

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002 2002  
( OCTUBRE 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 27 nral. 5 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 505 del Acuerdo Municipal 069 de 2.000 y,

CONSIDERANDO 9.

1. Que la Ley 388 de 1.997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para determinadas áreas del suelo urbano y para las incluidas en suelo de expansión, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.
2. Que el Acuerdo Municipal 069 de octubre del 2000, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, en sus artículos 279 y 280, establece el plan parcial como instrumento para la planificación y posterior urbanización de los suelos sujetos al tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión, a partir de un área mínima correspondiente a 20 hectáreas netas urbanizables y que por consiguiente el área de planificación del plan parcial que se adopta mediante el presente decreto, denominado “Ciudad Meléndez”, requiere de dicho instrumento previo al proceso de urbanización, la cual se llevará a cabo, cumpliendo con los lineamientos del mismo Acuerdo y las normativas complementarias contenidas en el presente Decreto.
3. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 493 y siguientes del acuerdo 069 de 2000 y el artículo 24 del Decreto 1153 de 2000 CONSTRUCTORA MELENDEZ S.A. formuló y radicó mediante comunicación GG-148-01 el 5 de octubre de 2001, en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el proyecto de Plan Parcial de Expansión Urbana de Ciudad Meléndez, en el cual se determina como área de Planificación parte del suelo de Expansión denominado “Zona de Expansión Corredor Cali – Jamundi” que hace parte de la PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR, con una extensión de 1'517.600.00 M2 y cuya delimitación aparece en el plano 02 Area de Planificación y Subzonas. Los linderos generales de la citada área de planificación son: Por el OESTE: con la calle 50; Por el SUR: con la carrera 102; Por el ESTE: con el Canal C.V.C. Sur y por el NORTE: parte del Río Lili hasta cerrar con la carrera 50.
4. Que los suelos comprendidos en el área de planificación materia del Plan Parcial, hacían parte del área de expansión residencial denominada POLIGONAL G, delimitada y regulada por el Acuerdo 30 de 1993, la cual,

Elmuy e.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

para su desarrollo y usos se asimilaba al área de Actividad Residencial R-2 de la parte urbana.

5. Que el Acuerdo 069 de 2000 en sus artículos 281 y 282 establece el conjunto de normas generales urbanísticas que se deben aplicar, definiendo aspectos tales como las cesiones urbanísticas obligatorias y sus características, la edificabilidad potencial de los desarrollos dependiendo de la modalidad de urbanización a utilizar, los lotes mínimos y el aporte para vivienda de interés social entre otros aspectos, normas urbanísticas las cuales se aplican a los tratamientos en desarrollo mediante el respectivo Plan Parcial y deben ser complementadas en el mismo y en el Decreto que lo apruebe, según lo dispuesto por el artículo 19 de la ley 388 de 1.997 y el Artículo 25 del Decreto 1153 de 2000.
6. Que de conformidad con los artículos antes citados, en el Plan Parcial se pueden establecer para el área de Planificación zonas y subzonas, así como los usos aplicables a cada una de ellas.
7. Que mediante Decreto Municipal 1153 de 2000, se reglamentaron los procedimientos a través de los cuales se estudian y adoptan los planes parciales en Santiago de Cali, así como los contenidos básicos de los mismos, los cuales deben desarrollarse en un documento técnico y el conjunto de planos correspondientes y en las normas complementarias, las cuales se establecen en el Decreto por el cual se adopta el Plan Parcial.
8. Que mediante Resolución No. 008 del 21 de enero de 2002 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinó la viabilidad del Proyecto de Plan parcial de Expansión Urbana de Ciudad Meléndez Radicado por CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A.
9. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 501 del Acuerdo 069 de 2000 el Consejo Consultivo de Ordenamiento emitió concepto favorable y formuló recomendaciones al proyecto de Plan Parcial.
10. Que, EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL mediante Resolución No. D - 094 de Agosto 2 de 2002, ratificada por la Resolución No. D - 126 de Octubre 1 de 2002, aprobó el proyecto de Plan Parcial de Expansión Urbana de Ciudad Meléndez.
11. Que mediante aviso publicado el día 12 de septiembre en el Diario “OCCIDENTE”, efectuó la convocatoria pública a los propietarios y vecinos del área objeto del desarrollo para que presentaran sus recomendaciones y observaciones al proyecto de Plan Parcial.

*Elmuy e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCTUBRE 30)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

12. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 505 del Acuerdo 069 de 2000, una vez aprobado el Plan Parcial por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el mismo será adoptado mediante Decreto por el Alcalde municipal; decreto en el cual se adoptan las normas complementarias que permitirán mediante su aplicación sistemática la implementación del Plan Parcial, así como los instrumentos de gestión urbanística en él establecidos.
13. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo para el municipio de Santiago de Cali, se considera estratégico el desarrollo de proyectos de vivienda con el fin de mitigar el creciente déficit habitacional y que por consiguiente la aplicación de planes parciales que aporten diferentes tipologías de viviendas incluida la vivienda de interés social, son de gran importancia para el cumplimiento de las metas de la política habitacional y de generación de empleo.

Por lo anterior,

**DECRETA**

**CAPITULO 1  
DEFINICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1. ADOPCION.** Adóptese el plan parcial de Expansión Urbana denominado “Ciudad Meléndez”, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resoluciones Nos. D - 094 y D - 126 del 2 de Agosto y 1º de Octubre de 2002 respectivamente, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.

El Plan Parcial que se aprueba corresponde al área de Planificación ubicada en la pieza estratégica ciudad Sur, ubicada en suelo de expansión urbana, siendo su localización precisa la contenida en el plano 1 anexo al presente Decreto

**PARÁGRAFO 1:** El área de Planificación materia del Plan parcial que se adopta mediante éste decreto, constituye un nuevo polígono normativo en la Pieza de la Ciudad Sur, -polígono normativo de expansión-. Este nuevo polígono normativo tendrá tratamiento de desarrollo y se regulará por las disposiciones generales del POT, las específicas del Plan Parcial que se adopta y las complementarias contenidas en éste decreto.

*Elmoye.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

**PARÁGRAFO 2:** La ficha normativa correspondiente a éste nuevo polígono está integrada por las disposiciones del Plan parcial aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y adoptado en este Decreto y las normas complementarias contenidas en este decreto.

**PARÁGRAFO 3:** las normas urbanísticas complementarias adoptadas por el presente decreto aplican solamente para el área de planificación del plan parcial y no comprometen las demás áreas que conforman el resto del suelo de expansión denominado corredor Cali – Jamundí.

**ARTICULO 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial que se adopta está compuesto por el Documento Técnico con el conjunto de planos, aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resoluciones Nos. D - 094 y D – 126 del 2 de Agosto y 1º de Octubre de 2002 respectivamente y las normas complementarias que se establecen en el presente decreto.

Los planos que hacen parte integral del Plan Parcial son:

Plano 1. Localización.

Plano 2: Definición del área de planificación, subzonas y áreas de manejo especial.

Plano 3: Sistemas estructurantes primarios y secundarios.

Plano 4: Unidades de gestión.”.

**ARTICULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.** De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000, con relación a los suelos de expansión, se consideran como criterios para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

Desarrollar un modelo de urbanización en el que se pueda apreciar un nuevo concepto de ciudad y de apropiación del suelo urbano; buscando armonizar todos los elementos que constituyen la gestión urbana y el vivir en ciudad.

Incorporar de manera armónica y respetuosa los elementos ambientales estructurantes previstos por el POT y localizados en el área de planificación con el fin de lograr un equilibrio ambiental altamente eficiente y que le aporten a los nuevos desarrollos condiciones de calidad de vida excepcionales.

Hacer de la propuesta urbanística del plan parcial un ejemplo de adecuada articulación e integración con el espacio circundante en

*Elvira.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

proceso de consolidación y los espacios rurales o de protección ambiental, actuando como zona de transición urbana,

Concebir el espacio público urbano como un elemento que garantiza el bienestar de pequeños núcleos o vecindarios y los caracteriza aglutinándolos alrededor de él, Los servicios educativos, de salud, de recreación de cultura y en general las actividades que complementan la vivienda para hacer parte vital del tejido urbano del plan parcial.

Identificar a partir de las Unidades de Gestión que desarrollarán el plan parcial en el tiempo, una forma de incorporación al suelo urbano coordinada, planificada y sistemática que desarrolle simultáneamente la dotación de los necesarios espacios públicos en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas previstas por el POT.

**ARTICULO 4. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** Son objetivos del presente plan parcial:

**Objetivo general**

Regular el desarrollo urbano de los suelos de expansión urbana de CONSTRUCTORA MELÉNDEZ, ubicados en la POLIGONAL G creada mediante Acuerdo 30 de 1993, hoy en el Corredor Cali –Jamundí, Pieza de la Ciudad Sur, mediante la implementación del plan parcial que diseña y gestiona de manera integral todos los procesos de urbanización a desarrollarse bajo los principios de sostenibilidad ambiental, habitabilidad y calidad de vida establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Objetivos específicos:**

Contribuir a la solución del déficit cuantitativo y necesidades habitacionales existentes en el municipio a través de proporcionar una importante oferta de vivienda diversificada.

Dimensionar la vivienda con todos sus atributos de entorno, a través de diseñar en el plan parcial verdaderas unidades barriales, con sus correspondientes servicios y espacios para el desarrollo social y cultural de la futura comunidad.

Crear un sistema de soporte estructurante del plan parcial que parte de los sistemas estructurantes urbanos y ambientales y los desarrolla y complementa hasta constituir un sistema jerarquizado de espacios públicos que garantizará una alta calidad de vida para los futuros habitantes y usuarios del sector.

Incorporar de manera efectiva al sistema de espacio público urbano y local los elementos ambientales preexites y los suelos de protección.

*Elcay e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

- 7.
- Otorgar condiciones de uso, accesibilidad y mantenimiento a los elementos ambientales convertidos en parques, alamedas y sitios de recreación y esparcimiento.
  - Crear centros de actividad de soporte de las actividades urbanas a escala zonal así como facilidades de equipamientos públicos y privados que haciendo parte del sistema de espacio público eleven la disponibilidad de servicios.

**ARTICULO 5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.** Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para el plan parcial las siguientes:

- Integrar los proyectos al Sistema Municipal de vivienda que adelanta la Administración municipal identificando el conjunto de actores urbanos que intervendrán, tales como la población objetivo, la Nación y su conjunto de políticas, subsidios e instrumentos, el mercado financiero y el gobierno local, para promover su articulada participación en los proyectos de vivienda que componen el plan parcial.
- Utilizar racionalmente el suelo de manera que permita disponer de un buen numero de soluciones de vivienda de acuerdo a las posibilidades del mercado.
- Proporcionar variedad de soluciones de vivienda, tanto en precio como en características de manera que se promueva una ciudad más democrática y menos segregada por sectores.
- Dar continuidad al tejido urbano, de manera que los proyectos urbanísticos que compongan el plan parcial se integren armónica y funcionalmente a la ciudad existente.
- Manejar consecuentemente el concepto de zona de transición con el suelo de protección ambiental establecido en el POT debido al Basuro existente en el sector, lo cual condicionó los perímetros urbanos y de expansión de Cali.
- Planear un proceso flexible que se adapta en el tiempo a las soluciones que el mercado posibilite
- Generar usos de soporte a la vivienda y servicios comunitarios de diferentes escalas para proporcionarle un entorno con todas las facilidades urbanas y condiciones de relativa autosuficiencia para la población.

*Elmuy e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

- Regular el desarrollo, localización, características y adecuación de los elementos de estructura vial, de espacio público y equipamientos, tanto de escala urbana como de escala local que intervienen en el área de planificación.
- Racionalizar la incorporación del suelo de expansión, previendo su desarrollo a partir de las zonas más contiguas al perímetro urbano;
- Asumir dentro del área de planificación el diseño de las intervenciones a efectuarse en suelos de protección contiguos al área desarrollable, tanto los pertenecientes al suelo de expansión como al rural, de forma tal que reconociéndose éstos como los bordes naturales del plan parcial, su diseño corresponda por una parte, hacia la ciudad construida, en elemento de enlace (Cinturón Ecológico), y hacia el suelo rural como límite de la expansión de la ciudad futura.
- Incorporar parcialmente en forma de cesiones urbanísticas los elementos ambientales preexistentes.
- En otros casos, cuando elementos estructurantes de espacio público no se incorporen como cesiones urbanísticas, determinar condiciones de uso y mantenimiento que permitan su utilización pública con fines recreativos o paisajísticos.
- Distribuir Las cesiones de manera que acerquen los espacios públicos a los usuarios directos sobre todo para los proyectos de la vivienda.
- Generar centralidades de diferentes escalas al interior del área de planificación, de forma tal que los equipamientos públicos o privados a desarrollarse en dichas centralidades se constituyen en atractores para la vivienda y en puntos de nodales dentro del sistema de espacio público de la zona.

**ARTICULO 6. AREA DE PLANIFICACION.** El área de planificación materia del plan parcial se encuentra subdividida en tres subzonas a saber: El área urbanizable propiamente dicha, señalada como subzona A al interior del suelo de expansión urbana y dos áreas de manejo especial; la zona de reserva frente al Basurero de Navarro, identificada como subzona B, localizada en suelo rural con características de protección ambiental al interior de este suelo y el Cinturón ecológico, identificado como subzona C, localizada al interior del suelo de expansión urbana con características de protección ambiental al interior de éste, todas categorías establecidas por el Acuerdo 069 de 2000.

*Elvira C.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

Las subzonas A y C, pertenecientes al suelo de expansión urbana, conforman el área bruta de desarrollo. La subzona B, ubicada en suelo rural se ha incluido al interior del área de planificación con el fin de contemplar y garantizar las condiciones de mitigación ambiental y manejo de infraestructuras de servicios públicos que deber ser localizadas en la subzona, pero en ningún momento esta inclusión se puede interpretar como la posibilidad de integrar este suelo rural a la expansión urbana, razón por la cual la contabilización de índices de ocupación y de construcción, la disposición de áreas de cesión y en general las normas urbanísticas para la construcción no han tenido en cuenta está área, ni son aplicables en la misma. El plano 2 anexo presenta la localización de estas subzonas y el siguiente cuadro número 1 describe sus correspondientes áreas:

**Cuadro 1. Areas Generales**

Denominación	Areas brutas
Area total de planificación	1'517.600,00 mt2
Subzona A. Area Urbanizable en suelo de expansión (incluido río Lili).	789.408,75 mt2
Subzona B. Area de manejo especial- suelo rural de protección ambiental.	498.182,00 mt2
Subzona C. Area de manejo especial - suelo de expansión urbana de protección ambiental ó "Cinturón Ecológico"	230.009,25 mt2
Area en suelo de expansión ó Area Bruta de desarrollo (la suma de la subzona A y C)	1'019.418,00 mt2

**ARTICULO 7. SUBZONAS Y AREAS DE MANEJO ESPECIAL** Las subzonas en que se divide el área de planificación obedecen a que cada una de ellas se encuentra localizada en una categoría de suelo distinta, lo que les confiere condiciones de edificabilidad y uso diferentes, de la siguiente manera:

**Subzona A: Area Urbanizable:**

Constituye la porción del área de planificación sobre la cual se pueden adelantar actuaciones urbanísticas de urbanización, pues se encuentra localizada en suelo de expansión urbana, aunque a su interior posee porciones de suelo de protección ambiental no urbanizable, como es el área forestal protectora del río Lili.

**Subzona B-. Area de Manejo especial, Zona de Reserva Ambiental.**

Conformada por una porción del suelo rural de protección al interior del área de planificación, no puede ser objeto de acciones de urbanización, durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo se incluye en la

*Elmer C.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

planificación del presente plan parcial para prever las condiciones de mitigación ambiental y las infraestructuras de servicios públicos.

**Subzona C: Area de Manejo especial, Cinturón ecológico.**

Constituye una porción del área de planificación que aunque perteneciendo al suelo de expansión urbana, no es urbanizable para usos residenciales aunque si para usos recreativos e institucionales por poseer condiciones de protección ambiental, previstas por el Plan de Ordenamiento con el fin de conformar un parque lineal y de servicios, en este sentido una porción de las cesiones obligatorias de las urbanizaciones del plan parcial para zonas verdes y equipamientos públicos se localizarán allí, servirá igualmente de reserva para la construcción de equipamientos que respondan a las características anotadas y detalladas en el Acuerdo 17 de 1993 y hace parte del área neta urbanizable para la contabilización de la edificabilidad de las unidades de gestión que aporten las cesiones destinadas para zonas verdes en esta subzona.

**ARTICULO 8. UNIDADES DE GESTION.** La subzona A, entendida como el área urbanizable propiamente dicha, se subdivide a su vez en cuatro Unidades de Gestión, las cuales en desarrollo del Decreto 1153 de 2000, se entenderán como las etapas generales en que se divide el plan parcial tanto para su ejecución, como desde el punto de vista de la asignación de normas complementarias para la urbanización, construcción y obligaciones urbanísticas, de manera que su desarrollo podrá ser autónomo cumpliendo con estas previsiones.

Los proyectos urbanísticos que componen cada una de las unidades de gestión son:

**Unidad 1: Desarrollos de Vivienda**

Comprende tres proyectos urbanísticos de loteo individual para desarrollos unifamiliares, que también pueden ser destinados a loteos para tipologías bifamiliares o multifamiliares siempre que cumplan con las dimensiones mínimas de lotes establecidas en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. Igualmente, contiene cuatro áreas designadas para proyectos multifamiliares, a desarrollarse por el sistema de agrupación. La ubicación de cada una de las áreas designadas para estos proyectos, se encuentra en el plano 4 anexo.

**Unidad 2: Desarrollos de Vivienda**

Comprende cuatro proyectos urbanísticos de loteo individual para desarrollos unifamiliares, que también pueden ser destinados a loteos para tipologías bifamiliares o multifamiliares siempre que cumplan con las dimensiones mínimas de lotes establecidas en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. Igualmente, contiene cuatro áreas designadas para proyectos

*Elmer*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

multifamiliares, a desarrollarse por el sistema de agrupación. La ubicación de cada una de las áreas designadas para estos proyectos, se encuentra en el plano 4 anexo.

**Unidad 3: Desarrollos de Vivienda y Comercio.**

Comprende tres proyectos a desarrollarse mediante el sistema de agrupación y un área destinada al desarrollo de un proyecto comercial de escala urbana. La ubicación de cada una de las áreas designadas para estos proyectos, se encuentra en el plano 4 anexo.

**Unidad 4: : Desarrollos de Vivienda**

Comprende cinco proyectos urbanísticos de loteo individual para desarrollos unifamiliares, que también pueden ser destinados a loteos para tipologías bifamiliares o multifamiliares siempre que cumplan con las dimensiones mínimas de lotes establecidas en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. Igualmente, contiene cuatro áreas designadas para proyectos multifamiliares, a desarrollarse por el sistema de agrupación. La ubicación de cada una de las áreas designadas para estos proyectos, se encuentra en el plano 4 anexo.

**PARÁGRAFO 1.** Cada unidad de gestión se encuentra subdividida en proyectos urbanísticos los cuales podrán ser ejecutados de manera individual, por grupos de proyectos o por la totalidad de la correspondiente unidad de gestión, de forma tal que las correspondientes licencias de urbanismo podrán ser solicitadas para la totalidad de la unidad de gestión o para cada uno de los proyectos urbanísticos que la componen. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que cada unidad y cada proyecto deberá aportar, cada uno de ellos posee en el artículo 17 del presente Decreto determinado el monto y características de la obligación a ceder tanto para zonas verdes como para equipamientos, de forma tal que la suma de las obligaciones de los proyectos garantice el cumplimiento de la obligación de la unidad y a su vez la suma de estas, las cesiones globales del plan parcial.

**PARÁGRAFO 2:** Las áreas designadas en cada unidad de gestión para el desarrollo de multifamiliares por sistemas de agrupación, podrán ser ejecutadas mediante sistemas de loteo individual tanto para desarrollos unifamiliares como multifamiliares siempre que cumplan con las dimensiones mínimas de lotes para este tipo de proyectos, así mismo deberán aportar la obligación de cesión de zonas verdes y equipamientos por proyecto, tal como queda estipulada para cada uno de ellos en el presente Decreto.

*Oluy e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

**Cuadro 2. Composición de la subzona “A” a partir de las Unidades de Gestión**

	Area mts2
Unidad de Gestión 1	167.208,02
Unidad de Gestión 2	189.046,86
Unidad de Gestión 3	163.329,16
Unidad de Gestión 4	269.824,71
<b>Subtotal subzona A</b>	<b>789.408,75</b>
Cinturón Ecológico	230.009,25
<b>Total área bruta de Desarrollo</b>	<b>1'019.418,00</b>

**Cuadro 3. Composición de cada Unidad de Gestión a partir de proyectos urbanísticos. Areas en metros cuadrados.**

	# Proyectos loteo individual	Area total (1)	# Proyectos multifamiliares por agrupación	Area total o área neta urbanizable (1)	# Proyectos Comercio	Area total (1)
Unidad de Gestión 1	3	84.520,34	4	35.873,94	0	0
Unidad de Gestión 2	4	110.439,29	4	58.132,32	0	0
Unidad de Gestión 3	0	0	3	176.860,36	1	19.628,00
Unidad de Gestión 4	5	156.095,39	4	81.603,38	0	0
<b>Subtotal subzona A</b>	<b>12</b>	<b>351.055,02</b>	<b>15</b>	<b>352.470,00</b>	<b>1</b>	<b>19.628,00</b>

	Areas metros2
Suma total áreas de los diferentes proyectos:	723.153,03
Cesión efectuada en el cinturón ecológico o subzona C.	51.088,45
Area de proyectos en la Subzona A. (1)	672.064,58
Vías del Plan vial principal involucradas en la Subzona A.	117.344,17
<b>Total Subzona A</b>	<b>789.408,75</b>

*Elsey P.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

(1) Las áreas aquí anotadas son áreas netas urbanizables que en cumplimiento del Acuerdo 069 de 2000, incluyen las cesiones para zonas verdes y equipamientos, pero se descuentan las vías involucradas del plan vial principal (arterias y colectoras) establecido en el mismo Acuerdo. Igualmente, debido a que se realiza cesión de zonas verdes en el cinturón ecológico o subzona C, ésta debe ser descontada para obtener el área real de proyectos en la subzona A.

CAPÍTULO 2  
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PUBLICO

**ARTÍCULO 9. ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION.** Forman parte de los Sistemas Estructurantes del territorio establecidos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del plan parcial: el sistema ambiental, el sistema vial, el sistema de espacios públicos y el sistema de equipamientos colectivos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

**ARTICULO 10. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA AMBIENTAL.** Constituyen elementos constitutivos ambientales en el plan parcial, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, los siguientes elementos principales:

• **El río Lili** y su retiro de protección que creará un parque lineal de 30 metros de ancho y más de 800 metros de largo, que junto con las vías paralelas al mismo, conformará un corredor ambiental, de gran importancia paisajística. Este corredor ambiental o parque lineal, será trabajado como tal generando en el espacios para la recreación pasiva, ciclistas, senderos y mobiliario, toda vez que se entiende como parte de la cesión urbanística pública destinada para zona verde que los desarrollos que conforman el plan parcial entregarán a la ciudad.

• **El Cinturón Ecológico**, que será entendido al interior del plan parcial como espacio no urbanizable destinado a los usos recreativos e institucionales permitidos por el POT en su área, lo que permitirá la conformación de otro parque lineal urbano, con equipamientos y usos de recreación ubicados a su interior, esta área será receptora de obligaciones de los urbanizaciones que se ejecuten en desarrollo de las unidades de gestión, de acuerdo con las previsiones realizadas para tal efecto en el artículo 16 del presente Decreto.

*Elm e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( oct. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”.

**La zona de reserva** y aislamiento de protección frente al Botadero de Navarro cumplirá la función de aislar y amortiguar de los potenciales impactos negativos ambientales producidos por el Basurero, mientras éste se cierra y rehabilita, específicamente se creará una franja de aislamiento, compuesta por vegetación de alto porte que permita controlar potenciales los impactos. Igualmente en ella se realizará la ubicación de la infraestructura de saneamiento de las aguas servidas, según la localización expuesta en el plano número 2.

Igualmente constituyen elementos constitutivos secundarios del sistema ambiental, los siguientes:

**El Guadual** ubicado en el eje de la futura calle 75 en la confluencia con la calle 61, el cual se reconoce como un importante hito natural y paisajístico para el plan parcial, de forma tal que determina su conservación e integración al sistema urbano en forma de una glorieta a la que confluye la franja de amortiguamiento arborizada de la zona de reserva.

**El sistema de parques de barrio y las alamedas peatonales** que en diferentes sentidos conectarán entre si tanto los parques como los estructurantes ambientales anteriormente mencionados, serán la escala a nivel de vecindario de soporte ambiental y paisajístico que complementará y articulará toda la estructura ambiental a desarrollarse por el plan parcial. Este sistema se precisa y detalla en el plano anexo 3.

**ARTICULO 11. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL.** De las vías que componen el sistema vial municipal adoptado por el Acuerdo 069 de 2000 se determinan para el área de planificación del plan parcial como vías principales, las que corresponden a las categorías de vías Arteriales y Colectoras descritas por el mismo Acuerdo y que se ubican en el área de planificación. Igualmente se determinan el resto de vías propuestas como vías locales. A continuación se describen las características de las vías principales:

**Carrera 102 – Calle 75.** Esta Arteria se constituye en el principal estructurante en el sentido oriente – occidente del plan parcial. Posee un ancho de 60 metros. Se localiza en el límite sur del área de planificación del plan parcial, coincidiendo el eje del separador central de la vía con el límite predial de Ciudad Meléndez, de forma tal que sirva de borde entre el área de planificación del plan parcial y la del futuro plan parcial mediante el cual se planifique y desarrollen los terrenos al sur de Ciudad Meléndez y que a su vez los desarrollos

*Elisy*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCTUBRE 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

urbanísticos que compongan ambos planes parciales, compartan lo  
costos que correspondan a cada uno de ellos.

Esta vía posee al interior del área de desarrollo el plan parcial tres  
cruces a nivel; con la calle 53, con la calle 60 y con la calle 61, la  
solución de éstos será: el primero de ellos un cruce sencillo  
semaforizado, el segundo de ellos resuelto con una glorieta que a su  
vez dé ingreso al sistema vial local del plan parcial y el tercero se  
realice a partir de la glorieta que contiene el Guadual existente y  
proporciona así acceso al sistema vial local del plan parcial a través de la  
vía que delimita el borde occidental del mismo.

**Carrera 98.** Esta vía colectora en el tramo comprendido entre la calle  
50 y la calle 53, dará acceso al área de planificación del plan parcial  
cruzando el cinturón ecológico, desde el occidente hacia el oriente.  
Finaliza en la calle 53

**Calle 53.** De acuerdo al planteamiento del cinturón ecológico esta vía  
colectora con separador central, estará conformando el límite  
occidental del cinturón, es decir que su sección de 28 metros estará  
contada a partir del borde del mismo hacia el occidente. A esta vía  
entregarán la carrera 98 y las vías paralelas al río Lili, así como la vía  
secundaria del plan vial que conformará el límite norte del mismo.

**Calle 50.** Conserva las características con que ya fue contemplada en  
el desarrollo de la urbanización Valle del Lili y actúa como borde  
oriental del área de planificación del plan parcial y del cinturón  
ecológico, estando localizada fuera de él.

**Carrera 50.** Esta vía bordea el Canal CVC, posee un perfil asignado  
por el POT de 130 metros, se encuentra localizada fuera del área a  
urbanizar en el plan parcial. A ella confluirán la calle 75 y carrera 86.

**Paralelas al Río Lili.** De acuerdo al POT se interpreta la intención de  
crear un circuito de vías paralelas al río Lili, lineamiento que se  
incorpora al sistema vial del plan parcial. Se conciben entonces como  
vías marginales de río para la movilidad y conexión interna del área de  
planificación del plan parcial en el sentido norte – sur, entregarán a la  
calle 53 en su extremo occidental y en la carrera 50 en el extremo  
oriental.

Constituyen igualmente el sistema vial local del área de planificación del plan  
parcial, las siguientes vías:

*Elvira*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCTUBRE 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

Una estructura de vías secundarias que conforman en general retículas de 200 x 200 metros que conforma el sistema de supermanzanas presentado en los planos 2, 3 y 4 del presente decreto, a través de las cuales se accede al plan vial primario de la ciudad anteriormente descrito. La sección y características de estas vías corresponde a la jerarquía de vías locales.

De igual manera, esta red de vías locales dará acceso al sistema vial particular o terciario de cada una de las supermanzanas mencionadas, que también poseerán una sección de vía local, para el caso de los desarrollos de loteos individuales que las componen. Las áreas destinadas para desarrollos por sistema de agrupación, no poseerán este tipo de vías terciarias.

El sistema de movilidad local del plan parcial de Ciudad Meléndez, se ve complementado con una red de peatonales en diagonal frente al sistema reticular de 200 x 200 metros presentes en las supermanzanas que permitirá igualmente realizar desplazamientos en este sentido entre los diferentes sistemas ambientales principales y los parques de barrio, y de estos con los diferentes equipamientos.

El conjunto de componentes viales principales y locales anteriormente mencionado se encuentran descritos en cuanto a su localización y sección en el plano anexo 3 e igualmente las secciones de cada una de ellas se encuentran especificadas en el grafico de secciones anexo al presente decreto.

**PARÁGRAFO:** Los desarrollo urbanísticos que se efectúen a partir del plan parcial, que se adopta en este decreto, deberán respetar e incorporar el sistema vial descrito en lo concerniente a las vías principales y locales. Con respecto a las vías terciarias enunciadas en el Documento Técnico, para ser realizadas al interior de las supermanzanas en las áreas destinadas a desarrollos por loteo individual, éstas podrán aplicar cualquiera de los esquema viales y urbanísticos propuestos como modelos de supermanzana en el mismo Documento, de manera que las vías terciarias presentadas en el plano anexo número 3 pueden ser variadas en el desarrollo de cada proyecto urbanístico acorde con los modelos citados.

**ARTICULO 12. SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS.** Del esquema urbanístico general y de la incorporación de los elementos constitutivos del sistema ambiental, se establece al interior del área de planificación del plan parcial un sistema jerarquizado en tres subsistemas de espacios públicos para usos recreativos, parques y zonas verdes:

*Elseye.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCTUBRE 30)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

El **primer subsistema** está constituido por el cinturón ecológico entendido como parque lineal a escala ciudad que contendrá importantes equipamientos institucionales y recreativos, allí se ubicará entonces parte de la cesión para zonas verdes públicas y parte de la cesión para equipamientos, cumpliendo así con la naturaleza que el POT le ha asignado a dicho espacio.

El **segundo subsistema** de escala Barrial o general del plan parcial se estructura a partir del parque lineal del Río Lili, el cual articulará y estructurará todo el plan parcial tanto a nivel paisajístico como a nivel de espacio recreativo para todos los desarrollos, aportando un importante elemento de identidad cultural a Ciudad Meléndez. Sus áreas de retiro manejadas en forma de parques lineales, constituirán parte de las obligaciones para cesiones verdes de las diferentes unidades de gestión, conforme a lo establecido en los artículos 15 y 16 del presente decreto.

El **tercer subsistema** lo compone el conjunto de parques y de recorridos peatonales de escala vecinal que serán aportados al interior de cada una de las supermanzanas ilustradas en el plano anexo número 3 de forma tal que en desarrollo de lo descrito en el artículo tal de este decreto serán cedidas por cada una de ellas.

**ARTICULO 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Del mismo modo que el sistema de espacios públicos, el sistema de equipamientos colectivos al interior del área de planificación del plan parcial, como complemento del anterior, se conforma a partir de un sistema jerarquizado que reconoce dos escalas; los equipamientos que cumplirán funciones de carácter zonal o barrial y que por consiguiente prestarán sus servicios a toda la población futura del plan parcial y seguramente a parte de las zonas aledañas y un segundo sistema de carácter más vecinal y que como tal se concibe como un espacio de prestación de servicios para la comunidad que habita su entorno inmediato:

Los **equipamientos de escala zonal**, se localizarán en el cinturón ecológico de forma tal que ayuden a conformar dicho espacio de prestación de servicios institucionales y recreativos identificado por el POT. De esta forma, se cederá parte del porcentaje obligatorio para equipamientos en esta franja, espacios que pasarán a ser públicos para la ubicación de servicios dentro de las opciones reglamentadas por el Acuerdo 17 de 1997. La participación de cada unidad de gestión en el aporte de esta cesión será especificado en el artículo 15 del presente Decreto.

Se propone fundamental la ubicación en este globo de terreno cedido, de uno o varios de los siguientes servicios:

*Elm c.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

- Colegio del nivel secundario
- Centro de educación técnica
- Centro de Salud
- Centro deportivo
- Centro comunitario

**Los equipamientos vecinales,** Se ubican en el modelo de supermanzana para desarrollos mediante loteo individual, ilustrado en el plano anexo 4 al interior de la misma o estratégicamente ubicados en sus vértices. Los lotes que deberán ceder las urbanizaciones en desarrollo de este lineamiento constituirán una parte de la cesión y el resto será ubicada en el cinturón ecológico de acuerdo a las previsiones anotadas para cada unidad de gestión en los artículos 15 y 16 de este Decreto.

Por la naturaleza de la prestación de los servicios que deben prestar estos espacios destinados a los equipamientos vecinales se proponen los siguientes usos:

- Guardería Infantil
- Salacuna
- Puesto de salud
- Equipamiento de seguridad
- Tienda comunitaria
- Centro de Desarrollo y participación social vecinal.

**PARÁGRAFO:** De acuerdo con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000, los urbanizadores responsables del desarrollo de las Unidades de Gestión y proyecto que componen el plan parcial estarán obligados a ceder el área o terrenos para la ubicación futura de los equipamientos aquí descritos, de acuerdo a la distribución de obligaciones que se establece en el artículo 16 del presente decreto, sin que sea responsabilidad de los mismos su construcción, dotación o mantenimiento, funciones que competen a la Administración Municipal.

**ARTICULO 14. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL PARA ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS:** A partir de las sistemas estructurantes enunciados en los anteriores artículos, el siguiente cuadro general de obligaciones presenta la distribución de áreas que deberán ser cedidas globalmente por los desarrollos que componen el plan parcial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, el cual establece una obligación del 18% medida sobre el área bruta de desarrollo para zonas verdes y una cesión del 3% medida sobre la misma área bruta de desarrollo con destino a

*Elmerye.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCTUBRE 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

equipamientos comunitarios. A continuación se establecen las áreas a ceder en virtud del plan parcial:

**Cuadro 4. General del plan parcial**

			mt2
1		Area de planificación	1.517.600,00
2		Area protección rural subzona "B"	498.182,00
3		Area bruta a desarrollar subzonas "A" y "C"	1.019.418,00
4		Subzona "A" urbanizable	789.408,75
5		Subzona "C" cinturón ecológico	230.009,25
6		cesión para zonas verdes 18 % del area bruta	191.292,75
6.1		Río Lili	112.163,69
6.2.		En Cinturón ecológico	51088,45
6.3.		En parques internos De supermanzanas	28.040,61
7		Cesión equipamientos 3 % del área bruta	30.582,64
7.1.		En cinturón ecológico	26.575,64
7.2.		Al interior de supermanzanas	4.007,00
8		Areas verdes adicionales Menores a 100 mts2	2.713,16
9		Bancos de tierras en Cinturón Ecológico (áreas que no son cedidas)	131.768,69
10	10.1	Vías Plan Vial principal (arterias y colectoras)	137.920,64
	10.2	Vías locales (secundarias y terciarias)	162.110,16
			300.030,80
12		Area útil (incluye áreas privadas del cinturón ecológico)	494.798,65

**ARTICULO 15. OBLIGACIONES URBANISTICAS POR UNIDAD DE GESTIÓN:** Las siguientes son las obligaciones que cada unidad de gestión debe aportar, identificadas, las cuales se encuentran especificadas, localizadas y caracterizadas en el plano número 4:

*Elvira*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCTUBRE 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

Cuadro 5

	Area mts2	Area a ceder para zonas verdes(1)	Area a ceder para equipamientos
Unidad de Gestión 1	167.208,02	36.839,48	1.127,00
Unidad de Gestión 2	189.046,86	24.563,28	1.152,00
Unidad de Gestión 3	163.329,16	35.903,99	0.00
Unidad de Gestión 4	269.824,71	42.897,55	1.728,00
<b>Subtotal subzona A</b>	<b>789.408,75</b>	<b>140.204,30</b>	<b>4.007,00</b>
<b>Cinturón Ecológico</b>	<b>230.009,25</b>	<b>51.088,45 (2)</b>	<b>26.575,64 (3)</b>
Total área bruta de Desarrollo	1'019.418,00	191.292,75	30.582,64

- (1) Algunas de las cesiones no se realizan dentro de la correspondiente unidad de gestión, en el artículo 16 se determina los pormenores de cesión y su localización.
- (2) Esta cesión ubicada en el cinturón ecológico corresponde a la cesión para zonas verdes de la unidad de gestión tres, las demás unidades ubican su cesión dentro de la subzona A, aunque no necesariamente dentro del área de cada unidad.
- (3) El área cedida para equipamientos en el cinturón ecológico corresponde a la efectuada por la globalidad de los proyectos para desarrollo por el sistema de agrupación. Los proyectos urbanísticos para desarrollos por loteo individual o supermanzanas ubican siempre esta cesión al interior de la misma.

**ARTICULO 16. DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LAS DIFERENTES UNIDADES DE GESTION Y DE SUS PROYECTOS URBANÍSTICOS.** El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del plan parcial será la consolidación del sistema público dispuesto en el artículo 12 de presente decreto a partir de los aportes realizados por cada unidad de gestión o por cada proyecto urbanístico, dependiendo de la manera en que se desarrolle. A continuación se detalla el aporte de cada unidad y proyecto. Su localización, área y entrega efectiva al finalizar la ejecución de cada proyecto urbanístico, por parte de su responsable urbanizador a través de la licencia de urbanismo, se hará teniendo en cuenta el plano anexo 4 y las siguientes disposiciones:

**Unidad de Gestión 1.**

Esta unidad esta compuesta por tres proyectos urbanísticos de loteo individual, sus cesiones para zonas verdes y equipamientos se encuentran localizadas al interior de su área a excepción del proyecto número uno que cede en el retiro del río Lili.

*Elmer e*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

Adicionalmente, se encuentran identificados cuatro proyectos multifamiliares, con las letras A, B, C Y D. Las cuales ceden en el retiro del río Lili, al tiempo que se localizan en el área del retiro del río dentro de esta unidad, las cesiones de zonas verdes de los proyecto A y C de la unidad de gestión 3.

**Unidad de Gestión 2.**

Esta unidad está compuesta por cuatro proyectos urbanísticos de loteo individual, sus cesiones para zonas verdes y equipamientos se encuentran localizadas al interior de su área.

Igualmente, se encuentran identificados cuatro proyectos multifamiliares, con las letras A, B, C Y D. Los proyectos C y D ceden en el retiro del río Lili, los proyectos A y B ceden en la unidad de gestión 4. En el área del retiro del río dentro de esta unidad, se ubica la cesión de zonas verdes del proyecto C de la unidad de gestión 3.

**Unidad de Gestión 3.**

Esta unidad identifica un área para un desarrollo comercial que efectúa su correspondiente cesión para zona verde en el retiro del río Lili. Se encuentran identificados tres proyectos multifamiliares, con las letras A, B y C. Estos proyectos además de ceder para zonas verdes en el área del retiro del río Lili comprendida en esta unidad, realizan cesiones en las unidades de gestión uno y dos, y en el cinturón ecológico de la siguiente manera:

Proyecto A cede al interior del retiro del río y en la unidad de gestión uno.

Proyecto B cede al interior del retiro del río y en el Cinturón ecológico.

Proyecto C cede al interior del retiro del río y en las unidades de gestión uno y dos.

**Unidad de Gestión 4.**

Esta unidad esta compuesta por cinco proyectos urbanísticos de loteo individual, sus cesiones para zonas verdes y equipamientos se encuentran localizadas al interior de su área.

Adicionalmente, se encuentran identificados cuatro proyectos multifamiliares, con las letras A, B, C Y D. Todos los proyectos de la unidad ceden en el retiro del río Lili. Igualmente, en el área del retiro del río dentro de esta unidad, se ubica la cesión de zonas verdes del proyecto A de la unidad de gestión dos y del proyecto B de la unidad de gestión dos.

**ARTICULO 17. OBLIGACIONES URBANISTICAS EN LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL.** El área de manejo especial ubicada en la zona de reserva o subzona B, por estar excluida de la urbanización no genera obligaciones de cesión, igualmente tampoco se constituye en receptora de las mismas. Por otra parte, en el área de manejo especial del Cinturón

*Elmer C.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
“URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

ecológico o subzona “C” es receptora de obligaciones de cesiones de zonas verdes de la unidad de gestión tres y recibe la obligación global para equipamientos de todos los desarrollos por sistema de agrupación del plan parcial. La composición de áreas de esta subzona se describe en el siguiente cuadro.

**Cuadro 6.**  
**Composición de la subzona “C” o cinturón ecológico**

1	Area a ceder para zonas verdes de la unidad de gestión 3	51.088,45
2	Area a ceder para equipamientos de todas la unidades de gestión	26.575,64
3	Area no urbanizable pero si utilizable en los términos previstos por el Acuerdo 17/93 Banco de tierras	137.940,69
4	Area comprometida en vías principales	20.576,47
	<b>TOTAL</b>	<b>230.009,25</b>

**ARTICULO 18. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL.** Todos los proyectos urbanísticos previstos por el plan parcial deberán ceder el área y ejecutar en su proceso de urbanización las vías locales y terciarias localizadas al interior de su correspondiente área de proyecto, definida en el plano anexo número 4 descritas en el artículo 11 precedente.

Será igualmente responsabilidad de la ejecución de cada unidad de gestión la construcción de parte de las vías que componen sistemas principales viales de la siguiente manera:

**Cuadro 7**

UNIDAD	RESPONSABILIDAD VIAL PRINCIPAL
1	Ejecutar la calzada oriental de la calle 53 en el tramo correspondiente a la unidad. Ejecutar la totalidad de la carrera 98 desde la calle 50 hasta la calle 53. Ejecutar la paralela occidental del río Lili en el tramo correspondiente a la unidad.
2	Ejecutar la calzada lateral norte de la carrera 102 – calle 75 en el tramo correspondiente a la unidad y reservar el espacio para la calzada central involucrada en este plan parcial. Ejecutar la paralela oriental del río Lili en el tramo correspondiente a la unidad.
3	Ejecutar la calzada lateral norte de la carrera 102 – calle 75 en el tramo correspondiente a la unidad y reservar el espacio para la calzada central involucrada en este plan parcial. Ejecutar la calzada oriental de la calle 53 en el tramo correspondiente a la

*Eluy e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

	unidad. Ejecutar la paralela oriental del río Lili en el tramo correspondiente a la unidad.
4.	Ejecutar la calzada lateral norte de la carrera 102 – calle 75 en el tramo correspondiente a la unidad y reservar el espacio para la calzada central involucrada en este plan parcial. Ejecutar la paralela oriental del río Lili en el tramo correspondiente a la unidad.

**PARÁGRAFO:** En el evento de gestionarse y ejecutarse proyectos urbanísticos por separado, éstos deberán asumir la ejecución de la porción de vía principal o local que le corresponda de acuerdo con la delimitación de cada uno de los proyectos urbanísticos, establecida en los planos 3 y 4 del presente decreto.

**CAPITULO 3**  
**SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO**

**ARTICULO 19. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA PARA ÁREAS DE DESARROLLO POR SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL.”** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 69 de 2000 para los desarrollos por sistema de loteo individual unifamiliar los índices y densidades son resultantes de aplicar las dimensiones mínimas de lote, su respectiva dimensión de frente y profundidad, la altura, los aislamientos requeridos y los estándares de habitabilidad del artículo 282 del citado Acuerdo.

Se aplica para desarrollo de multifamiliares mediante el sistema de loteo individual, en desarrollo del Plan Parcial que se adopta en éste decreto, los lotes mínimos de la siguiente manera:

**Cuadro 8**

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Viviendas unifamiliares	72 M <sup>2</sup>	6 metros
Viviendas bifamiliares	105 M <sup>2</sup>	7 metros
Viviendas multifamiliares	252 M <sup>2</sup>	12 metros

La densidad e índices de ocupación y construcción para la construcción adelantadas por gestión de construcción individual, son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas:

- Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:

*Elsey e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCTUBRE 30, ) 9.

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

cada unidad de gestión tendrán la posibilidad de hacer uso de la siguiente edificabilidad máxima medida sobre el área neta urbanizable señalada en el mismo plano:

**Cuadro 10.**

**Unidad 1**

	Area agrupación neta (1) mts2	Edificabilidad máxima permitida mts2	
A	multifamiliar A	7.907,71	11.070,80
B.	multifamiliar B	4.714,54	6.600,35
C.	multifamiliar C	11.920,09	16.688,12
D.	multifamiliar D	11.331,60	15.864,24
	Total Unidad	35.873,94	50.223,51

**Unidad 2**

	Area agrupación neta (1) mts2	Edificabilidad máxima permitida mts2	
A.	multifamiliar A	18.201,25	25.481,75
B.	multifamiliar B	14.796,42	20.714,99
C.	multifamiliar C	11.674,18	16.343,85
D.	multifamiliar D	13.460,47	18.844,66
	Total unidad	58.132,32	81.385,25

**Unidad 3**

	Area agrupación neta (1) mts2	Edificabilidad máxima permitida mts2	
A.	multifamiliar A	26.409,94	36.973,92
B.	multifamiliar B	94.476,79	132.267,51
C.	multifamiliar C	55.973,63	78.363,08
	Total unidad	176.860,36	247.604,51

**Unidad 4**

	Area agrupación neta (1) mts2	Edificabilidad máxima permitida mts2	
A.	Multifamiliar A	16.452,96	23.034,14
B.	Multifamiliar B	18.251,82	25.552,55
C.	Multifamiliar C	19.316,94	27.043,72
D.	Multifamiliar D	27.581,65	38.614,31
	Total unidad	81.603,37	114.244,72

*Elvye.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ” 7.

- \* Altura máxima: 3 pisos
- \* Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6 M<sup>2</sup> y lado menor de 2 metros. No existe aislamiento posterior.
- Normas para vivienda multifamiliar:
  - \* Altura máxima 5 pisos
  - \* Aislamiento posterior: 3.00 metros. a partir del nivel del terreno.
  - \* Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor a 15 metros.

Estas serán las normas de construcción y ocupación de los espacios privados a desarrollarse en las áreas destinadas al sistema de loteo individual en cada unidad de gestión de acuerdo al plano 4 anexo.

**ARTICULO 20. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA PARA ÁREAS DE DESARROLLO POR SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del acuerdo 069 de 2000, la forma de contabilizar la edificabilidad para los desarrollos multifamiliares por sistemas de agrupación en áreas de tratamiento de Desarrollo, se aplican de la siguiente manera en el Plan Parcial que se adopta:

**Cuadro 9**  
**Agrupación Multifamiliar**

Indice:	Tamaño Predial	Sin Transferencia	Con Transferencia
Indice máximo de Ocupación (IO) sobre Area Neta Urbanizable		0.24	0.24
Indice máximo de Construcción (IC) sobre Area Neta Urbanizable	Predios menores a 30 hectáreas.	1.20	1.60
	Predios entre 30 y 50 hectáreas	1.30	1.70
	Predios de más de 50 hectáreas	1.40	1.80

De esta manera, las áreas a ser desarrolladas mediante este sistema de agrupación sin hacer uso de transferencias, definidas en el plano 4 para

*Elvira*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( 30 OCTUBRE )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

**PARÁGRAFO:** Estas áreas designadas para el desarrollo por agrupación, podrán ser ejecutadas mediante sistemas de loteo individual tanto para desarrollos unifamiliares como multifamiliares siempre que cumplan con las dimensiones mínimas de lotes para este tipo de proyectos, así mismo deberán aportar la obligación de cesión de zonas verdes y equipamientos por proyecto, tal como queda estipulada para cada una de ellas en el presente Decreto.

**ARTICULO 21. DESARROLLO DE PROYECTOS COMERCIALES..** El desarrollo del proyecto comercial previsto en la Unidad de Gestión tres se regirá a partir de la siguiente norma de ocupación y construcción derivada del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000.

**Cuadro 11**  
**Proyectos Comerciales y de Servicio de Escala Urbana**

Indice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Indice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25
Indice máximo de Construcción (IC)	0.50	1.00

Teniendo en cuenta que el área destinada para este proyecto comercial en la unidad de gestión tres es de 19.628 metros cuadrados de área neta urbanizable, su edificabilidad máxima potencial será el resultado de aplicar el índice establecido de 0,5 de construcción.

Este proyecto comercial y de servicios estará obligado a contribuir con cesiones para zonas verdes de acuerdo a lo establecido en el correspondiente plano 4 del presente decreto, el cual define la localización de esta área comercial y la ubicación de su cesión obligatoria.

**ARTICULO 22. ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS.** Los desarrollos derivados de proyectos de loteo individual deberán dar solución de estacionamiento para cada lote al interior del mismo, así como, los proyectos derivados del desarrollo de multifamiliares por sistemas de agrupación, deberán disponer como mínimo de un estacionamiento por vivienda construida y un estacionamiento de visitantes por cada cinco viviendas construidas en la correspondiente agrupación. El proyecto

*Elvira*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002  
( OCT. 30 )

9.

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

comercial y de servicios deberá disponer de un estacionamiento por cada 120 metros cuadrados construidos.

**ARTICULO 23. USOS DEL PLAN PARCIAL** Para la aplicación de las normas de usos del suelo la totalidad de la subzona A se clasifica como área de actividad residencial predominante. La Subzona C o cinturón ecológico estará regida de acuerdo a los usos permitidos y posibilidades de ocupación y edificabilidad de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 17 de 1993.

“**ARTICULO 24. ESQUEMA BASICO.** Los proyectos urbanísticos a desarrollarse al interior del área de planificación deberán cumplir en su totalidad con las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial, éste Decreto y sus planos anexos. De conformidad con la ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000, para tramitar las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en desarrollo del Plan parcial que se aprueba, no se requerirá de solicitud y expedición de Esquema Básico por parte de la Administración Municipal.”

**ARTICULO 25. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN.** Para el desarrollo de proyectos multifamiliares por el sistema de agrupación se aplican las normas sobre aislamientos entre construcciones contenidas en el artículo 373 del Acuerdo 069 de 2000.

#### CAPITULO 4

#### PLAN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTION

**ARTICULO 26. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTION:** Cada Unidad de Gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente licencia de urbanización, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la unidad de gestión o de manera parcial para cada proyecto urbanístico o grupo de proyectos urbanísticos al interior de una unidad de gestión, siempre y cuando se lleve a cabo el cumplimiento de las áreas preestablecidas para cada desarrollo en el Plan Parcial y éste Decreto y el cumplimiento de todas las obligaciones descritas para cada uno de los proyectos urbanísticos. Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización o tramitar ésta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

*Elmer C.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002

( OCT. 30 ).

7

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

**ARTICULO 27. PORCENTAJE DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.** De conformidad con el Acuerdo 069 de 2000 en su artículo 282, el plan parcial que se adopta mediante éste decreto, debe cumplir con un aporte mínimo del 20% de sus soluciones de vivienda totales destinado para vivienda de interés social, las cuales podrán ubicarse en todas, algunas o una de las Unidades de Gestión, hasta que se cumpla el aporte total.

**ARTICULO 28. IDENTIFICACION DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL,** El Departamento administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será la dependencia encargada de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del presente plan parcial en los términos previstos en el presente decreto.

**ARTICULO 29. USOS PARA LAS AREAS CEDIDAS.** La destinación específica de usos y programas a desarrollar en las áreas cedidas para equipamientos, si bien es sugerida por el presente Decreto, deberá cumplir con las disposiciones del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el Municipio de Santiago de Cali, una vez este sea adoptado.

**ARTICULO 30. INCORPORACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZADOS COMO SUELOS URBANOS.** De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, en su artículo 31, acerca de la definición del suelo urbano como aquel que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso, la aprobación del presente plan parcial ubicado en suelo de expansión urbana, no implicará para ningún fin, su reclasificación inmediata como suelo urbano, sino hasta cuando cada una de las unidades de gestión o de los proyectos urbanísticos que las componen sea efectivamente urbanizados, es decir dotados de las infraestructuras establecidas en la Ley, entendiéndose su incorporación efectiva al suelo urbano por cada unidad o proyecto urbanizado.

**ARTICULO 31. MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.** El presente Plan Parcial podrá ser modificado por el Alcalde si fuere necesario para la realización de las acciones relativas a la función pública del ordenamiento territorial que sean de su competencia.

**PARAGRAFO:** La modificación del Plan Parcial, deberá surtir el mismo procedimiento previsto para su aprobación.

**ARTICULO 32. PLAZO DE EJECUCION.** El presente plan parcial se ejecutará en un término de quince (15) años contados a partir de la publicación del Decreto que lo adopta.

*Elmer e.*

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0537 DE 2002 7  
( OCTUBRE 30 )

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION  
URBANA DE CIUDAD MELENDEZ”

**ARTICULO 33. VIGENCIA.** Este Decreto rige a partir de la fecha de su  
publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Santiago de Cali..

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Santiago de Cali, a los treinta días del mes de octubre de  
2002

*Elmaje.*  
JHON MARO RODRIGUEZ FLOREZ  
Alcalde de Santiago de Cali.

PUCLIDADO BOLETIN OFICIAL No. 298  
DE OCTUBRE 01 DE 2002