



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por la ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales cómo *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones y urbanas especiales (...).”*

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, el Decreto Nacional 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Ley 0019 de 2012, todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en su párrafo 4 dispone que *“El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”*

Que en vigencia del Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 *“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”*, fue adoptado el plan parcial de desarrollo urbano Menga mediante Decreto 0125 de marzo 31 de 2003.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que *“el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

"POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA"

de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada".

Que el citado Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 248 del Acuerdo 069 de 2000 define las fichas normativas como el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos sustanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación, las cuales serán aprobadas por Acuerdo del Concejo municipal.

Que mediante el Decreto 0125 de 2003 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga para un área de planificación 23.6 Has, ubicada en la pieza estratégica ciudad Norte del suelo urbano de Santiago de Cali.

Que mediante Decreto Municipal No. 411.0.20.0154 del 20 de marzo de 2013 se amplió el plazo de ejecución del plan parcial Menga por el término de un (1) año, y posteriormente, a través del Decreto Municipal No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014, se adoptó la modificación del plan parcial Menga, y se definió una vigencia de siete (7) años contados a partir de la publicación de dicho decreto.

Que mediante la Resolución 385 de 12 de marzo de 2020 del Ministro de Salud y Protección Social, se declaró la emergencia sanitaria por la pandemia del Covid-19, lo cual conllevó a la declaratoria de diferentes medidas por parte del Gobierno Nacional y Distrital, lo cual implicó que el trámite y la ejecución de las actuaciones a cargo de la Administración Central se vieran afectados.

Que en este sentido, el Alcalde de Santiago de Cali mediante Decreto Municipal N° 4112.010.20.0720 del 16 de marzo del 2020 adoptó las medidas transitorias en salud pública y convivencia para la preservación de la vida y mitigación del riesgo con ocasión de la situación epidemiológica causada por el CORONAVIRUS (COVID-19) y se dictan otras disposiciones en el distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicio de Santiago de Cali.

Que mediante el Decreto Nacional 417 del 17 de marzo del 2020 "Por medio del cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional" se declaró el estado de emergencia por un término de 30 días calendario a causa brote del COVID-19.

Que mediante el Decreto Municipal No. 4112.010.20.0725 del 17 de marzo de 2020, "Por el cual se suspenden los términos en los procedimientos administrativos que se adelantan ante la Administración Central Distrital, en vigencia de la Emergencia Sanitaria, y se dictan



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

otras disposiciones”, se suspendieron, entre otros, el trámite de las actuaciones administrativas.

Que mediante el Decreto Municipal 4112.010.20.0754 del 30 de marzo de 2020, “*Por el cual se modifica el Decreto 4112.010.20.0725 de marzo 17 de 2020 “Por el cual se suspenden los términos en los procedimientos administrativos que se adelantan ante la Administración Central Distrital, en vigencia de la Emergencia Sanitaria, y se dictan otras disposiciones*”, el señor Alcalde determinó que los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital se encontraban suspendidos hasta tanto permaneciera vigente la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, señalando además que durante el término que durará la suspensión y hasta el momento en que se reanudarán las actuaciones no correrían términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia.

Que mediante Decreto Municipal 4112.010.20.1443 del 19 de agosto de 2020 “*Por el cual se levanta la suspensión de términos de los procedimientos y actuaciones administrativas que se surten ante los distintos organismos de la Administración Central Distrital, establecida mediante Decreto 4112.010.20.0725 del marzo 17 de 2020, modificado por el Decreto 4112.010.20.0745 de marzo 30 de 2020 y se dictan otras disposiciones*”, se determinó levantar la suspensión de los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital.

Que mediante comunicación No. 202147130100259652 del 18 de febrero de 2021, los señores FEDERICO MARIO CAICEDO MORALES, identificado con cédula de ciudadanía 16.449.540 de Yumbo, obrando como Representante Legal de MENGA EDER & CÍA. S. EN C., (NIT 890.301.107-0); HENRY JAMES EDER CAICEDO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 6.044.702, DORIS EDER DE ZAMBRANO, identificada con cédula de ciudadanía N° 29.046.651, JUAN ANTONIO ZAMBRANO EDER, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.624.526, ; JOSÉ MANUEL ZAMBRANO EDER, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.640.570; GIOVANNA CARLA GIOVANELLI EDER, identificada con la cédula de ciudadanía N° 31.284.752; FRANCESCO PAOLO GIOVANELLI EDER, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.637.623; ANTONIO DE ROUX RENGIFO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.145.929, todos ellos obrando en nombre propio; y SANDRA GIOVANELLI EDER, identificada con la cédula de ciudadanía N° 31.284.750, obrando en nombre propio, y en representación de MARIO ENRICO GIOVANELLI EDER, identificado con la cédula de ciudadanía N° 16.604.235, de conformidad con el Poder General otorgado mediante Escritura Pública N° 0186 del 19 de febrero de 2016, de la Notaría Quince de Cali; en su calidad de propietarios de los inmuebles localizados en el área de planificación del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, solicitaron ante este organismo la ampliación del término de ejecución del citado Plan, relacionando lo siguiente respecto a los aspectos jurídicos, técnicos y socio económicos.

“(…)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (41201020.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

1. *El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga se refiere a un terreno con área bruta de 236.097,56 metros cuadrados, ubicado en el noroccidente de Cali, delimitado así: (...)*
2. *El Plan Parcial fue adoptado mediante Decreto 0125 de marzo 31 de 2003, y modificado mediante Decreto 411.0.20-0168 de marzo 20 de 2014 (ver anexos 1 y 2).*
3. *De conformidad con el párrafo 1 del artículo 3 del Decreto 411.0.20-0168 de 2014: “(...) la Familia Eder y demás Sociedades de su propiedad han acordado actuar como un solo partícipe conforme se acreditó ante el DAPM (...)”. En consecuencia, la sociedad Menga Eder y Cía. S. en C., propietaria mayoritaria de lotes de terrenos en Menga, ha sido la encargada de adelantar el proceso de urbanización del Plan Parcial de Menga.*
4. *Menga Eder y Cía. S. en C. ha puesto todo su empeño en adelantar las gestiones y las obras necesarias para el desarrollo del Plan Parcial de Menga.*
5. *Con el propósito de realizar lo indicado, el 29 de julio de 2015, Menga Eder y Cía. S. en C. contrató a la firma Olano Ingeniería S.A.S. para que realizara la gerencia del proyecto de urbanización de las Unidades de Gestión 1 y 5 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 3).*
6. *Como resultado de lo anterior se realizaron las siguientes operaciones:*
 - a. *El 14 de agosto de 2015 se contrató a la firma Metáfora S.A.S. para realizar el diseño del espacio público de las Unidades de Gestión 1 y 5 del Plan Parcial de Menga, y tramitar su aprobación (ver anexo 4).*
 - b. *El 14 de agosto de 2015 se contrató al Ingeniero Rubén Duque para diseñar las redes eléctricas de las Unidades de Gestión 1 y 5 del Plan Parcial de Menga y tramitar su aprobación ante EMCALI (ver anexo 5).*
 - c. *El 14 de agosto de 2015 se contrató a la Ingeniera Mariela Betancourt para diseñar las redes de acueducto y alcantarillado del Plan Parcial de Menga y tramitar su aprobación ante EMCALI (ver anexo 6).*
 - d. *El 19 de octubre de 2015 se contrató al Ingeniero Carlos Julio Echeverry para realizar el diseño de las vías del Plan Parcial de Menga y tramitar su aprobación (ver anexo 7).*
 - e. *El 25 de enero de 2016 se contrató a la Ingeniera Mariela Betancourt para diseñar el canal perimetral que intercepta el agua lluvia proveniente de la loma de Menga, para que no llegue al área de planificación del Plan Parcial de Menga haciendo su vertimiento a la quebrada Menga, y tramitar su aprobación (ver anexo 8).*
 - f. *El 7 de junio de 2016 se contrató al Ingeniero Rubén Duque para diseñar las redes eléctricas de las Unidades de Gestión 2, 3 y 4 del Plan Parcial de Menga, y tramitar su aprobación (ver anexo 9). Los cuales fueron aprobados por EMCALI (ver anexo 10).*
7. *Con el propósito de realizar los diseños de las redes de acueducto y alcantarillado*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (*A112010200071*) DE 2022

(*Marzo 2*)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

del Plan Parcial de Menga, la Ingeniera Mariela Betancourt consultó a EMCALI la factibilidad de la prestación de estos servicios públicos. En respuesta a las consultas realizadas el 21 de diciembre de 2015, mediante documento 310-DT-475/2015 (ver anexo 11), EMCALI dijo que:

El predio consultado tiene Factibilidad de prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, conforme a la Información por usted suministrada, la cual debe entenderse en su integralidad con las observaciones y/o condiciones técnicas indicadas a continuación.

<u>CARÁCTER DE RESPUESTA</u>	<u>ACUEDUCTO</u>		<u>ALCANTARILLADO</u>	
	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
Factibilidad de Servicios	Con Condiciones		Con Condiciones	

(...)

ACUEDUCTO: La prestación del servicio de Acueducto está condicionada a la presentación para revisión y aprobación de EMCALI del estudio, diseño y construcción, por parte de los propietarios de los predios beneficiados, de la Ampliación del Sistema de Bombeo Menga Bajo, de tal forma que se pueda abastecer el desarrollo propuesto en todas sus etapas, sin desmejorar la prestación del servicio en la zona actualmente atendida por este Sistema.

El estudio debe contemplar la evaluación del Sistema de Bombeo actual y su almacenamiento, definiendo la instalación de nuevas bombas, evaluar la necesidad de ampliar el almacenamiento de agua potable y la ampliación y adecuaciones necesarias en la caseta de bombeo existente (físicas, eléctricas, mecánicas, etc.)

(...)

8. Para cumplir con las condiciones establecidas por EMCALI en la factibilidad de prestación del servicio público de acueducto, el 25 de enero de 2016 se contrató a la Ingeniera Mariela Betancourt para diseñar la Ampliación del Sistema de Bombeo Menga Bajo y tramitar su aprobación ante EMCALI (ver anexo 8).
9. El 14 de marzo de 2017, la Ingeniera Mariela Betancourt entregó a EMCALI la memoria técnica y los planos de diseño del proyecto de ampliación del Sistema de Bombeo Menga Bajo, del cual se sirve el Plan Parcial de Menga (ver anexo 12).
10. El 21 de abril de 2017, EMCALI le envió a la Ingeniera Mariela Betancourt el comunicado 311.2-DI-0397 en el cual le solicitan rectificar y sustentar la densidad de población adoptada en los diseños de la ampliación de la estación de bombeo (ver anexo 13).
11. Mediante comunicado 311.2-DI-001343 del 20 de octubre de 2017, EMCALI estableció nuevos aspectos técnicos a considerar en la ejecución de la ampliación



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

de la estación de bombeo de Menga Bajo (ver anexo 14), los cuales son:

- La densidad media ponderada a utilizar para en el proyecto, de acuerdo con la revisión realizada al estudio de densidades presentado por ISAN Ingeniería, es de 380 hab/Ha.
 - El proyecto debe definir las demandas para el Plan Parcial Menga y zona sur de Menga, de acuerdo con la densidad establecida.
 - El estudio debe abarcar como mínimo la evaluación de las condiciones actuales del sistema, capacidad, funcionalidad y estado físico; definir los requerimientos futuros y realizar los diseños requeridos para los diferentes componentes a saber: tanques, equipos de bombeo, línea de impulsión, redes hasta el Plan Parcial Menga y sistema eléctrico y automatización.
- 12.** Mientras se trabajaba en atender el nuevo requerimiento de Emcali, algunos constructores propietarios de lotes en el área de Menga Sur solicitaron posibilidades de servicios públicos a EMCALI para sus proyectos, EMCALI respondió exigiendo la constitución de un fideicomiso para ampliar la estación de bombeo de agua potable de Menga, la cual sirve al Plan Parcial de Menga y al área denominada Menga Sur (comunicación 300-GAA-01207-17 del 21 de noviembre de 2017) (ver anexo 15).
- 13.** Las empresas MEGACONSTRUCTORES S.A.S., DIVERSIFICAR S.A. y el CONSORCIO LATCO S.A. A2, constructores de lotes de Menga Sur, constituyeron el FIDEICOMISO REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGA con el fin de cumplir el requerimiento de EMCALI (ver anexo 16). Adicionalmente, el FIDEICOMISO REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGA firmó ACTA DE COMPROMISO ENTRE EMCALI Y ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO REPOTENCIACIÓN SISTEMA DE BOMBEO MENGA BAJO, PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR DE MENGA Y ALEDAÑOS, en la cual se comprometió con la realización, por cuenta y riesgo de los Fideicomitentes, de la revisión, diseño integral, optimización y ejecución de las obras para la repotenciación del sistema de bombeo Menga Bajo (ver anexo 17).
- 14.** (...) la constitución de un Fideicomiso para la construcción de las obras de Repotenciación del Sistema de Bombeo Menga Bajo, ha tenido un grave impacto y dilatado en el tiempo la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga. En la actualidad los diseños definitivos de las obras relacionadas con el fideicomiso están en proceso de aprobación por EMCALI y una vez se cuente con esta aprobación tendrá que procederse a elaborar la ingeniería financiera correspondiente, el cierre financiero, el trámite de licencias de obra, la adquisición de equipos y la construcción de las obras correspondientes.

Las operaciones anteriores dependen en buena medida de terceras partes, por lo cual se estima que los tiempos para la solución de acueducto podrían prolongarse, sin que sea posible en este momento precisar la fecha final.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112010 20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

15. *Es importante mencionar que desde el inicio Menga Eder ha estado apoyando la materialización del fideicomiso (ver anexo 18) y ha realizado aportes económicos para la conformación y operación del mismo, (ver anexo 19). Igualmente se encuentra a la espera de la información financiera de cierre para concretar su vinculación al proyecto.*
16. *De otro lado, en lo referente a la habilitación urbanística y con el fin de lograr un avance expedito, Menga Eder y Cía. S. en C. determinó acudir a los mecanismos de Proyecto Urbanístico General por Etapas (PUG) y licenciamiento urbanístico de la primera etapa del PUG, lo cual fue aprobado por la Curaduría Urbana 2 de Cali mediante las resoluciones N° PUG-U-76001-2-18-0815 y N° U-76001-2-18- 0815 del 9 de julio de 2.019 (ver anexos 20 y 21).*
17. *El PUG incluye una primera etapa licenciada mediante resolución N° U-76001- 2-18-0815, ya mencionada y otras 4 etapas. Esa primera etapa del PUG involucra una buena parte de los terrenos pertenecientes a las unidades de gestión 1, 2 y 5 del Plan Parcial vigente. El PUG, por otra parte, deja por fuera la Unidad de Gestión 4 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 20).*
18. *Las licencias obtenidas dieron lugar a las actuaciones que señalamos a continuación, algunas de las cuales complementan los trámites ya iniciados desde el 2015:*
 - a. *Con el propósito de ejecutar las obras de urbanización de la primera etapa del Proyecto Urbanístico General por Etapas, el 3 de febrero de 2020, Menga Eder y Cía. S. en C. contrató a la firma Olano Ingeniería S.A.S. para realizar la gerencia del proyecto e interventoría de obra de la etapa 1 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 22).*
 - b. *Actualización de los estudios hidrológicos e hidráulicos de la quebrada Menga y dimensionamiento de las obras de regulación de aguas lluvias internas en el Plan Parcial de Menga. Ítem concluido (ver anexo 23).*
 - c. *Revisión de los diseños de los alcantarillados sanitario y pluvial y elaboración de los rediseños del acueducto requeridos para el Plan Parcial de Menga, de acuerdo con las nuevas normas de diseño de EMCALI (ver anexo 24). Estos diseños fueron radicados ante EMCALI y se está esperando su aprobación (ver anexo 25).*
 - d. *Revisión y ajuste de diseños instalaciones eléctricas y de comunicaciones de la etapa 1 del Plan Parcial Menga (ver anexo 26). Estos diseños ya fueron aprobados por EMCALI (ver anexo 27).*
 - e. *Estudio geotécnico y diseño geométrico de las vías de la etapa 1 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 28). Estos estudios están concluidos y fueron radicados en la Secretaría de Infraestructura y Valorización (ver anexo 29).*
 - f. *Inventario forestal y plan de manejo forestal del Plan Parcial de Menga (ver anexo 30). Estos estudios están concluidos, fueron radicados en el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, cuya entidad emitió*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

auto No. 401 de 2020 por medio del cual da inicio al trámite administrativo para obtener permiso de aprovechamiento forestal (ver anexo 31).

- g.** Estudios de vulnerabilidad del acuífero del área del Plan Parcial de Menga. Estos estudios fueron concluidos por Gustavo Barrientos y hacen parte constitutiva del trámite de la licencia para la aprobación de acueducto y alcantarillado (ver anexo 32).
 - h.** Programa de arqueología preventiva - fase de prospección – del Plan Parcial de Menga Etapa 1 (ver anexo 33). Tras la exploración sobre el terreno, el estudio fue radicado ante el Instituto Colombiano de Antropología e Historia y se está esperando su aprobación (ver anexo 34).
 - i.** Plan de las medidas de manejo ambiental. Se encuentra contratado (ver anexo 35).
 - j.** Ajuste y aprobación al diseño urbano (zonas verdes y dotación) de la Etapa 1 del Plan Parcial de Menga. Se encuentra contratado (ver anexo 36).
 - k.** Elaboración del presupuesto de obra civil y movimiento de tierras para el Desarrollo Urbano del Plan Parcial Menga Etapa 1 (ver anexo 37).
- 19.** Para iniciar la ejecución de los trámites descritos en el numeral anterior y en general de la Licencia de Urbanismo de la Etapa 1, se elevó Escritura Pública de Constitución de la Etapa 1 de la Urbanización Menga, bajo el número 4023 de 2019, de la Notaría 5 de Cali, el diecisiete (17) de diciembre de 2019 (ver anexo 38). Esta escritura hace posible cumplir las obligaciones urbanísticas provenientes de la licencia de la primera etapa expedida por la Curaduría Urbana No 2, en materia de vías, zonas verdes y equipamientos y contiene con tal propósito actos referentes a segregaciones, divisiones materiales, compraventas y cesiones de zonas de uso público. Es oportuno mencionar que la primera etapa de la licencia de urbanismo incluye buena parte de las unidades de gestión correspondientes al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga vigente.
- 20.** El siguiente es un resumen del estado de avance de las gestiones relacionadas con la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga. Es necesario indicar que estos avances se han efectuado en el marco de la licencia urbanística de la primera etapa del Proyecto Urbanístico General por Etapas, y coincide fundamentalmente con las unidades de gestión 1, 2 y 5 del mencionado Plan:
- 21.** La ejecución de la totalidad del Plan Parcial (...) está supeditada en el tiempo a las determinantes establecidas por la morfología del terreno y a la secuencia de las etapas que esa morfología determina con relación a las soluciones de servicio públicos. Según las licencias y el cronograma existentes Menga Eder estará concluyendo la primera etapa de la licencia de urbanismo (Unidades de Gestión 1, 2 y 5 del Plan Parcial) en abril del 2023. A continuación, seguirá licenciando las etapas subsiguientes del Proyecto Urbanístico General por Etapas, que corresponden a la Unidad de Gestión 3 del Plan Parcial de Desarrollo urbano de Menga y cuya implementación se estima en tres años más a partir de la fecha indicada. El proceso deberá completarse con la Unidad de Gestión 4 que estimamos terminará dos años después, o sea en el primer semestre del 2028. Los avances efectuados se



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

presentan a continuación:

En proceso: trámite iniciado; pendiente: trámite no iniciado; concluido: trámite finalizado.

Trámite	Unidades de Gestión Plan Parcial			
	UG 1	UG 2	UG 5	UG 3
	*Involucradas total o parcialmente en la Etapa I del PUG			
Licencia Urbanística PUG	Concluido	Concluido	Concluido	Concluido
Licencia Urbanística Etapa 1	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Escritura de Pública Constitución de la Urbanización	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Diseño de Redes Eléctricas	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación de diseño de Redes Eléctricas	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Diseño de Acueducto	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación de diseño de Acueducto	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño de vías	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación de diseño de vías	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño de Alcantarillado	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación diseño de Alcantarillado	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño Canal Colector Aguas Lluvias	Concluido	Concluido	Concluido	Concluido
Aprobación Canal Colector Aguas Lluvias	En proceso	En proceso	En proceso	En proceso
Inventario Arbóreo y Plan de Manejo Forestal	Concluido	Concluido	Concluido	Concluido
Permiso DAGMA Plan de Manejo Forestal	En proceso	En proceso	En proceso	En proceso
Programa de Arqueología Preventiva	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación ICANH Programa de Arqueología	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño de Zonas Verdes y Equipamientos	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Aprobación Diseño de Zonas Verdes y Equipamientos	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente
Fideicomiso de Repotenciación del Sistema de Bombeo Menga	En proceso	En proceso	En proceso	En proceso
Obras de Repotenciación del Sistema de Bombeo de Menga	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente

(...)

Que mediante la Resolución No. 4131.2.21.003 del 17 de marzo de 2021, “POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL MENGA”, la Subdirección de Planificación del



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, emitió el concepto FAVORABLE para la ampliación de la vigencia del plan parcial Menga, por un período de siete (7) años, considerando entre otros aspectos lo siguiente:

“Que de la citada solicitud y los soportes documentales allegados a la misma se tiene claro que el área de planificación del plan parcial bajo estudio no varía y que la misma corresponde a la que se adoptó en el Decreto No. 0125 del 31 de marzo de 2003, modificado en Decreto No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014.

Que, conforme se evidencia de la solicitud de los formuladores, y de los soportes adjuntos a la misma, la realización de algunos trámites que han prolongado la ejecución de algunas de las actuaciones del plan, entre ellas las relacionadas con las acciones necesarias para la adecuada prestación de servicios públicos con EMCALI EICE ESP, así como la ejecución de las zonas de cesión para su entrega al ente territorial.

Que en todo caso se evidencia igualmente, que se han adelantado las gestiones pertinentes para la ejecución del plan, tal como se desprende del Proyecto Urbanístico General por Etapas (PUG) aprobado, y del licenciamiento urbanístico de la primera etapa aprobado mediante las resoluciones N° PUG-U-76001-2-18-0815 y N° U-76001-2-18- 0815 del 9 de julio de 2.019 de la Curaduría Urbana 2 de Cali, que incluye parte de los terrenos de las unidades de gestión 1, 2 y 5 del Plan.

Que sumado a ello, como consecuencia de las medidas que se han debido adoptar a nivel nacional y local con el objetivo de salvaguardar la vida de los caleños por la pandemia de la COVID-19, la economía se ha visto gravemente afectada, y atendiendo a las exigencias sobrevinientes planteadas por las autoridades urbanas y de servicios públicos, algunas de las cuales vinculan como terceras partes, a lo que se suma las dificultades relacionadas con la pandemia y el impacto de esta circunstancia en las condiciones del mercado inmobiliario, se dificulta concluir en el futuro inmediato y en el plazo establecido, las actuaciones previstas por el Plan Parcial. Con base en lo anterior se considera viable ampliar el plazo del presente plan parcial

Que para la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de energía se cuenta con la aprobación del proyecto Menga Etapa I oficio EMCALI EICE ESP No. DPE-5023-16 Gerencia Unidad Estratégica del Negocio de Energía- Departamento de Proyectos, Factibilidad de Acueducto y Alcantarillado EMCALI EICE ESP No. 310-DT-475/2015 del 21 de diciembre de 2015, aprobación EMCALI EICE ESP No. 311-2-DI-D397 del 23 de abril de 2017, respecto de la Ampliación de la Estación de Bombeo Menga, Fideicomiso REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGA ALIANZA FIDUCIARIA Y OTROS del 05 de abril de 2018 y “Acta de Compromiso entre EMCALI Y ALIANZA FIDUCIARIA como vocero del Fideicomiso Repotenciación sistema de Bombeo Menga Bajo para el diseño y construcción de obras para la prestación de servicios públicos en el sector de Menga y aledaños”.

Que el día 12 de marzo de 2021, los promotores del plan parcial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, realizaron en el Diario Occidente, la publicación y citación a propietarios y vecinos colindantes,



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

para que, dado el caso, manifestaran algún interés o se pronunciaran en los temas que consideraran pertinentes respecto de la ampliación de vigencia solicitada, sin que una vez cumplido el término, se hayan recibido en el Departamento Administrativo de Planeación comunicaciones u observaciones sobre el proyecto.

Que la precitada Resolución por la cual se viabiliza la solicitud de ampliación de vigencia de ejecución del plan parcial Menga, se notificó el día 19 de marzo a los propietarios de los predios del área de planificación de desarrollo Menga.

Que aun cuando el D.A. de Planeación viabilizó oportunamente la prórroga solicitada, el trámite subsiguiente correspondiente a la decisión final a emitir por el Alcalde, no se surtió en los plazos previstos en la normatividad vigente conforme a proyección que para tal efecto debía realizar el mencionado departamento administrativo, por lo que se hizo necesario revisar la situación presentada para adoptar una decisión acorde con el pronunciamiento favorable emitido por la Autoridad de Planeación, el cual fue notificado en debida forma a los peticionarios.

Que para resolver lo expresado anteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación a través de oficio No. 202241320100001844 del 18 de febrero de 2022 dio alcance a la comunicación con radicación 202141320100114224 del 22 de diciembre de 2021 con la cual se remite el proyecto de Decreto de ampliación, planteando de una parte argumentos de derecho en cuanto a la actuación administrativa surtida en el Departamento Administrativo de Planeación y que propenden por el respeto del trámite legal y reglamentario al que se acogió el interesado, y de otra parte resaltando la importancia de continuar con el desarrollo de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de la ciudad, que no solo benefician el área de planificación del plan parcial Menga, sino además los sectores aledaños.

En tal sentido, en esencia, indica el Organismo de Planeación que:

- i) “Este organismo evidenció que los peticionarios presentaron la solicitud de prórroga del Plan Parcial de forma oportuna antes del vencimiento del mismo, aviniéndose en todo a lo previsto en la normatividad vigente para el logro del objetivo perseguido, emitiendo el acto de viabilidad correspondiente al trámite, por lo que corresponde a la autoridad administrativa en desarrollo de sus funciones obrar bajo los postulados de la buena fe a fin de permitir que el particular obtenga el pronunciamiento de la Administración acorde con lo previsto en la ley que regula la materia, debiéndose siempre privilegiar el cumplimiento de los fines del Estado.

(...)

Acorde con lo anotado, es pertinente jurídicamente poner a salvo los derechos del particular que pudieran ser conculcados con la actuación de la Administración, respetando la confianza que el asociado ha depositado en la entidad pública, más si se tiene en cuenta que, en este caso, existía un pronunciamiento favorable de la Autoridad de Planeación sobre la ampliación del plazo, lo que conllevaría



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

indefectiblemente a que el particular tuviera la objetiva convicción de que el trámite iniciado tendría una resolución acorde con lo solicitado”.

ii) la aprobación del proyecto urbanístico general (PUG) para varias etapas del plan parcial y la expedición de las licencias de urbanización en aplicación de la norma adoptada en el instrumento de planificación, constituyen actuaciones que obran en actos particulares y concretos que materializan norma para el desarrollo urbanístico en armonía con lo aprobado en el decreto de adopción. “(...) Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización (...)” (ver artículo 2.2.6.1.1.4 Decreto 1077 de 2015).

A este respecto, se suma que el Decreto 1783 de 2021, en su artículo 28, modificadorio del 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala que: “(...) El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado. (...)”. (Sublíneas fuera de texto).

iii) En relación con el desarrollo de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y la prestación efectiva de los mismos, (teniendo en cuenta lo informado por Emcali en el sentido de que en su plan de inversiones no tenía recursos para invertir en el sector), se constituyó un fideicomiso para el sector de Menga y aledaños, a efectos de ejecutar el proyecto correspondiente a los estudios y obras necesarias y complementarias para mejorar las condiciones hidráulicas de la línea de impulsión denominada Bajo Menga o Menga Antiguo, perteneciente a la Estación de bombeo Menga y así poder dotar de servicio de agua potable a los nuevos desarrollos pertenecientes al área de influencia, este fideicomiso se denominó “REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGA” y se concibe como el mecanismo mediante el cual se asegura que las obras proyectadas se desarrollen y/o ejecuten, garantizando la prestación del servicio de acueducto, la cual actualmente está condicionada a la mejora en la repotenciación del sistema de bombeo Menga Bajo. En este aspecto, se resalta que es menester la revisión y aprobación de EMCALI del estudio, diseño y construcción de estas obras, por parte de los propietarios de los predios beneficiados de la ampliación del Sistema, circunstancia que genera la necesidad de la ampliación en el tiempo de vigencia del Plan Parcial de Menga, para culminar todos los estudios y/o diseños que sean requeridos para garantizar la calidad del servicio a la comunidad y el desarrollo del sector.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

iv) “Dentro del ámbito del plan parcial se encuentra la Quebrada Menga, para la cual, el instrumento de planificación plan parcial planteó un parque lineal paralelo a dicho elemento natural, de manera que se garantice por un lado su protección y por otro que su entorno sea de uso público, garantizando la accesibilidad y disfrute del mismo para la colectividad. En el mismo sentido, se planteó la localización de una laguna de regulación pluvial como parte de las obligaciones de los desarrolladores, que regulará el caudal en momentos de alta precipitación, cuyo fin es evitar el impacto de las crecientes aguas abajo. Se resalta que este elemento es resultado de la gestión asociada implícita del instrumento de planificación”.

Que las actuaciones de los organismos del Distrito Especial de Santiago de Cali, deben adelantarse con apego a los principios que rigen la actuación administrativa, tales como el principio de la buena fe y el principio de eficacia. Así bien puede decirse que el Decreto 019 de 2012 hace realidad el mandato consagrado en el artículo 83 de la C.P, principio de la buena fe, al establecer en el artículo 35 lo siguiente:

“ARTICULO 35. SOLICITUD DE RENOVACIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS O AUTORIZACIONES. Cuando el ordenamiento jurídico permita la renovación de un permiso, licencia o autorización, y el particular la solicite dentro de los plazos previstos en la normatividad vigente, con el lleno de la totalidad de requisitos exigidos para ese fin, la vigencia del permiso, licencia o autorización se entenderá prorrogada hasta tanto se produzca la decisión de fondo por parte de la entidad competente sobre dicha renovación.

Si no existe plazo legal para solicitar la renovación o prórroga del permiso, licencia o autorización, ésta deberá presentarse cinco días antes del vencimiento del permiso, licencia o autorización, con los efectos señalados en el inciso anterior”.

Por su parte, en desarrollo del principio de eficacia, las autoridades deben buscar que los procedimientos logren su finalidad removiendo los obstáculos puramente formales y saneando las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa.

Que acorde con lo expresado es procedente la ampliación del término de la vigencia del plan parcial de desarrollo Menga.

En consecuencia,

DECRETA:

Artículo Primero: AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN- Amplíese el término de vigencia de ejecución del Plan Parcial de desarrollo Menga” adoptado mediante



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0071) DE 2022

(Marzo 2)

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MENGA”

Decreto 0125 de marzo 31 de 2003 y modificado por los Decretos No. 411.0.20.0154 del 20 de marzo de 2013 y No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014, por un periodo de siete (7) años, contados a partir de la finalización del último plazo otorgado.

Artículo Segundo: Las disposiciones contenidas en los Decretos 0125 de marzo 31 de 2003, 411.0.20.0154 del 20 de marzo de 2013 y No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014, que no sufren modificación alguna en el presente Acto administrativo permanecen vigentes.

Artículo Tercero: VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su expedición y publicación en el Boletín del Distrito Especial de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los

dos

días, del mes de

Marzo

Dos Mil Veintidós (2022).


JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ
Alcalde de Santiago de Cali.


ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS
Director
Departamento Administrativo de Planeación.

Publicado en el Boletín Oficial No. 32

Fecha:

Mar-2-2022

Proyectó: Grupo Subdirección de Planificación del Territorio 
Revisó: María del Pilar Cano Sterling-- Directora Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública. 
Nhora Mondragón - Secretaria de Gobierno



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Ley 019 de 2012, el 1478 de 2013, el Acuerdo Municipal 069 de 2.000 y,

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del suelo urbano, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que el Decreto Ley 019 de 2012 establece en su art 180, modifico el procedimiento de adopción y ajuste de los planes parciales, señalando en su parágrafo 4°, que las normas que rigen las modificaciones y/o ajustes, se sustentaran en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten acogerse a la nueva reglamentación.

Que las modificaciones a los Planes Parciales estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su formulación y adopción.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 493 y siguientes del acuerdo 069 de 2000 y el artículo 24 del Decreto Municipal 1153 de 2000 URBANIZACIÓN MENGA LTDA., formuló y radicó, el 2 de Mayo de 2002, en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el proyecto de Plan Parcial para el Desarrollo Urbano de Menga, el cual fue adoptado mediante el Decreto 0125 del 31 de Marzo de 2003.

Que los propietarios del área sometida a Plan Parcial, el 29 de febrero del 2009 mediante comunicación radicada con el número 002198 solicitaron un ajuste a los trazados del sistema vial local, incrementando las cesiones correspondientes a las franjas ambientales como los andenes paralelos a las mismas y creando una ciclorruta, sin detrimento de las calzadas vehiculares ya aprobadas. De manera complementaria, solicitaron relocalizar la zona verde prevista en el extremo noroccidental del predio, para que coincidiera con la zona verde ya cedida mediante escritura pública No 2371 del 9 de Septiembre de 1987 de la Notaria 12 del circulo de Cali y cuyo canje había sido autorizado en el plan parcial adoptado.

cb



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGÁ, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció las determinantes para la modificación del Plan parcial mediante la Resolución 4132.0.21.208 de abril 14 de 2010 "Por medio de la cual se definen unas determinantes para la modificación del Plan Parcial de Mengá".

Que los propietarios del área sometida al Plan Parcial presentaron el de 6 de Abril de 2011 con radicado N° 5269 al DAPM, los documentos exigidos para la modificación del Plan Parcial de conformidad con las determinantes establecidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante la Resolución 4132.0.21-208 de abril 14 de 2010.

Que de conformidad con lo establecido en el art 8° Decreto 2181 de 2006 se realizó la convocatoria pública a los propietarios y vecinos colindantes a las áreas del Plan Parcial, el cual se surtió en el diario occidente, para que estos conocieran la propuesta para que presentaran recomendaciones y observaciones, conforme lo manifestó el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en la multimencionada resolución 4132.0.21-931 de diciembre 30 de 2011.

Que habiéndose surtido todos los trámites establecidos en el Acuerdo 069 de 2000, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. 4132.0.21.931 del 30 de Diciembre de 2011, emitió el concepto de viabilidad a las modificaciones al Plan Parcial Para el Desarrollo Urbano de Mengá.

Que el presente plan parcial fue adoptado bajo las disposiciones del Decreto Municipal 1153 de 2000, el cual no exigía en su procedimiento la concertación ambiental, y debido a que la modificación solicitada no altera la Estructura Ecológica Principal, según certificación emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en oficio 2012 413200008002 de enero 10 de 2012, no se requiere concertación. Sin embargo, las intervenciones a realizar deben contar con los permisos ambientales requeridos por las autoridades competentes en la materia.

Que mediante la Circular No. 20144132220005684 del 18 de marzo de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció los lineamientos para la adopción de planes parciales con tratamiento de desarrollo y renovación urbana, cuando se requiera la desafectación y compensación de bienes de uso público, previo a la obtención de las respectivas licencias urbanísticas.

Que mediante el Decreto 411.0.20.0154 de 2013, se amplió el plazo de ejecución del Plan Parcial por el término de un (1) año, hasta el 20 de Marzo de 2014.

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGÁ, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Que se cumplieron todos los trámites establecidos para la modificación del Plan Parcial, conforme al Decreto 2181 de 2006, su modificatorio 4300 de 2007, el Decreto Ley 019 de 2012, 1478 de 2013 y en consecuencia:

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Adóptense las modificaciones al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga, previamente adoptado mediante Decreto 0125 de marzo 31 de 2003, de conformidad con lo dispuesto en este Decreto.

Las modificaciones que se adoptan están contenidas en el presente Decreto, en el Documento Técnico de Soporte, anexos y cartografía con radicación No 5269 del DAPM del 2011 relacionados en el artículo 2 de este Decreto.

ARTÍCULO 2. Modificase el artículo 2° del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga está compuesto por las normas complementarias que se establecieron en el decreto 0125 de 2003 con su correspondiente Documento Técnico de Soporte, incluyendo el conjunto de planos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución N° D-163 del 9 de diciembre de 2002, con las modificaciones contenidas en el presente Decreto y en el documento de sustentación de las mismas los cuales forman parte integral de este Decreto, contenido en el Documento Técnico de soporte anexos y cartografía con radicación No 5269 del DAPM del 2011. También hacen parte integral del presente Decreto los siguientes planos:

PLANO	CONTENIDO	FECHA	ESCALA
D1	Localización	Junio de 2012	1: 10.000
D2	Definición del área de planificación	Junio de 2012	1: 2.500
D3	Esquema general urbanístico	Junio de 2012	1: 2.500
D4	Unidades de gestión	Junio de 2012	1: 2.500
D5	Cesiones para zonas verdes y equipamientos	Junio de 2012	1: 2.500
D6	Cesiones para vías	Junio de 2012	1: 2.500
D7	Sistema vial y Secciones	Junio de 2012	1: 2.500

ARTÍCULO 3. Modificase el artículo 6 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación se encuentra delimitada así: Por el Norte la línea del perímetro urbano coincidente con el brazo sur de la Quebrada de Menga y la Quebrada de Menga (canalizada). Por el Occidente la línea del perímetro urbano hasta

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

encontrar la Calle 67N. Por el Sur con la Calle 67N y por el Oriente con la Avenida Sexta de la actual nomenclatura urbana de Cali.

El plan parcial de desarrollo, contempla un área bruta al interior del perímetro urbano de 236.097,56 metros cuadrados, de los cuales se descuentan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 279 del Acuerdo 069 de 2000, el área reservada para el sistema vial primario (Prolongación de la calle 70N y parte de la calle 67N) que en este caso corresponde a 14.501,3 metros cuadrados, no existiendo reservas adicionales para servicios públicos; lo que determina un área neta urbanizable de 221.596,3 metros cuadrados.

Cuadro 1. Composición general de áreas

DESCRIPCIÓN	MTS ²
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	236.097,6
SISTEMA VIAL PRINCIPAL	14.501,3
ÁREA NETA URBANIZABLE	221.596,3

Parágrafo 1. Los predios que conforman el área de planificación que se delimita en este artículo, se han agrupado en tres partícipes en razón a que la Familia Eder y demás Sociedades de su propiedad han acordado actuar como un solo partícipe conforme se acreditó ante el DAPM. Cada uno de los partícipes cumplirá de manera independiente las obligaciones urbanísticas que le corresponden. En el cuadro siguiente, se muestra dicha agrupación:

PARTÍCIPE	No.	MANZANA	No. LOTE	FOLIO	PROPIETARIO	INMUEBLE
1	1	A	38	370-86067	DORIS EDER DE ZAMBRANO	Lote
	2		37	370-85771		Casa
	3	B	14	370-287295	ELISA EDÉR DE GIOVANELLI	Lote
	4		15	370-287296		Lote
	5		16	370-287297		Lote
	6		13	370-287375		Casa
	7	Entorno Menga		370-183806	MENGA EDER Y CIA. S EN C.	Lote
	8	D	1	370-287323		Lote
	9		2	370-287324		Lote
	10		3	370-287325		Lote
	11		4	370-287326		Lote
	12		5	370-287327		Lote
	13		6	370-287328		Lote
	14		7	370-287329		Lote
	15		8	370-287330		Lote
	16		9	370-287331		Lote
	17		10	370-287332		Lote
	18		11	370-287333		Lote
	19		12	370-287334		Lote
	20		13	370-287335		Lote
	21		14	370-287336		Lote
	22		15	370-287337		Lote
	23		16	370-287338		Lote
	24		17	370-287339		Lote

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN
PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGUA, ADOPTADO
MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

PARTÍCIPE	No.	MANZANA	No. LOTE	FOLIO	PROPIETARIO	INMUEBLE
	25		18	370-287340		Lote
	26		19	370-287341		Lote
	27		20	370-287342		Lote
	28	C	1	370-287303		Lote
	29		2	370-287304		Lote
	30		3	370-287305		Lote
	31		4	370-287306		Lote
	32		5	370-287307		Lote
	33		6	370-287308		Lote
	34		7	370-287309		Lote
	35		8	370-287310		Lote
	36		9	370-287311		Lote
	37		10	370-287312		Lote
	38		11	370-287313		Lote
	39		12	370-287314		Lote
	40		13	370-287315		Lote
	41		14	370-287316		Lote
	42		15	370-287317		Lote
	43		16	370-287318		Lote
	44		17	370-287319		Lote
	45		18	370-287320		Lote
	46		19	370-287321		Lote
	47		20	370-287322		Lote
	48	E		370-287343		Lote
	49	F		370-287344		Lote
	50	G		370-287345		Lote
	51	H		370-287346	MENGA EDER Y CIA. S EN C.	Lote
	52	I		370-287347		Lote
	53	J		370-287348		Lote
	54	K		370-287349		Lote
	55	B	17	370-287298		Lote
	56		8	370-287290		Lote
	57		12	370-287294		Lote
	58		21	370-287302		Lote
	59	A	7	370-287289		Lote
	60		6	370-287288		Lote
	61		1	370-765107		Lote
	62	Lote N. 2 Urbanización Menga I		370-765108		Lote
	63	Lote N. 32 Urbanización Menga I		370-40014	COMPANÍA AGRICOLA CAUCANA S.A.	Lote
	64	B	9	370-450169	JUAN ANTONIO ZAMBRANO	Lote
	65	B	10	370-410170	JOSÉ MANUEL ZAMBRANO	Casa
	66	Entorno	5	370-714909	ANTONIO DE ROUX Y SANDRA GIOVANELLI	Casa
	67		4	370-714910	HENRY J. EDER CAICEDO	Casa
	68		BICM	370-714911		Casa
	69	A	1	370-287286		Lote
	70		2	370-105121		Lote
	71		3	370-287287		Lote
2	72	L		370-149085	HEREDEROS DE MERCADO DE MEDINA EMILIA – INVERSIONES SAN JORGE PELÁEZ OSSA Y CÍA.S EN C.	Lote
3	73	M		370-157534	INVERSIONES SAN JORGE PELÁEZ OSSA Y CÍA. S EN C	Lote

8



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

PARAGRAFO 2. Las áreas de propiedad del Municipio vías y zonas verdes, corresponden a las cedidas mediante las escrituras 1382 de 25 de marzo de 1960 de la Notaria primera del círculo de Cali y la 2371 de Septiembre nueve (9) de 1987 de la notaria doce (12) del Círculo de Cali.

ARTÍCULO 4. Modificase el artículo 7 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 7. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Se determina como área de manejo especial el predio de la casa histórica de la Hacienda de Menga, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-714911, integrante del Partícipe 1, determinado como patrimonio ambiental por el Acuerdo 069 de 2000 y ubicado lateral al área de manejo de la quebrada de Menga (canalizada), tal como lo especifica el plano No. 2.

De conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998, la edificabilidad potencial de dicho lote será contabilizada, para ser realizada en las áreas útiles de la Unidad de Gestión 4, como forma de compensación por la declaratoria de conservación".

ARTÍCULO 5. Modificase el artículo 8 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 8. UNIDADES DE GESTIÓN. En desarrollo del Decreto 1153 de 2000, el área de planificación del plan parcial se divide en cinco unidades de gestión, las cuales a su vez se componen de manzanas, que podrán desarrollarse como proyectos independientes, tal como lo indica el plano 4.

Las Unidades de Gestión son las fases 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, por cada unidad de gestión o cada manzana, pudiendo ser tramitada licencia de urbanización y/o construcción por cada una de ellas siempre que cumpla con sus correspondientes obligaciones urbanísticas, de forma tal que la suma de las obligaciones de las manzanas garantice el cumplimiento de las obligaciones de la unidad y a su vez la suma de éstas, las cesiones globales del plan parcial. En la búsqueda de este propósito se podrán efectuar cesiones parciales o desafectaciones y compensaciones de áreas de acuerdo con los propósitos, metas y planteamientos contenidos en este Decreto.

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0128 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Cuadro 2. Composición y área de las Unidades de Gestión

UNIDAD DE GESTIÓN	MANZANAS	ÁREA EN M ²	% CON RESPECTO AL PLAN PARCIAL
1	Manzana A y Zona verde ZV3	40558,7	17,2%
2	Manzana B y Zonas verdes ZV11 y ZV12	34344,2	14,5%
3	Manzanas C, D, E y F	65993,2	28,0%
4	Manzana G y Zonas verdes ZV1, ZV4, ZV5, ZV13, ZV14 y ZV15	52752,2	22,3%
5	Manzana H y Zonas verdes ZV6 y ZV7	42449,3	18,0%
TOTAL		236.097.6	100.0

PARÁGRAFO. El licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística en donde se presenten variaciones en zonas de espacio público ya cedido quedará condicionado al cumplimiento previo del trámite de desafectación y compensación ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, el artículo 4° del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen."

ARTÍCULO 6. Modificase el artículo 10 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 10. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS CEDIDAS A SER CONSERVADAS EN SU ACTUAL LOCALIZACIÓN, DE LAS CESIONES A RELOCALIZAR Y DE LAS NUEVAS CESIONES, PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ANTES URBANIZACIÓN MENGA II ETAPA. En razón a los procesos de urbanización efectuados en años anteriores a la expedición del POT y las decisiones tomadas por la ciudad posteriormente, a continuación se describen los antecedentes de cada cesión efectuada o por efectuar con destino a las vías públicas, zonas verdes y equipamiento comunitario en cumplimiento del Plan Parcial que se modifica mediante este Decreto.

a. Cesiones para el Sistema Vial

- **Avenida Sexta**

Se encuentra construida y en operación. El Acuerdo 069 de 2000 (POT), ha determinado una zona de reserva en intersecciones para soluciones futuras que aplica para la intersección de la Avenida 6ª con la Calle 70N. Desde el proyecto urbanístico de Menga II de 1987, se propuso complementarla con una Alameda peatonal que conformara un recorrido de importancia ambiental y paisajística para el sector, elemento que se

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGÁ, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

mantiene; y se incorpora la ciclorruta sobre la calzada occidental acorde a lo previsto en el Plan Maestro de Ciclorrutas

• **Calle 67N**

Se encuentra construida y en operación. Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante escritura pública 1381 del 25 de marzo de 1960 en la Notaría Primera del Círculo de Cali, en el tramo entre las Avenidas 6ª y 9ª. Constituye el eje vial central entre la primera y segunda etapa de la urbanización Mengá y está compuesta por dos calzadas vehiculares con separador central. Se cede el tramo entre la Avenida 9ª y el perímetro urbano. Adicionalmente se amplía el andén norte entre las Avenidas 6ª y 8ª.

• **Calle 70N**

El Plan Parcial de 2003, en cumplimiento de la decisión del Sistema Vial Principal adoptado en el Acuerdo 069 de 2000, plantea la conexión desde la Avenida Sexta hasta la Avenida de los Cerros, utilizando parcialmente la antigua Calle 70N, que se convierte en una vía de doble calzada vehicular con separador central. Ocupa parcialmente una franja paralela a la quebrada Mengá (canalizada) ya cedida al municipio de Santiago de Cali como zona verde (Escritura Pública No.1381 del 25 de marzo de 1960 en la Notaría Primera del Círculo de Cali) y la denominada vía peatonal 1 en el Proyecto Urbanístico Mengá II de 1986, cedida mediante Escritura Pública 2371 del 9 de septiembre de 1987 de la Notaría 12 del Círculo de Cali, con un área de 94.5 metros cuadrados.

Se incrementa la sección para localizar una ciclorruta sobre el costado sur y se conforma una glorieta alargada en la intersección con la calle 69N con la Avenida 7ª. Adicionalmente, se cede el tramo comprendido entre la Quebrada Mengá (canalizada) hasta el límite de la propiedad por fuera de linderos del Plan Parcial.

La utilización como vía de la franja cedida como zona verde requiere de autorización del Concejo en los términos del artículo 6º de la Ley 9 de 1989 y del artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998.

El licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística en donde se presenta la utilización para esta vía de la franja cedida como zona verde quedará condicionado al cumplimiento previo del trámite de desafectación y compensación ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley 9 de 1989, el artículo 4º del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

cb



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

**"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN
PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO
MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"**

• **Calle 68N**

Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No. 2371 del 9 de septiembre de 1987 de la Notaría 12 del Círculo de Cali. Se suprime el tramo entre las Avenidas 6ª y 7ª para evitar el conflicto en la glorieta localizada en la intersección de la Avenida 6ª con Calle 70N. Para crearle condiciones ambientales y paisajísticas, su trazado geométrico se vuelve sinuoso y se le incrementa la sección para albergar una alameda, ciclorruta y sendas franjas ambientales.

La desafectación del tramo entre las Avenidas 6ª y 7ª, requiere de autorización del Concejo en los términos del artículo 6º de la Ley 9 de 1989 y del artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998. De esta desafectación se excluye una franja de 4 metros de ancho que corresponde a la sección transversal de la vía que permitirá prolongar la vía peatonal y conectarla con la vía peatonal VP2.

El licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística en donde se presenta la utilización para esta vía de la franja cedida como zona verde quedará condicionado al cumplimiento previo del trámite de desafectación y compensación ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley 9 de 1989, el artículo 4º del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adiciones, modifiquen o complementen.

• **Calle 69N**

Inicialmente fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No.1381 del 25 de marzo de 1960 de la Notaría Primera del Círculo de Cali, época en que se denominó Calle 70. En el ajuste efectuado al proyecto urbanístico Menga II de 1986, se modificó parcialmente haciendo un giro al sur conectando con la calle 68N, conforme la Escritura Pública No. 2371 del 9 de septiembre de 1987 otorgada en la Notaría 12 del Círculo de Cali.

Se Incrementa la sección del tramo localizado entre la Calle 70N y la Avenida 8ª, para albergar la ciclorruta, se extiende hacia el oeste y se remata en un retorno circular. La intersección con la Calle 70N se resuelve a través de la glorieta alargada.

• **Avenida 7ª**

Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No.1381 del 25 de marzo de 1960 de la Notaría Primera del Círculo de Cali. Posteriormente fue modificada en la revisión efectuada en 1986, desplazándola hacia el oeste, conforme la Escritura Pública No. 2371 del 9 de septiembre de 1987 otorgada en la Notaría 12 de Cali.

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGUA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Se desplaza hacia el oriente, retornando a la localización original con el fin de conformar con mejores proporciones la manzana comercial y de servicios. Se Incrementa la sección para conformar una doble calzada con separador central en todo su trayecto con el fin de mejorar la accesibilidad a la zona comercial y de servicios, albergar una ciclorruta en el tramo entre Calles 68N y 70N y conformar una glorieta en su intersección con la Calle 68N. El trazado geométrico se modifica con una ligera curva.

Al desplazar la vía se requiere desafectación del Concejo de la zona ya cedida y autorización de canje por las nuevas zonas a ceder, de conformidad con lo dispuesto el artículo 6° de la Ley 9 de 1989 y del artículo 4 del decreto 1504 de 1998.

El licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística en donde se presenta la utilización para esta vía de la franja cedida como zona verde quedará condicionado al cumplimiento previo del trámite de canje ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, el artículo 4° del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adiciones, modifiquen o complementen.

- **Avenida 7ªA**

Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No. 2371 del 9 de septiembre de 1987 de la Notaría 12 del Círculo de Cali, corresponde inicialmente a un tramo corto entre Calles 67N y 68N que se incorporó en la revisión realizada en 1986. Se desplaza hacia el oriente para localizarla equidistante de las Avenidas 7ª y 8ª y se prolonga hasta la Calle 69N.

Al desplazar la vía se requiere la previa desafectación y compensación del Concejo de la zona ya cedida por las nuevas zonas a ceder con antelación a la obtención de la licencia urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 9 de 1989 y del artículo 4 del decreto 1504 de 1998.

El licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística en donde se presenta la utilización para esta vía de la franja cedida como zona verde quedará condicionado al cumplimiento previo del trámite de canje ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, el artículo 4° del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adiciones, modifiquen o complementen.

- **Avenida 8ª**

Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No.1381 del 25 de marzo de 1960 de la Notaría Primera del Círculo de Cali. Posteriormente en el ajuste efectuado en 1986 se modificó,

d



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGÁ, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

desplazándola hacia el oeste y se canjeó con la anterior mediante Escritura Pública No. 2371 del 9 de septiembre de 1987 de la Notaría 12 del Círculo de Cali. Se Incrementa la sección en el tramo entre Calles 68N y 69N para incluir la ciclorruta.

• **Avenida 9ª**

Esta vía está parcialmente adecuada y en uso desde inicios de la Urbanización Menga II en 1960 para dar acceso a la casa de Hacienda y las demás viviendas existentes, algunas desde la década de los años 40. Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No.1381 del 25 de marzo de 1960 de la Notaría Primera del Círculo de Cali. Se extiende haciendo un giro hacia el oriente hasta su intersección con la Calle 69N. Se prolonga el trazado original hacia el norte.

• **Vía Peatonal 1 VP1 (Avenida 6ª)**

Surge en el Proyecto Urbanístico de Menga II de 1986 y fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública 2371 del 9 de septiembre de 1987 de la Notaría 12 del Círculo de Cali, con un área de 353.99 metros cuadrados como límite de la zona verde lineal paralela a la Avenida 6ª. Se incrementa la sección de 3.50 a 4.00 metros, se extiende 12 metros hacia el norte hasta conectarse con la VP2 ocupando la sección transversal de la anterior Calle 68N que se suprime. El área total es de 401.8 metros cuadrados y corresponde a una obligación del Partícipe 1.

• **Vía Peatonal 2 VP2 (Avenida 6ª)**

Hace parte de la Alameda de la Avenida 6ª y limita las zonas verdes ZV13 y ZV14. Tiene un área de 383.5 metros cuadrados y corresponde a una carga urbanística de los Partícipes 2 (299.1 metros cuadrados) y 3 (84.4 metros cuadrados).

• **Ciclorrutas**

Se conforma un circuito de ciclorrutas para articular las zonas verdes interiores que se conecta con la ciclorruta de la Avenida 6ª a través del ramal que se localiza en el costado sur de la Calle 70N entre Avenidas 7ª y 6ª.

b. Cesiones para Zonas Verdes y Equipamiento Colectivo

• **Zona Verde ZV1**

Área Total: 1.258.0 metros cuadrados. Corresponde a una franja ubicada entre la Calle 70N y la Quebrada Menga (canalizada). Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública No. 2371 del 9 de septiembre de 1987 de la Notaría Doce del Círculo de Cali con un área de 3.071,46 metros cuadrados, cabida que se conserva en el Plan Parcial de 2003, a pesar de haber sido afectada por el trazado de la Calle 70N en

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

1.813.4 metros cuadrados. En consecuencia, se ajusta el área descontándole el área de la afectación vial de la Calle 70N.

La utilización como vía de parte de la franja cedida como zona verde requiere de la previa desafectación del Concejo Municipal en los términos del artículo 6° de la Ley 9 de 1989 y del artículo 4° del Decreto 1504 de 1998.

El licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística en donde se presenta la utilización para vía de la franja cedida como zona verde quedará condicionado al cumplimiento previo del trámite de canje ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, el artículo 4° del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adiciones, modifiquen o complementen.

- **Zona Verde ZV3**

Área Total: 13.091,5 metros cuadrados. Está conformada por la cesión al municipio de Santiago de Cali de 3.845.86 metros cuadrados efectuada mediante Escritura Pública 2371 del 9 de Septiembre de 1987 de la Notaría 12 del Círculo de Cali y una nueva cesión de 9.245,6 metros cuadrados. Corresponde a la porción noroccidental del Parque de Menga.

- **Zona Verde ZV4**

Área Total: 1.052.6 metros cuadrados. Corresponde a la porción sur de la Alameda de la Avenida 6ª. Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública 1381 del 25 de marzo de 1960 de la Notaría 1 del Círculo de Cali, denominada entonces zona verde 2. Posteriormente en el proyecto urbanístico Menga II de 1986, con la aparición de la Calle 68N se fracciona en dos: la porción sur hasta la Calle 67N y la porción Norte hasta la Quebrada Menga (canalizada). En el Plan Parcial 2003, la porción sur ubicada entre Calles 67N y 68N con un área de 1196.0 metros cuadrados se llamó ZV4. Se le ha descontado el área resultante de la rectificación del trazado de la vía peatonal VP2, conservando la misma denominación ZV4.

- **Zona Verde ZV5**

Área Total: 2.928.0 metros cuadrados. Corresponde a una franja localizada entre la Quebrada Menga (canalizada) y la ZV1 y limita por el oriente con la ZV15. Existe desde la Urbanización Menga II de 1960 denominada en esa fecha como zona verde 1 con un área de 3.730 metros cuadrados. Fue cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública 1381 del 25 de Marzo de 1960 Notaría 1° del Círculo de Cali. En el Plan Parcial del 2003 se disminuye a 2.928 metros cuadrados como consecuencia de un ajuste cartográfico relacionado con el cauce de la quebrada canalizada.

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

- **Zona Verde ZV6 y Equipamiento 1 EQ1**
Área total: 9.004.1 metros cuadrados. Se localiza en la confluencia de las calles 69N y 70N, colindante con la Casa de Hacienda Menga. La porción mayor equivalente a 6.898.6 metros cuadrados, corresponde a la cesión para equipamientos comunitarios EQ1 del partícipe 1 y está destinada a Orquideario o Parque Jardín, el área restante corresponde a zona verde propiamente dicha (2.105.5 metros cuadrados).
- **Zona Verde ZV7**
Área Total: 3.074.4 metros cuadrados. Corresponde a una franja localizada entre la Quebrada Menga (canalizada) y la Calle 70N, adyacente por el oriente con el espacio de regulación de aguas lluvias y por el oeste con el límite del Plan Parcial.
- **Zona Verde ZV11**
Área Total: 3.817.1 metros cuadrados. Localizada sobre la Calle 69N entre Avenidas 8ª y 9ª frente a la Casa de Hacienda.
- **Zona Verde ZV12**
Área total: 9.331.9 metros cuadrados. Corresponde a la porción oriental del Parque de Menga. Está conformada por un área de 8.225.25 metros cuadrados cedida al municipio de Santiago de Cali mediante Escritura Pública 2371 del 9 de Septiembre de 1987 de la Notaría 12 del Círculo de Cali y denominada en ese entonces como zona verde 2, a la cual se le adiciona una nueva cesión de 1.106.6 metros cuadrados.
- **Zona Verde ZV13 y Equipamiento 2 EQ2**
Área total: 652.0 metros cuadrados. Corresponde a las cesiones obligatorias para zona verde (558.9 metros cuadrados) y para equipamiento comunitario EQ2 (93.1 metros cuadrados) a cargo del Partícipe 2, propietario del lote L.
- **Zona Verde ZV14 y Equipamiento 3 EQ3**
Área Total: 233.7 metros cuadrados. Corresponden a parte de las cesiones obligatorias a cargo del Partícipe 3 propietario del lote M y se destina para zona verde 142.5 metros cuadrados y 91.2 metros cuadrados para equipamiento comunitario que equivalen a la obligación total por este concepto. Se localiza en la porción norte de la Alameda de la Avenida 6ª adyacente a la Calle 70N.
- **Zona Verde ZV15**
Área Total: 404.7 metros cuadrados. Está ubicada entre la Calle 70N y la Quebrada Menga (canalizada). Esta área sumada a la ZV14 completa la totalidad de la cesión para zona verde correspondiente al Lote M, propiedad del Partícipe 3.

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

- **Zona Verde ZV16**

Área Total: 4.732.5 metros cuadrados. Corresponde a la cesión por fuera de linderos autorizada en terrenos de la primera etapa de la urbanización Menga, en el Decreto 125 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga", artículo 16.

Se localiza sobre el costado occidental de la Avenida 9ª, adyacente a la zona verde ZV3 Calle 67N al medio y diagonal a la Zona Verde ZV12.

- **Zona Verde Adicional en Suelo Rural**

Área Total: 9.885,85 metros cuadrados. Está localizada adyacente a la quebrada Menga entre el límite del Plan parcial y el lindero occidental de la propiedad en suelo rural del Partícipe 1. Corresponde a la franja entre la Quebrada Menga y la Calle 70N que complementa el Parque Lineal que se inicia en la Avenida 6ª. Esta cesión es adicional y no se contabiliza para cumplir las obligaciones urbanísticas del plan parcial por este concepto.

PARÁGRAFO. La determinación de todas las áreas mencionadas en este artículo queda consignada en los planos 5, 6 y 7 que hacen parte integral de este Decreto."

ARTICULO 7. Modificase el artículo 12 del decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 12. ELEMENTOS DEL SISTEMA AMBIENTAL. El Sistema Ambiental del Plan Parcial está constituido por los cuatro elementos que se describen a continuación y que se articulan entre sí a través del sistema de movilidad vehicular, peatonal y de ciclorrutas:

- **Parque Lineal de la Quebrada Menga**

Está conformado por tres elementos que constituyen una unidad paisajística: el primero es un parque longitudinal comprendido entre la futura Calle 70N y la Quebrada de Menga en el límite con el municipio de Yumbo desde la Avenida 6ª hasta 221 metros al oeste del perímetro urbano en el límite de la propiedad del Partícipe 1. Contiene las Zonas Verdes ZV1, ZV5, ZV7 y ZV15 e incluye el espacio de regulación de aguas lluvias.

El segundo corresponde a la zona verde ZV6 localizada en la confluencia de las Calles 69N y 70N, donde se localizará el Orquideario o Parque Jardín y colindante con la casa de la antigua Hacienda de Menga, declarada Bien de Interés Cultural Municipal.

El tercer elemento corresponde a la Zona Verde ZV11, localizada también en el entorno de la Casa de Hacienda, sobre la Calle 69N entre Avenidas 8ª y 9ª.

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

- **Alameda de la Avenida Sexta**

La alameda se desarrolla paralela a la Avenida Sexta entre las Calles 67N y 70N, se conecta con el Parque Lineal de la Quebrada Menga y está conformada por tres zonas verdes: ZV4, ZV13 y ZV14, las cuales se articulan entre sí mediante una vía peatonal.

- **Paseo de los Guayacanes**

Conformado por las dos franjas ambientales paralelas a la Calle 68N la cual inicia su trazado sinuoso en la glorieta sobre la Avenida 7ª y remata en el Parque de Menga. Aloja sendas alamedas y la ciclorruta. Por su conformación no se incluyen como zonas verdes, dado que corresponden estrictamente a zonas blandas o franjas ambientales que forman parte de la sección vial, ampliándola.

- **Parque del Barrio Menga**

Conformado por tres zonas verdes de gran magnitud en torno al cruce de la Avenida 9ª con Calle 67N: la ZV12 en la esquina nororiental y la ZV3 y ZV16 en el costado occidental. Esta última se localiza en terrenos de la Urbanización Menga I. Componen un conjunto significativo de 2.4 Has., que por su localización estratégica constituye el remate visual de la Calle 67N, la puerta de entrada a Menga y el vestíbulo que permite la integración con los cerros bajos de la ciudad".

ARTICULO 8. Modificase el artículo 13 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 13. SISTEMA VIAL DEL PLAN PARCIAL. El sistema vial del Plan Parcial Menga, está compuesto por las vías que se indican a continuación con sus respectivas secciones transversales:

a. SISTEMA VIAL PRIMARIO

- **Vía Arteria Principal**

Avenida 6 N. Entre calles 67N y 70N

Actualmente construida. Conserva la sección existente

- **Vías Colectoras**

Calle 70N entre las Avenidas 6ª y 7ª (corte J-J')	Sección en metros
Zona blanda	1.3
Ciclorruta	2.4
Zona blanda	1.3
Zona dura	1.5

86



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGÁ, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Zona blanda	1.5
Calzada	7.0
Separador	2.0
Calzada	7.0
Zona blanda	1.5
Zona dura	1.5
ANCHO TOTAL	27.0

Calle 70N entre la Calle 69N y el brazo sur quebrada de Mengá (corte K-K')	Sección en metros
Zona dura	1.5
Zona blanda	1.5
Calzada	7.0
Separador	2.0
Calzada	7.0
Zona blanda	1.5
Zona dura	1.5
ANCHO TOTAL	22.0

b. SISTEMA VIAL LOCAL

• Vías Locales

Avenida 7N entre las Calles 68N y 70N (corte A-A')	Sección en metros
Zona blanda	1.3
Ciclorruta	2.4
Zona blanda	1.3
Zona dura	3.0
Zona blanda	2.0
Calzada	6.0
Separador	5.0
Calzada	6.0
Zona blanda	2.0
Zona dura	3.0
ANCHO TOTAL	32.0

Avenida 7ª entre las Calles 67N y 68N (corte B-B')	Sección en metros
Zona dura	3.0
Zona blanda	2.0
Calzada	6.0
Separador	5.0
Calzada	6.0
Zona blanda	2.0
Zona dura	3.0
ANCHO TOTAL	27.0

Avenida 7ªA entre las Calles 67N y 69N (corte C-C')	Sección en metros
Zona dura	2.0
Zona blanda	1.9
Calzada	7.2
Zona blanda	1.9

61



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Zona dura	2.0
ANCHO TOTAL	15.0

Avenida 8ª entre las Calles 68N y 69N (corte D-D')	Sección en metros
Zona dura	2.0
Zona blanda	1.9
Calzada	7.2
Zona blanda	1.9
Zona dura	2.0
Zona blanda	1.3
Ciclorruta	2.4
Zona blanda	1.3
ANCHO TOTAL	20.0

Avenida 8ª entre las Calles 67N y 68N (corte D1-D1')	Sección en metros
Zona dura	2.0
Zona blanda	1.9
Calzada	7.2
Zona blanda	1.9
Zona dura	2.0
ANCHO TOTAL	15.0

Avenida 9ª entre las Calles 67N y 69N (corte E-E' y E1-E1')	Sección en metros
Zona dura	1.2
Zona blanda	1.2
Calzada	7.2
Zona blanda	1.2
Zona dura	1.2
ANCHO TOTAL	12.0

Calle 68N entre Avenidas 7ª y 8ª (corte F-F')		Sección en metros
Zona de aislamiento ambiental	Zona blanda	3.8
	Ciclorruta	2.4
	Zona blanda	3.8
Zona dura		3.0
Zona blanda		2.0
Calzada		7.2
Zona blanda		2.0
Zona dura		3.0
Zona de aislamiento ambiental		10.0
ANCHO TOTAL		37.2

Calle 68N entre Avenidas 8ª y 9ª (corte G-G')		Sección en metros
Zona dura		3.0
Zona blanda		2.0
Calzada		7.2
Zona blanda		2.0
Zona dura		3.0
Zona de aislamiento ambiental		10.0
ANCHO TOTAL		27.2

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Calle 69N entre Calle 70N y Avenida 8ª (corte H-H')		Sección en metros
Zona de aislamiento ambiental	Zona blanda	3.8
	Ciclorruta	2.4
	Zona blanda	3.8
Zona dura		1.5
Zona blanda		1.5
Calzada		7.2
Zona blanda		1.5
Zona dura		1.5
ANCHO TOTAL		23.2

Calle 69N entre Avenidas 8ª hasta el retorno circular (corte I-I')		Sección en metros
Zona dura		1.5
Zona blanda		1.5
Calzada		7.2
Zona blanda		1.5
Zona dura		1.5
ANCHO TOTAL		13.2

Calle 67N entre las Avenidas 6ª y 7ª (corte L-L')		Sección en metros
Zona dura		2.0
Zona blanda		1.5
Calzada		6.0
Separador		3.0
Calzada		6.0
Zona blanda		2.0
Zona dura		4.0
ANCHO TOTAL		24.5

Calle 67N entre las Avenidas 7ª y 8ª (corte M-M')		Sección en metros
Zona dura		2.0
Zona blanda		1.5
Calzada		6.0
Separador		3.0
Calzada		6.0
Zona blanda		2.0
Zona dura		2.0
ANCHO TOTAL PÚBLICO		22.5

Calle 67N entre las Avenidas 8ª y 9ª (corte N-N')		Sección en metros
Zona dura		2.0
Zona blanda		1.5
Calzada		6.0
Separador		3.0
Calzada		6.0
Zona blanda		1.5
Zona dura		2.0
ANCHO TOTAL		22.0



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

• **Vías Peatonales**

Vía Peatonal Avenida 6ª (entre las Calles 67N y 70N)	Metros
Calzada peatonal	4.0
ANCHO TOTAL	4.0

PARÁGRAFO: El sistema vial antes descrito se encuentra contenido en los planos Nos. 5, 6 y 7 que hacen parte integral de este Decreto".

ARTICULO 9. Modifícase el artículo 15 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 15. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL PARA ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS. De acuerdo con lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, las cesiones urbanísticas obligatorias y gratuitas para terrenos sujetos a Tratamiento de Desarrollo corresponden a la malla vial más el 18% para zonas verdes y el 3% para equipamientos comunitarios del área bruta de desarrollo. Con respecto a estas últimas y teniendo en cuenta las áreas anteriormente cedidas, se deberá cumplir con el faltante a ceder para completar la obligación tal como se muestra en el cuadro N° 4

CUADRO N° 4. CUANTIFICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PARA ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.

DESCRIPCIÓN	(M2)	(M2)	(M2)
ÁREA DE PLANIFICACIÓN (ÁREA BRUTA)	236.097,6		
CESIÓN PARA ZONAS VERDES (18% reglamentario)	42.497,6		
CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO (3% reglamentario)	7.082,9		
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO (21% reglamentario)	49.580,5		
CESIONES EFECTUADAS EN LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN DE LOS AÑOS 1 960 Y 1 987		17.309,7	
CESIONES A EFECTUAR PARA COMPLETAR LAS OBLIGACIONES ACTUALES DEL 18 % SOBRE ÁREA BRUTA PARA ZONAS VERDES		25.187,9	
TOTAL CESIÓN ZONA VERDE			42.497,6
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO 3%		7.082,9	
TOTAL CESION ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTOS REGLAMENTARIO)			49.580,5

h



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

DESCRIPCION	AREA M ²	%
AREA BRUTA	236.097,6	100,0
SISTEMA VIAL PRINCIPAL	14.501,3	6.1
AREA NETA URBANIZABLE	221.596,3	93.9
CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	ZONA VERDE*	*37.765,1 16.0
	EQUIPAMIENTO	7.082,9 3.0
	VIAS LOCALES	40.481,3 17.2
ESPACIO DE REGULACIÓN DE AGUAS LLUVIAS	3.005,9	1.3
AREA UTIL	133.261,0	56.4
* Complementa la cesión pública para zona verde localizada en el Plan Parcial, la Zona Verde ZV 16 con un área de 4.732,5 m ² ubicada por fuera de linderos en la Urbanización Menga I. Por tanto, las áreas de Zonas verdes del Plan Parcial corresponde a la sumatoria de 37.765.1 m ² que se encuentran dentro de la zona de planificación, más 4.732,5 m ² que se localizan por fuera del área de planificación para un total 42.497.6 m ² correspondiente al 18% del área bruta del Plan Parcial		

Las áreas para zonas verdes, equipamiento colectivo y vías se presentan en el cuadro N° 5:

CUADRO N° 5. CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL

DESCRIPCIÓN	Área (M2)
1 ÁREA DE PLANIFICACIÓN (Área Bruta)	236.097,6
2 SISTEMA VIAL PRINCIPAL	14.501,3
3 ÁREA NETA URBANIZABLE (descontando vías del sistema vial principal)	221.596,3
4 CESIÓN PARA ZONAS VERDES (18% reglamentario)	42.497,6
5 CESIÓN EQUIPAMIENTOS (Orquideario) (3% reglamentario)	7.082,9
6 TOTAL CESIONES ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO UBICADAS EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	44.848,0
7 ZONA VERDE ZV 16 ubicada por fuera del área de planificación en la Urbanización Menga I	4.732.5
TOTAL ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DEL PLAN PARCIAL (6+7)	49.580.6
8 VÍAS LOCALES	40.481,3



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

9	ESPACIO DE REGULACIÓN DE AGUAS LLUVIAS	3.005,9
10	ÁREA ÚTIL	133.261,0
11	ÁREA TOTAL DE VÍAS	54.982,6

ARTICULO 10. Modifícase el artículo 16 del decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 16. DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LAS DIFERENTES UNIDADES DE GESTIÓN Y DE SUS PROYECTOS URBANÍSTICOS. El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del presente Plan Parcial es la consolidación del sistema público a partir de los aportes realizados por cada unidad de gestión. A continuación se establece el aporte de cada unidad.

CUADRO 6. DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE CESIÓN PARA ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO POR UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDADES	AREA BRUTA UG (m ²)	CESION PUBLICA OBLIGATORIA			
		ZONAS VERDES		EQUIPAMIENTO	
		18%	Área localizada en la UG	3%	Área localizada en la UG
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
UG 1 Manzana A	40558.7	7.300,6	10.085.6	1.216,8	0
UG 2 Manzana B	34.344.2	6.181,9	13.149,0	1.030,3	0
UG 3 Manzanas C, D, E, F	65.993.2	11.878,8	0	1.979,8	0
UG 4 Manzana G (Total)	52.752.2	9.495,4	6.344.7	1.582,6	184.3
Partícipe 1	46.607.4	8.389.3	5.238.6	1.398.2	0
Partícipe 2. Lote L	3.104.7	558.9	558.9	93.1	93.1
Partícipe 3. Lote M	3.040.1	547.2	547.2	91.2	91.2
UG 5 Manzana H	42.449.3	7.640,9	8.185.8	1.273,5	6.898.6
TOTAL CESIONES LOCALIZADAS EN EL PLAN PARCIAL	236.097.6		37.765.1		7.082,9
CESIONES FUERA DE LINDEROS^(*)		4.732.5			
TOTAL CESIONES 21%		42.497.6		7.082.9	

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

*Área de 4.732.5 m² por ceder por fuera de linderos en la Urbanización Menga I, corresponde a la Zona Verde ZV16.

CUADRO RESUMEN DE AREAS DE ZONAS VERDES DEL PLAN PARCIAL	(M2)	%
AREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL UG1, UG 2, UG 3, UG 4, UG 5	236.097,6	100.0
CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA PARA ZONAS VERDES DENTRO DEL PLAN PARCIAL	37.765.2	16.0
AREA CEDIDA POR FUERA DEL AREA DE PLANIFICACION EN LA URBANIZACION EN MENGA I DENOMINADA ZV 16	4.732.5	2.0
CESION PUBLICA OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTOS	7.082,9	3.0
TOTAL (21 % REGLAMENTARIO)	49.580,6	21.0

ARTICULO 11. Modificase el artículo 17 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 17. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL. Todos los proyectos urbanísticos que componen el presente plan parcial deberán ceder el área y ejecutar en su proceso de urbanización las vías localizadas al interior de su correspondiente área de proyecto, de conformidad con lo definido en el artículo 14 del presente Decreto: **RESUMEN DE AREAS Y OBLIGACIONES DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN"**.

ARTICULO 12. Modificase el artículo 19 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 19. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA PARA ÁREAS DE DESARROLLO POR SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO. Para los desarrollos multifamiliares por sistemas de agrupación en área con tratamiento de desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, la forma de contabilizar la edificabilidad, en el área de planificación a que se refiere el Plan Parcial se hará de la siguiente manera:

8



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN

UNIDADES DE GESTIÓN	AREA NETA M2	Agrupación Multifamiliar ALT MAX 8 pisos		Agrupación Unifamiliar Altura máxima 3 pisos		Proyectos comerciales, oficinas y de servicios	
		I.O *	I.C *	I.O *	3 Pisos	I.O *	I.C *
		0,24	1,2	0,65		0,22	0,5
		Área ocupada	Área construida	Área ocupada	Altura	Área ocupada	Área construida
1	39588,9	9501,3	47506,7	25732,8	3 pisos		
2	34339,0	8241,4	41206,8	22320,4	3 pisos		
3	65886,4	15812,7	79063,7	42826,2	3 pisos		
4	41737,2				3 pisos	9182,2	20868,6
5	40044,8	9610,8	48053,8	26029,1	3 pisos		
TOTAL	221596,3	43166,2	215830,9	116908,4		9182,2	20868,6

*Índices sobre Área Neta Urbanizable

ARTICULO 13. Modificase el artículo 21 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

“ARTICULO 21. USOS DEL PLAN PARCIAL. Para la aplicación de las normas de usos del suelo, el área de planificación materia del plan parcial se desarrolla a partir de la identificación de subzonas, derivadas de las disposiciones previas sobre la materia, definidas en el Acuerdo 069 de 2000: La Unidad de Gestión número uno se determina como subzona de Actividad Residencial Neta.

La Unidad de Gestión número dos se determina como subzona de Actividad Residencial Neta

La Unidad de Gestión Número tres se determina como subzona de Actividad Residencial Predominante.

La Unidad de Gestión número cuatro se determina como subzona de Actividad Económica Predominante.

La Unidad de Gestión número cinco se determina como subzona de Actividad Residencial Neta”.

ARTICULO 14. Modificase el artículo 25 del decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

d



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGUA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

"ARTÍCULO 25, RESUMEN DE AREAS Y OBLIGACIONES DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN. A continuación se presenta el resumen de áreas, obligaciones y aprovechamientos de cada una de las Unidades de Gestión con su correspondiente esquema de localización.

UNIDAD DE GESTIÓN 1

<p>Diagrama de Localización</p>		
<p>Área Bruta</p>	<p>40.558.7m²</p>	
<p>Delimitación</p>	<p>Oeste : Perímetro urbano Norte: Calle 69N Oriente: Avenida 9ª Sur: Calle 67N</p>	
<p>Obligaciones Urbanísticas</p>		
<p>Zona Verde</p>	<p>Conformar la zona verde ZV3 adicionando 9.215,6 m² a la zona verde de 3.845.9 m² cedida mediante escritura pública #2371 de 1987, para un total de 13.091,5m². Con la ZV3 se cumple con la obligación urbanística correspondiente a la UG1 que es de 7.300.6 m², quedando un excedente de 5.791,1 m² aplicable a la UG3 Adecuar 7.300.6 m² de la zona verde N° 3</p>	
<p>Equipamiento</p>	<p>La cesión total para equipamiento está concentrada en la UG5, en la intersección de las calles 69N y 70N. La obligación de esta Unidad equivale a 1.216.8 m²</p>	
<p>Sistema Vial</p>	<p>Cesión y construcción de la prolongación de la calzada norte de la calle 67N hasta el perímetro urbano Construcción de la totalidad de la Avenida 9ª, entre calles 67N y 69N, vía cedida mediante escritura pública N° 2371 de 1987 Notaría 12 de Cali Cesión y construcción de la calle 69N entre avenidas 9ª y el retorno circular (60.0 metros)</p>	
<p>Usos del suelo. Aprovechamientos</p>		
<p>Manzana</p>	<p>A</p>	
<p>Uso del Suelo</p>	<p>Área de Actividad Residencial Neta</p>	
<p>Área Útil</p>	<p>20.740.5 m²</p>	
<p>Índice de Ocupación</p>	<p>Los establecidos en el POT Multifamiliar 0.24 ANU ó 0.4 AU Unifamiliar 0.65</p>	
<p>Índice de Construcción</p>	<p>Multifamiliar 1.2 sin transferencia 1.6 con transferencia</p>	

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Altura	8 pisos				
RESUMEN DE AREAS UG1		CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		m ²	%	m ²	%
ÁREA BRUTA				40558.7	100
AFECTACIONES	Calle 67N	969.8		969.8	2.4
ÁREA NETA URBANIZABLE				39.588.9	97.6
CESIONES OBLIGATORIAS	Zona Verde 3 ⁽¹⁾	7.300.6	18	13.091,5	32.3
	Equipamiento ⁽²⁾	1.216.8	3	0	0
	Vías locales	Calle 69N	1.019.9		5.756.9
	Avenida 9 ^a	4737.0			
ÁREA UTIL				20.740.5	58.5
<p>(1) La cifra de la primera columna corresponde a la obligación de la UG1. La cifra de la tercera columna incluye un excedente de 5.790.9m² que corresponde parcialmente a la cesión obligatoria para zona verde de la Unidad de Gestión 3.</p> <p>(2) La cesión para equipamiento está localizada en su totalidad en la Unidad de Gestión 5</p>					

UNIDAD DE GESTIÓN 2

Diagrama de Localización	
Área	34.344.2 m ²
Delimitación	Oeste : Avenida 9 ^a Norte: Calle 69N Oriente: Avenida 8 ^a Sur: Calle 67N
Obligaciones Urbanísticas	
Zona Verde	<p>Ceder y adecuar la zona verde N° 11 con una cabida de 3.817.1 m². Esta zona verde estaba incluida en el Plan Parcial de Menga adoptado en el 2003, con un área de 3.200.6 m² a la cual se le adicionan 616.4 m² en esta modificación.</p> <p>Conformar la zona verde N° 12 adicionando 1.106.6 m² a la zona verde de 8.225.25 m² cedida mediante escritura pública N° 2371 de 1987, para un total de 9.331.9 m².</p> <p>Con las zonas verdes ZV11 y ZV12 cumple con la obligación urbanística correspondiente a la UG2 que es de 6.181.9 m² y queda un excedente de 6.967.0 m² aplicable a la UG3.</p> <p>Adecuar la totalidad de la ZV11 (3.817.1 m²) y 2.364.8 m² de la ZV12, correspondiente como obligación de ésta UG2.</p>



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Equipamiento	La cesión total para equipamiento está concentrada en la UG5, en la intersección de las calles 69N y 70N. La obligación de esta Unidad equivale a 1.030.3 m ²					
Sistema Vial	Cesión y adecuación de la ampliación del andén de la calzada norte de la calle 67N entre las Avenidas 8 N y 9 N					
	Construcción de media calzada de la Avenida 8ª entre calles 67N y 69N, vía cedida mediante escritura pública N° 2371 de 1987 Notaría 12 de Cali					
	Cesión y construcción de la calle 69N entre avenidas 8ª y 9ª					
	Cesión y construcción de la calle 68N entre avenidas 8ª y 9ª					
Usos del suelo. Aprovechamientos						
Manzana	B					
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Neta					
Área útil	15.188.8 m ²					
Índice de Ocupación	Los establecidos en el POT Multifamiliar 0.24 ANU ó 0.4 AU Unifamiliar 0.65					
Índice de Construcción	Multifamiliar 1.2 sin transferencia 1.6 con transferencia					
Altura	8 pisos					
RESUMEN DE AREAS UG2		CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
		m ²	%	m ²	%	
ÁREA BRUTA				34.344.2	100.00	
AFECTACIONES	Calle 67	5.2		5.2	0.02	
ÁREA NETA URBANIZABLE				34.339.0	99.98	
CESIONES OBLIGATORIAS	Zona Verde 11 y 12 ⁽¹⁾	6.181.9	18.0	13.149.0	38.30	
	Equipamiento ⁽²⁾	1.030.3	3.0	0	0	
	Vías locales	Calle 68N	2.262.0		6.001.2	17.50
		Calle 69N	1.125.1			
	Avenida 8ª (1/2 calzada)	2.614.1				
ÁREA UTIL				15.188.8	44.20	
<p>(1) La obligación de la UG2 se cumple en su totalidad dentro de esta unidad. El excedente de 6,967.0 m² corresponde parcialmente a la cesión obligatoria para zona verde de la Unidad de Gestión 3.</p> <p>(2) La cesión para equipamiento está localizada en su totalidad en la Unidad de Gestión 5</p>						

8



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(12 marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

UNIDAD DE GESTIÓN 3

Diagrama de Localización	
Área	65.993.2m ²
Delimitación	Oeste : Avenida 8ª Norte: Calle 69N Oriente: Avenida 7ª Sur: Calle 67N
Obligaciones Urbanísticas	
Zona Verde	La obligación urbanística correspondiente a la UG3 equivale a 11.878.8 m ² los cuales se cumplen: a. 5.790.1 m ² en la Zona Verde ZV3 de la UG1 b. 6.967.0 m ² en la Zona Verde ZV12 de la UG 2 Ceder y adecuar las anteriores áreas en las zonas verdes ZV3 y ZV12
Equipamiento	La cesión total para equipamiento está concentrada en la UG5, en la intersección de las calles 69N y 70N. La obligación de esta Unidad equivale a 1.979.8 m ²
Sistema Vial	Cesión y adecuación de la ampliación del andén de la calzada norte de la calle 67N entre las Avenidas 7ª y 8ª Construcción de media calzada de la Avenida 8ª entre calles 67N y 69N, vía cedida mediante escritura pública N° 2371 de 1987 Notaría 12 de Cali. Incluye ciclorruta Cesión y construcción de media calzada de la calle 69N entre avenidas 8N y calle 70. Incluye ciclorruta Cesión y construcción de la calle 68N entre avenidas 7 N y 8N. Incluye ciclorruta. Cesión y construcción de la prolongación de la calzada sur de la calle 67N hasta el perímetro urbano para conformar y dar acceso a la zona verde ZV16 donde se localiza parcialmente la cesión para zona verde de esta UG3.
Espacio de regulación aguas lluvias	Adecuar el espacio para la regulación de picos de aguas lluvias localizado entre las zonas verdes 5 y 7
Usos del suelo. Aprovechamientos	
Manzanas	C, D, E y F
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Área útil	48.321.3 m ²
Índice de Ocupación	Los establecidos en el POT Multifamiliar 0.24 ANU ó 0.4 AU

6



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(15/03/20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

	Unifamiliar 0.65					
Índice de Construcción	Multifamiliar 1.2 sin transferencia 1.6 con transferencia					
Altura	8 pisos					
RESUMEN DE AREAS UG3		CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
		m ²	%	m ²	%	
ÁREA BRUTA				65.993.2	100	
AFECTACIONES	Calle 67N	106.8		106.8	0.02	
ÁREA NETA URBANIZABLE				65.886.4	99.80	
CESIONES OBLIGATORIAS	Zona Verde ⁽¹⁾	11.878.8	18.0	0	0	
	Equipamiento ⁽²⁾	1.979.8	3.0	0	0	
	Vías locales	Calle 68N	6.280.3		17.565.1	26.6
		Calle 69N (1/2 calzada)	2.801.7			
		Av. 8ª (1/2 calzada)	3.769.8			
Av. 7ªA		4.713.3				
ÁREA ÚTIL				48.321.3	73.2	

(1) La cesión obligatoria para zonas verdes de esta UG3 se cumple fuera de linderos en las UG1 (ZV3) y UG2 (ZV12).

(2) La cesión para equipamiento está localizada en su totalidad en la Unidad de Gestión 5

UNIDAD DE GESTIÓN 4

Diagrama de Localización			
Área		52.752.2 m ²	100%
• Participe 1	Propiedad de Menga Eder y Cia. S en C y miembros de la familia Eder	46.607.4 m ²	88.3%
• Participe 2. Lote L	Propiedad de Herederos de Mercado de Medina Emilia e Inversiones Jorge Peláez Ossa y Cia S en C	3.104.7m ²	5.9%
• Participe 3. Lote M	Propiedad de Inversiones Jorge Peláez Ossa y Cia S en C	3.040.1m ²	5.8%
Delimitación	Oeste : Avenida 7ª Norte: Quebrada de Menga Oriente: Avenida 6ª Sur: Calle 67N		
Obligaciones Urbanísticas			
Zonas Verdes			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

• Partícipe 1	Adecuar las Zonas verdes ZV4 (1.052.6 m ²) y ZV5 (2.928.0 m ²) cedidas mediante Escritura Pública 1381 de 1960 Notaría 1. Adecuar la zona verde ZV1 (1.258.0 m ²) cedida mediante Escritura Pública 2371 de 1987 Notaría 12. Las áreas antes descritas equivalen a 5.238.6 m ² , con las cuales se cumple parcialmente con la obligación urbanística correspondiente a este partícipe en la UG4 que es de 8.389.3m ² . El área faltante de 3.150.7 m ² se localiza en la zona verde ZV16 localizada adyacente al Plan Parcial en la Urbanización Menga 1, calle 67N al medio. Ceder y adecuar las anteriores áreas en la ZV7 y ZV16.
• Partícipe 2. Lote L	Ceder y adecuar la zona verde ZV13 (558.9 m ²), equivalente al 18% del área bruta del predio, cumpliendo con la totalidad de la obligación.
• Partícipe 3. Lote M	Ceder y adecuar las zonas verdes ZV14 (142.5 m ²) y ZV15 (404.7 m ²) para un total de 547.2 m ² , equivalente al 18% del área bruta del predio, cumpliendo con la totalidad de la obligación.
Equipamiento	
• Partícipe 1.	Ceder 1.398.2m ² equivalentes al 3% del área bruta de sus predios. Se localizan en una zona adyacente a la zona verde ZV6 en la intersección de las calles 69N y 70N, donde cederá la totalidad de su obligación urbanística para equipamiento en el plan parcial.
• Partícipe 2. Lote L	Ceder 93.1 m ² adyacentes a la zona verde ZV13, equivalentes al 3% del área bruta del predio, cumpliendo con la totalidad de la obligación.
• Partícipe 3. Lote M	Ceder 91.2 m ² adyacente a la zona verde ZV14, equivalentes al 3% del área bruta del predio, cumpliendo con la totalidad de la obligación.
Sistema Vial	
• Partícipe 1	Cesión y adecuación de la ampliación del andén de la calzada norte de la calle 67N entre las Avenidas 6 ^a y 7 ^a Cesión y adecuación de la Avenida 7 ^a entre calles 67N y 70N. Incluye ciclorruta y glorieta. Cesión de la calle 70N entre el lindero con el lote M propiedad del Partícipe 3 y el retorno, en distancia aproximada de 250 metros. Incluye la porción cedida mediante Escritura Pública 1381 de 1960 Notaría Primera y la ciclorruta y adecuación de la calzada sur. Adecuación parcial de la denominada Alameda de la Avenida 6 ^a en el tramo frente a su predio, denominado vía peatonal VP2, la cual fue cedida mediante Escritura Pública 1381 de 1960 de la Notaría Primera.
• Partícipe 2. Lote L	Cesión y adecuación parcial de la vía peatonal VP1 localizada paralela a la zona verde ZV13 y a la Avenida 6 ^a en el tramo frente a su predio.
• Partícipe 3. Lote M	Cesión y adecuación parcial de la vía peatonal VP1 localizada paralela a la zona verde ZV14 y a la Avenida 6 ^a en el tramo frente a su predio. Cesión de la calle 70N entre la avenida 6 ^a y el lindero con el Partícipe 1 en distancia aproximada de 47 metros (incluye ciclorruta) y adecuación de la calzada sur.
Usos del suelo. Aprovechamientos	
Manzanas	G
Uso del Suelo	Área de Actividad Económica Predominante
Área útil total UG4	25.150.1m ²
• Partícipe 1	22.438.4m ²
• Partícipe 2. Lote L	2.153.6m ²
• Partícipe 3. Lote M	558.0m ²
Índice de Ocupación	Los establecidos en el POT Multifamiliar 0.24 ANU ó 0.4 AU Unifamiliar 0.65 Proyectos comerciales y de servicios de escala urbana 0.22 sin transferencia 0.25 con transferencia



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

Índice de Construcción	Multifamiliar 1.2 sin transferencia 1.6 con transferencia Proyectos comerciales y de servicios de escala urbana 0.50 sin transferencia. 1.0 con transferencia					
Altura	8 pisos					
RESUMEN AREAS UG4		CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		
		m ²	%	m ²	%	
ÁREA BRUTA				52.752.2	100.0	
AFECTACIONES	Calle 67N	392.2		11.015.1	20.9	
	Calle 70N	10.622.9				
ÁREA NETA URBANIZABLE				41.737.2	79.1	
CESIONES OBLIGATORIAS	Zona Verde ⁽¹⁾	9.495.4	18.0	6.344.7	12.0	
	Equipamiento ⁽²⁾	1.582.6	3.0	184.3	0.3	
	Vías locales	Avenida 7ª	9.272.8		10.058.1	19.1
		Alameda Av. 6ª ó Peatonal VP1yVP2	785.3			
ÁREA UTIL				25.150.0	47.7	

(1) Para los participes 2 y 3, la cesión obligatoria para zona verde de la Unidad de Gestión 4 se cumple totalmente dentro de esta Unidad. Para el partícipe 1, se cumple parcialmente dentro de esta Unidad. El faltante se localiza en la ZV16 ubicada adyacente al Plan Parcial, en la Urbanización Menga 1.
(2) Para los participes 2 y 3, la cesión obligatoria para equipamiento se cumple totalmente en esta Unidad. Para el partícipe 1, está localizada en su totalidad en la Unidad de Gestión 5

UNIDAD DE GESTIÓN 5

Diagrama Localización	de	
Área	42.449.3 m ²	
Delimitación	Oeste : Perímetro Urbano Norte: Brazo sur de la Quebrada Menga Oriente: Quebrada Menga Sur: Unidad de Gestión 4, Calle 69N, Unidad de Gestión 1	
Obligaciones Urbanísticas		
Zona Verde	Ceder y adecuar las zonas verdes ZV6 (2.105.5 m ²) y la zona verde ZV7 (3.074.4m ²) para un total de 5,79,9 m ² . Esta Unidad de Gestión cumple parcialmente con la obligación de cesiones públicas para zonas verdes que corresponde en total a 7.640.9 m ² . El faltante de 2.461,0 se localiza así:	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGÁ, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

	879,2 m2 en la UG2 y 1.581,8) en la ZV16.				
Equipamiento	La cesión total del Partícipe 1 del Plan Parcial para equipamiento está concentrada en esta Unidad equivalente a 6898.6 m ² . La obligación de la Unidad de Gestión 5 equivale a 1.273.5 m ² Recibe las obligaciones de la UG1: 1.216.8 m ² , UG2: 1.030.3 m ² , UG3: 1.979.8 m ² y UG4: 1.398.2 m ²				
Sistema Vial	Ceder la calle 70 N entre el retorno y el brazo sur de la quebrada de Mengá límite del Plan Parcial y adecuación de la calzada sur. Ceder y adecuar media calzada de la calle 69N entre la calle 70 N y la Av. 8 N, vía parcialmente cedida mediante Escritura 2371 de 1987 de la Notaría Doce.				
Uso del suelo y Aprovechamientos					
Manzanas	H				
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Neta				
Área útil	23.860.5m ²				
Índice de Ocupación	Los establecidos en el POT Multifamiliar 0.24 ANU ó 0.4 AU Unifamiliar 0.65				
Índice de Construcción	Multifamiliar 1.2 sin transferencia 1.6 con transferencia				
Altura	8 pisos				
Otras condiciones	En esta Unidad de Gestión se localiza la Casa de la antigua Hacienda de Mengá declarada Bien de Interés Cultural Municipal.				
RESUMEN DE AREAS UG5					
		CESIONES OBLIGATORIAS		AREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
		m ²	%	m ²	%
ÁREA BRUTA				42.449.3	100.0
AFECTACIONES	Calle 70	2.404.5		2.404.5	5.7
ÁREA NETA URBANIZABLE				40.044.8	94.3
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes ZV6 y ZV7 ⁽¹⁾	7.640.9	18.0	8.185.8	18.8
	Equipamiento ⁽²⁾	1.273.5	3.0	6.898.6	16.2
	Vías locales Calle 69N (1/2 calzada)	1.100.0		1.100.0	2.6
ÁREA UTIL				23.860.4	56.2
<small>(1) La cesión obligatoria para zona verde se cumple parcialmente dentro de la Unidad de Gestión. El faltante de 2461 m2 se cumple en la UG2 (879,2 m²) y en la ZV16 (1.581,8 m²).</small>					
<small>(2) La cesión para equipamiento del Partícipe 1 del Plan Parcial está localizada en su totalidad en ésta Unidad de Gestión UG5</small>					

PARÁGRAFO. El licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística en donde se presenten variaciones en zonas de espacio público ya cedido quedará condicionado al cumplimiento previo del trámite de desafectación y compensación ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, el artículo 4° del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adiciones, modifiquen o complementen."

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(4/3/20 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

ARTICULO 15. Modificase el artículo 27 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 27. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área de planificación, que según la ley, no corresponden al urbanizador. Igualmente, una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos de acuerdo con el desarrollo de cada proyecto urbanístico, será responsabilidad de la Administración Municipal adelantar la construcción de los correspondientes equipamientos, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan mediante asociación público – privada llevar a cabo la construcción, mantenimiento y funcionamiento de los mismos".

ARTICULO 16. Modificase el artículo 28 del Decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 28. DESAFECTACIÓN Y COMPENSACION DE AREAS CEDIDAS PARA VÍAS QUE NO SE REQUIERAN PARA EL NUEVO TRAZADO VIAL. Las desafectaciones de áreas ya cedidas para vías que no se requieran para el nuevo trazado vial o que se desplazan y/ o de zonas verdes cedidas que se requieran para vías, de acuerdo con las modificaciones al Plan Parcial que se adoptan en el presente Decreto, se hará cumpliendo el trámite de desafectación y su compensación ante el Concejo Municipal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, el artículo 4° del Decreto Nacional 1504 de 1998, o las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

El trámite de desafectación y compensación será condición previa para el licenciamiento urbanístico de las Unidades de Gestión Urbanística del Plan Parcial de Desarrollo Menga y su incumplimiento constituye una resolución a la autorización de utilización de los bienes de uso público.

Los Curadores Urbanos se abstendrán de tramitar licencias urbanísticas sino se allega el cumplimiento del requisito de desafectación y compensación que condiciona la utilización de los bienes de uso público que en el presente Acto Administrativo se establece para cada una de las unidades de gestión urbanística.

PARÁGRAFO: El trámite de la desafectación y compensación de los bienes de uso público, deberá adelantarse siguiendo los lineamientos establecidos en la circular No 2013412110080644 del 31 de Diciembre de 2013 y el Manual de Procedimiento para la radicación de los proyectos de Acuerdo para la desafectación de Bienes de Uso Público (zonas verdes vías, zonas de equipamiento colectivo institucional) y su correspondiente compensación.

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20- 0168 DE 2014

(Marzo 20)

"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"

ARTICULO 17. Adicionase al Decreto 0125 de 2003 un artículo nuevo del siguiente tenor:

"MANEJO DE AGUAS LLUVIAS. Con el fin de facilitar el manejo de las aguas lluvias dentro del Plan Parcial se conformará un espacio para regular los picos de aguas lluvias cuya localización está prevista en el costado norte de la Calle 70N entre las zonas verdes ZV 7 y ZV5. Este espacio tiene un superficie de 3.005,9 m² incluida el área de protección de 5 metros de sección a su alrededor. Las demás especificaciones técnicas para su construcción están contenidas en el Anexo 2.4. del documento Técnico de sustentación de las modificaciones al plan parcial titulado "Evaluación hidrológica e hidráulica de caudales máximos de la Quebrada Menga", el cual forma parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1: El área correspondiente al espacio de regulación de picos de aguas lluvias no forma parte de las cesiones obligatorias para zonas verdes y equipamiento, manteniendo su carácter de área de propiedad privada.

PARÁGRAFO 2. Este espacio de regulación se habilitará cuando se desarrolle la Unidad de Gestión 3.

PARÁGRAFO 3. El espacio de regulación se muestra en el Plano N° D4 Unidades de Gestión el cual forma parte integral del presente Decreto."

ARTICULO 18. Modificase el artículo 30 del decreto 0125 de 2003, el cual quedará así:

"ARTICULO 30. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial de desarrollo Urbano de Menga tendrá una vigencia de siete (7) años contados a partir de la publicación de este Decreto que adopta las modificaciones al Plan Parcial."

ARTICULO 19. EFECTO PLUSVALÍA. En los términos del artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 0321 de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación verificará la ocurrencia de los hechos generadores que pueden dar lugar a la aplicación del efecto plusvalía de la presente modificación al plan parcial.

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO 411.0.20-0168 DE 2014

(Marzo 20)

**"POR EL CUAL SE ADOPTAN UNAS MODIFICACIONES AL PLAN
PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGUA, ADOPTADO
MEDIANTE DECRETO 0125 DE MARZO 31 DE 2003"**

ARTICULO 20. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial del Municipio de Santiago de Cali y modifica el Decreto 0125 del 31 de marzo de 2003.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los Veinte (20) días del mes de Marzo de dos mil catorce (2014).


RODRIGO GUERRERO VELASCO
ALCALDE SANTIAGO DE CALI


LEON DARIO ESPINOSA RESTREPO
DIRECTOR

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Publicado en el Boletín Oficial No. 039 Fecha. 20-03-2014

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Ing. Fernando Martínez, Ing. Isabel Cristina Parra, Arq. Sonia Cristina Enríquez, Abog. Martha Isabel Bolaños Mesa, Arq. Álvaro Díaz, Arq. Edwin Segura.
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado.
Aprobó: Javier Mauricio Pachón Arenales, Director Jurídica Alcaldía.  



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20.0154) DE 2013

(Marzo 20)

*"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLIA EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL
DECRETO MUNICIPAL No. 0125 DE 2003, POR EL CUAL SE ADOPTA EL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA"*

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del Suelo Urbano y de Expansión Urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 280 y 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, y el artículo 8 del Decreto Municipal 1153 de 2000, el Plan Parcial es el instrumento para el planeamiento de vacíos o porciones de suelo urbano con tratamiento de desarrollo, con un área igual o superior a seis (6) hectáreas urbanizables.

Que conforme a lo dispuesto en los artículos 493 y siguientes del Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el artículo 24 del Decreto Municipal 1153 de 2000, la URBANIZACIÓN MENGA LTDA, formuló y radicó el 2 de mayo de 2002, el proyecto del plan parcial para el desarrollo urbano de Menga.

Que los suelos comprendidos en el área de planificación objeto del Plan Parcial habían obtenido, con base en la normativa vigente para la época, Licencias de Urbanización mediante las Resoluciones No. 4 del 17 de mayo de 1960, No. 137 de mayo 17 de 1960 y U.D.A No. 113 de noviembre 10 de 1987, las cuales se ejecutaron parcialmente, habiéndose entregado al Municipio las cesiones obligatorias, mediante las escrituras No. 1381 de marzo 25 de 1960 otorgada en la Notaría Primera y No. 2371 de septiembre 9 de 1987 otorgada en la Notaría Doce.

Que en el proyecto del Plan Parcial radicado el 2 de mayo de 2002, las áreas cedidas anteriormente en virtud de las licencias de urbanización mencionadas, fueron tenidas en cuenta para la imputación de las cesiones obligatorias, disponiéndose efectuar los trámites respectivos para la desafectación de aquellas áreas ya cedidas que en el Plan Parcial no se establecieran como zonas verdes o vías.

Que mediante el Decreto Municipal No. 0125 del 31 de marzo de 2003 fue adoptado el Plan Parcial de desarrollo urbano de Menga para un área de 236.097,56 m², delimitada por el Norte con la línea demarcadora del



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20.0154) DE 2013

(*Marzo 20*)

*"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLIA EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL
DECRETO MUNICIPAL No. 0125 DE 2003, POR EL CUAL SE ADOPTA EL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA"*

del mencionado acto administrativo en el Boletín Oficial, cumpliéndose su plazo máximo el 3 de abril de 2013.

Que mediante oficio No. 002198 del 23 de febrero de 2009, el Representante Legal de la firma Gestora ADMINISTRADORA H.J.E.C. LTDA. y los propietarios de los predios objeto del Plan Parcial, solicitaron un ajuste a los trazados del sistema vial local adoptado en el Decreto Municipal No.0125 de 2003.

Que, con el fin de mejorar las calidades paisajísticas del proyecto urbano inicialmente propuesto y efectuar algunos ajustes a los trazados del sistema vial local, mediante oficio No. 16130 del 21 de octubre de 2009 fue radicada la solicitud de determinantes del Plan Parcial

Que el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a través de la Resolución No. 4132.0.21.208 de 2010, definió las determinantes para la modificación del Plan Parcial Menga, en los sistemas estructurantes de movilidad y transporte y el sistema de espacio público.

Que la formulación del plan parcial fue radicada en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el día 6 de abril de 2011 mediante el oficio N° 5269.

Que en el marco de la revisión del Plan Parcial hubo necesidad de replantear la localización de las cesiones realizadas, dado que por efectos de la ola invernal de los años 2010 y 2011, se requirió incorporar la gestión de riesgo por posibles desbordamientos de la quebrada Menga, siendo necesario ampliar el estudio de Evaluación Hidrológica e Hidráulica de caudales, a partir del cual se definió un área de regulación de aguas lluvias junto a dicha quebrada. Así mismo, fue necesaria la revisión de la prolongación de la Calle 70 entre la glorieta de Menga y la Avenida de los Cerros con el fin de articular la propuesta a las nuevas necesidades viales del sector.

Que el desarrollo y revisión de los requerimientos mencionados requirió que se prolongara el proceso de ajuste del Plan Parcial, de forma tal que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, diera viabilidad técnica a los ajustes presentados.

Que para poder planificar el territorio y tener en cuenta las nuevas determinantes relacionadas con la incorporación de la gestión del riesgo y

la continuidad del trazado vial de la Calle 70N, ambos de interés de la Administración Municipal, se hace necesaria la desafectación y compensación de las áreas de espacio público.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20.0154) DE 2013
(Marzo 20)

*"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLIA EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL
DECRETO MUNICIPAL No. 0125 DE 2003, POR EL CUAL SE ADOPTA EL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA"*

perímetro urbano de Cali coincidente con el brazo Sur de la Quebrada Menga, bordeando la misma línea del perímetro urbano de Cali hasta encontrar la Calle 67 Norte de Cali, por el Occidente ; Por el Sur con la Calle 67 Norte y por el Oriente con la Avenida Sexta Norte de la nomenclatura urbana de Cali.

Que en el Decreto Municipal No. 0125 de 2003, se precisaron las obligaciones urbanísticas que debe cumplir el Plan Parcial, identificando las áreas ya cedidas mediante licencias urbanísticas, las áreas que deben ser desafectadas y las áreas a ceder para completar el 21% de las cesiones obligatorias por concepto de zonas verdes y equipamientos. La cuantificación de estas obligaciones se resumen en la cuadro No. 4 del artículo 15.

Que el artículo 28 del Decreto Municipal ibidem, dispuso que el procedimiento para el canje de áreas ya cedidas al Municipio debe ceñirse en lo pertinente al Decreto Nacional 1504 de 1998, y podrán ser tramitados por Unidad de Gestión o en un paquete completo por los interesados. En el caso de no llevarse a cabo la respectiva desafectación y compensación del área de las vías ya cedidas dentro del plan parcial, se possibilitó el ajuste del sistema vial secundario aprobado con el fin de equilibrar las proporciones del reparto de cargas y beneficios. Las obligaciones frente al aporte y construcción del sistema vial para cada Unidad de Gestión están definidas en el cuadro No.7 del artículo 17.

Que para el desarrollo del Plan Parcial, en el Decreto Municipal No. 0125 de 2003, se determinaron tres Unidades de Gestión, con los lineamientos específicos para su desarrollo; en virtud del Decreto Municipal 1153 de 2000, la Unidad de Gestión Dos podrá ser entendida como proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística y adoptada cumpliendo los trámites previstos en la Ley 388 de 1997, para facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios (artículo 25). Dentro del área de planificación se encuentra la casa de Hacienda de Menga, la cual quedó definida como un área de manejo especial, trasladando su aprovechamiento a la Unidad de Gestión Dos (Artículo 7º.).

Que en los artículos 18, 19 y 23 del Decreto Municipal No. 0125 de 2003, se definieron los aprovechamientos y restricciones para el desarrollo de proyectos arquitectónicos en las posibles tipologías edificatorias dentro de las unidades de gestión, señalando en su artículo 21, los usos determinados por cada Unidad de Gestión de la siguiente forma: UG1 con área de actividad residencial predominante, UG2 con área de actividad económica predominante, y UG3 con área de actividad residencial neta.

Que en su artículo 30, el Decreto en mención, precisa en diez (10) años el plazo para la ejecución del Plan Parcial, contados a partir de la publicación



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (411.0.20.0154) DE 2013
(Marzo 20)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLIA EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL
DECRETO MUNICIPAL No. 0125 DE 2003, POR EL CUAL SE ADOPTA EL
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGA"**

Que la Administración Municipal requiere establecer si es necesario que previo a la adopción de la modificación del Plan Parcial se realice la desafectación y compensación de las zonas verdes y vías cedidas, o si este proceso puede ser posterior al mismo, por lo cual se elevó consulta, inclusive al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante oficio No. 2013413220004091 del 29 de enero de 2013, para que conceptuara sobre el asunto.

Que por las razones anotadas, la definición del procedimiento a seguir, para la adopción de la modificación del Plan Parcial, requiere de tiempos necesarios para elevar las respectivas consultas, los cuales podrían exceder la vigencia máxima establecida para el mismo, lo que hace necesario ampliar el plazo de ejecución dispuesto en el Decreto Municipal No. 0125 de 2003.

Que en virtud de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Amplíese el plazo de ejecución del Decreto Municipal No. 0125 de 2003, "por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en Menga", estipulado en el Artículo 30 del Acto Administrativo, por un término de un (1) año, contado a partir de la fecha de publicación de este decreto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los demás artículos del Decreto Municipal No. 0125 de 2003 "por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en Menga", continúan vigentes.

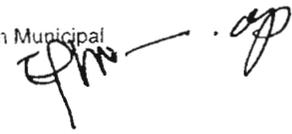
ARTÍCULO TERCERO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los Veinte (20) días del mes de
Marzo de Dos Mil Trece (2013).


RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde de Santiago de Cali.

Proyectó: Francisco Javier Bonilla Hurtado- Profesional Especializado
Revisó: Oscar Armando Pardo Aragón- Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal
León Darío Espinosa Restrepo- Subdirector del POT y Servicios Públicos
Aprobó: Javier Mauricio Pachón Arenales- Jefe de Oficina de la Dirección Jurídica



Publicado Boletín Oficial N° 036
Marzo 20 2013
James Peyton Alvarez
Auxiliar Administrativo

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°0125 DE 2003

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 069 de 2.000 y,

CONSIDERANDO

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 áreas de planificación determinadas del suelo urbano, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 493 y siguientes del acuerdo 69 de 2000 y el artículo 24 del Decreto 1153 de 2000 URBANIZACIÓN MENGA LTDA. formuló y radico, el 2 de Mayo de 2002, en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el proyecto de Plan Parcial para el Desarrollo Urbano de Menga, en el cual se determina como área de Planificación el vacío urbano cuyos linderos generales son: por el Norte, la quebrada Menga, por el Oriente, la Avenida Sexta, por el Sur, la calle 67 y por el Occidente el perímetro urbano de Cali.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 493 y 280 del Acuerdo 069 de 2000, “Por Medio del Cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, y el artículo 8 del Decreto 1153 de 2000, el Plan Parcial es el instrumento para el planeamiento de los vacíos urbanos o sean las porciones de suelo con un área igual o superior a seis (6) hectáreas urbanizables, ubicadas al interior del suelo urbano con tratamiento de Desarrollo, condición que se cumple en el área a la cual se refiere el Plan Parcial que se adopta.

Que el área de planificación denominada “Menga”, objeto del plan parcial que mediante este Decreto se adopta, se encuentra localizada al interior de un vacío urbano existente dentro del perímetro urbano del Municipio y por tanto requiere de dicho instrumento de planeamiento, el cual se llevará a cabo cumpliendo con los lineamientos del POT y las normas complementarias contenidas en el presente Decreto.

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° ⁰¹²⁵ DE 2002 3
()

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

Que se hace necesario dictar las normas complementarias que permitan el desarrollo sistemático del vacío urbano denominado Menga, acogiendo las modificaciones introducidas en la reglamentación por el POT para este sector urbano.

Que por cuanto con relación a predios, comprendidos en las licencias de urbanización antes otorgadas, que hacen parte del área de planificación materia del Plan Parcial objeto de este Decreto, en cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes en su momento se han efectuado cesiones gratuitas para zonas verdes y vías públicas, ello debe ser tenido en cuenta para imputarse a las cesiones que deben determinarse en el Plan Parcial, así como disponer y viabilizar la relocalización de algunas de ellas y por lo tanto disponer que se realicen los tramites para la desafectación de aquellas áreas ya cedidas que en el Plan Parcial no se establezcan como zonas verdes o Vías.

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.

Que mediante Resolución Nro. D – 065 del 3 de Julio de 2002, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció la viabilidad del Proyecto de Plan parcial Radicado por URBANIZACIÓN MENGA LTDA.

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 501 del Acuerdo 069 de 2000 el Consejo Consultivo de Ordenamiento emitió concepto y formuló recomendaciones al proyecto de Plan Parcial.

Que habiéndose surtido todos los tramites establecidos en el acuerdo 069 de 2000, EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL mediante Resolución Nro.

Ordo.
X

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 012 DE 2003
(MARZO 3)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"

D-163 del 9 de Diciembre de 2002, aprobó el proyecto de Plan parcial para el Desarrollo Urbano de Menga.

Que por medio de Resolución No. D - 176 de diciembre 17 de 2002, se le hicieron modificaciones al acto administrativo No. D - 163 de diciembre 9 de 2002 de aprobación del plan parcial de desarrollo urbano de Menga en el sentido de que las cesiones obligatorias correspondientes a las zonas verdes y equipamientos colectivos, se llevarían a cabo en forma gradual y no total.

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 se debe adoptar mediante Decreto por el Alcalde municipal; acto administrativo en el cual se consignan las normas complementarias que permitirán mediante su aplicación sistemática la implementación del Plan Parcial, así como los instrumentos de gestión urbanística en el establecidos.

DECRETA

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial de desarrollo urbano de Menga, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución Nro. D - 163 del 9 de Diciembre de 2002, 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 Norte del suelo urbano, siendo su localización precisa la contenida en el plano 1 anexo al presente Decreto, y con los siguientes linderos generales: Por el Norte, la línea demarcadora del perímetro urbano de Cali coincidente con el brazo sur de la Quebrada de Menga; por el Occidente, bordeando la misma línea del perímetro urbano de Cali hasta encontrar la Calle

Quito
✕

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

ARTICULO 5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se adoptan como estrategias de intervención y organización territorial para el Área de Planificación materia del plan parcial las siguientes:

- a) Dar continuidad al desarrollo iniciado en el área de Menga a partir de las anteriores licencias de urbanización, aplicando las posibilidades previstas por las normas del Acuerdo 069 de 2000, articulándolas a las condiciones pre-existentes derivadas de las anteriores normas.
- b) Complementar y desarrollar, 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, realizando su actualización en cuanto a su localización y características específicas.
- c) Dar continuidad al tejido urbano, logrando que los proyectos urbanísticos que se desarrollen a partir del plan parcial se integren armónicamente a la ciudad existente.
- d) Otorgar condiciones de uso, accesibilidad y mantenimiento a los elementos ambientales convertidos en parques, alamedas y sitios de recreación y esparcimiento.
- e) Distribuir las cesiones de manera que faciliten el uso de los espacios públicos por parte de los usuarios directos, sobre todo para los proyectos de vivienda.
- f) Aclarar la contabilización de las áreas ya cedidas al Municipio (vías, espacio público) como aportes ya realizados, integrando una parte de ellas al nuevo planteamiento urbanístico y determinar la necesaria relocalización de otras, siempre en función de mejorar las condiciones de uso y calidad del espacio público.
- g) Insertarse en las actuales condiciones de mercado de forma tal que se pueda generar una adecuada oferta de múltiples usos y que esta pueda ser cualificada en el tiempo a través de los procesos de construcción.
- h) 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.

Quintero
+

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 0125 DE 2003

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

- i) Planear un proceso flexible que se adapte en el tiempo a las soluciones que el mercado requiera.
- j) Habilitar el uso de los aprovechamientos determinados en el artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial.
- k) Efectuar la regulación de las distintas zonas que conforman el área de planificación y asignar en ellas el uso del suelo.

ARTICULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El Acuerdo 069 de 2000 dispone que los terrenos a ser urbanizados al interior del suelo urbano o en vacíos urbanos, poseen tratamiento de Desarrollo y deberán ser planificados previamente a través de un plan parcial, siempre que el área sea igual o superior a 6 hectáreas netas urbanizables.

El área de planificación se encuentra delimitada así: Por el Norte la línea demarcadora del perímetro urbano de Cali coincidente con el brazo sur de la Quebrada de Menga. Por el Occidente bordeando la misma línea del perímetro urbano de Cali hasta encontrar la Calle 67 Norte de Cali. Por el Sur con la Calle 67 Norte y por el Oriente con la Avenida Sexta Norte de la nomenclatura urbana de Cali.

El plan parcial de desarrollo, contempla un área bruta al interior del perímetro urbano de 236.097,56 metros cuadrados que constituyen 23,6 hectáreas brutas, de las cuales se descuentan para encontrar el área neta urbanizable de acuerdo con lo establecido en el artículo 279 del Acuerdo 069 de 2000 el área reservada para los sistemas viales primarios y de servicios públicos que en este caso contabilizan 10.164,88 metros cuadrados ocupados por vías primarias (Prolongación de la calle 70 norte y parte de la calle 67 norte), no existiendo reservas adicionales para servicios públicos, lo que permite determinar un área neta urbanizable de 22,59 hectáreas.

Cuadro 1. Composición general de áreas.

1. Área de planificación (desarrollable)	236.097,56 mts ²
--	-----------------------------

Quil.
4

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 0125 DE 2000 3=

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

2. Vías	10.164,88 mts ²
3. Área neta urbanizable	225.932,68 mts ²

ARTICULO 7. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Se determina como área de manejo especial el lote de la casa histórica de la Hacienda de Menga, determinado como patrimonio ambiental por el Acuerdo 069 de 2000 y ubicado lateral al área de manejo de la quebrada de Menga, tal como lo especifica el plano anexo 2.

De conformidad con lo establecido por el Decreto Ley 151 de 1998, la edificabilidad potencial de dicho lote será contabilizada, para ser realizada en las áreas útiles determinadas en la Unidad de Gestión Dos, como forma de compensación por la declaratoria de conservación.

ARTICULO 8. UNIDADES DE GESTIÓN. En desarrollo del Decreto 1153 de 2000, el área de planificación del plan parcial se divide en tres unidades de gestión, las cuales a su vez se componen de manzanas, las cuales se tratarán como proyectos constructivos independientes, tal como lo indica el plano anexo 4 y de acuerdo a las características generales que a continuación se establecen:

Unidad de gestión 1.

Conformada por la manzanas C, D y E además de las vías adyacentes incluidas al interior de la definición territorial de la unidad en el plano anexo 4. La manzanas C y E se destinan para desarrollos mixtos de vivienda multifamiliar y servicios complementarios de la vivienda en sus frentes sobre la calle 67, utilizando cualquiera de las modalidades de urbanización permitidas en el POT.

La manzana D se destina para desarrollo de vivienda multifamiliar o unifamiliar utilizando cualquiera de las modalidades de urbanización permitidas en el POT.

Quid.
✱

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°125 DE 2003

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

Unidad de gestión 2.

Conformada por las manzanas F, G y el conjunto de áreas verdes que conforman el parque lineal de la quebrada de Menga y el parque denominado del orquideario, así como las vías que las delimitan y que se encuentran incluidas al interior de la unidad según lo indica la delimitación de la unidad contenida en el plano anexo 4. La manzana G se destina para un desarrollo mixto, de vivienda multifamiliar, servicios complementarios de la vivienda y desarrollos para oficinas o servicios, utilizando cualquiera de las modalidades de urbanización permitidas en el POT.

La manzana F se destina para desarrollo mixto, de vivienda multifamiliar, servicios complementarios de la vivienda y comercio a escala zonal utilizando cualquiera de las modalidades de urbanización permitidas en el POT. Esta manzana se encuentra conformada por la correspondiente área de propiedad de la Urbanización Menga y el área que se denomina lote “I”, conformando un proyecto de Unidad de Actuación Urbanística, de forma tal que el lote “I” deberá desarrollarse en concordancia y teniendo en cuenta el planteamiento urbanístico y arquitectónico que se proyecte en la manzana F.

Unidad de gestión 3.

Conformada por las manzanas A, B y H, al igual que las vías adyacentes incluidas al interior de la definición territorial de la unidad en el plano anexo número 4. En estas manzanas se puede desarrollar vivienda multifamiliar o unifamiliar utilizando cualquiera de las modalidades de urbanización permitidas en el POT y permitiendo su construcción a partir del loteo existente o de la englobes propuesta por los propietarios, para lo cual se hacen en cada caso las previsiones necesarias en este Decreto.

Las unidades de gestión son las fases 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

Quila
X

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 0125 DE 2003
()

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

urbanización, construcción y obligaciones urbanísticas, de manera que su desarrollo podrá ser autónomo, por cada unidad de gestión o cada manzana, pudiendo ser tramitada licencia de urbanización y/o construcción por cada una de ellas siempre que cumpla con sus correspondientes obligaciones urbanísticas consignadas y detalladas en los artículos 16 y 17 de este Decreto, de forma tal que la suma de las obligaciones de las manzanas garantice el cumplimiento de las obligaciones de la unidad y a su vez la suma de estas, las cesiones globales del plan parcial. En la búsqueda de este propósito se podrán efectuar cesiones parciales o canjes parciales de áreas de acuerdo con los propósitos, metas y planteamientos contenidos en este Decreto.

Cuadro 2. Composición de las Unidades de Gestión

COMPOSICIÓN ÁREAS DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTIÓN 1

Metros 2.

MANZANA C	8.225,27
MANZANA D	27.245,24
MANZANA E	12.761,60
Subtotal útil	48.232,11
VÍAS	11.946,52
Subtotal	60.178,63

UNIDAD DE GESTIÓN 2

MANZANA F	32.332,75
MANZANA G	15.816,13
Subtotal útil	48.148,88
PARQUES	23.337,02
VÍAS	16.418,11
Subtotal	87.605,11

Quind.
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 125 DE 2003

(MARZO)
31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

UNIDAD DE GESTIÓN 3

MANZANA A	28.732,22
MANZANA B	17.318,78
MANZANA HACIENDAS	13.358,71
Subtotal útil	59.409,71
PARQUES	
EQUIPAMIENTO	
VÍAS	6.683,30
Subtotal	66.093,01

TOTAL 236.097,64

ARTICULO 9. PROCESOS PREVIOS DE URBANIZACIÓN EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

Parte del área de planificación se denominaba anteriormente "Urbanización Menga II Etapa", la cual tuvo licencias de urbanización otorgadas mediante las Resoluciones No. 137 de mayo 17 de 1960, No. 4 de mayo 17 de 1960 y U.D.A No. 113 de noviembre 10 de 1987, no habiéndose adelantado hasta su culminación total los procesos de urbanización. Teniendo en cuenta que fruto de estos procesos de urbanización anteriores se han realizado cesiones de tierras al municipio, se dispone mantener en el nuevo esquema de urbanización algunas de ellas y relocalizar otras a través del procedimiento de canje que se detalla y describe en el artículo 10 del presente decreto.

ARTICULO 10: DETERMINACION DE LAS AREAS CEDIDAS A SER CONSERVADAS EN SU ACTUAL LOCALIZACION, DE LAS CESIONES A RELOCALIZAR Y DE LAS NUEVAS CESIONES. (ver planos anexos 5 y 6)

a. Planteamiento vial del proyecto Plan parcial de Urbanización Menga II Etapa

1. Vías ya cedidas que permanecen.

Ona
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

Av.7 Norte.

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Desplazamiento de la vía hacia Av. 8 Norte, escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987.

Ubicada entre calle 67 Norte y calle 69 Norte (antigua calle 70).

Av.8 Norte

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Desplazamiento de la vía hacia Av. 9 Norte, escritura pública No: 2371 de 9 de septiembre de 1987.

Ubicada entre calle 67 Norte calle 69 Norte (antigua calle 70).

Av.9 Norte Tramo 1

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Ubicada entre calle 67 Norte y Av.9 Norte Tramo 2 (vía nueva).

Calle 68 Norte Tramo 1

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987.

Ubicada entre Av.6 Norte y Av.7 Norte. Polígono: 76, 77, 247, 246, 76.

Calle 68 Norte Tramo 2

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987.

Ubicada entre Av.7 Norte y Av.8 Norte.

Calle 68 Norte Tramo 3

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987.

Ubicada entre Av.8 Norte y Av.9 Norte.

Calle 70 Norte Tramo 2 Carril Sur:

Queda
+

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Ubicada entre Calle 70 Norte Tramo 1 (Vía nueva) y calle 70 Norte Tramo 3 (Vía nueva).

Calle 69 Norte Tramo 1 (Antigua Calle 70 Norte)

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Ubicada entre calle 70 Norte y Av.8 Norte.

Calle 67 Norte

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Ubicada entre Av.9 Norte y limite del polígono urbano costado occidental.

2. Vías peatonales ya cedidas que permanecen.

Peatonal No.1

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987

Área de 353,34 m², ubicado entre zona verde No.4, manzana G, calle 67 Norte y calle 68 Norte.

Peatonal No.2

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987.

Área de 294,52 m² ubicado entre la zona verde No.4, zona No.10, lote L, calle 68 Norte y calle 70 Norte.

3. Vías ya cedidas que el Municipio devuelve a Menga..

Av.7A Norte

Amo.
✕

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 125 DE 2003

(marzo)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987
Ubicada entre Calle 67 Norte y calle 68 Norte.

Av.6A Norte

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987
Ubicada entre calle 68 Norte y calle 70 Norte.

Calle 69 Norte Tramo 1 (antigua nomenclatura)

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987
Ubicada entre Av.6A Norte y Av.7 Norte.

Calle 69 Norte Tramo 2 (antigua nomenclatura)

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987.
Ubicada entre Av.7 Norte y Av.8 norte.

Calle 69 Norte Tramo (antigua calle 70)

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960
Ubicada entre Av.8 Norte y Av.9 Norte.

4. Vías que Menga cede a cambio de las anteriores y vías nuevas que Menga cede..

Calle 70 Norte Tramo 1 Carril Sur

Ubicada entre Av.6 Norte y el Tramo 2 Carril Sur de la calle 70.

Calle 70 Norte Tramo 3 Carril Sur

Ubicada entre calle 70 Norte Tramo 2 Carril Sur y la quebrada Menga lindero Norte.

Quinto
✱

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGÁ"**

Calle 70 Norte Carril Norte

Ubicada entre Av.6 Norte y quebrada Menga lindero Norte.

Av.7A Norte

Entre Calle 69 Norte y acceso a la casa de hacienda patrimonio ambiental.

Calle 69 norte Tramo 2 (Nueva nomenclatura)

Ubicada entre la calle 69 Norte Tramo 1 y zona verde pública No.8 aledaña a la quebrada Menga límite Noroccidental.

Av.9 Norte Tramo 2

Ubicada entre Av.9 Norte Tramo 1 y calle 69 Norte Tramo 2.

b. Planteamiento zonas verdes públicas del Plan Parcial Urbanización Menga II etapa.

1. Zonas verdes ya cedidas que aun permanecen.

Zona verde No.1

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Área de 146 m². Ubicada entre la calle 70 y la quebrada Menga.

Zona Verde No.3

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987

Área de 3.758,53 m². Ubicada en la intersección de la Av.9 Norte con calle 67 Norte Carril Norte y el lote No.1 de la manzana A.

Zona verde No.4



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 125 DE 2003
(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Área de 1.196m². Ubicada sobre la Av.6 Norte entre Calle 67 Norte y calle 68 Norte y vía peatonal de la manzana G.

Zona verde No. 2

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Área de 2.314 m². Ubicada sobre la Av.6 Norte entre calle 68 Norte, lindero Norte de la Quebrada Menga y vía peatonal del predio L.

Zona verde V5

Cedida mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Área de 2.928 m² ubicada entre la calle 70 Norte Carril Norte, quebrada Menga, zona verde No.2 y la zona verde No.7.

Zona verde litigio.

Cesión mediante escritura pública No. 1381 de 25 de marzo de 1960

Area de 140,38 m². Ubicada entre la calle 70 y la quebrada Menga.

2. Zonas verdes ya cedidas que el Municipio devuelve a Menga.

Zona verde No.2

Cesión mediante escritura pública No. 2371 de 9 de septiembre de 1987.

Área de 8.225,27 m² Ubicada entre Av.8 norte, Av9 Norte, calle 67 Norte y Calle 68 Norte.

3. Zona verde que Menga entrega al Municipio cambio de la anterior.

El área descrita anteriormente se reubica en la zona verde No.8 ubicada entre la calle 69 Norte Tramo 2, el lindero occidental de la urbanización Menga II etapa, la quebrada Menga y la manzana H y se denomina manzana C en el actual proyecto de Plan Parcial.

Quil.
+

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

4. Zonas verdes nuevas a ceder por Menga al Municipio.

Zona verde No.7

Área de 6.117,88 m² ubicada entre la calle 70 Norte, la quebrada Menga y la zona verde No.5.

Zona verde No.6

Área de 10.862,3 m² ubicada en la confluencia entre la calle 70 y la casa de patrimonio ambiental, incluir equipamiento.

Zona Verde (Incluye ubicación de equipamiento comunitario)

Área de 7.082,41 m² ubicada en la confluencia de la calle 69 Norte Tramo II con la calle 70 Norte Tramo 3 Carril Sur, la quebrada Menga y la manzana H.

Zona verde No.9

Área de 771,28 m² ubicada entre la manzana H, la quebrada Menga, zona Verde No.6 y zona verde No.8

Zona verde No.8 (a canjear parcialmente por la zona verde No. 2 A= (8.225,27 M2)

Área de 9.336,30 m² ubicada entre la calle 69 Norte Tramo 2, lindero Noroccidental de la Urbanización Menga II etapa, quebrada Menga, manzana H y manzana A.

Zona verde en lote de terceros ubicado en la confluencia de la Avenida 6ª Norte y la Quebrada de Menga:

Área de 658,44 m² ubicada entre la zona verde No.4', lote L y la calle 70 Norte Carril Sur.

Zona Verde No. 10

Área de 1.206,638 m²

Ubicada adjunto a la manzana A, perímetro urbano occidental y zona verde No. 8.

Zona Verde No. 11

Área de 3.200,65 m²

OMAV
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGUA"**

Ubicada en la manzana B, sobre la calle 69 entre avenidas 8ª y 9ª norte.

Zona verde de protección costado Norte quebrada Menga predio rural exterior al área del Plan Parcial.

Área de 9.885,85 m² ubicada entre la quebrada Menga predio rural al norte del proyecto del Plan Parcial de la II etapa de Menga, calle 70 Norte y el límite occidental del perímetro urbano. Esta zona verde participa como área adicional que no está contabilizado dentro de las obligaciones de cesiones de Urbanización Menga.

Las áreas cedidas en los anteriores procesos de urbanización y que se encuentran legalmente escrituradas a nombre del Municipio de Cali, hacen parte de las cesiones correspondientes a los desarrollos urbanísticos contemplados en el plan parcial, pudiendo llevarse a cabo los procedimientos de canje descritos en el artículo 28 del presente Decreto, con el fin de adecuar la estructura de espacios públicos al nuevo esquema de urbanización adoptado mediante este plan parcial.

PARÁGRAFO N° 1. Determinación de todas las áreas mencionadas en este artículo queda consignada en los planos 5 y 6 anexos que hacen parte integral de este decreto.

PARÁGRAFO N° 2. De no ser posible efectuar las operaciones de canje anteriormente descritas, se conservarán las cesiones para zonas verdes y vías ya realizadas en la localización que poseen y éstas se contabilizarán como aportes efectuados que cuentan para el cumplimiento de las obligaciones a efectuar por el Plan Parcial, requiriéndose realizar las cesiones para zonas verdes adicionales para completar la exigencia del Acuerdo 069 de 2000 en la localización y áreas estipuladas como cesiones nuevas en los planos números 3 y 4 y en los cuadros 5 y 6 del presente decreto. Ninguna otra de las definiciones y normas contenidas en este decreto sufrirá modificación adicional por la no-realización de los canjes descritos.

Cali
+

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 125 DE 2003
(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGUA”**

CAPÍTULO 2
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 11. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 069 de 2000, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del plan parcial: el sistema estructurante ambiental, el sistema vial y de transportes, el sistema de espacio público y el sistema de equipamientos colectivos. Las características esenciales de los sistemas estructurantes se definen en los siguientes artículos.

ARTICULO 12. ELEMENTOS DEL SISTEMA AMBIENTAL. Constituyen elementos estructurantes ambientales en el plan parcial derivados del Plan de Ordenamiento los siguientes:

Parque Lineal de la Quebrada Menga:

Sistema de espacios públicos recreativos a lo largo de la quebrada de Menga, articulando parte de la zona verde publica cedida en el esquema vigente aprobado por Planeación Municipal, aprovechando la vegetación presente a lo largo de la quebrada y la existencia de la antigua casa de Hacienda que esta cobijada bajo la figura de patrimonio ambiental.

Este conjunto de zonas verdes configura un espacio público, acompañado de un gran numero de árboles y el recorrido de la quebrada Menga, por lo cual se manejará con un criterio ambiental de senderos y zonas de estadia que complementen el espacio existente como zona verde de uso pasivo.

Con el objeto de lograr una concentración importante de la zona verde publica en el recorrido de la quebrada Menga, se dispone la reubicación de la zona verde dispuesta en el esquema urbanístico anterior, que se ubica en la calle 67 entre avenidas 8 y 9, para relocalizarla en la porción noroccidental de la zona objeto del plan parcial, concentrando así la mayoría de las cesiones

Quind
J

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°012 DE 2003

(MARZO 31)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

sobre este importante elemento paisajístico, de acuerdo a lo definido en el artículo 10 del presente Decreto.

Alameda de la Avenida Sexta:

A partir de mantener las dos zonas verdes ya cedidas, mediante escritura pública Nro. 1381 del 25 de marzo de 1960 corrida en la notaria primera del círculo de Cali, sobre la Avenida Sexta o Alameda de la misma desde el proyecto original aprobado por Planeación municipal mediante Resolución Nro.4 de mayo 17 de 1960 y Nro.137 de mayo 17 de 1960, y que conecta la zona de la quebrada Menga con las zonas verdes cedidas en la primera etapa de la urbanización Menga, se determina completar una Alameda peatonal paralela a la vía constituyendo un paseo ambiental.

Parque de Barrio Menga:

Mantiene la zona verde existente en la confluencia de la calle 67 con Avenida 9 hacia la loma, la cual se encuentra aprobada por Planeación Municipal mediante resolución U.D.A Nro.113 de noviembre de 10 de 1987 y cedida mediante escritura publica Nro. 2371 de 9 de septiembre de 1987 corrida en la Notaría doce del Círculo de Cali, como Parque de carácter barrial.

ARTICULO 13. SISTEMA VIAL MUNICIPAL Y LOCAL, El sistema vial municipal de carácter primario y local, derivado de lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000, y existente en la zona de planificación está compuesto por las siguientes vías:

a. Vías del sistema primario municipal:

Avenida Sexta (existente):

Sobre la avenida Sexta se canalizan la totalidad de rutas de acceso vehicular al predio, lo que se hace posible a través de la intersección con las calles 67, 68 y 70. En la intersección de la Avenida 6 con la Avenida 70, el Acuerdo 069 de 2000, ha determinado una zona de restricción en el desarrollo con una máxima altura de dos pisos para prever la posible construcción de un intercambio vial a futuro. En este sector de la Avenida 6 se posee una Alameda peatonal ya

Onca
J

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 0125 DE 2003
(MARZO)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

cedida mediante escritura Pública Nro. 2371 corrida el 9 de septiembre de 1987 en la Notaria doce del Circulo de Cali que conformará un recorrido peatonal de importancia ambiental y paisajística para el sector.

Calle 67 (existente):

La calle 67 constituye el eje vial central entre la primera y segunda etapa de la urbanización Menga; esta compuesta por dos calzadas vehiculares con separador central y se encuentra construida.

Calle 70 (parcialmente cedida).

La calle 70 está aprobada y cedida, según Resoluciones Nro. 137 de mayo 17 de 1960, Nro.4 de mayo 17 de 1960 y escritura pública Nro. 1381 de 25 de marzo de 1960 en la notaria primera del circulo de Cali. Esta aprobada y cedida como una calzada de características de vía local interna de la urbanización; sin embargo el plan vial adoptado en el Acuerdo 069 de 2000 determinó crear un acceso desde la Avenida Sexta hasta la Avenida de los Cerros, utilizando parcialmente la Calle 70. De manera tal que esta vía se convierte en una vía de doble carril vehicular con separador intermedio; debe ceder el urbanizador el área faltante para completar el nuevo perfil. Una parte del área requerida para esta vía, se encuentra sobre una franja ya cedida como zona verde paralela a la quebrada Menga (Escritura Pública Nro.1381 corrida el 25 de marzo de 1960 en la notaria primera del círculo de Cali).

Se dispone la supresión de la Avenida 6 A y de la calle 69 del proyecto urbanístico anterior, sin embargo esta supresión, se compensa con las nuevas vías propuestas y por las vías ampliadas mencionadas.

b. Vías del sistema local:

Calle 68 (cedida parcialmente):

Opined
✕

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

La calle 68 es la vía interna central de la urbanización que conecta la Avenida Sexta con la Avenida novena. Esta vía tendrá dos secciones viales:

La Sección 1 esta comprendida entre la Avenida Sexta y la Avenida 7 y presenta una calzada vehicular de 7.2 metros con andenes de 4.50 metros. A lo largo de la zona comercial y de gestión del proyecto, de lo actualmente cedido, se ampliará el perfil a partir de los desarrollos urbanísticos que ejecuten esta porción del plan parcial.

La Sección 2 esta comprendida entre la Avenida 7 y la Avenida 9 y presenta una sección vehicular de 7.20 metros con andenes de 3.90 metros, a lo largo de la zona residencial; esta vía mantiene su ubicación y sección como fue aprobada por el Departamento de Planeación Municipal mediante Resolución U.D.A No.113 de noviembre 10 de 1987 y cedida mediante escritura publica Nro. 2371 corrida el 9 de septiembre de 1987 en la Notaria doce del circulo de Cali.

Calle 69 (nueva cesión)

La calle 69 (antigua calle 70 en el esquema urbanístico anterior), irrigará el flujo vehicular que le entrega la Calle 70 en el extremo norte del predio, se proyecta con una calzada vehicular de 7.2 metros y andenes de 3.90 metros.

Esta vía delimita el área de desarrollo residencial del área de zona verde pública y de equipamiento comunitario, convirtiéndose en el frente de la zona verde publica.

Avenida 7. - Avenida 8 – Avenida 9 (cedidas)

Las avenidas relacionadas distribuyen en el predio el flujo vehicular que le entregan las calles 67-68-69-70, y su connotación de vías locales manejan una sección de 7.20 metros de calzada vehicular y 3.90 de anden, estas se mantienen en localización y sección cedidas de acuerdo al proyecto aprobado por Planeación Municipal, mediante Resolución U.D.A No.113 de noviembre 10 de 1987 y escritura Pública Nro.2371 corrida el 9 de septiembre de 1987 en la Notaria doce del circulo de Cali.

Oliver
X

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° ⁰¹²⁵ DE 200~~3~~³
(marzo)

³¹
**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

PARÁGRAFO: El sistema de cesiones mencionado en los literales anteriores se encuentra contenido en los planos Nos. 5 y 6 que hacen parte integral de este decreto.

ARTICULO 14. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. Como equipamiento urbano del proyecto se define como área a ceder para dicho propósito por parte del Plan Parcial, el lote indicado de tal forma en el plano número 3 anexo al presente decreto, el lote se ubica al lado de la Casa antigua de La Hacienda declarada como patrimonio ambiental y en el entorno del parque de la quebrada de Menga, con el fin de que sea destinado por la Administración Municipal a un Orquideario o Parque Jardín.

El Orquideario o Parque Jardín desarrollado en la zona verde, se complementará con el parque a su alrededor conectado por el corredor ambiental de la quebrada en inmediaciones de la Casa Antigua de la Hacienda declarada como Patrimonio Ambiental, para así constituir un conjunto de valor ambiental, cultural y recreativo, en la ciudad y acorde con su vocación de centralidad.

PARÁGRAFO: De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000, la obligación del Urbanizador de cesión de tierras para equipamientos esta referida a la entrega al Municipio del lote. Según lo dispuesto en el Decreto 1153 de 2000, se fija para el predio a que se refiere este artículo su destinación a la ubicación del equipamiento indicado.

ARTICULO 15. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL PARA ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS: A partir de los sistemas estructurantes primarios y secundarios enunciados en los anteriores artículos y del conjunto de áreas ya cedidas para zonas verdes que se mantienen; de aquellas que serán relocalizadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente decreto, y de las nuevas obligaciones derivadas de la normativa de cesiones del Acuerdo 069 de 2000, se determina el siguiente cuadro general de obligaciones que presenta la distribución de áreas de cesión globales del plan parcial, las cuales se derivan de lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, definidas

Quito
4

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°⁰¹²⁵ DE 200 3

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

como un 18% del área bruta de desarrollo para zonas verdes y una cesión del 3% medida sobre la misma área bruta de desarrollo con destino a equipamientos comunitarios.

Teniendo en cuenta las áreas anteriormente cedidas de acuerdo a lo establecido en los Articulo 9 y 10 del presente Decreto, se deberá cumplir con el faltante a ceder para completar la obligación a partir de reconocer y contabilizar la cesión anteriormente entregada y teniendo en cuenta que parte de las obligaciones correspondientes a esta segunda etapa de la urbanización Menga, fueron realizadas en la etapa uno, tal como lo describe el siguiente cuadro número 4.

Cuadro 4

Descripción	Metros 2
1. Cesiones entregadas con anterioridad por los procesos de urbanización de los años 1960 y 1987	26.497,173
2. Cesiones nuevas a entregar para completar Las obligaciones actuales del 18 % sobre Area Bruta para zonas verdes	16.000,997
4. Cesión nueva para equipamientos 3%	7.082,41
Total (21% reglamentario)	49.580,58

Las áreas a ceder en el área de planificación del plan parcial para zonas verdes y equipamientos más las áreas a ceder para vías del plan vial primario y secundario (algunas cedidas y otras nuevas), configuran el siguiente cuadro general número 5:

Quero
J

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 200 3
(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGUA”**

Cuadro 5. General del plan parcial

PLAN PARCIAL "MENGA"
CUADRO GENERAL DE ÁREAS

1	ÁREA DE PLANIFICACIÓN (Área Bruta)	236.097,66
2	CESIÓN PARA ZONAS VERDES (1)	34.759,59
2.1	PARQUE QUEBRADA MENGUA	2.734,92
2.2	PARQUE BARRIAL	3.758,53
2.3	ALAMEDA AVE. SEXTA	4.308,82
3	CESIÓN EQUIPAMIENTOS (Orquideario)	7.082,41
4	TOTAL CESIONES (ubicadas en el área de planificación)	45.561,86
5	VÍAS Plan vial primario	10.164,88
6	VÍAS Locales	26.695,66
7	TOTAL VÍAS Descontando área intersectada de vía sobre zona verde cedida	36.860,54 34.436,31
8	ÁREA ÚTIL	155.790,7
9	ÁREA NETA URBANIZABLE (descontando vías primarias)	225.932,68

ARTICULO 16. DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LAS DIFERENTES UNIDADES DE GESTIÓN Y DE SUS PROYECTOS URBANÍSTICOS. El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del presente Plan Parcial es la consolidación del sistema público a que se refiere los artículos 11 y 12 de este decreto a partir de los aportes realizados por cada unidad de gestión o por cada proyecto urbanístico. A continuación se establece 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 áreas dispuestas en el siguiente cuadro:

Cuadro 6

Quin.
J

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 2003
(MARZO)
31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

Cesiones a entregar para zonas verdes y equipamientos en metros cuadrados de superficie por cada Unidad de Gestión o Manzana.

Unidades	Manzanas	Cesión para zonas verdes	Cesión para Equipamientos
1	C	0,00	0,00
	D	0,00	0,00
	E	0,00	0,00
Subtotal		0,00	0,00
2	F(1)	4.944,27	0,00
	G(1)	18.392,75	0,00
Subtotal		23.337,02	0,00
3	A	3.232,15	0,00
	B	11.910,28	0,00
	H		7.082,41
Subtotal		12.459,38	7.082,41
Total		38.479,45	7.082,41
Subtotal cesiones	45.561,86		
Área ya cedida fuera del Área de planificación	4.018,73		
Total cesiones	49.580,59		

Cesiones a efectuarse en la manzana llamada de parques

ARTICULO 17. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL. Todos los proyectos urbanísticos que componen el presente plan parcial deberán ceder el área y ejecutar en su proceso de urbanización las vías localizadas al interior de su correspondiente área de proyecto, definida en el plano anexo 4 y descritas en el artículo 12 precedente.

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

Alvar
✱

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 2003

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

Cuadro 7

UNIDAD	RESPONSABILIDAD VIAL PRIMARIO
1	Ejecutar la Avenida 8 en el tramo correspondiente a la unidad. Ejecutar la Avenida 7 en el tramo correspondiente a la unidad. Ejecutar la Calle 68 en el tramo correspondiente a la unidad. Ejecutar la Calle 69 en el tramo correspondiente a la unidad.
2	Ejecutar la Calle 68 en el tramo correspondiente a la unidad. Ejecutar el carril sur adyacente a la manzana F de la calle 70 en el tramo correspondiente a la unidad. Ceder el espacio para la totalidad de la calle 70 Ejecutar la Calle 69 en el tramo correspondiente a la unidad.
3	Ejecutar la Avenida 9 en el tramo correspondiente a la unidad. Ejecutar la Avenida 8 en el tramo correspondiente a la unidad. Ejecutar la Calle 69 en el tramo correspondiente a la unidad.

PARÁGRAFO: En el evento de gestionarse y ejecutarse las manzanas por separado, éstas deberán asumir para la época de su desarrollo, la ejecución de la porción de vía primaria o secundaria que les corresponda de acuerdo con la delimitación de cada uno de los proyectos urbanísticos, establecida en los planos 3 y 4 del presente Decreto. Cuando se hable de la ejecución de la vía se entiende que esta se realizará en el territorio que ya se encuentra cedido en los casos en que las vías no se modifican o supriman, y para el caso de las nuevas vías locales se cederá el terreno y se efectuará la construcción siempre que se haya realizado el procedimiento de canje cuando este es requerido. En el caso de las vías primarias y secundarias contenidas en el POT es responsabilidad del Municipio tanto su construcción como su ampliación:

- Calle 70 construcción carril Norte
- Calle 67 ampliación carril Sur

CAPITULO 3

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 2003

(MARZO)
31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

ARTICULO 18. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA PARA ÁREAS DE DESARROLLO POR SISTEMA DE LOTEEO INDIVIDUAL. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, en concordancia con el Decreto 1153 de 2000, se define como norma mínima para el desarrollo por loteo individual, lo siguiente:

Cuadro 8

Tipo de Vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo
Viviendas unifamiliares	72 M ²	6 metros
Viviendas bifamiliares	110 M ²	10 metros
Viviendas multifamiliares	500 M ²	20 metros

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

- Normas Mínimas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:
 - * 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 M² y lado menor de 2 metros.

- Normas para vivienda multifamiliar:
 - * Altura máxima 8 pisos
 - Aislamiento posterior: 4.50 metros a partir del nivel del terreno.
 - Aislamiento lateral 3.00 a partir del tercer piso.
 - * Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor a 14 metros.

Las establecidas en este artículo serán las normas de construcción y ocupación de los espacios privados a desarrollarse por sistema de loteo individual en cada unidad de gestión o manzana, de

Ordo.
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

acuerdo a lo que decidan sus gestores en el momento de solicitar la respectiva licencia de urbanización.

PARAGRAFO. Para los lotes de vivienda unifamiliar con frente igual o superior a 18 metros y superficie igual o superior a 630 m², se autoriza el uso de muros en fachada, cerramientos en reja, malla, vegetación o mixtas que no excederán los 2.80 metros de altura.

ARTICULO 19. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA PARA ÁREAS DE DESARROLLO POR SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO. Para los desarrollos multifamiliares por sistemas de agrupación en área con tratamiento de desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, la forma de contabilizar la edificabilidad, en el área de planificación a que se refiere el Plan Parcial se hará de la siguiente manera:

Cuadro 9

Agrupación Multifamiliar

Índice	Tamaño Predial	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable		0.24	0.24
Índice máximo de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	Predios menores a 30 hectáreas.	1.20	1.60

Cuadro 11

Proyectos Comerciales y de Servicio de Escala Urbana

Índice	Sin Transferencia	Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25

Qua
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° ⁰¹²⁵ DE 200, 3

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
 URBANO DE MENGA"**

Índice máximo de Construcción (IC)	0.50	1.00
------------------------------------	------	------

De acuerdo con el aprovechamiento definido en cada Unidad de Gestión, expresado en índice de ocupación y índice de construcción; el Plan Parcial propone que los excedentes de los aprovechamientos definidos para las unidades de Gestión Uno y Tres, podrán ser TRANSFERIDOS entre sí y a la Unidad de Gestión Dos para su utilización en los proyectos Comerciales y de Servicios, siempre y cuando en su conjunto no sobrepasen la norma de índices con transferencia, definida para la actividad descrita.

Así mismo para el caso de los desarrollos comerciales y de servicios identificados en la unidad de gestión dos, se aplicarán los índices de construcción y ocupación sobre la totalidad del área neta urbanizable de la unidad de gestión y de promoverse desarrollos mixtos de vivienda la edificabilidad para este uso será igualmente contabilizada sobre la totalidad del área neta urbanizable de la unidad de gestión. Igualmente se adicionará a esta edificabilidad la compensación en metros cuadrados derivada de la conservación como patrimonio de la Casa histórica de la Hacienda, mencionada en el artículo 7 del presente decreto.

De esta manera, las unidades de gestión o manzanas que decidan ser desarrolladas mediante este sistema de agrupación sin hacer uso de transferencias, tendrán la posibilidad de hacer uso de la siguiente edificabilidad máxima medida sobre el área neta urbanizable señalada en el mismo plano:

Unidad de Gestión 1:

Manzana C

Sistema de Agrupación	Norma	metros 2 edificables tope
a. Agrupación Multifamiliar	1,2 Índice Construcción	13.419,91
b. Agrupación Unifamiliar	0,65 Índice Ocupación	7.269,12

Manzana D

Sistema de Agrupación	Norma	metros 2 edificables tope
-----------------------	-------	---------------------------

Quintero

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 0125 DE 2003

(MARZO)
31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

a. Agrupación Multifamiliar	1,2	Índice Construcción	39.112,02
b. Agrupación Unifamiliar	0,65	Índice Ocupación	21.185,68

Manzana E

Sistema de Agrupación	Norma		metros 2 edificables tope
a. Agrupación Multifamiliar	1,2	Índice Construcción	19.682,42
b. Agrupación Unifamiliar	0,65	Índice Ocupación	10.661,31

Unidad de Gestión 2

Manzana F

Sistema de Agrupación	Norma		metros 2 edificables tope
a. Agrupación Multifamiliar	1,2	Índice Construcción	54.396,65
b. Agrupación Unifamiliar	0,65	Índice Ocupación	29.464,85
c. Proyectos comerciales y de servicios	0,5	Índice Construcción	22.665,27

Manzana G

Sistema de Agrupación	Norma		metros 2 edificables tope
a. Agrupación Multifamiliar	1,2	Índice Construcción	24.814,15
b. Agrupación Unifamiliar	0,65	Índice Ocupación	13.441,00
c. Proyectos comerciales, oficinas y de servicios	1,2	Índice Construcción	24.778,15

Unidad de Gestión 3.

Manzana A

Agrupando los lotes existentes

Sistema de Agrupación	Norma		metros 2 tope edificables
a. Agrupación Multifamiliar	1,2	Índice Construcción	56.677,03
b. Agrupación Unifamiliar	0,65	Índice Ocupación	30.700,06

De ser desarrollados los lotes existentes por separado aplicarán la norma de construcción por loteo individual para multifamiliares enunciada en el Artículo precedente.

Manzana B.

Quito
X

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 20023

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

Sistema de Agrupación	Norma	metros 2 tope edificable
a. Agrupación Multifamiliar	1,2 Índice Construcción	26.950,48
b. Agrupación Unifamiliar	0,65 Índice Ocupación	14.598,17

De ser desarrollados los lotes existentes por separado aplicarán la norma de construcción por loteo individual para multifamiliares enunciada en el Artículo precedente.

Manzana H.

Sistema de Agrupación	Norma	metros 2 tope edificable
a. Agrupación Multifamiliar	1,2 Índice Construcción	22.449,73
b. Agrupación Unifamiliar	0,65 Índice Ocupación	12.160,27

PARÁGRAFO 1°. El índice de construcción determinado en los anteriores cuadros para cada tipo de desarrollo establece la edificabilidad sin incluir las áreas necesarias para la construcción de estacionamientos, zonas comunes y circulaciones.

PARAFRAGO 2°. Para la cuantificación de los índices de ocupación y construcción no se contabilizara el área destinada a parqueaderos en el proyecto.

ARTICULO 20. ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS. Los desarrollos derivados de proyectos de loteo individual para multifamiliares deberán dar solución de estacionamiento para cada lote al interior del mismo, los proyectos a desarrollar mediante sistemas de loteo para multifamiliares deberán cumplir:

- Vivienda de 3 alcobas - 2 Parqueaderos
- Vivienda de 2 alcobas - 2 Parqueaderos
- Vivienda de 1 alcoba - 1 Parqueadero

y una de visitantes por cada cinco viviendas construidas.

Orlando
✱

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°⁰¹²⁵ DE 2003

(MARZO)
31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

Los proyectos derivados del desarrollo de unifamiliares o multifamiliares por sistemas de agrupación, deberán disponer:

Vivienda de 3 alcobas	-	2 Parqueaderos
Vivienda de 2 alcobas	-	2 Parqueaderos
Vivienda de 1 alcoba	-	1 Parqueadero

y un estacionamiento de visitantes por cada cinco viviendas construidas en la correspondiente agrupación. Los proyectos comerciales y de servicios deberá disponer de estacionamientos de acuerdo a las normas de urbanización (artículo 23) detalladas en el presente plan parcial.

ARTICULO 21. USOS DEL PLAN PARCIAL. Para la aplicación de las normas de usos del suelo, el área de planificación materia del plan parcial se desarrolla a partir de la identificación de subzonas, derivadas de las disposiciones previas sobre la materia definidas en el Acuerdo 069 de 2000:

La Unidad de Gestión número uno se determina como subzona de Actividad Residencial Predominante.

La Unidad de Gestión número dos se determina como subzona de Actividad Económica predominante.

La Unidad de Gestión Número tres se determina como subzona de Actividad Residencial Neta.

ARTICULO 22. ESQUEMA BÁSICO. Los proyectos urbanísticos a desarrollarse al interior del área de planificación darán cumplimiento a las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial, en este Decreto y sus planos anexos. De conformidad con la ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000 para tramitar las correspondientes 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.

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N° 0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

ARTICULO 23. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN. Para el desarrollo de proyectos multifamiliares por el sistema de agrupación se aplican las normas sobre aislamientos entre construcciones que se enuncian a continuación:

- Los edificios que se desarrollen en el proyecto del Plan Parcial para actividad residencial y de servicios podrán alcanzar una altura máxima de ocho (8) pisos en cualquier punto del terreno.
- Los proyectos a desarrollar deberán cumplir con la siguiente norma de aislamientos entre predios:
 - Aislamiento posterior:
 - Para edificios hasta de cuatro pisos: Tres metros (3.0)
 - Para edificios de cinco a ocho pisos: Cinco metros (5.0)
 - Aislamiento lateral: Se exigiran a partir del tercer piso.
 - Para edificios de tres a ocho pisos: cinco metros (5.0)
- Los lotes a ser desarrollados por el sistema de agrupación no podrán tener un área de implantación menor a 500 M2. A partir de la cual se planteara el tipo de desarrollo definido.

En el área de implantación de vivienda se permite el desarrollo de conjuntos horizontales y verticales en conjunto abierto o cerrado, siempre y cuando obedezcan las siguientes disposiciones:

- SISTEMA DE CONJUNTO EN LOTE O INDIVIDUAL:
 - Las urbanizaciones que se desarrollen por el sistema de Conjunto de vivienda en Loteo Individual se podrán plantear de carácter abierto o cerrado con desarrollo unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar. En este sistema de urbanizaciones el constructor incluirá el diseño arquitectónico y estructural.
 - Cuando el constructor lleve a cabo la construcción del proyecto se podrán plantear soluciones de vivienda de carácter bifamiliar y multifamiliar.
 - El área mínima de lote para el desarrollo por el Sistema de Conjunto de vivienda en loteo individual abierto será de 72 mt² , con frente mínimo de 6 metros para el desarrollo

Quil
△

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

- unifamiliar, de 110 mt² con frente mínimo de 10 metros para desarrollo bifamiliar y de 500 mt² con frente mínimo de 20 metros para desarrollo multifamiliar.
- La altura máxima para los desarrollos unifamiliares y bifamiliares por el Sistema de Conjunto de Loteo individual será de dos pisos y altillo; y para los desarrollos multifamiliares de ocho pisos (8) medidos en cualquier punto del terreno.
 - Las vías vehiculares internas no suministradas en el esquema básico tendrán una sección mínima de seis (6.0) metros de calzada y dos con cincuenta metros (2.5) de andén a cada lado con antejardines de tres con cincuenta metros (3.50).
 - Los parqueaderos para visitantes se plantearán en bahías adyacentes a las vías a razón de (1) uno por cada (10) diez unidades de vivienda. Deberán guardar una proporción del 70% para vehículos grandes (5.00 X 2.40) y 30% para vehículos pequeños (4.20 X 2.20).
 - El área mínima construida por vivienda se registrará:
 - Para viviendas de una alcoba – 30 mts².
 - Para viviendas de dos alcobas – 50 mts².
 - Para viviendas de tres alcobas – 70 mts².
 - En aquellas construcciones que presenten servidumbre de vista se exigirá un aislamiento posterior de tres (3.0) mts. lineales. No se exigirá aislamiento posterior cuando los proyectos arquitectónicos presenten soluciones adecuadas de iluminación y ventilación hacia patios interiores o su frente principal.
 - SOLUCION EN CONJUNTO CERRADO DE VIVIENDA
 - Para los desarrollos que se planteen en Conjunto de Vivienda Cerrado se deben tener las siguientes consideraciones:
 - Para los conjuntos o agrupaciones de más de 10 viviendas, se diseñará una zona comunal privada, la cual tendrá un área mínima de 10 M². por unidad de vivienda. Esta se deberá entregar adecuada, arborizada y debe tener una conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas. El área mínima en Conjuntos menores a diez viviendas será de 100 mt².

Omar
↓

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 0125 DE 2003

(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

- Los conjuntos deberán tener siempre un cerramiento y contarán con una caseta de portería y control con frente sobre la vía pública, a partir de la cual se organiza la nomenclatura domiciliaria del conjunto.
- Todos los conjuntos tendrán al menos una unidad técnica de basuras (U.T.B) localizada en un área de fácil acceso para el desalojo y recolección de la basura.
- El área mínima de U.T.B será de cuatro metros cuadrados para conjuntos de hasta 10 viviendas (10), incrementando su área a razón de 1 metro cuadrado por cada 10 viviendas adicionales.
- Las edificaciones podrán tener un frente máximo de 50 metros.
- En todas las construcciones se permitirán voladizos en segundo piso, equivalente como máximo al 25% de la profundidad del antejardín exigido.
- Las vías vehiculares internas al Conjunto cerrado tendrán una sección mínima de cinco metros (5.0) y antejardines de 2.50 metros a cada lado.
- Los desarrollos que se lleven a cabo por el sistema de Conjunto cerrado horizontal podrán ser de carácter unifamiliar o bifamiliar, cumpliendo con las áreas estipuladas para el sistema de conjunto en loteo individual.
- La altura máxima permitida para los desarrollos unifamiliares y bifamiliares en conjunto cerrado será de dos pisos (2) y altillo.
- Los Conjuntos horizontal o vertical pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento podrá tener una altura máxima de 2.50 metros; sobre zonas verdes deberá ser transparente en su totalidad, y sobre las vías públicas debe ser transparente en un mínimo del 50%. En todo caso se debe garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto con el objeto de mantener su carácter de espacio público privado.
- Los aislamientos internos al conjunto entre edificaciones se regirán por las siguientes disposiciones:
 - Para los conjuntos horizontales se exigirá un aislamiento posterior de tres metros cuando exista servidumbre de vista entre las edificaciones, sin embargo cuando el planteamiento

Quila
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 125 DE 2003

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

arquitectónico solucione las servidumbres de vista hacia patios interiores o frente principal, este aislamiento no se exigirá, y se permitirá el adosamiento de las viviendas.

- Los parqueos de visitantes deberán ubicarse al exterior del conjunto a razón de (1) parqueo por cada (5) viviendas, estos deberán ubicarse cerca de la portería para su control.
- Para los Conjuntos verticales hasta cinco pisos: 3 metros sin servidumbre de vista y 6 metros con servidumbre de vista.
- Para los conjuntos verticales hasta ocho pisos : 4.50 metros sin servidumbre de vista y 8 metros con servidumbre de vista.

SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL.

Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de Conjunto vertical cumplirán con las siguientes disposiciones :

- La altura máxima será de ocho pisos (8) , medidos en cualquier parte del terreno.
- El área mínima construida por apartamento será:
 - Apartamentos de una alcoba (1) – 30 metros cuadrados.
 - Apartamento de dos alcobas (2)- 50 metros cuadrados.
 - Apartamento de tres alcobas (3)- 70 metros cuadrados.
- En ningún caso se consideran las áreas comunes como parte del área construida del apartamento.
- Las vías vehiculares internas tendrán una sección mínima de cinco metros (5) y aislamientos de 2.50 metros a cada lado.
- Los parqueaderos se diseñarán a razón de :
 - Apto. 3 alcobas – 2 parqueos
 - Apto. 2 alcobas – 2 parqueos
 - Apto. 1 alcoba - 1.5 parqueo
- Entre la zona de parqueo y paramento del edificio se conservará un aislamiento como mínimo de 2.50 metros.
- Los parqueaderos serán planteados en un 70 % para vehículos grandes (5.0 X 2.40) y 30% para vehículos pequeños (4.20 X 2.20) .



REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 2003

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

- Los parqueaderos para visitantes serán diseñados a razón de un (1) parqueadero por cada cinco viviendas (5), y estos deberán ubicarse cerca de la portería para su control. Su localización será al exterior del conjunto.
- Las normas complementarias planteadas para el Conjunto de Vivienda Horizontal en lo referente a zonas comunes, Portería y U.T.B se aplican al Conjunto Vertical.

AREA DE CENTRALIDAD.

- Determinase como área de Centralidad aquella que presenta características de usos mixtos: Residenciales, comerciales, institucional y de servicios.
- La altura máxima de las edificaciones del área de Centralidad es de (8) ocho pisos contados en cualquier punto del terreno, para las actividades permitidas en el área de Centralidad.
- Los proyectos que se desarrollen en el área de actividad de Centralidad deberán cumplir con los siguientes aislamientos:
Aislamientos posteriores a partir del tercer piso:
Para edificios hasta (8) ocho pisos: cinco (5) metros.
Aislamientos laterales a partir del tercer piso.
Para edificios hasta de (8) ocho pisos: cinco (5) metros.
- Los establecimientos que se ubiquen en el área de Centralidad deben cumplir con los siguientes requisitos de estacionamientos:
- Almacenes, Supermercados, Centros comerciales y similares desde (200) hasta 1.500 mt2 de área construida útil: Una unidad de parqueo cada 45 M2. construidos de área neta construida. Además, una zona de cargue y descargue de 3.0 X 10.0 metros.
- De 1.500 M2 a 2.500 M2 de área construida útil: Una unidad de parqueo para visitantes cada 35 M2 de área neta construida. Además una zona de cargue y descargue de 6.0 X 10.0 metros.
- De 2.500 M2 de área construida útil, una unidad de parqueo para visitantes por cada 20 M2 de área neta de construcción, y una zona de cargue y descargue de 6.0 X 12.0 metros cada 2.500 M2 de área construida neta.

Ollav
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 125 DE 2003

(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

- Oficinas publicas o privadas y establecimientos de servicio, (1) una unidad de estacionamiento para propietarios cada 40 M2 de área neta construida y (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 80 M2 de área neta construida.
- Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares:
- (1) Una unidad de estacionamiento para visitantes por cada 20M2 de área neta construida.
- Restaurantes, Fuentes de Soda, Cabarets y similar, (1) una unidad de estacionamiento para visitantes cada 25 M2 de área neta construida.
- Hoteles, Apartahoteles y similares: Una (1) unidad de estacionamiento cada (5) cinco habitaciones, y una zona de cargue y descargue de 3.0 X 10.0 metros.
- Servicios de Salud, Hospitales, Clínicas, instituciones de Bienestar públicos, consultorios Médicos, Centros múltiples de Consultorios Médicos especializados:
- Una (1) una unidad de parqueo para visitantes por cada 40 M2 de área neta construida, excluyendo circulaciones, depósitos y baños.
- Clubes sociales, Sedes sociales y similares: Un (1) un parqueo para visitantes cada 10 MT2 de área construida neta, excluyendo circulaciones, depósitos y baños.
- Gimnasios : Un (1) parqueo para visitantes por cada 10 MT2 de área neta construida, excluyendo circulaciones, depósitos y baños.

CAPITULO 4

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

ARTICULO 24. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTIÓN: Cada Unidad de Gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente

Quila
△

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 2003
(MARZO)
31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"** 7

licencia de urbanización, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la unidad de gestión o de manera parcial por Manzana de una unidad de gestión o parcial de una manzana, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo establecido para cada desarrollo en el Plan Parcial y este Decreto y el cumplimiento de todas las obligaciones descritas para cada una de la Manzanas o Unidades de Gestión. Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización o tramitar esta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 25, CALIDAD DE PROYECTO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN DOS. De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1153 de 2000, una unidad de gestión podrá ser entendida como proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística y por tanto proyecto de Reajuste de Terrenos para facilitar el principio de reparto equitativo de cargas y de beneficios, situación que aplicará para la unidad de Gestión número dos, la cual cumpliendo con los trámites previstos por la Ley 388 de 1997, podrá ser adoptada como unidad de Actuación por solicitud de los propietarios mayoritarios de la misma y por tanto aplicarán todas las herramientas creadas por la Ley para facilitar el proceso de urbanización de dicha unidad.

ARTICULO 26. IDENTIFICACIÓN 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 plan parcial y de lo dispuesto en el presente decreto.

ARTICULO 27. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área de planificación, que según la ley, el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en el presente Decreto no corresponden al urbanizador:

Quero.
J

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N^o 0125 DE 2003
(MARZO)

31

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"**

7.

Calle 67 Norte Ave. 6ª y 9ª limite del perímetro urbano al Occidente

Ampliación del carril sur de la Calle 67; de acuerdo al esquema básico expedido por la Secretaría de Ordenamiento Urbanístico.

Calle 70; Carril Norte:

Construcción del carril norte de la Calle 70 entre Ave. 6ª y quebrada Menga de acuerdo a proyecto de Calle 70; aprobado por el acuerdo 069 del 2000.

Igualmente, una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos de acuerdo con el desarrollo de cada proyecto urbanístico, será responsabilidad de la Administración Municipal adelantar la construcción de los correspondientes equipamientos, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan mediante asociación público-privada llevar a cabo la construcción, mantenimiento y funcionamiento de los mismos.

ARTICULO 28. PROCEDIMIENTO DE CANJE DE LAS ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO. Los canjes de áreas cedidas al Municipio en desarrollo de licencias anteriores, los cuales se han previsto en el Plan Parcial y se adoptan en este Decreto, que se requieren para desarrollar el Plan Parcial aprobado por El Departamento Administrativo de Planeación Municipal y adoptado en este Decreto, se ceñirán en lo pertinente al Decreto Nacional 1504 de 1988.

PARÁGRAFO 1: La realización de los canjes es necesaria para el desarrollo del nuevo modelo urbanístico y con el fin de hacer el desarrollo urbanístico más eficiente y en especial para privilegiar aspectos esenciales del orden ambiental y funcional establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

OMAR
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

0125
DECRETO N° DE 2003
(MARZO)

31

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA”**

PARÁGRAFO 2: Los canjes deberán ser tramitados por los interesados en cada proceso de urbanización -manzana o unidad de gestión-, en la medida que sean requeridos -o en un paquete completo-, con el apoyo de la Administración Municipal y de su aprobación dependerá que puedan ser desarrolladas áreas que anteriormente estuvieron cedidas, produciendo de manera inmediata el canje a partir de la respectiva protocolización.

PARÁGRAFO 3: En el evento que los canjes de zonas verdes públicas no sean aceptados o se decida no llevarlos a cabo, implicará que las áreas cedidas se mantendrán en el estado anterior a la expedición del presente Plan Parcial, teniendo que desarrollarse la edificabilidad y usos asignados por el Plan Parcial en las áreas útiles o privadas actuales, debiendo mantener siempre la proporción de áreas a ceder nuevas, derivadas del cumplimiento del POT.

PARÁGRAFO 4: Para el canje de zonas para vías, requerido según el Plan Parcial y este Decreto, si este no se autorizará en los términos del Decreto 1504 de 1988, se mantendrían las vías cedidas existentes, generando la posibilidad que los interesados propongan a la Administración mecanismos de ajuste del sistema vial secundario aprobado en el plan parcial y adoptado en este decreto, con el fin de equilibrar de nuevo la proporción existente de vías cedidas, ello por cuanto en el esquema del Plan Parcial las vías que se entregan en canje, superan en área en su resultado final, la cantidad de metros cuadrados exigible.

ARTICULO 29. 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 30. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente plan parcial tendrá vigencia por el termino de diez (10) años contados a partir de la publicación de este decreto.

Quint
/

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO N°⁰¹²⁵ DE 2003

(MARZO)

31

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE MENGA"

ARTICULO 31. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los treinta y un días (31) del mes de marzo de dos mil tres (2003)

JOHN MARO RODRIGUEZ FLOREZ

Elmer e. Alcalde de Santiago de Cali

[Signature]
Proyectó: Oscar M. Vasquez V.
Revisó: María Eugenia Ramírez Herrera

PUBLICADO BOLETIN OFICIAL No 059
DE 4-3 DE 2003