

BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL DE SANTIAGO DE CALI BIC M2-61

Casas Barrio Tres de Julio

Conservación Tipo 3

Calle 5 B #25-63/67/75.

Uso Original: Vivienda

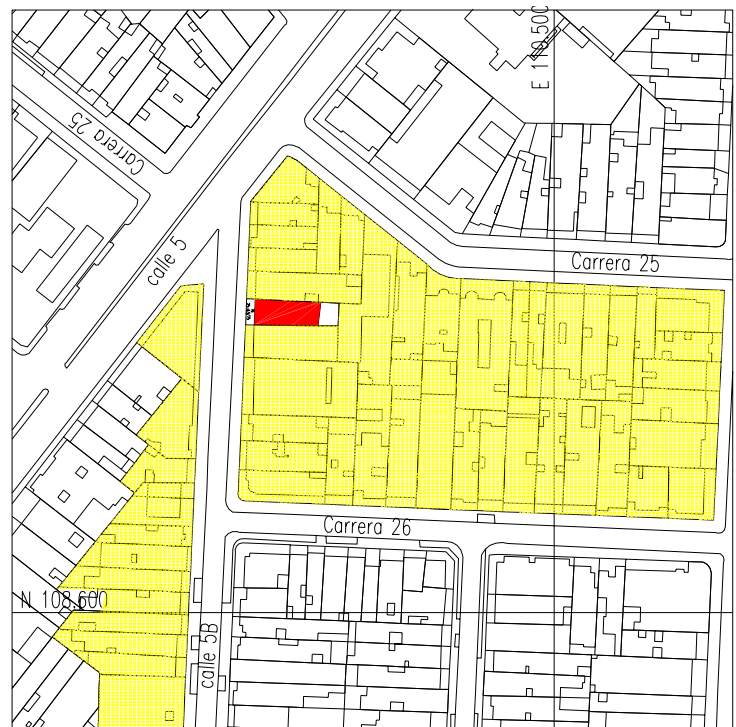
Usos Posibles: Vivienda, Oficinas.



Estas casas son ejemplos destacados de la arquitectura neocolonial dominante originalmente en el sector. Concebidas como volúmenes correspondientes pero con tratamiento formal distinto, muestran la enorme posibilidad de variaciones dentro de unos principios comunes típica de su arquitectura. Cada una de estas casas se organiza alrededor de un gran volumen vertical, a manera de torreón, que sobresale sobre el conjunto de cubiertas. La verticalidad de este está acusada por la disposición de vanos en la planta baja y alta, resultándose además sobre los otros volúmenes, que un poco más atrás lo envuelven. Modificaciones posteriores han cerrado los porches originales y modificado los balcones, sobre ellos, ocupándolos. Igualmente ya una de estas construcciones ha sido sometida a cambio de uso (oficinas), pero se han conservado la altura de los muros y rejas de antejardín, y con materas sobre la berma intentan conservar el paisaje original, bastante deteriorado ya en esta cuadra.

Las construcciones de su área de influencia (manzana) deben conservar los elementos característicos del paisaje urbano original, manteniendo en la línea de paramento cuerpos bajos que no superen la altura de los cuerpos laterales de estas casas, con lo que deben empatar. Igualmente toda sobreelevación no debe generar cullatas y a nivel de la calle debe recuperarse la berma original con su arborización.

Area de Influencia:



Referencias:

Acuerdo 069 de 2000
Plan Especial de Protección Patrimonio Inmueble de
Santiago de Cali

FICHA DE ACTUALIZACIÓN DEL ESTADO DE LOS BIENES CULTURALES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE CALI - AÑO 2009										INMUEBLE No. BIC M2-61A			
										Hoja N°	1		
1. Identificación Original		2. Situación Actual		3. Cumplimiento de las Normas						Conservación Tipo: 3			
1.1 Nombre	Casa Barrio Tres de Julio	2.1 Nombre	Casa Barrio Tres de Julio	3.1 Fachada:	Conservada	x	Alterada		Elementos	Material	Color		
1.2 Dirección	Calle 5B # 25-63/65/67	2.2 Dirección	Calle 5B # 25-63/65	3.2 Volumetría:	Conservada	X	Alterada	Altura adicionada (pisos):					
1.3 Barrio	Tres de Julio	2.3 Barrio	Tres de Julio	3.3 Adiciones:	Armónicas		No armónicas	En fachada	Cubierta	Voladizo			
1.4 N° de Manzana		2.4 N° de Manzana		3.4 Avisos:	No atenta	X	Atenta el estilo	Cerramiento	Cubierta	Acabado			
1.5 N° del Predio		2.5 N° del Predio		3.5 Elem. Vanos:	Sin cambios	X	Cambiados	Especificac.	Tipología	Material			
1.6 Área del predio		2.6 Área del predio		3.6 Identificación:	Existe		No existe	X Obligatoria	Sugerida	Inneces.			
1.7 Área ocupada		2.7 Área ocupada		3.7 Mantenimiento:	Excelente		Bueno	X Regular	Malo	Inexiste.			
1.8 N° de Pisos	2	2.8 N° de Pisos	2	3.8 Estado de la estructura:	Excelente	X	Bueno	Regular	Mal estado	Ruina			
1.9 Estado conservación	Bueno	2.9 Estado conservación	Bueno	3.9 El uso es:	Compatible	X	No compatible	Atenta el BC	Quita valor				
1.10 Uso Inicial del bien	Vivienda	2.10 Uso Actual del bien	Vivienda y oficinas	*Respecto al BC:	Lo respeta		No respeta	X Volúmenes	x Fachadas	x Cubierta			
1.11 Área de influencia	Demarcada X No demarcada	2.11 Área de influencia:	Demar. Sugerida Particular (parte del BC) Entorno de 200 mts.	*Alturas:	Acordes		No acordes	X Sobrepasa	X N° pisos:	1 Culatas	X		
Observaciones: Ejemplo destacado de la Arq. Neocolonial. La casa se organiza alrededor del torreón, con volúmenes y vanos interesantes en ambos pisos.		Observaciones: Gran deterioro de la CII 5B vía y andenes. Edificaciones del área de influencia no lo han respetado, el edif colindante afecta directamente BIC.		*Torres/Antenas: Ubicación:				*Tanques/Cuartos:					
				*Vallas: Ubicación:				*Avisos/letreros: Cumplen				No cump	X
				*Postes/señales: Ubicación: Calle 5B # 25-63/65				*Vegetación: No entorpe				Entorpec	
4. Registro Fotográfico Actual													
													
5. Recomendaciones						6. Elaboración							
1. Se recomienda cambio de fachada y tratamiento de culata al edificio colindante.						Entidad: Departamento Administrativo de Planeación Municipal				Fecha:			
2. Reparación de vía y andenes de la CII 5B.						Diligenció: Ana Isabel Aparicio L.				Diciembre de 2009			
3. Retirar poste de transformador, afecta el disfrute visual.													

FICHA DE ACTUALIZACIÓN DEL ESTADO DE LOS BIENES CULTURALES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE CALI - AÑO 2009										INMUEBLE No. BIC M2-61B		
										Hoja N°	1	
1. Identificación Original		2. Situación Actual		3. Cumplimiento de las Normas						Conservación Tipo: 3		
1.1 Nombre	Casas Barrio Tres de Julio	2.1 Nombre	"Laboratorios NEO - ATAC"	3.1 Fachada:	Conservada	x	Alterada		Elementos	Material	Color	
1.2 Dirección	Calle 5B # 25-75	2.2 Dirección	Calle 5B # 25-75/67	3.2 Volumetría:	Conservada	X	Alterada	Altura adicionada (pisos):				
1.3 Barrio	Tres de Julio	2.3 Barrio	Tres de Julio	3.3 Adiciones:	Armónicas		No armónicas	En fachada	Cubierta	Voladizo		
1.4 N° de Manzana		2.4 N° de Manzana		3.4 Avisos:	No atenta	X	Atenta el estilo	Cerramiento	Cubierta	Acabado		
1.5 N° del Predio		2.5 N° del Predio		3.5 Elem. Vanos:	Sin cambios	X	Cambiados	Especificac.	Tipología	Material		
1.6 Área del predio		2.6 Área del predio		3.6 Identificación:	Existe		No existe	X Obligatoria	Sugerida	Inneces.		
1.7 Área ocupada		2.7 Área ocupada		3.7 Mantenimiento:	Excelente		Bueno	X Regular	Malo	Inexiste.		
1.8 N° de Pisos	2	2.8 N° de Pisos	2	3.8 Estado de la estructura:	Excelente	X	Bueno	Regular	Mal estado	Ruina		
1.9 Estado conservación		2.9 Estado conservación	Bueno	3.9 El uso es:	Compatible	X	No compatible	Atenta el BC	Quita valor			
1.10 Uso Inicial del bien	Vivienda	2.10 Uso Actual del bien	Vivienda y oficinas	*Respecto al BC:	Lo respeta		No respeta	X Volúmenes	x Fachadas	x Cubierta		
1.11 Área de influencia	Demarcada x No demarcada	2.11 Área de influencia:	Demar. x Sugerida Particular (parte del BC) Entorno de 200 mts.	*Alturas:	Acordes		No acordes	X Sobrepasa	X N° pisos:	1	Culatas X	
Observaciones: Ejemplo destacado de la Arq. Neocolonial. La casa se organiza alrededor del torreón, con volúmenes y vanos interesantes en ambos pisos.		Observaciones: Gran deterioro de la CII 5B vía y andenes. Edificaciones del área de influencia no lo han respetado, el edif colindante afecta directamente BIC.		*Torres/Antenas: Ubicación:				*Tanques/Cuartos:				
				*Vallas: Ubicación:				*Avisos/letreros: Cumplen				No cump X
				*Postes/señales: Ubicación:				*Vegetación: No entorpe				Entorpec
4. Registro Fotográfico Actual												
												
5. Recomendaciones				6. Elaboración								
1. Se recomienda recuperar la empradización del antejardín para reconfigurar el paisaje urbano de contexto.				Entidad: Departamento Administrativo de Planeación Municipal				Fecha:				
2. Reparación de vía y andenes de la CII 5B.				Diligenció: Ana Isabel Aparicio L.				Diciembre de 2009				

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI
ACUERDO N° 232 DE 2007
“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO – ARQUITECTÓNICO DEL
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ARTÍCULO 23°: De la conservación de Tipo 3 o de conservación exterior. La conservación de Tipo 3 se aplica a edificaciones de distintas arquitecturas y épocas que desde el punto de vista volumétrico y de fachada forman parte de la imagen de la ciudad, pues han determinado un perfil urbano representativo y poseen elementos de calidad arquitectónica, estilística y de materiales en su exterior considerados como patrones formales característicos del sector en que se levantan. En su conservación arquitectónica se debe mantener la fachada original y sus volúmenes más externos, como respuesta al perfil urbano existente, así como el tratamiento de las áreas exteriores de dominio público como son los antejardines. Se entiende como conservación de fachada, la de su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud, salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. La reconstrucción, en este caso, será en lo posible con los mismos elementos anteriores de construcción y se reproducirán los vanos y salientes y acabados del edificio original. Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación. Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son:

Restauración de partes y elementos

Consolidación arquitectónica

Consolidación estructural

Rehabilitación

Adecuación

Liberación

Ampliación

Subdivisión

Mantenimiento y reparaciones locativas

ARTÍCULO 24°: Normas generales para la conservación Tipo 3 en bienes de interés cultural inmueble. Todas las intervenciones que se ejecuten en un inmueble de conservación Tipo 3, deben garantizar el respeto y conservación de los elementos de fachada y volúmenes exteriores, propender por la estabilidad estructural de estas partes de la construcción, mantener la imagen urbana del sector, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- **FACHADA Y VOLUMETRÍA:** conservar sus características originales, especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores, entre otros. Cualquier intervención en la fachada debe ser consecuente con el tratamiento interior. Podrá construirse sobre elevaciones en la parte posterior interna del interior de estas edificaciones, siempre y cuando no comprometan la conservación de la fachada y el volumen exterior y se mantenga el

acceso desde la calle y formas de uso de estas partes y se integren armónicamente a la arquitectura precedente.

- **ADICIONES CONSTRUCTIVAS:** las intervenciones que se realicen al interior de las edificaciones pertenecientes al nivel 2 podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos pero respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante.
- **USOS:** dado que este tipo de conservación se hace en función del carácter e identidad del sector urbano en que se levanta, se permiten solo nuevos usos acordes con los contemplados en las fichas normativas del polígono en que se insertan.
- **AVISOS:** se permiten avisos que no afecten los valores formales y estilísticos de la edificación, en cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido en la Ley 140 de 1994.
- **CERRAMIENTOS:** el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido y, para su aprobación, debe tener concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
- **DEMOLICIONES:** podrá hacerse demoliciones parciales siempre y cuando se realicen al interior de la edificación y no alteren su fachada y volumen exterior.
- **PREDIALIDAD:** podrá realizarse englobes con predios vecinos 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 social.

ARTÍCULO 25º: De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de conservación Tipo 3. El área de influencia de las edificaciones de conservación Tipo 3 tienen como área de influencia la manzana en que se levantan y los frentes de las manzanas que lo rodeen, salvo toda consideración distinta incluida en la caracterización del bien registrada en su ficha identificatoria en el 'catálogo único de bienes de interés cultural inmueble del municipio', aprobado dentro de esta normativa. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de estas edificaciones deberá cumplir las siguientes normas generales:

1. Toda nueva construcción en las áreas de influencia debe propender por el respeto y valoración de los bienes declarados como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores deben evitar la alteración de la imagen del bien protegido.
2. Todo nuevo proyecto debe conservar el trazado vial, paramentos, volumetría. Toda edificación en predios contiguos debe empatar volumétricamente con los planos y volúmenes exteriores del bien protegido, no debe generar culatas y, por tanto, proveer un aislamiento en las sobreelevaciones que permitan que las aperturas de fachada no generen servidumbres.

3. En las edificaciones existentes sobre medianeras que sobrepasen la altura de la edificación protegida las 'culatas' se deben tratar con el mismo tipo de acabados de la fachada principal. En casos particulares, cuando no se generen servidumbres y previo acuerdo legal con los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural, dado que esto constituye una cesión de derechos, se podrán modificar las culatas de edificaciones sobre las medianeras, generando una fachada que sirva de fondo y se integre al bien. 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 positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
4. Se prohíbe la instalación de avisos sobreelevados sobre cualquier construcción en el área de influencia de un inmueble con Protección Tipo 3. Queda expresamente prohibida la ubicación de vallas publicitarias.
5. En estas áreas se prohíbe la instalación de todo tipo de torres o antenas visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, maquinarias para ascensores y similares, no deben sobresalir y debe buscarse su completa integración al volumen de la edificación o introducirse al interior de la cubierta.
6. Toda intervención en el espacio público por parte de la Administración Municipal deberá contemplar su valoración y facilitar el completo disfrute visual y físico del edificio protegido.
7. Debe evitarse la colocación de postes, señales de tránsito y mobiliario urbano que entorpezcan la completa visión del edificio o espacio protegido.
8. No se permitirá la instalación provisional de pasacalles o cualquier tipo de ocupación terrestre o aérea del espacio público en el área que entorpezca la visión del edificio protegido.

ARTÍCULO 26º: Lista de bienes de interés cultural inmueble de conservación Tipo 3 en Santiago de Cali. Gozan de conservación Tipo 3 los siguientes inmuebles:

1. Inmuebles declarados como bienes de interés cultural en el Artículo 173 del Acuerdo Municipal 069 de 2000: Antiguo Molino Roncallo, Carrera 7 con Calle 26.
Casa de la ex-hacienda El Limonar (Carrera 66, Calles 13 y 13B).
Puente Carlos Holguín o de Juanchito.
Puente Paso del Comercio.
Avenida 9 AN No. 10N-85.
Avenida 4 No. 4N-30.
Avenida 1 No. 2N-29. Calle 7N No. 1N- 24/Avenida 1 No. 7N-15.
Avenida 4 No. 9N-47 (Castillo Mejía).
Avenida 6 No. 12N-12.
Avenida 8 No. 14N-35.
Avenida 8 No. 14N-47.
Avenida 8 No. 10N-05.
Avenida 9A No. 16N-57
Calle 15N No. 8N-39.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Calle 15N No. 8N-41.
Calle 10N No. 4-57/59.
Calle 15A No. 8N-62.
Calle 14N No. 9-55.
Calle 18N No. 9N-111.
Calle 18N No. 9N-121.
Calle 10N No. 9N-07.
Avenida 4 No. 14N-65/69.
Avenida 4 No. 14N-73/75.
Calle 7 Oeste No. 1-30 Oeste.
Avenida 6 No. 21N-34.
Avenida 5A No. 21N-95.
Avenida 5B No. 21N-02.
Avenida 5A No. 20-83.
Calle 19N No. 5AN-37/53.
Avenida 5A No. 21N-41/47.
Calle 7 Oeste No. 1-34.
Avenida 5 No. 23N-49.
Carrera 28 No. 5B-43.
Calle 5B No. 25-63/65/67.
Calle 5B No. 25-75.
Calle 5B No. 28-11/17.
Calle 5 No. 27-35.
Carrera 30 No. D28-16. Actual Carrera 30 calle 5B N° 30-11
Carrera 27 No. 6-51.
Carrera 27 No. 6A-28.
Carrera 3 Oeste No. 1-38.
Carrera 3 Oeste No. 1-68/74.
Carrera 3 Oeste No. 3-15.
Carrera 3 Oeste No. 3-19/35.
Carrera 2 No. 1-71 Oeste.
Carrera 24 No. 4-44.
Carrera 24A No. 3-69.
Carrera 24A No. 3-51.
Carrera 24A No. 4-07.
Calle 4B No. 38A-04.
2. Se adicionan como bienes de interés cultural de conservación Tipo 3 los siguientes inmuebles:
Actual Banco Agrario (Calle 11 No. 5-28).
Edificio Cementos del Valle (Carrera. 5 No. 11-68).
Edificio Cudecom (Carrera 1 No. 20-76/Calle 21 No. 1-38).
Iglesia de San Nicolás (Calle 20, Carrera.5).
Ex Teatro San Nicolás (Calle 19, Carrera.6).

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11
Teléfono 6617061 Fax 8895630

www.cali.gov.co





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Calle 12N No. 4N-51 (La Felisa).
Avenida 4 Oeste No. 4-59/5-59 (Casa Obeso de Mendiola).
Conjunto Avenida 5A entre Calles 21 N y 22N
(Casa de la Avenida 5A con Calle 21 y las casas
Nos. 21N-41/57/77/79/95).
Conjunto Calle 19N entre Avenidas 5A y 6 (Calle
19N No. 5A-67//73/83).
Avenida 3 Oeste No. 10-152.
Avenida 4 Oeste No. 6-73 (Entre-ríos).
Calle 25N No. 6-30/38.

Centro Administrativo Municipal, torre Alcaldía. Piso 11
Teléfono 6617061 Fax 8895630

www.cali.gov.co

