

### **SUBCAPÍTULO III BIENES INMUEBLES DEL GRUPO URBANO**

**Artículo 121. Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Urbano.** Son Bienes Inmuebles de Interés Cultural del Grupo Urbano de Santiago de Cali tanto los Sectores Urbanos de Interés Cultural como los Espacios Públicos de Interés Cultural y las Áreas de Manejo Especial, definidos en la presente normativa.

**Artículo 122. Sectores Urbanos de Interés Cultural.** El Sector Urbano es una porción o fracción territorial de la ciudad dotada de fisonomía, morfología, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad, que da testimonio de una cultura, de un estilo, de una época y, por tanto, debe ser protegido. Los Sectores Urbanos de Interés Cultural del municipio de Santiago de Cali son los siguientes:

1. Centro Histórico de Santiago de Cali.
2. Sector de los barrios San Antonio y San Cayetano.
3. Sector de los barrios San Juan Bosco y Santa Rosa.

**Parágrafo 1.** Los Sectores Urbanos de Interés Cultural están catalogados como de intervención Nivel 1: Conservación Integral y se muestran en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural", que hace parte integral del presente Acto.

**Parágrafo 2.** Estos Sectores Urbanos Protegidos pueden incluir además edificaciones y espacios públicos que cuenten con declaratorias individuales como Bienes de Interés Cultural, y para su manejo de conservación deben aplicarse además las directrices particulares de su respectivo nivel de intervención.

**Artículo 1. Espacios Públicos de Interés Cultural.** Los Espacios Públicos de Interés Cultural del municipio de Santiago de Cali incluyen dos categorías, una denominada Parques o Zonas Verdes a Gran Escala, con valor histórico, cultural, paisajístico y ecológico, espacios propicios para la lúdica, el esparcimiento y la recreación pasiva, que aportan a la regulación microclimática, la diversidad biológica representativa del municipio y calidad ambiental en general; y la segunda denominada Recintos Urbanos, que son espacios de encuentro configurados por edificaciones que revisten importancia para la colectividad, que pueden incluir plazas, plazoletas, parques locales o espacios de menor escala. Se distinguen por su forma, elementos constitutivos, valores espaciales y ambientales, valores tipológicos de lo edificado, fachadas continuas de las edificaciones que los conforman, estando muy ligados a la memoria e imagen visual-perceptiva de la comunidad sobre el espacio urbano.

1. Los Parques o Zonas Verdes a Gran Escala del municipio de Santiago de Cali son:
  - a. Bosque Municipal.
  - b. Parque del Acueducto.

- c. Mirador de la Colina de San Antonio y de San Cayetano.
  - d. Mirador de Belalcázar.
  - e. Parque Uribe Uribe y Manzana T.
  - f. El Ingenio.
2. Los Recintos Urbanos del municipio de Santiago de Cali son:
- a. Parque Alameda.
  - b. Parque de Miraflores.
  - c. Parque del Triángulo de San Fernando Viejo, área norte.
  - d. Parque del Corazón o del Perro.
  - e. Parque de El Templete.
  - f. Parque de El Peñón.
  - g. Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia.
  - h. Plazoleta del Centro Administrativo Municipal (CAM).
  - i. Parque de Versailles.
  - j. Parque de 20 de Julio o de San Nicolás.
  - k. Parque Eloy Alfaro o del Barrio Obrero.
  - l. Plaza de Caicedo.
  - m. Plaza de San Francisco
  - n. Parque Artesanal Loma de La Cruz.
  - o. Parque de Santa Rosa.

**Parágrafo 1.** Los Parques Urbanos de Gran Escala y los Recintos Urbanos están catalogados como de intervención Nivel 1: Conservación Integral y se muestran en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural", el cual hace parte integral del presente acto.

**Parágrafo 2.** Son indesligables de los Recintos declarados Bienes de Interés Cultural, los bienes muebles como estatuas, monumentos y fuentes situados en ellos e inventariados como Patrimonio Cultural y, por tanto, solo podrán removerse por Acuerdo Municipal.

## **Sección I**

### **Normas Aplicables a los Sectores de Interés Cultural**

**Artículo 124. Normas Aplicables al Centro Histórico de Santiago de Cali.** El Sector Urbano del Centro Histórico de Santiago de Cali se regirá transitoriamente por las normas y disposiciones contenidas en las fichas normativas, hasta tanto sea adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali por el Ministerio de Cultura.

**Artículo 125. Condiciones Generales de Manejo para los Sectores Urbanos de los Barrios San Antonio y San Cayetano, San Juan Bosco y Santa Rosa.** (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015). Los Sectores Urbanos comprendidos por los barrios San Antonio y San Cayetano y una porción de los barrios San Juan Bosco y Santa Rosa se rigen por las

condiciones generales urbanas establecidas en el presente Artículo y por las condiciones para los inmuebles de acuerdo con el Nivel de Intervención 2, 3A y 3B en que aparece clasificado cada uno de los predios, acorde con el Mapa N° 24 “Bienes Inmuebles de Interés Cultural”, que hace parte integral del presente Acto.

## 1. Condiciones generales urbanas:

- a. **Respeto y valoración:** todo tipo de obra que se realice en un Sector Urbano debe propender por el respeto y valoración del entorno protegido, por tanto, deben respetarse el trazado, el perfil urbano, los paramentos, la volumetría, alturas, cubiertas, la composición y otros elementos exteriores, para no alterar su imagen. Se prohíben las ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la alteración del tejido urbano protegido.
- b. **Espacio de uso público:** las intervenciones sobre el espacio de uso público tendrán por objeto recuperar y preservar sus componentes, así como adecuar estos sectores para la circulación y la recreación.
- c. **Arborización:** se debe conservar la arborización existente en el exterior como dentro los predios, incluyendo las huertas existentes en solares. Solo se permiten intervenciones dirigidas a incrementar la arborización, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Estatuto de Silvicultura Urbana y Paisajismo. La tala de árboles solo tendrá lugar cuando la autoridad ambiental urbana certifique que la arborización existente afecta alguna edificación o elemento del espacio público.
- d. **Cableado:** en los Sectores Urbanos, toda instalación de distribución y/o cableado debe ser subterranizada. Toda actuación de peatonalización y/o semipeatonalización incluirá en su proyecto específico las subterranización de redes.
- e. **Perfiles:** en los barrios San Antonio y San Cayetano, aquellas construcciones que se levantan sobre pendientes se adaptarán a las mismas, manteniendo un perfil urbano escalonado en el sentido de las calles.
- f. **Subdivisión o englobe de predios:** no se permite ningún tipo de transformación de los predios existentes, sean englobes o subdivisión predial. Solo se permite el englobe cuando exista la posibilidad de recuperar tipologías originales, perdidas por sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia del presente Acto y/o que exista un proyecto de intervención compuesto por dos o más unidades tipológicas, que en conjunto conserve las características originales de cada una.
- g. **Patios interiores y traspacios:** deben conservarse en su totalidad para mantener las condiciones ambientales, de ventilación, salubridad e higiene del inmueble y del Sector Urbano. Los pisos exteriores deberán realizarse con materiales permeables y, en caso

de estar cubiertos, deberán contar con los drenajes necesarios para controlar humedades.

- h. **Usos:** las edificaciones pueden dedicarse a un uso adicional compatible al uso residencial, que ocupe como máximo hasta un veinticinco por ciento (25 %) del predio, acorde con los usos permitidos en la columna de Sectores Urbanos Protegidos del Anexo N° 4 "Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano", siempre que no cause impactos de tipo ambiental, urbano o social a sus vecinos.

## 2. Inmuebles catalogados como Nivel 2 Conservación del Tipo Arquitectónico:

- a. **Edificaciones:** estos inmuebles deben conservarse de manera integral, respetando su tipología arquitectónica original, es decir, altura, fachada, incluyendo ornamentos y vanos originales, forjas, así como color original de la edificación, cubiertas, aleros, zaguanes y portones, respetando los materiales originales de la edificación (bahareque, adobe, madera, teja de barro, carpintería de puertas y ventanas).
- b. **Culatas:** las edificaciones que presenten culatas hacia los predios vecinos deberán darles cubrimiento de fachada y tratarlas con acabados similares a la fachada principal.
- c. **Color exterior:** solo se permiten pinturas a base de aceite y/o con adherentes sintéticos sobre los elementos de la carpintería de madera.
- d. **Aleros, porches y balcones:** no se permite la utilización de aleros falsos de teja de barro hacia la vía pública; cuando hayan sido construidos, deberán eliminarse restituyendo la fachada original del inmueble. Sobre la fachada, no se permiten voladizos distintos a los aleros de cubierta y balcones, que deben ser conservados junto con los porches existentes. Se prohíbe su cerramiento con cualquier material o elemento.
- e. **Carpintería de ventanas y puertas:** en caso de reemplazo por deterioro, los nuevos elementos deben conservar el material, la tipología y el diseño original. No se autoriza la incorporación de carpinterías metálicas.
- f. **Cerramientos:** se permite la instalación de rejas de seguridad en hierro forjado dentro de los vanos de portones, conservando el diseño de las rejas de las ventanas. No se permite el uso de persianas metálicas.
- g. **Garajes:** se prohíbe el desarrollo de garajes en los inmuebles Nivel 2.
- h. **Muros interiores:** no se permite eliminar muros interiores originales para unir dos o más espacios; solo se admite en ellos la apertura de puertas internas de comunicación, en aquellos muros que no sean de carga, con un ancho máximo de un metro con veinte centímetros (1,20 m). Si las características del uso complementario

a la vivienda al que vaya a destinarse el inmueble lo requiere, podrán incorporarse nuevos muros para la subdivisión del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciados y sean respetuosos con lo existente.

- i. **Reparaciones:** se prohíbe el uso de cemento en el revoque de los muros de adobe o bahareque, en los que solo se puede usar mezcla de cal y tierra. En zaguanes, galerías y patios, se prohíbe el uso de material vitrificado o baldosa de cemento como zócalo, puesto que generan humedades ascendentes a los muros. No se permite el retiro de pañetes existentes; aquellos inmuebles que hayan sido desprovistos de pañete exterior o interior, deberán reponerlo.
- j. Toda intervención o cambio en fachada y sus elementos, como vanos, balcones, carpintería y ornamentos, de acuerdo con la tipología del inmueble, deberá ser analizada y autorizada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

### 3. Inmuebles catalogados como Nivel 3 Conservación Contextual, Subnivel 3A Compatibles:

- a. **Alturas:** las construcciones serán de un (1) piso y, excepcionalmente, de dos (2) pisos, si las edificaciones colindantes Nivel 2 tuviesen esa altura. No podrán generar culatas y el tratamiento de las fachadas deberá ser homogéneo. No habrán sobreelevaciones en las crujías con frente a la calle. Solo cuando las cotas del nivel del terreno desciendan dentro del lote o con relación al nivel de la calle, este desnivel podrá ser aprovechado para construir pisos adicionales, sin sobrepasar la altura sobre la vía.
- b. **Cubiertas:** las pendientes de los tejados deben ser iguales a las que presente la construcción colindante más antigua.
- c. **Aleros:** los aleros deben ser de un (1) metro de ancho a partir de la línea de paramento, dimensión que solo podrá ser variada para dar continuidad a los aleros de los inmuebles vecinos.
- d. **Balcones:** se debe dejar un ancho libre mínimo de un (1) metro entre el balcón y las medianeras, previa evaluación de concordancia con las edificaciones colindantes y la sección de la vía donde se localiza, para lo cual deberá obtener concepto favorable del Comité de Patrimonio Municipal.
- e. **Índice de ocupación y patios:** el índice de ocupación para las adecuaciones de los inmuebles Nivel 3 es de cero punto siete (0,7) sobre el área del predio. Todo proyecto nuevo o de adecuación tendrá un aislamiento posterior mínimo de tres (3) metros en predios medianeros y en esquineros, una zona de patio mínima de doce (12) metros cuadrados, cuyo lado menor será de tres (3) metros. El área de la planta baja o primer piso es el área máxima que pueden cubrir las plantas o pisos superiores, cuando sea posible su construcción respecto al empate con edificaciones vecinas.

**4. Inmuebles catalogados como Nivel 3 Conservación Contextual, Subnivel 3B Incompatibles:**

- a. **Adiciones constructivas y obra nueva:** podrán hacerse adiciones constructivas dentro de estos inmuebles o desarrollarse obras nuevas, siempre y cuando se empaten en planta, paramento y altura con los inmuebles colindantes que sean de Nivel 2, este principio se extiende a los espacios libres como patios y solares existentes en los predios vecinos, con los cuales debe buscarse siempre su coincidencia, manteniendo las constantes tipológicas del sector.
- b. **Garajes:** podrán habilitar garajes los inmuebles con frente mayor a siete (7) metros y que mantengan el acceso mediante zaguán claramente diferenciado y, al menos, un espacio habitado completo sobre el frente de fachada con sus correspondientes vanos, manteniendo además los patrones formales de las construcciones vecinas, como zócalos, aleros o acroterios, proporción de vanos, materiales de fachada, inclinación de planos de cubierta y demás.
- c. **Instalaciones y registros:** todas las instalaciones y registros que deban situarse en fachada estarán contenidos dentro de cajas o tubos empotrados y resueltos técnica y formalmente, pintados del mismo color que el resto de la fachada. Los contadores de consumo de agua, energía y gas no deben sobresalir en la fachada. Los equipos de aire acondicionado 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.
- d. **Demolición:** solo se permitirá la expedición de licencia de demolición con autorización previa por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- e. **Lotes parqueadero:** hasta que se desarrolle una obra nueva, los predios que son utilizados como parqueaderos deberán contar con un muro blanco de cerramiento. La superficie de parqueo deberá permitir la permeabilidad del suelo y la vegetación existente deberá conservarse.

**Parágrafo.** Los establecimientos comerciales ubicados en el barrio San Antonio, que a la entrada en vigencia del presente Acuerdo estén ejerciendo el destino comercial de expendio a la mesa de comidas preparadas, podrán ser objeto de reconocimiento de uso del suelo en los términos establecidos en el Artículo 300 del presente Acto, para lo cual deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el presente Artículo.

**Artículo 126. Área de Manejo Especial.** Porción de un barrio tradicional de la ciudad que reúne un número significativo de inmuebles aislados con valor patrimonial, declarados Bienes de Interés Cultural, y que, a pesar de las transformaciones constructivas experimentadas en su evolución, conserva rasgos

distintivos de sus valores y atributos originales, resultado de su trazado, escala y perfil urbano, morfología predial, vegetación, así como algunas edificaciones representativas de la arquitectura de momentos importantes de su desarrollo, constituyéndose en ejemplo sobresaliente del desarrollo urbanístico de Cali, por lo cual amerita un manejo especial con el que se mantengan esas características.

Las Áreas de Manejo Especial de Santiago de Cali son las siguientes y sus límites aparecen demarcados en el Mapa N° 24 “Bienes Inmuebles de Interés Cultural”, que hace parte integral del presente acto:

1. Barrio Granada.
2. Barrio Centenario.
3. Barrio El Peñón.
4. Barrio Miraflores.
5. Barrio San Fernando Viejo.
6. Barrio Tres de Julio.

En las Áreas de Manejo Especial no se permiten los englobes prediales, excepto en predios localizados sobre corredores estratégicos y urbanos. El aprovechamiento y normas de manejo para estas áreas están sometidos al Tratamiento Urbanístico de Consolidación, conforme sean consolidación 1, 2 y 3, acorde con lo establecido en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.