

201

República de Colombia



Municipio de Cali

Decreto No. 4110-20-0174 DE 2009

(de)

mayo 13 2009

14 MAYO 2009

006649

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, el artículo 505 del Acuerdo Municipal 069 de 2.000 y el artículo 16 del Decreto Nacional 2181 de 2007 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 19, define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión urbano, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales contenidas en los mismos.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Santiago de Cali, en su artículo 280, establece el Plan Parcial como instrumento para la planificación y posterior urbanización de los vacíos urbanos, a partir de un área mínima correspondiente a seis (6) hectáreas netas urbanizables.

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, reglamenta todo lo relacionado con los contenidos y procedimientos para la formulación, revisión, concertación, consulta y adopción de los planes parciales.

Que mediante Resolución 4132.21.246 del 8 de Agosto del 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal definió los determinantes para la formulación del plan parcial La Morelia Etapas III, IV y V.

Que mediante Resolución No. 0633 del 10 de julio de 1998, el Ministerio de Medio Ambiente, “Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación”, estableció unas restricciones a la Etapa IV de La Morelia, las cuales se acogen en el presente plan parcial.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 y en el Decreto Nacional 2181 de Junio 29 de 2006, las Sociedades la Morelia S.A. y Cristalinda S.A. promotoras del proyecto, radicaron en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con el número 011185

DLC
Mayo 14/09
11:57pm



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

del 4 de octubre de 2007, el proyecto de plan parcial La Morelia Etapas III, IV y V, cuya delimitación aparece en el Plano No 1A denominado “Plano Topográfico del Área de Plan Parcial”, con los siguientes linderos generales: Por el Norte, con la quebrada San Fernando; por el Este, con la Calle 10 Oeste y su prolongación proyectada; por el Sur, con el Predio La Morelia Parte Alta y la proyectada prolongación de la Calle 10 Oeste; Por el oeste, con el predio la Morelia Parte Alta y con la proyectada Calle 11 Oeste.

Que mediante aviso publicado el 28 de diciembre de 2007 en el Diario Occidente se efectuó la convocatoria pública y citación a los propietarios y vecinos colindantes del área de planificación del Plan Parcial La Morelia Etapas III, IV y V, en la cual se presentaron observaciones de parte de un ciudadano.

Que mediante Resolución No. DAP-4132.0.21-026 del 23 de febrero de 2009 se revocó de oficio y cumpliendo con los requisitos previstos en el Código Contencioso Administrativo, la Resolución No. 4132.21.383 del 26 diciembre de 2007, “Por medio de la cual se declara la viabilidad del proyecto de plan parcial La Morelia Etapas III, IV y V”, por cuanto no se había cumplido con la convocatoria a los vecinos y propietarios colindantes del proyecto en los términos del artículo 8º del Decreto 2181 de 2006.

Que mediante Resolución DAP-4132.0.21-043 del 5 de marzo de 2009, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinó la viabilidad del plan parcial La Morelia Etapas III, IV y V, en la cual se dio la respuesta a las observaciones presentadas en la información pública.

Que en la mencionada Resolución se establece que no se adelanta concertación con la autoridad ambiental, teniendo en cuenta que el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, precisa las situaciones en las cuales los planes parciales son objeto de concertación con la autoridad ambiental, las cuales no se presentan en el plan parcial La Morelia Etapas III, IV y V.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006, una vez viabilizado 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



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

normas complementarias que permitirán mediante su aplicación sistemática la implementación del Plan Parcial, así como los instrumentos de gestión urbanística en él establecidos.

Por lo anterior,

DECRETA

CAPITULO 1:

DEFINICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCION DEL PLAN PARCIAL. Adoptar el Plan Parcial La Morelia Etapas III, IV y V, viabilizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución No. DAP-4132.0.21-043 del 5 de marzo de 2009, como instrumento de Planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.

ARTICULO 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial que se adopta está compuesto por el Documento Técnico y las normas complementarias que se establecen en el presente Decreto.

Los Planos que hacen parte integral del Plan Parcial son:

Planos del diagnóstico:

- 2.1.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria.
- 2.1.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

Planos normativos de la formulación:

- 2.2.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
- 2.2.2 Plano de la red vial y perfiles viales.
- 2.2.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
- 2.2.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos, red de energía eléctrica.
- 2.2.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos, alcantarillado.
- 2.2.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos, acueducto.
- 2.2.5 Plano de usos y aprovechamientos.
- 2.2.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

9



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

2.2.7 Plano de delimitación de las unidades de actuación urbanística de gestión.

2.2.7 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.2.9 Plano de sub-áreas de Tratamiento

ARTICULO 3. AREA DE PLANIFICACION DEL PLAN PARCIAL, LOCALIZACION –

DELIMITACION. El Plan Parcial que se aprueba corresponde al área de Planificación ubicada en suelo Urbano, en la pieza estratégica Sur Occidental, siendo su localización precisa la contenida en el Plano No 1, “Plano topográfico del área de planificación”. El área de Plan Parcial reconocida como “La Morelia Etapas III, IV y V”, comprende una extensión de 169.129,85 m2 - 16,91 Hectáreas, la cual se delimita de la siguiente forma:

- Por el norte con la quebrada San Fernando,
- Por el este: con la Calle 10 Oeste y su prolongación proyectada,
- Por el sur: con el Predio La Morelia Parte Alta, y la proyectada prolongación de la Calle 10 Oeste,
- Por el oeste: Con el predio La Morelia Parte Alta, con la proyectada Calle 11 Oeste.

El área de Plan Parcial esta integrada por los predios que se detallan a continuación:

RELACIONE IDENTIFICACION DE PREDIOS INCLUIDOS EN LA PROMUESTA DE DELIMITACION Y SUS PROPIETARIOS			
NÚMERO EN EL PLANO DE DELIMITACIÓN	1	2	3
NOMBRE ASIGNADO AL PREDIO O GLOBO DE TERRENO DE MAYOR EXTENSIÓN	LA MORELIA PARTE ALTA	SALDO ZONA F - A	FRANJA DE 777,11 M2 CONTIGUA A LA ZONA VERDE ZV - D3
PROPIETARIO - NIT, CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL	LA MORELIA S.A. NIT 890 303 393 - 1	CRISTALINDA S.A. NIT 890 311 196 - 9	CRISTALINDA S.A. NIT 890 311 196 - 10
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-1008 370-29474	370-29474	370-701035
NÚMERO DE PREDIO CATASTRAL	Y-005-3530-00-36	G-0260-010-0000	G-0260-0266-000
ÁREA CATASTRAL	390.525,00 METROS CUADRADOS	27.823,82 METROS CUADRADOS	777,11 METROS CUADRADOS
SUPERFICIE DEL ÁREA PROPUESTA PARA EL PLAN PARCIAL	140.528,92 METROS CUADRADOS		
REFERENCIA DE ESCRITURA PÚBLICA	3017 DE JUNIO 10 DE 1976, NOTARIA 2	5270 DE SEPTIEMBRE 29 DE 1978, NOTARÍA 2 0046 DE ENERO 11 DE 2007, NOTARÍA 14	

4



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

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

PARÁGRAFO 2: La ficha normativa correspondiente a éste nuevo polígono está integrada por las disposiciones del Plan Parcial viabilizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y adoptado en este Decreto y las normas complementarias contenidas en éste 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 de la Pieza Urbana de la Ciudad Sur Occidental.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali. (Acuerdo 069 de 2000), al respecto de los vacíos urbanos, y con el ánimo de contribuir en la construcción del propósito colectivo de visión a futuro del POT sobre la ciudad y el territorio, el Plan Parcial “La Morelia Etapas III, IV y V” se integra a su propósito general formulando los siguientes principios:

1. Formular y Desarrollar un Plan Parcial articulado y complementario con la vocación terciaria de la Ciudad de Cali, la Pieza Sur - Occidental, y las centralidades cercanas:

Aprovechando las condiciones estratégicas de localización, Complementando la pieza ciudad sur - occidental y las centralidades vecinas con oferta de vivienda nueva, Articulándose a los corredores viales y de servicios que facilitan su conexión con la ciudad y la región.

2. Integrar el diseño urbano a las condiciones del entorno, con una distribución espacial compensada:

Haciendo muy accesible el área de “La Morelia” y facilitando la accesibilidad de sus usuarios a la ciudad y el territorio, integrándose de manera expedita a las vías municipales de comunicación. Disponiendo las áreas previstas para los equipamientos públicos en lugares fácilmente accesibles, equidistantes y reconocibles. Disponer los espacios públicos de manera



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

equilibrada, ofreciendo espacios de cobertura urbana – sectorial, sectorial y Local, distribuyéndolos en el área, haciéndolos fácilmente accesibles y permeables en el trazado.

3. Integrar el urbanismo a las condiciones ambientales del lugar: Aprovechando condiciones especiales ambientales y de paisaje del lugar, con la disposición estratégica de las áreas de esparcimiento asociadas a las concentraciones arbóreas existentes y a las posibilidades mismas del lugar ubicado sobre la ladera del Cerro Los Cristales, y a las visuales relacionadas con la Ciudad y cerros vecinos. Estimulando la disposición de corredores biológicos de espacio público que faciliten la movilidad de especies de avifauna entre el valle y el pic de monte.

4. Formular y desarrollar un Plan Parcial de óptima urbanización, eficiente en su estrategia de desarrollo: Aprovechando las condiciones de óptima urbanización con muy buena accesibilidad. Conectándose a los sistemas de redes de servicios públicos. Tratando de alcanzar unos costos de urbanización razonables.

ARTICULO 5. OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos, políticas y estrategias del presente Plan Parcial, las siguientes

1. Objetivo General: Desarrollar bajo el auspicio de las normas y requerimientos urbanísticos pertinentes, un proyecto urbano orientado principalmente a la oferta de vivienda para estratos 4 y 5 con una proyección máxima aproximada de 1618 viviendas (sobre la base de la densidad promedio recomendada por el POT 120 viviendas por Hectáreas, el área bruta a desarrollar 16,9 hectáreas y el área neta urbanizable de 13,5 hectáreas).

OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS RELACIONADOS CON LA VISIÓN Y PROPÓSITO DEL POT

- Formular y Desarrollar un Plan Parcial articulado y complementario con la vocación terciaria de la Ciudad de Cali, la Pieza Sur Occidental, y las centralidades cercanas.
- Integrar el diseño urbano a las condiciones del entorno, con una distribución espacial compensada.
- Integrar el urbanismo a las condiciones ambientales del lugar.

6 04



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- Formular y desarrollar un Plan Parcial de óptima urbanización, eficiente en su estrategia de desarrollo:

OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS RELACIONADOS CON LAS LÍNEAS DE POLÍTICA DEL POT

Objetivos relacionados con la vivienda.

Provisión de vivienda nueva de estratos 4 y 5, complementaria a la nueva oferta habitacional y residencial del sur-occidente de la ciudad, contribuyendo a la vez a la solución del déficit cuantitativo y necesidades habitacionales existentes en el municipio a través de proporcionar una importante oferta de vivienda.

Políticas y Estrategias.

- Destinación del lote preponderantemente para la vivienda (1618 unidades) definiendo la totalidad de su área útil para la actividad residencial neta.
- Localización de la vivienda, acorde con las condiciones ambientales y físico espaciales del lote.
- Localización de la vivienda de estratos 4 y 5 en las áreas más aptas del lote, potencializando las condiciones ambientales del lugar, aprovechando la cercanía a las universidades y utilizando para este uso un entorno más tranquilo, más residencial y más interior.
- Localización de la vivienda, acorde con las condiciones ambientales y físico espaciales del lote.

Objetivos relacionados con la Expansión y Control de Bordes.

Contribuir en la proyección y extensión del desarrollo del área urbana que aun no se ha edificado, extendiendo los sistemas estructurantes contiguos al área (en todas sus escalas) hasta constituir un sistema de espacio público jerarquizado que garantice una alta calidad de vida para los futuros habitantes y usuarios del sector.

Políticas y Estrategias.

Adecuar la zona urbanizable de la Morelia a través de su desarrollo urbano incorporándola a la oferta de suelo urbanizado para contribuir en la solución a las demandas de población proyectada

1 24



(de)
mayo 13 2009

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- Definición de bordes de integración y diferenciación, a través del sistema de espacio público y zona verde para garantizar el crecimiento controlado y ordenado del área de Plan Parcial.

Objetivos relacionados con la movilidad y accesibilidad intra urbana

Integrarse de manera, armónica, gradual y eficiente a los sistemas de movilidad de la ciudad y el territorio.

Políticas y Estrategias.

- Permitir a través de los elementos primarios de la malla vial, la permeabilidad en dirección Norte – Sur y Sur – Norte, (a partir de la Avenida Circunvalación) y en dirección Este Oeste y Oeste – Este (por la carreras 36D).
- Incentivo a la accesibilidad del área de Plan Parcial, dotándola de accesos directamente articulados a las vías arterias principales como son la Avenida Circunvalación y la proyectada Avenida de los Cerros
- Articulación a una ruta pre-troncal del SITM, en la Avenida Circunvalación la cual conectará al proyecto con el resto de la ciudad.

Objetivos relacionados con el Espacio Público.

Cubrir los requerimientos reglamentarios de cesión de espacio público efectivo, aportando la cesión de zona verde del 18%, dotando y disponiendo en el área espacios cualitativa y cuantitativamente aptos para el goce y disfrute de los habitantes (espacios con condiciones de uso, accesibilidad y mantenimiento óptimas) que puedan ser integrados directamente a los elementos ambientales de gran valor que subsisten en el área en la actualidad y a los sistemas estructurantes del territorio relacionadas (Ambiental, de equipamiento colectivo, de vías y transporte).

Políticas y Estrategias.

- Integración de los elementos ambientales de gran valor, al sistema estructurante de espacio público.
- Localización estratégica de los espacios públicos; donde además de apoyar las ideas propuestas por el Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo, se cumpla con la dotación necesaria para los habitantes de la zona.

4



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- Garantizar el acceso a los espacios públicos del área, con el fin de permitir desarrollar en ellos actividades en localizaciones fijas, de manera sostenible y adecuada a las condiciones de la vida urbana.

Objetivos relacionados con la Competitividad territorial.

Ofrecer un área de calidad óptima para la actividad residencial complementaria a la vocación de la ciudad, con equipamiento orientados a propósitos de preservación ambiental e integración comunitaria, proyectando así un lugar amable en todas las dimensiones del territorio, de aptitud y competitividad en términos de beneficios para sus posibles pobladores, capaz de garantizar el pronto desarrollo y consolidación de un área próspera, apetecida y preservada en óptimo de estado de urbanización.

Políticas y Estrategias.

- Destinación prioritaria del sector al desarrollo de viviendas en estratos 4 y 5.
- Complementación del área con actividades y equipamientos que perfeccionen el esquema de vivienda ofertado.
- Estímulo al desarrollo de actividades de educación ambiental y recorrido eco-turísticas en el sector,
- Garantizar el buen surtido de los servicios públicos domiciliarios.

OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS RELACIONADOS CON EL MODELO TERRITORIAL

Objetivos relacionados con la estrategia de crecimiento urbano y de desarrollo y ocupación del suelo.

Contribuir en el desarrollo del área con su consolidación urbana, con la generación de un urbanismo ordenado y articulado correctamente al crecimiento urbano.

Políticas y Estrategias

- Articulándose a los sistemas estructurantes primarios proyectados en los vacíos urbanos sobre la ladera del cerro de los Cristales.

, 9



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- Extendiendo de manera programada los sistemas de servicios públicos a través del área de Plan Parcial.
- Articulándose a las condiciones ambientales del entorno, paisajísticas, arbóreas, etc.
- Disponiendo actividades que complementen la oferta actual de Equipamientos presentes en el área y en la Pieza sur – occidental.

Objetivos relacionados con los Elementos Ambientales Determinantes del Modelo.

Preservar y potencializar las condiciones ambientales especiales que se presentan en el área de Plan Parcial y su entorno circundante:

Estrategias – Políticas

- Preservando las concentraciones arbóreas que se presentan en la actualidad, incorporándolas en las zonas verdes propuestas.
- Preservar también las áreas protectoras de la quebrada San Fernando y los dos cauces secos, que se ubican dentro del área del plan parcial
- Incorporando los elementos de drenaje y protección forestal a las zonas verdes.
- Teniendo en cuenta las visuales que posee el área del Plan Parcial, tanto desde, como hacia ella.

Objetivos, políticas y estrategias relacionados con las “Partes” del Modelo (Piezas Urbanas, Centralidades).

En relación con la Pieza Urbana Ciudad Sur - Occidental

Complementar y consolidar la oferta urbanística actual de la Pieza Ciudad Sur - Occidental, ofreciendo un diseño urbano de alta calidad ambiental y espacial, completa, correctamente planeado y ordenado:

Estrategias – Políticas

- Enfatizando, en concordancia con el parágrafo 3 del Artículo 28 del POT, en el desarrollo de la Vivienda como complemento a la oferta de equipamientos.
- Articulándose a los elementos estructurantes primarios del Espacio Público en la Pieza Ciudad Sur - Occidental como son la quebrada San Fernando, la Avenida Circunvalación, la proyección de la Avenida de los Cerros.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- Ofertando el espacio público efectivo con zonas verdes de escala urbano – sectorial para cubrir necesidades de este ámbito en la Pieza Sur - Occidental, espacio público con un carácter más ecológico integrado a los elementos ambientales presentes en el área.
- Complementado con la localización de un nuevo equipamiento, necesario dentro de la Pieza Ciudad Sur – Occidental.

Objetivos relacionados con la Centralidad Direccional Imbanaco.

Complementar las Actividades de la Centralidad Direccional Imbanaco y articularse a sus equipamientos y espacios públicos:

Estrategias – Políticas

- Ofertando actividades complementarias de coberturas compatibles,
- Ofertando espacios públicos de escala urbano – sectorial y sectorial que permitan una alternativa complementaria a la de la centralidad, con un carácter más “verde”, recreativo y de menor concentración de actividades de servicios.

ARTICULO 6. ESTRUCTURA URBANA GENERAL DEL ÁREA DE PLAN PARCIAL.

Como respuesta a las diferentes propósitos, políticas y estrategias reseñados en los artículos 4 y 5 del presente Decreto, las cuales se soportan en las determinantes y caracterizaciones reseñados en el Capítulo 1, del Documento Técnico, a continuación se describe la estructura urbana general definida para el Área de Plan Parcial, compuesta por los siguientes componentes y estrategias básicas, descritas igualmente en el Documento Técnico, Capítulo 2.1 (Plano: Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico).

La estructura se describe en términos de sus subáreas homogéneas (según su morfología urbana y destinación de uso), los elementos de la Estructura de espacio público efectivo – zonas verdes, y los elementos de movilidad según sus roles de conexión territorial - urbana y sus ámbitos de cobertura:

1. **Dos Sub-áreas Homogéneas** definidas por el potencial uso del suelo de las distintas áreas del Plan Parcial, considerando el impacto, el potencial y las características ambientales de los elementos que la determinan.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- **La primer Sub-área Homogénea corresponde a la Franja de influencia de la quebrada San Fernando**, denominada la Morelia Etapa III, ubicada en el sector Norte del Plan Parcial, para el desarrollo de vivienda unifamiliar en conjunto.

Esta área de define a partir de la relación sobre una topografía de ladera de las condiciones ambientales especiales de la Quebrada San Fernando, dos pequeñas cimas o cerritos y un desarrollo de vivienda unifamiliar en conjunto, agrupada en el patrón “pareado”. Desarrollo que se orienta a servir de transición en sentido Este – Oeste, entre la parte Alta del Barrio Cristales y el perímetro urbano y en sentido Norte- Sur entre Cristales y el desarrollo de la Morelia Etapa IV.

- **La Segunda Sub-área homogénea**, esta compuesta por la franja Central y la franja sur, las cuales poseen importantes características y muy buenas condiciones. A continuación se desarrollan respectivamente:

Franja central o la Morelia Etapa IV, para el desarrollo de vivienda multifamiliar o unifamiliar, que por su disposición cuenta con las mejores condiciones climáticas, valores ambientales, de aprovechamiento del paisaje, es el sector que presenta la mejor oferta para el uso planteado.

Así mismo, se incluye la **Franja Sur (Morelia Etapa V)**, aunque separada de la franja central por el cauce seco que atraviesa el Plan Parcial en sentido transversal en el costado Sur, goza de muy buenas condiciones ambientales, y se propone para uso residencial en vivienda multifamiliar o unifamiliar, aprovechando dicha condición, se desarrolla como transición entre las condiciones urbanísticas presentadas en el Barrio Belén y las condiciones de aprovechamiento dadas hacia el interior del Plan.

2. **Corredores Ambientales en sentido Este-Oeste o Valle-Cordillera** Las zonas que componen esta franja cumplen la función de hacer un enlace ambiental entre el Plan Parcial y las condiciones físicas y ambientales propias del lugar,



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- Franja Transversal Norte, planteada como área de protección para la quebrada San Fernando, es también la zona encargada de marcar la transición entre el barrio Los Cristales y el área del Plan Parcial
 - Franja Transversal Sur, planteada como área de protección para el cauce seco que ahí se encuentra, permite la articulación sobre el costado Oriental y el Occidental con las condiciones ambientales y la riqueza arbórea existente en estos sectores
3. **Corredor Ambiental en sentido Norte-Sur** además de ser un enlace urbanístico con los desarrollos aledaños a éste, se plantea como el área que hace vínculo con la ciudad, complementa la zona verde planteada en el plan parcial “La Morelia Etapa II” preservando y dándole continuidad a las condiciones ambientales con que goza la zona donde se inscribe el Plan Parcial. Continúa su desarrollo hacia el norte, aprovechando para vincular los valores ambientales dados por el cauce seco que se encuentra al Este del Plan Parcial, y así establece relación con la franja Norte.
 4. **Área de Equipamiento Colectivo** Propuesto entre el Área franja central y la Franja Transversal Sur. Relaciona las actividades residenciales de la primera con el valor ambiental natural de la segunda para fomentar el aprovechamiento y preservación de ésta última.
 5. **Circuito Vial de Conectividad Urbano Sectorial.** Garantiza la accesibilidad desde la ciudad al Plan Parcial por la Carrera 36D, para luego circundarlo y permitir la movilidad por él.
 6. **Calles Residenciales** permiten el acceso desde el anillo vial propuesto, hasta el interior de las áreas donde la topografía imposibilita la movilidad por otras vías.

ARTICULO 7. AREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con los principios, objetivos, estrategias y políticas previos, y así mismo con lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000, el área de plan parcial se propone como Área de Actividad Residencial Neta



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

ARTICULO 8. TRATAMIENTO DEL AREA DE PLAN PARCIAL. Conforme a lo establecido en el Plano No 25 del Acuerdo 069 de 2000: “Tratamientos”, el área de Plan Parcial se clasifica bajo el tratamiento de Preservación Ambiental.

ARTICULO 9. SUB AREAS DE TRATAMIENTO DEL PLAN PARCIAL. Considerando la valoración del potencial del suelo en el área de Plan Parcial en términos de su uso y edificabilidad, se definen dos sub-áreas de manejo o tratamiento, las cuales se delimitan en el plano 2.2.9:

- Sub-área de tratamiento 1. (56.840,86 m²)
- Sub-área de tratamiento 2.(112.288,98 m²)
- **Área total del Plan Parcial = 169.129,85 m²**

ARTICULO 10. UNIDADES DE GESTION DEL PLAN PARCIAL. A partir de lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Decreto 2181 de 2006, la Unidad de Gestión se entiende como *“...el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante la cual se garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios.*

En el Área del Plan Parcial, se definen y delimitan tres unidades de gestión (Plano 2.2.7), seleccionadas conforme a las condiciones del lugar y en consecuencia con el área de actividad mencionada con anterioridad, los cuales se describen a continuación, según su localización en las sub-áreas de tratamiento.

En la Sub-área de Tratamiento 1

- **Unidad de Gestión III (UG – III)** Localizada al Norte del Plan Parcial, contiene 3 Lotes destinados al desarrollo de vivienda unifamiliar en conjunto, el área de protección forestal de la quebrada San Fernando y las dos pequeñas cimas denominadas cerrito 1 y cerrito 2, Cesión de zona verde CZV – G4 y el Área de protección forestal del costado Norte del Cauce seco denominado La Morelia.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

En la Subarea de Tratamiento 2

- **Unidad de Gestión IV (UG - IV)** Localizada en el área Central, concentra 4 Lotes destinados al desarrollo de vivienda multifamiliar o unifamiliar, el área del Equipamiento Colectivo y la franja del Área de Protección Forestal del denominado Cauce Seco de Alirio.
- **Unidad de Gestión V (UG - V)** Localizada al Sur del Plan Parcial, contiene 1 lote destinado al desarrollo de vivienda multifamiliar.

El Cuadro No (2) describe el área bruta por Unidades de Gestión.

UNIDADES DE GESTIÓN	UG III	56.840,869	169.129,850
	UG IV	80.341,526	
	UG V	31.947,455	
TOTAL AREA DEL PLAN PARCIAL			169129,85

UG – III 56.840,869 m2 – 5.68 Ha

UG - IV 80.341,526 m2 – 8.03 Ha

UG - V 31947,455 m2 – 3.19 Ha

PARÁGRAFO 1. Cada unidad de gestión se encuentra subdividida en proyectos urbanísticos, que corresponden con las manzanas que las integran, 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, cada unidad y cada proyecto deberá aportar el monto y características de la obligación a ceder tanto para zonas verdes como para equipamientos, según se determina en el artículo 17 del presente Decreto, 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 para desarrollos multifamiliares y unifamiliares por sistemas de loteo individual podrán desarrollarse siempre que cumplan con las dimensiones



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

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.

CAPÍTULO 2

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO EN EL AREA DE PLANIFICACION, EN ARTICULACIÓN CON LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES NATURALES Y ARTIFICIALES. El sistema Estructurante de Espacio Público del Plan Parcial “La Morelia Etapas III, IV y V”, se estructura en articulación con los sistemas estructurantes naturales y artificiales a partir de los siguientes elementos, los cuales se clasifican a continuación según el sistema propuesto por el Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo, PEEPEC:

Elementos del Espacio Público de Gran Valor Ambiental y de Encuentro Ciudadano

- Los corredores ambientales en sentido Occidente-Oriente que protegen e integran los recursos hídricos que hacen parte del área del Plan Parcial.
- El corredor ambiental y de espacio público efectivo representado en el parque lineal en sentido Norte-Sur que articula el sistema de espacio público propuesto con el existente

Elementos del Espacio Público de Servicio Comunitario

- El área del Equipamiento Colectivo Institucional ubicado en el costado Sur-Oriental del Plan, integrado al corredor ambiental en sentido Occidente-Oriente que ahí se encuentra, que por su condición y localización, potencializa el carácter ambiental del lugar.

Elementos del Espacio Público de Movilidad y Transporte

- El anillo vial circular que rodea los predios
- Las calles Residenciales que van hasta el interior de los lotes

Este sistema se precisa y detalla en los Planos 2.2.1, 2.2.2 y 2.2.3 – todos referentes a los elementos de la Estructura del Espacio Público, (Elementos estructurales).



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

Los aportes significativos de estos elementos al área del Plan Parcial comprenden:

- **Los Corredores Ambientales en Sentido Occidente-Oriente y el Corredor Ambiental en sentido Norte-Sur** representan un elemento de gran valor ambiental para el proyecto, ya que integran la totalidad de “La Morelia” tanto en sentido longitudinal como transversal, y así mismo posibilita su proyección a las áreas adyacentes, y que asociado a los demás sistemas estructurantes permite:
 - Conservar especies arbóreas preexistentes en el lugar.
 - Relacionar multidireccionalmente ésta área y disfrutar de un espacio público continuo que permea todos los sectores de ésta.
 - Integrar los cauces secos y la Quebrada San Fernando con sus características (físicas y ambientales) al espacio público del proyecto
- **El Área del Equipamiento Colectivo** localizado estratégicamente entre el área destinada para el uso residencial con mejores condiciones para la vivienda y los corredores ambientales, con el fin de fomentar el aprovechamiento de estas áreas de gran valor ambiental para que se conviertan en parte vital de los futuros desarrollos que la rodearan y así mismo le permita integrar a las comunidades vecinas al proyecto, mediante un uso que este encaminado a la preservación de la riqueza natural del sector.
- Igualmente, integra al sistema de elementos constitutivos de gran valor ambiental la franja localizada al Occidente del Plan Parcial, que la separa del área donde se proyecta la continuación de la Avenida de los Cerros. Dicha franja garantiza la preservación del carácter ambiental del sector.

Según la clasificación establecida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, además del sistema de espacio público que integran los parques y zonas verdes del Plan Parcial, forman parte de los Sistemas Estructurantes del territorio los siguientes, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos:

- El sistema ambiental,
- El sistema de patrimonio cultural,
- El sistema de equipamientos colectivos.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- El sistema vial,
- Y el sistema de Servicios Públicos.

ARTICULO 12. SISTEMA LOCAL DE PARQUES, ZONAS VERDES Y ÁREAS RECREATIVAS. 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 o estructura interna de parques que varía entre la escala urbano sectorial hasta la escala sectorial.

Se propone una “cinta” verde, estructurada en tres tramos según su cobertura y articulación con el entorno adyacente, uniendo además las zonas verdes ya existentes.

Dos Franjas Transversales o parques lineales, localizadas una en el costado norte y la otra en el costado sur del Plan Parcial, correspondientes a una escala Sectorial Local. Cuentan con una importante presencia de especies arbóreas, están directamente relacionadas con el recurso hídrico, al norte con la Quebrada San Fernando, al sur con el Cauce Seco La Morelia. Permiten dar un carácter especial a estas zonas del Plan Parcial para que lo relacionen de manera específica con su entorno ambiental y construido.

- **La Franja Norte** esta relacionada con áreas de protección forestal de recursos hídricos en los cuales se desarrollan senderos peatonales debidamente proporcionados, los cuales complementaran o integraran el circuito de movilidad junto con las vías vehiculares. Adicionalmente actúa como límite natural hacia el norte del área del Plan Parcial.
- **La Franja Sur** habilita la movilidad peatonal entre la Calle 12 Oeste y la Calle 13 Oeste, que hacen parte del circuito vial propuesto. Actúa como elemento de transición entre el lote G11+G12 y los lotes al interior del proyecto.
- En la escala urbana sectorial (de la Pieza Urbana), podemos encontrar la **Franja Longitudinal** (o Parque lineal) que se desarrolla al costado de la Calle 12 Oeste, y está conformada por 3 tramos;



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- El primer tramo es un parque lineal perpendicular a la Carrera 36D, colindante con la Franja Transversal Sur, el Lote G-13-A y la zona verde perteneciente al Plan Parcial La Morelia Etapa II.
- El segundo tramo se desarrolla Perpendicular a la Calle 12 Oeste, colinda con el Lote G-14, la zona verde perteneciente a La Morelia Etapa II y la Carrera 36B.
- El tercer tramo colinda con la vía Circular Etapa III, la Calle 12 A Oeste y el Lote G-16

Estos elementos se especifican en el Plano anexo No 2.2.3 - " Plano de espacio público y de la localización de equipamientos. El diseño detallado de estos parques, especificando sus elementos y componentes (andenes, senderos, ciclo vías, arborización, mobiliario, etc., deberá realizarse al momento de aprobación de los respectivos proyectos urbanísticos de las Unidades de gestión correspondientes).

ARTICULO 13. SISTEMA AMBIENTAL LOCAL. El Sistema Ambiental Local se entiende como el conjunto de interrelaciones entre los elementos básicos constitutivos del ambiente urbano propuesto al interior del área de Plan Parcial y las determinaciones sobre su manejo.

Integran el sistema de elementos constitutivos de gran valor ambiental, los siguientes:

- Los cuerpos de agua y áreas forestales protectoras de:
 - La Quebrada San Fernando
 - El Cauce Seco contiguo a la Calle 12 Oeste, denominado Cauce Seco “Alirio”
 - El Cauce Seco del costado Sur, denominado Cauce Seco “La Morelia”.
- Las cimas de dos pequeños cerros denominadas cartográficamente como
 - Cima Cerrito 1
 - Cima Cerrito 2

1. Manejo de los áreas forestales protectoras de elementos hídricos.

- La propuesta de manejo de los tres elementos hídricos que hacen parte del área del Plan Parcial plantea su inclusión dentro de la estructura de espacio público, para fomentar su preservación y el aprovechamiento de sus cualidades ambientales y paisajísticas.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- En lo relativo al manejo de estas áreas, el plan parcial, acoge el POT, delimitando una franja de protección de 30 metros a cada lado de estos elementos hídricos, con el fin de mantener la flora existente, y el cuidado necesario de la quebrada y los causes secos.
- Como criterio general de manejo en sentido longitudinal los cauces no podrán ser canalizados, entubados o cubiertos, salvo en los puntos de cruces transversales de las vías trazadas por el Plan Parcial o en el caso de los puentes de cruce peatonal.
- Adicionalmente se determinan las “Áreas Forestales Protectoras de Cauces”, delimitadas con una franja de protección de 5 metros de ancho a cada lado del eje del cauce, la cual deberá preservarse sin intervención, como un aporte del Plan Parcial, tanto al área de trabajo, como a la ciudad misma como protección de las zonas arbóreas y húmedas del Cerro de los Cristales.

2. Manejo de las cimas de los Cerritos 1 y 2.

- Las cimas de los Cerritos 1 y 2, delimitadas en el plano N. 2.2.2, se definen como áreas de protección paisajística ambiental.
- En las áreas demarcadas de las cimas de los Cerritos 1 y 2 no podrá desarrollarse ningún tipo de edificación.
- La altura máxima de las Edificaciones que se desarrollen en el lote G – 17 A, en las laderas del Cerrito 1, no podrán superar el nivel de la demarcación de la cima del Cerrito 1 – correspondiente con la curva de nivel – 1137 msnm.
- La altura máxima de las edificaciones que se desarrollen en los lotes G – 17 A y G – 17 B, en las laderas del Cerrito 2, no podrán superar el nivel de la demarcación de la cima del Cerrito 2 - correspondiente con la curva de nivel 1146 msnm.

ARTICULO 14. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. El sistema local de Equipamientos Colectivos se entiende como el conjunto de elementos y relaciones constituidos por los espacios, edificaciones o infraestructuras de propiedad pública, privada o mixta localizados en el Área de Plan Parcial los cuales prestaran servicios complementarios a la actividad residencial tanto a la comunidad residente al Interior como al exterior del mismo.

La estructura general de Equipamiento Colectivo propuesta para el área de Plan Parcial integra las siguientes estrategias principales:



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

- 1. Destinación, cobertura y localización del Equipamiento Colectivo.** En primera instancia se propone un sistema que oferta y combina **equipamiento con finalidad de uso y cobertura de ámbito local**, destinando las áreas públicas de cesión, correspondientes al 3% del área bruta (5.080.60 m²), para dicho fin. Con base en lo anterior se propone un Equipamiento Colectivo Institucional altamente relacionado con la vocación ambiental del lugar, que promueva la interacción entre los habitantes del Plan Parcial y sus áreas aledañas, con el entorno natural paisajístico propio del sitio.
- 2. Patrón de localización de las áreas de cesión pública.** En segunda instancia se propone concentrar el área de cesión pública en un sitio “central” equidistante, fácilmente accesible a los residentes del Área de Plan Parcial e integrado directamente con el espacio público efectivo representado en la Franja Transversal Sur.
- 3. Localización y Forma de la Cesión de Equipamiento Colectivo**
El área de cesión pública para la localización de Equipamiento Colectivo Institucional se ha concentrado estratégicamente en su totalidad en un lote de forma trapezoidal, con la siguiente disposición (Plano 2.2.3):
 - Contigua a la Calle 13 Oeste (en longitud de 45.22 metros)
 - Contigua al lote G-13-B (en longitud de 76.70 metros)
 - Contigua al lote G-13-A (en longitud de 51.38 metros)
 - Contigua a la zona verde Franja Transversal Sur (en longitud 141.82 metros)

Los principales criterios que definen esta localización son:

- Localización centralizada respecto a la totalidad del área del plan parcial, que sea además consecuente con las restricciones dadas por la topografía.
- Fácil accesibilidad mediante la proximidad a los diferentes modos de transporte tenidos en cuenta. Peatonalmente, siendo contigua a las zonas verdes donde se desarrollarán los senderos ecológicos. Vehicularmente, siendo contigua al circuito vial que la relaciona con las demás áreas del plan.
- Integración con las zonas verdes del plan, mediante una relación directa con éstas que potencialice la vocación de preservación ambiental del sitio.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

4. Disposición y Programa del Equipamiento Colectivo Institucional en las áreas de cesión:

El área de cesión pública para equipamiento se define para la Construcción **Centro de Atención y Educación Ambiental Integral (CAEAI)**, orientado para la educación ambiental y de la población, tanto del plan parcial como de sus vecindades, con el fin de promover el cuidado y la potencialización de la riqueza ambiental de la ladera de la Ciudad. El programa de áreas para el funcionamiento del CAEAI incluye mínimamente los espacios de:

CENTRO DE ATENCION Y EDUCACION AMBIENTAL INTEGRADA		
PROGRAMA DE AREAS		
ESPACIO	ÁREA	
Oficina de Administración	5%	25
Oficina de GuardaParques	5%	25
Secretaria	1%	6
Baños Administración	1%	6
Salón Multiple 1	30%	150
Salón Multiple 2	30%	150
Archivo/ Biblioteca	15%	75
Bodega	10%	50
Bateria de Baños	4%	18
TOTAL	100%	505

Para un total mínimo de Área Construida de 505 metros cuadrados.

- La ocupación máxima define en un 40% del área del Lote, correspondiente a 2030,241 metros cuadrados.
- Las áreas libres mínimas que deben garantizarse, se definen en un 60% del área destinada a las áreas descubiertas complementarias del equipamiento (estacionamiento, áreas recreativas, aislamientos de antejardines, etc.), orientadas a resolver los impactos del equipamiento al interior del lote.
- El área mínima del lote se define en 5000 metros cuadrados.
- Los aislamientos mínimos, de antejardín y aislamientos laterales y posteriores se estipulan 5 metros.
- El índice de construcción, será de 0.4 posibilitando el incremento de construcción, hasta un máximo de 2034.24 m2.
- La altura máxima se fija en 2 pisos, lo cual, en combinación con el índice de construcción permite una gran variedad en los patrones de ocupación que puedan implementarse.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

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 colectivos institucionales aquí descritos, de acuerdo a la distribución de obligaciones que se establece en el artículo 18 del presente decreto sin que sea responsabilidad de los mismos su construcción, dotación u mantenimiento, funciones que competen a la Administración Municipal.

ARTICULO 15. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL. El sistema de Vías y Transporte del Plan Parcial se entiende como el conjunto de elementos y relaciones que determinan y presentan las diferentes formas de movilidad previstas en el Área de Plan Parcial. Los elementos y componentes del sistema comprenden:

- Los elementos determinados en el Plan Vial: Sistemas de movilidad, vías, construidos y proyectados.
- Los elementos de escala menor “local”, propuestos por el Plan Parcial al interior de su área de planificación.

1. ELEMENTOS DETERMINADOS POR EL PLAN VIAL. De las vías que componen el sistema vial municipal adoptado por el Acuerdo 069 de 2000, estas no se presentan en el área de Plan Parcial.

2. ELEMENTOS DEFINIDOS POR EL PLAN PARCIAL.

- El **Anillo Vial** propuesto, que permite las relaciones de movilidad y accesibilidad entre los diferentes componentes del plan, las vías existentes y proyectadas, y los barrios del sector. El anillo se compone por:
 - La Calle 12 Oeste
 - La Calle 13 Oeste
 - La Carrera 37
 - La Carrera 36B
- Las **vías locales** que permiten el acceso a los lotes desde el anillo vial:
 - La Carrera 37
 - La Carrera 36B



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

El conjunto de componentes viales principales y locales anteriormente mencionados se encuentran descritos en cuanto a su localización y sección en el Plano N° 2.2.2 anexo denominado **“Plano de la red vial y perfiles viales”**.

PARÁGRAFO: Los desarrollos 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.

ARTICULO 16. CESIONES URBANÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL PARA VIAS, ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS. A partir de las sistemas estructurantes enunciados en los anteriores artículos, el siguiente cuadro general de cesiones 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 para zonas verdes una obligación del 18% medida sobre el área bruta de desarrollo y una cesión con destino a equipamientos comunitarios del 3% medida sobre la misma área bruta de desarrollo. A continuación se establecen las áreas a ceder en virtud del Plan Parcial:

Cesiones por:

- Vías Internas del Plan Parcial.
- Zonas Verdes. (Incluye áreas forestales de cuerpos hídricos).
- Equipamientos Colectivos.

PLAN PARCIAL MORELIA - CESIONES		
ÁREA BRUTA		169.129,79
AFECTACIONES		34.067,82
AREA NETA URBANIZABLE		13,506,195
CESIONES PÚBLICAS		68.549,81
CESION DE VÍAS		16,964.63
CESIÓN DE ZONAS VERDES		30.460,85
CESIÓN DE EQUIPAMIENTO		5.080,605
CESIÓN DE AFECTACIONES AMBIENTALES		16.043,73

Cuadro No 3: Cesiones urbanísticas generales del Plan Parcial.



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

ARTICULO 17. CESIONES URBANISTICAS POR UNIDAD DE GESTION: Las siguientes son las cesiones identificadas que cada unidad de gestión aportará para el desarrollo del Plan Parcial, las cuales se encuentran especificadas, localizadas y caracterizadas en los Planos No. 2 y 3. Las cesiones incluyen las cesiones viales, de zona verde y equipamiento colectivo.

UNIDAD DE GESTION	AREA	CUADRO GENERAL DE LAS CARGAS URBANISTICAS POR UNIDADES DE GESTION			
		VAS	AFECTACION	EQUIPAMIENTO	ZONAS VERDES
		AREA	AREA	AREA	AREA
UG III	56.840,869	3.750,75	8.331,232	—	7.177,924
UG IV	80.341,526	7.632,958	4.337,076	5.080,6048	19.031,035
UG V	31.947,455	5.530,881	3.325,424	—	4.251,8923
TOTAL	169.129,850	16.964,629	16.043,732	5.080,605	30.460,851

Cuadro No 5: Cesiones de espacio público por sub-área y unidad de gestión

ARTÍCULO 18: DISTRIBUCIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN LAS DIFERENTES UNIDADES DE GESTION. El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del Plan Parcial será la consolidación del sistema de Espacio Público dispuesto en el artículo 12 del 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 de 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 Cuadro General de Áreas (Anexo N° 1) y en el Plano No. 2.2.7



DECRETO No. 411.0.20.0174 DE 2009

(de)

mayo 13 2009

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

CUADRO GENERAL DE AREAS POR UNIDADES DE GESTIÓN											
UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA BRUTA	AFECTACIONES	ÁREA ÚTIL URBANIZABLE	ÁREAS DE CESIONES PÚBLICAS				ÁREAS PRIVADAS			
				CESSIONES VIALES DEL PLAN PARCIAL	CESSION POR AFECTACION	CESSION DE ZONA VERDE	CESSION DE EQUIPAMIENTO	LOTES	ÁREA LOTES	ÁREAS NO ENFANCABLES	ÁREA ÚTIL
TOTAL	189.129,79	34.067,83	135.061,96	16.964,83	16.043,73	30.460,86	5.080,50	100.879,97	6.102,99	94.476,98	
SUD AREA 1 DE LA MORELIA ETAPA III	56.848,668	19.362,817		3.750,247	8.791,732	7.177,521	0,000	37.530,966	5.947,314	31.543,653	
	CAPFO G1A	197.949			CAPFO G1A	107.048		LOTE G-16	8.353,790	9.233,799	
	CAPFO G1B	191.880			CAPFO G1B	101.800					
	CAPFO G3	1.708.530			CAPFO G3	1.708.530					
	CAPFAMM G1A	1.790.942			CAPFAMM G1A	1.790.942	CVZ G1	34.381,025	LOTE G-17A	10.404,89	16.616,251
	CAPFAMM G1B	665.129									
	Área a subcesión Minera	7.330,252			CAPFAMM G1B	102.118				Área a subcesión Minera	1.021,772
	CVZ AFF G1	3.528.165	37.810,352					0,000			
	CVZ AFF G3	1.202.970					CVZ G2	2.793,948			
	CAPFAMM G1A	2.529.141			CAPFAMM G1A	2.529.141					
CAPFAMM G3B	521.116			Área a subcesión Minera	1.716,47					Área a subcesión Minera	1.521,839
CAPFAMM G3C	819.244							LOTE G-17-B	0.702,274	5.029,204	
Área a subcesión de pasaje - Cima Centro 1	933.082										
Área a subcesión de pasaje - Cima Centro 2	1.676.631									Área a subcesión de pasaje - Cima Centro 2	1.076,033
	56.848,668	19.362,817	37.810,352	3.750,247	8.791,732	7.177,521	0,000	37.530,966	5.947,314	31.543,653	
SUD AREA 2 DE LA MORELIA ETAPA IV	80.341,463	7.097,394		7.092,494	4.337,876	19.831,838	5.080,615	44.209,180	115,677	44.094,873	
	CAPFO B LADO NORO	1.227.363			CAPFO B LADO NORO	1.227.363					
	CAPFAMM G5A	3105.730			CAPFAMM G5A	3105.730	CVZ G4	16.965.794	LOTE G-14	10.856.96	10.856.96
	Área a subcesión Minera	115,577			Área a subcesión Minera	1.099,231					
	CVZ AFF G5	2.646,241	21.241,478					5.080,605	LOTE G-15	11.887,874	11.545,197
	80.341,463	7.097,394	21.241,478	7.092,494	4.337,876	19.831,838	5.080,605	44.209,180	115,677	44.094,873	
SUD AREA 3 DE LA MORELIA ETAPA V	31.917,451	1.577,317		1.576,991	1.025,171	4.251,892	0,000	18.879,756		18.039,236	
	CAPFO B LADO SUR	1.247.069			CAPFO B LADO SUR	1.247.069					
	CAPFAMM G6A	2.888.944			CAPFAMM G6A	2.888.944	CVZ G5	4.251.892	LOTE G-11 + G-12	10.625,96	10.279,34
	CVZ AFF G6	4.251.892	24.705,110								
	31.917,451	1.577,317	24.705,110	1.576,991	1.025,171	4.251,892	0,000	18.879,756		18.039,236	
TOTAL	189.129,796	34.067,827	135.061,868	16.964,870	16.043,732	30.460,861	5.080,606	100.879,972	6.102,991	94.476,981	

CONVERSIONES
 CVZ AFF: SEGUN ZONA VERDE Y ZONA URBANA EN EL PLAN PARCIAL
 CAPFAMM: CESION AREA FORESTAL PROTECCION Y MANEJO DE LOS RECURSOS FORESTALES
 CAPFO: CESION AREA FORESTAL PROTECCION Y MANEJO DE LOS RECURSOS FORESTALES
 CVZ: CESION ZONAS VERDES A CEEFER Y ADELUSAR

NOTA
 LAS ZONAS VERDES Y ZONAS URBANIZABLES EN LA DISTRIBUCION DE AFECTACIONES SON AREAS FORESTALES DE PROTECCION Y MANEJO DE LOS RECURSOS FORESTALES



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

ARTICULO 19. ASIGNACIÓN CARGAS URBANÍSTICAS - OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL. El plano 2.2.6, resume la asignación de cargas urbanísticas según la concertación realizada con el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Se definen como cargas del Plan Parcial

1. Las localizadas al interior del área del mismo:

- La cesión y construcción de las vías al interior del área del Plan Parcial y sus respectivos sistemas de redes de servicios públicos, de responsabilidad del promotor del Plan Parcial.

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 No 2.2.2 – "Plano de la red vial y perfiles viales". Será igualmente responsabilidad de la ejecución de cada unidad de gestión la construcción de las vías que le correspondan en cada caso con sus respectivas infraestructuras de redes, de la siguiente manera:

UNIDAD DE GESTIÓN	VIAS		
	ITEM	AREA	TOTAL
UG III	Calle 12A Oeste	2034,2818	3750,7468
	Carrera 36B - Mitad Norte	1716,465	
UG IV	Carrera 36B - Costado Sur	1.647,622	7.682,998
	Calle 12 Oeste	717,794	
	Calle 13 Oeste	3.499,889	
	Cra 36B	1.817,694	
UG V	Carrera 37	5.530,881	5.530,881
AREA P.P.	TOTAL CESIONES VIALES		16.964,626

Cuadro (10). Responsabilidad vial en las unidades de Gestión del Plan Parcial



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

PARÁGRAFO 1: En el evento de gestionarse y ejecutarse proyectos urbanísticos por separado, estos deberán asumir la ejecución de la porción de vía principal o local que les corresponda de acuerdo con la delimitación de cada una de las unidades de gestión y de los proyectos urbanísticos, establecida en el Plano 2.2.7.

- La cesión y adecuación de las zonas verdes programadas al interior del área del Plan Parcial de responsabilidad del promotor del Plan Parcial.
- La cesión del área de Equipamiento programado de responsabilidad del municipio de Santiago de Cali, a través de la dependencia correspondiente a la naturaleza del mismo.

2. Las localizados al exterior del área del Plan Parcial que comprenden:

2.1 Las cesiones de suelo para la ampliación de vial en la carrera 36D, que comprenden:

- La cesión de las porciones de suelo D-5A y D-5B por parte del lote D-5 del proyecto urbanístico La Morelia Etapa II.
- La cesión de la porción de suelo D-6 por parte del lote D-6, definido por el proyecto urbanístico La Morelia Etapa II.

La adecuación del Espacio Público Vial (calzadas y andenes) determinada por estas ampliaciones de responsabilidad de los propietarios de los predios D-5 y D-6, respectivamente.

La adecuación del Espacio Público Vial en la Avenida Circunvalar de responsabilidad del Municipio, correspondiente a:

- La construcción de la intersección CIRC – B consistente en la apertura del cruce provisión de las bahías del giro y disposición de semáforos de regulación.
- La eliminación de los “retornos” CIRC-A y CIRC-C con su correspondiente adecuación como parte del separador, con la prolongación de “bordillos” y dotación de césped.

La cesión y construcción del tramo de la Calle 11A Oeste correspondiente a la Morelia Etapa VI de responsabilidad del propietario de los Lotes F6 y F7.



Decreto No. 1000 DE 2009

(de)

mayo 12 2009

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

La adecuación básica del Carretable correspondiente a la prolongación de la Carrera 38 en su tramo 1 del Lote La Morelia parte Alta: en material de base granular, de responsabilidad del predio La Morelia Parte Alta.

CAPITULO 3

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO.

ARTICULO 20. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN LAS SUB-ÁREAS DEL PLAN PARCIAL. Los sistemas y formas de ocupación del espacio privado del Plan Parcial se definen a continuación según los tipos de urbanización y edificación que pueden desarrollarse en cada una de las sub áreas y unidades de gestión, considerando las siguientes variables en cada uno de los proyectos urbanísticos:

- El Uso genérico principal,
- La Forma de urbanización según la forma de agrupación predial (propiedad, división y relación Espacio Publico, espacio Privado),
- La Forma de ocupación edificatoria del predio,
- El Tipo de edificación según el uso específico.

I. SISTEMA DE OCUPACION PARA EL AREA DEL PLAN PARCIAL – PARA LAS 3 UNIDADES DE GESTION.

1.1. El Área de Actividad que se la ha asignado a las dos sub áreas de tratamiento y a las unidades de gestión es el **residencial Neto**. Actividad que podrá desarrollarse, en proyectos urbanísticos en las tres Unidades de Gestión

1.2. Tipos de Urbanización y Edificación. El cuadro No. 11 sintetiza las distintas modalidades y alternativas de Ocupación propuestas para el Área del Plan Parcial.



(de)
 mayo 13 2009

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

APROVECHAMIENTOS				
VARIABLES	PLAN PARCIAL			
	SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		
SISTEMA DE URBANIZACION	AGRUPACIONES	AGRUPACIONES		NO AGRUPACIONES
	EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EN CONJUNTO VERTICAL MULTIFAMILIAR	EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EN LOTEJO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEJO INDIVIDUAL
TIPO EDIFICATORIO	EDIFICACIONES PAREADAS	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O EN TORRE	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE LINEAL O UNIDAD	EN EDIFICACION AISLADA
*Según uso	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR - MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR -

En la sub-área 1 podrán desarrollarse sistemas de urbanización de vivienda unifamiliar en agrupación en conjunto horizontal abierto o cerrado - con edificaciones pareadas, según los aprovechamientos especificados en el artículo 23.

En la sub-área 2 podrán desarrollarse sistemas de urbanización de vivienda en las siguientes modalidades:

- Agrupaciones en conjunto vertical multifamiliar abierto o cerrado en edificaciones aisladas en bloque o en torre.
- Agrupaciones en conjunto horizontal abierto o cerrado de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar con edificaciones aisladas en bloque lineal o unidad aislada.
- Sistema en Loteo Individual (o agrupaciones) o en Conjunto de loteo de vivienda multifamiliar, bifamiliar o unifamiliar en edificación Aislada.

Los Proyectos de Vivienda NO VIS podrán desarrollarse, en dos modalidades diferentes:

- Sistema de agrupación en conjunto horizontal abierto o cerrado – con edificación en bloque o unidades de vivienda multifamiliar, bifamiliar o unifamiliar.
- Sistema de loteo individual o conjunto de loteo individual en edificación aislada de vivienda multifamiliar, bifamiliar o unifamiliar.

ARTICULO 21. APROVECHAMIENTOS Y RESTRICCIONES SEGÚN FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO. Con base en los sistemas de ocupación definidos en el artículo previo la ficha normativa del Plan Parcial resume a continuación los



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

aprovechamientos sobre el espacio privado, en términos de los índices máximos de ocupación y construcción sobre el área neta urbanizable y sobre el área útil de las manzanas, de la altura máxima permitida, así como de las dimensiones mínimas permitidas para los lotes:

APROVECHAMIENTOS				
VARIABLES	PLAN PARCIAL			
	SUB-AREA 1	SUB-AREA 2		
SISTEMA DE URBANIZACION	AGRUPACIONES	AGRUPACIONES		NO AGRUPACIONES
	EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EN CONJUNTO VERTICAL MULTIFAMILIAR	EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEOS INDIVIDUAL
TIPO EDIFICATORIO	EDIFICACIONES PAREADAS	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O EN TORRE	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE LINEAL O UNIDAD	EN EDIFICACION AISLADA
*Según uso	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR - MULTIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR -
INDICE MAX. DE OCUPACION (I.O)	0,24	0,24	0,29	0,25
INDICE MAX. DE CONSTRUCCION (I.C)	0,72	1,20	0,87	0,75
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	3	5	3	3
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	*		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	70	70	70	25
AREA LOTE MINIMO (M2)	3500	3500	3500	1000
FRENTE MAXIMO DE LAS EDIFICACIONES	30	50	50	50
AISLAMIENTOS LATERALES	5.00 Ms	5.00 Ms		
AISLAMIENTOS POSTERIORES	5.00 Ms a partir del primer piso.	5.00 Ms a partir del primer piso.		
AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES	5.00 Ms	5.00		
AISLAMIENTOS DE ZONAS VERDES	*	*		
<p>Sub-Area de Tratamiento 1: Subarea de Preservacion Ambiental, destinada al desarrollo de vivienda unifamiliar en conjunto, define un área de protección forestal, (la quebrada San Fernando, cerrito 1 y cerrito 2, Cesion de zona verde CZV-G4, costado Norte del Cauce seco denominado "La Morelia".</p>				
<p>Sub-Area de Tratamiento 2: Subarea de Preservacion Ambiental, destinada al desarrollo de vivienda multifamiliar o unifamiliar, el área del Equipamiento Colectivo y la franja del Área de Protección Forestal del denominado Cauce Seco de "Airo".</p>				



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

Adicionalmente y de manera complementaria en aquellos aspectos que no contravienen los anteriores, el Plan Parcial acoge las normas sobre Ocupación del Espacio Privado contenidos en el artículo 370 del POT, Normas para Conjuntos Residenciales y en el artículo 368, Normas para Loteo Individual.

CAPÍTULO 4

PLAN DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

6

ARTICULO 22. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTIÓN. 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 cuando se lleve a cabo el cumplimiento de las áreas preestablecidas para cada desarrollo en el Plan Parcial y este 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.

ARTICULO 23. ESQUEMA BÁSICO. 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, este 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 24. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El Departamento Administrativo de Planación Municipal de Santiago de Cali, en desarrollo de las funciones otorgadas para los



“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

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 decreto.

ARTICULO 25. USOS PARA LAS ÁREAS CEDIDAS. La destinación específica de usos y programas a desarrollar en las áreas cedidas para equipamientos, si bien es regida por el presente Decreto, deberá cumplir con las disposiciones del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos Colectivos para el Municipio de Santiago de Cali, una vez este sea adoptado.

ARTICULO 26. DEFINICIÓN DE LOS SUELOS URBANIZABLES COMO SUELOS URBANIZADOS. 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, el suelo del presente Plan Parcial ubicado en área urbana, se considerara como urbanizado en la medida en que cada una de las unidades de gestión o de los proyectos urbanísticos que las componen sea efectivamente dotados de las infraestructuras establecidas en la Ley.

ARTICULO 27. MODIFICACIÓN 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.

ARTÍCULO 28. HECHOS GENERADORES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Serán determinados por la Administración en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal 0111 del 26 de Junio de 2003 o las normas que lo modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 29. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial se ejecutará en un término de Veinte (20) años contados a partir de la publicación del Decreto que lo adopta.



DECRETO No. **211.0.20.0174** DE 2009

(de)

mayo 13 2009

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV Y V, LOCALIZADO EN LA PIEZA URBANA DE LA CIUDAD SUR OCCIDENTAL”

ARTÍCULO 30. VIGENCIA: Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los **trece** (13) del mes de **mayo** de 2009.

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali

esp.

Fue publicado en el boletín n° 089 de mayo 13 de 2009