala de árboles. Toda intervención de este tipo debe contar con la aprobación de la autoridad ambiental competente y del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural.
  - d. **Elementos asociados al uso original:** se deben proteger, conservar, restaurar y mantener como referentes documentales aquellos elementos asociados al uso original; para el caso de las casas de hacienda: portadas, cercos, vallados, obras hidráulicas, acequias, así como sus edificios complementarios, en caso de no estar inscritos en el conjunto de la casa, como trapiches, pesebreras, establos y ramadas; en el caso de estaciones ferroviarias, aquellos propios de la vía férrea y su uso, tales como rieles, polines y demás.

- e. **Otros elementos:** en la zona de influencia de las casas de hacienda, está prohibido levantar nuevas construcciones, salvo concepto favorable del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural, así como la ubicación de vallas publicitarias, torres de transmisión eléctrica, torres de telecomunicación y, en general, todo tipo de aviso o elemento que afecte la armonía del entorno natural.
- f. **Visibilidad:** se debe mantener la visibilidad sobre el bien protegido, dado que este constituye un elemento de referencia en el territorio.

**Artículo 134. Del Manejo de la Hacienda Cañasgordas.** El conjunto de la Hacienda Cañasgordas de Santiago de Cali, declarado Bien de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del Ámbito Nacional, mediante Decreto 191 del 31 de enero de 1980, se rige por el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del inmueble denominado Hacienda Cañasgordas, aprobado mediante Resolución 0423 del 18 de febrero de 2014 del Ministerio de Cultura, y cuya delimitación aparece en el Mapa N° 24 “Bienes Inmuebles de Interés Cultural”, que hace parte integral del presente Acto.