República de Colombia

Municipio de Cali

2713

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic.)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 505 del 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 determinadas áreas del suelo urbano y para las incluidas en suelo de expansión, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos;

Que el Acuerdo Municipal 069 de octubre de 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Santiago de Cali, en sus artículos 245, 279 y 280, establece el Plan Parcial como un instrumento para la planificación y posterior urbanización dé los suelos sujetos al tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión, a partir de un área mínima correspondiente a 20 hectáreas netas urbanizables;

Que mediante Decreto Municipal 1153 de 2000, se reglamentó el procedimiento a través de los cuales se adoptan los Planes Parciales en Santiago de Cali, así como los contenidos básicos de los mismos;

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 y en el Decreto 1153 de 2000, la familia Gómez Gómez, como promotora del Plan Parcial, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con el No. 010192 del 13 de septiembre de 2005, el proyecto de Plan Parcial Ciudadela Bochalema en el área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí, que hace parte de la Pieza Urbana de la Ciudad Sur, con una extensión de 396.745,98 metros cuadrados (39,67 Hectáreas) y cuya delimitación aparece en el Plano PDC No. 1- Plano de Localización, Predios integrantes y Área de Planificación, con los siguientes linderos generales: Por el Oeste,: con la Calle 25 o Carretera Panamericana; por el Norte, con la Carrera 109; por el Este, con la proyectada Avenida Ciudad de Cali o Calle 48 y; por el Sur, con la Carrera 115;

República de Colombia

Santiago de Cali

2714

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Que mediante aviso publicado el 31 de Enero de 2006 en el Diario El País, se efectuó la convocatoria pública a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial con el fin de exponer el Plan Parcial, para conocer sus opiniones y recomendaciones. Durante el término de quince (15) días que duró la convocatoria, no se hizo ningún tipo de observaciones ni recomendaciones;

Que mediante el Acuerdo N° 0202 de 2006, se reglamentaron los Usos del Suelo para el Plan Parcial Ciudadela Bochalema;

Que en el Área de Planificación del Plan Parcial Ciudadela Bochalema no se están afectando los sistemas ambientales determinantes y por tanto, no se requiere de la concertación con la autoridad ambiental;

Que mediante Resolución 4132.21.018 del 12 de Enero de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal determinó la viabilidad del Proyecto del Plan Parcial Ciudadela Bochalema;

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal sometió a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento el Plan Parcial Ciudadela Bochalema, quien emitió concepto favorable, según documento del 19 de Junio de 2007, radicado el 20 de Junio con el No. DAPM-006385;

Que mediante Resolución N° 4132.21.216 del 12 de Julio de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aprobó el proyecto de Plan Parcial Ciudadela Bochalema;

Que para el trámite de aprobación del Plan Parcial Ciudadela Bochalema, se cumplieron con todos los requisitos consagrados en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 069 de 2000 y el Decreto 1153 de 2000;

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 505 del Acuerdo 069 de 2000, una vez aprobado el Plan Parcial por el DAPM, debe ser adoptado mediante Decreto Municipal;

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Por lo anterior,

DECRETA

CAPITULO 1

DEFINICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCION DEL PLAN PARCIAL. Adóptese el Plan Parcial de Expansión Urbana Ciudadela Bochalema, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. 4132.21.216 del 12 de Julio de 2007, como instrumento de Planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000, localizado en el Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí.

ARTICULO 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, está compuesto por el Documento Técnico y la cartografía que se indica a continuación:

- **PDC No. 1** – "Plano de Localización, Predios Integrantes y Área de Planificación".
- **PDC No. 2** – "Esquema Urbano General, Sub Áreas y Unidades de Gestión".
- **PDC No. 3** – "Estructura del Espacio Público" (Elementos estructurales).
- **PDC No. 4** – "Estructura del Espacio Privado" (Áreas destinadas a proyectos urbanísticos).
- **PDC No. 5** – "Estructura del Espacio Urbano".
- **PDC No. 6** – "Esquema Urbanístico General, Sistema de Supermanzanas".

ARTICULO 3. AREA DE PLANIFICACION DEL PLAN PARCIAL, LOCALIZACION - DELIMITACION. El Plan Parcial que se aprueba corresponde al Área de Planificación ubicada en el Suelo de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí, y a su vez en la Pieza Urbana de la Ciudad Sur, siendo su localización precisa la contenida en el Plano PDC No 1 "Plano de Localización, predios integrantes y área de Planificación". El área del Plan Parcial Ciudadela Bochalema, comprende una extensión de 396.745,98 metros cuadrados (39,67 Hectáreas), la cual se delimita de la siguiente forma:

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Oeste: En una extensión de 493,87 metros con la Calle 25 o Avenida Panamericana.

Norte: En una extensión de 861,55 metros con la Carrera 109.

Este: En una extensión de 485,1 metros, con la proyectada Calle 48 o Avenida Ciudad de Cali, en la actualidad con el predio Z00325201 donde funciona la Avícola El Verdal.

Sur: En una extensión de 777,20 metros con la proyectada Carrera 115, con 5 predios que comprenden la Corporación Universitaria Autónoma de Occidente y parcelas con viviendas aisladas.

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

No.	PREDIO CATASTRAL No.	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA DEL PREDIO - M2
1	Z-003-25000-30	370-170675	383.945,98
2	Z-003-44500-06	370-177047	3.200,00
3	Z-003-25100-06	370-177048	6.400,00
4	Z-003-44600-09	370-297000	1.200,00
5	Z-003-46300-60	370-297004	2.000,00
TOTAL			**396.745,98**

PARÁGRAFO 1: El área de Planificación materia del Plan Parcial que se adopta mediante este Decreto, constituye un nuevo polígono normativo en la Pieza Urbana de la Ciudad Sur, Polígono Normativo de Expansión, con Tratamiento de Desarrollo y se regulará por las disposiciones generales del POT, las específicas del Plan Parcial que se adopta y las complementarias contenidas en este Decreto.

PARÁGRAFO 2: Las normas urbanísticas complementarias adoptadas por el presente Decreto aplican solamente para el área de Planificación del Plan Parcial Ciudadela Bochalema y no

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

comprometen las demás áreas que conforman el resto del Suelo de Expansión Corredor Cali - Jamundí.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (Acuerdo 069 de 2000), al respecto del Suelo de Expansión, y con el ánimo de contribuir en la construcción del propósito colectivo de visión a futuro del POT sobre la ciudad y el territorio, el Plan Parcial Ciudadela Bochalema se integra a su propósito general formulando los siguientes principios:

1. **Formular y desarrollar un Plan Parcial articulado y complementario con la proyección de "Una ciudad – región, líder de la cuenca del Pacífico".**

Aprovechando las condiciones estratégicas de localización, complementando la Pieza Ciudad Sur y las Centralidades vecinas con oferta de vivienda nueva, articulándose a los corredores viales y de servicios que facilitan su conexión con la ciudad y el sur de la región, posibilitando a su vez, la localización de equipamientos sobre el Corredor Cali – Jamundí.

2. **Garantizar un diseño urbano integrado a las condiciones del entorno, con una distribución espacial compensada, en desarrollo del propósito de "consolidar un municipio equitativo en lo social y equilibrado desde el punto de vista espacial":**

Relacionado con este propósito, el Plan Parcial propone un diseño urbano que busca:

- Hacer muy accesible el área de Ciudadela Bochalema y facilitar la accesibilidad de sus usuarios a la ciudad y el territorio, integrándose de manera expedita a las vías municipales de comunicación.
- Disponer las áreas previstas para los equipamientos públicos en lugares fácilmente accesibles, equidistantes y reconocibles, contiguos a la vía Cali – Jamundí y sobre el parque corredor lineal.
- Disponer los espacios públicos de manera equilibrada, ofreciendo espacios de cobertura Urbana – Sectorial y Sectorial – Local, distribuyéndolos en el área, haciéndolos fácilmente accesibles y permeables en el trazado.

- Integrar al área una oferta de vivienda que combina la vivienda tipo VIS y NO VIS, aprovechando las condiciones especiales del terreno.

3. Integrar el urbanismo a las condiciones ambientales del lugar en desarrollo con el propósito de alcanzar "Un municipio ambientalmente sostenible":

En desarrollo de este propósito, el Plan Parcial ha buscado integrar el urbanismo a las condiciones ambientales del lugar:

- Aprovechando condiciones especiales ambientales y de paisaje del lugar, con la disposición estratégica de las áreas de esparcimiento asociadas a las concentraciones arbóreas existentes y a las posibilidades visuales de las mismas en relación con los Farallones de Cali.
- Estimulando la disposición de corredores biológicos de espacio público que faciliten la movilidad de especies entre el valle y el piedemonte.
- Relacionando el trazado del espacio público, con el campus de la hacienda Cañasgordas.

4. Formular y desarrollar un Plan Parcial de óptima urbanización en consecuencia con el propósito de alcanzar "Un municipio eficiente en lo fiscal, capaz de atender de manera económicamente sostenible su desarrollo territorial y crecimiento urbano":

En desarrollo de este propósito, el Plan Parcial busca desarrollarse de manera eficaz:

- Aprovechando las condiciones de óptima urbanización con muy buena accesibilidad,
- Conectándose a los sistemas de redes de servicios públicos,
- Tratando de alcanzar unos costos de urbanización razonables y una distribución equitativa de los costos y beneficios del Plan entre los agentes privados y públicos aportantes.

ARTICULO 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente Plan Parcial:

1. Objetivo General

El objetivo principal del Plan Parcial "Ciudadela Bochalema", es proyectar al hospicio de las normas y requerimientos urbanísticos correspondientes, un desarrollo orientado principalmente a

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

la oferta de vivienda para estratos 4 y 5 con una proyección aproximada de 4.269 viviendas, complementadas con áreas para la oferta de actividades mixtas.

Complementariamente y como estrategia formulada para el desarrollo y posterior consolidación del área de Plan Parcial, se ofertan actividades mixtas comerciales y de servicios que perfeccionan esta propuesta de vivienda sumándole áreas destinadas para equipamientos y centralidades articuladas al espacio público efectivo.

2. Objetivos Específicos

- Hacer de "Ciudadela Bochalema" un lugar oferente en todas las dimensiones del territorio, apto y competitivo en términos de beneficios para sus futuros pobladores, con el fin de estimular su pronto desarrollo y consolidación; buscando garantizar así un área próspera, apetecida y preservada en óptimo estado de urbanización.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA VISIÓN Y PROPÓSITO DEL POT

- Formular y desarrollar un Plan Parcial articulado y complementario con la vocación terciaria de la Ciudad de Cali, la Pieza Sur y las Centralidades vecinas.
- Integrar el diseño urbano a las condiciones del entorno, con una distribución espacial compensada.
- Integrar el urbanismo a las condiciones ambientales del lugar.
- Formular y desarrollar un Plan Parcial de óptima urbanización, eficiente en su estrategia de desarrollo.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON LAS LÍNEAS DE POLÍTICA DEL POT

Objetivos relacionados con la vivienda

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

Objetivos relacionados con la Expansión y Control de Bordes

- Contribuir en la proyección y extensión del desarrollo del área de expansión articulando y

extendiendo los sistemas estructurantes contiguos al área (en todas sus escalas) hasta constituir un sistema estructural jerarquizado que garantice una alta calidad de vida para los futuros habitantes y usuarios del sector.

Objetivos relacionados con la movilidad y accesibilidad intra-urbana

- Integrarse eficiente, armónica y gradualmente a los sistemas de movilidad de la ciudad y el territorio.

Objetivos relacionados con el Espacio Público

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

Objetivos relacionados con la Competitividad territorial

- Crear centros de actividad de soporte en diferentes escalas (urbana, sectorial y local), con facilidades de equipamientos públicos y privados que eleven la disponibilidad de servicios en el área.

OBJETIVOS RELACIONADOS CON EL MODELO TERRITORIAL

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

- Contribuir en el desarrollo del Área de Expansión Urbana Corredor Cali- Jamundí, con la generación de un urbanismo ordenado y articulado correctamente al crecimiento urbano.

Objetivos relacionados con los Elementos Ambientales Determinantes del Modelo

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

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Objetivos relacionados con las "Partes" del Modelo (Piezas Urbanas, Centralidades)

Relacionados con la Pieza Urbana Ciudad Sur

- Complementar las actividades de la Centralidad Direccional Lili y articularse a sus equipamientos y espacios públicos.

ARTICULO 6. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DEL PLAN PARCIAL. Se consideran políticas y estrategias de intervención y organización territorial para el Plan Parcial las siguientes:

1. **Sobre la articulación y complementación con la vocación de la Ciudad, la Pieza Sur, y las centralidades vecinas:**

- Aprovechar las condiciones estratégicas de localización,
- Complementar la Pieza de la Ciudad Sur y las Centralidades vecinas con oferta de vivienda nueva,
- Articularse a los corredores viales y de servicios que facilitan su conexión con la ciudad y el sur de la región, y
- Posibilitar a su vez, la localización de equipamientos sobre el Corredor Cali – Jamundí.

2. **Sobre la relación con el entorno y la distribución espacial:**

- Hacer muy accesible el área de la "Ciudadela Bochalema" y facilitar la accesibilidad de sus usuarios y residentes a la ciudad y el territorio, integrándose de manera expedita a las vías municipales de comunicación.
- Disponer las áreas previstas para los equipamientos públicos en lugares fácilmente accesibles, equidistantes y reconocibles, contiguos a la vía Cali – Jamundí y sobre el corredor parque lineal.
- Disponer los espacios públicos de manera equilibrada, ofreciendo espacios de cobertura urbana – sectorial, sectorial y local, distribuyéndolos en el área, haciéndolos fácilmente accesibles y permeables en el trazado.
- Integrar al área una oferta de vivienda que combina la vivienda tipo VIS y NO VIS, aprovechando las condiciones especiales del terreno, disponiendo:

República de Colombia

Santiago de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

- La vivienda social en un área estratégica localizada en la esquina Nor – Oriental que la relaciona y proyecta con los desarrollos provenientes del área del río Lili.
- La vivienda tipo NO VIS, en la franja sur occidental, aprovechando condiciones como la vecindad con la Universidad Autónoma y algunas residencias del tipo de parcelación.

3. Sobre las condiciones ambientales del lugar:

- Aprovechar las condiciones especiales ambientales y de paisaje del lugar, con la disposición estratégica de las áreas de esparcimiento asociadas a las concentraciones arbóreas existentes y a las posibilidades visuales de las mismas en relación con los Farallones de Cali.
- Estimular la disposición de corredores biológicos de espacio público que faciliten la movilidad de especies de avifauna entre el valle y el pie de monte.
- Relacionar el trazado de Espacio Público, con el campus de la hacienda Cañasgordas.

4. Sobre la estrategia de desarrollo:

- Aprovechar las condiciones de óptima urbanización con muy buena accesibilidad,
- Conectarse a los sistemas de redes de servicios públicos,
- Tratar de alcanzar unos costos de urbanización razonables, y
- Con una distribución equitativa de los costos y beneficios del Plan entre los agentes privados y públicos aportantes.

5. Sobre la vivienda y asentamientos humanos.

- Destinación del Plan Parcial principalmente para la vivienda (4.269 unidades) definiendo aproximadamente un 56% de su área bruta para la actividad residencial predominante y un 44% de su área bruta para actividades mixtas de comercio, servicios y vivienda.
- Localización de la vivienda, acorde con las condiciones ambientales y físico espaciales del Plan.
- Localización de la Vivienda de Interés Social (para estratos 3 y 4) hacia el costado Nor - Oriental del lote, en cercanía a la carrera 109 y a la calle 48, vías de fácil acceso y conexión.
- Localización de la vivienda NO VIS, de estratos 4 y 5, en el costado Sur Oriental del lote, potencializando las condiciones ambientales del lugar, aprovechando la cercanía a las universidades y utilizando para este uso un entorno más tranquilo, más residencial y más interior.

6. Sobre la expansión y control de bordes.

- Complementación y articulación de las áreas de Centralidad de la Pieza Urbana de la Ciudad Sur.
- Definición de bordes de integración y diferenciación, para garantizar el crecimiento controlado y ordenado del área de Plan Parcial.

7. Sobre la movilidad y accesibilidad intra-urbana.

- Permitir a través de los elementos primarios de la malla vial, la permeabilidad en dirección Norte – Sur y Sur –Norte, (a partir de las calles 25, 42, 48) y en dirección Este Oeste y Oeste – Este (por las carreras 109, 112 y 115).
- Incentivo a la accesibilidad del área de Plan Parcial, dotándola de un frente urbano mixto – comercial sobre el Corredor Interregional.
- Articulación a la ruta alimentadora del SITM a través de la calzada lateral de la Calle 25.
- Desarrollo estratégico de la Carrera 42, como vía de articulación con el acceso por la Carrera 100 y la Centralidad Direccional Lili.
- Contribución en la prolongación de la Calle 48, a través del desarrollo de la calzada lateral occidental.

8. Sobre el Espacio Público.

- Integración de los elementos ambientales de gran valor al Sistema Estructurante de Espacio Público.
- Localización estratégica de los espacios públicos, sobre las avenidas principales del sistema de movilidad.
- Concentración lineal y puntual, continua y casi central del espacio público al interior del área de Plan Parcial.
- Garantizar el acceso a los espacios públicos del área, con el fin de permitir desarrollar en ellos actividades en localizaciones fijas, de manera sostenible y adecuada a las condiciones de la vida urbana.

9. Sobre la competitividad territorial y el desarrollo urbano.

- Destinación prioritaria del sector al desarrollo de viviendas en estratos 4 y 5 y VIS.

República de Colombia

Santiago de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

- Complementación del área con actividades y equipamientos que perfeccionen el esquema de vivienda ofertado.
- Estímulo al desarrollo de actividades eco-turísticas en el sector.
- Garantizar el buen surtido de los servicios públicos domiciliarios.

10. Sobre el modelo de desarrollo como parte del Área de Expansión.

- Articularse a los sistemas Estructurantes primarios proyectados en el área de expansión,
- Extender de manera programada los sistemas de servicios públicos a través del área de Plan Parcial,
- Articularse a las condiciones ambientales del entorno, paisajísticas, arbóreas, etc.
- Aportar una oferta de vivienda VIS y NO VIS, acorde con las condiciones y potenciales del área de Plan Parcial, y ajustada a los requerimientos del POT.
- Disponer actividades que complementen la oferta actual de Equipamientos presentes en el área de expansión y en la Pieza sur.

11. Sobre el tratamiento de los elementos ambientales determinantes:

- Preservar las concentraciones arbóreas que se presentan en la actualidad, incorporándolas en las zonas verdes propuestas.
- Orientación de los espacios públicos de zona verde en dirección este oeste, hacia los referentes de paisaje de ladera, el cerro de Pance y la hacienda Cañasgordas, proyectando parques lineales en esta dirección.
- Estímulo a los corredores biológicos de fauna entre el área plana y el piedemonte, a través de parques lineales y avenidas arborizadas.
- Incorporación de los elementos de irrigación hídrica a las zonas verdes.
- Articulación al sistema de ciclo rutas propuesto a través del Corredor Cali – Jamundí.
- Aprovechar la topografía casi plana del área de Plan Parcial, lo cual permite una ocupación óptima del suelo, según las densidades recomendadas por el POT.

12. Sobre la Relación con la Pieza Urbana de la Ciudad Sur:

- Enfatizar en el desarrollo de la vivienda como complemento a la oferta de equipamientos de orden educativo y mixto comercial que se encuentran en la Pieza.

- Contribuir a balancear la oferta de vivienda de la Pieza, aportando un porcentaje significativo de vivienda Tipo VIS.
- Articular al Plan Parcial las actividades e impactos de ámbito urbano regional originados por el Corredor Cali – Jamundí.
- Articular a los elementos estructurantes primarios del espacio público en la Pieza como son el río Lili, la hacienda Cañasgordas y la hacienda Piedragrande, los Corredores de Transporte Cali - Jamundí y la Avenida Ciudad de Cali, la Universidad Autónoma.
- Ofertar espacio público efectivo como zona verde de escala urbano – sectorial para cubrir necesidades del ámbito de la Pieza, espacio público con un carácter más ecológico, integrado a los elementos ambientales presentes en el área.

13. Sobre la Relación con la Centralidad Direccional Lili.

- Ofertar actividades complementarias de coberturas compatibles,
- Integrarse a la Terminal de Cabecera Sur del SITM y al proyectado parque lineal del río Lili, a través de corredores y avenidas como el Corredor Cali – Jamundí, la Calle 42 y la Calle 48, y
- Ofertar espacios públicos de escala urbano - sectorial y sectorial que permitan una alternativa complementaria a la de la Centralidad, con un carácter mas "verde", recreativo y de menor concentración de actividades de servicios.

ARTICULO 7. ESTRUCTURA URBANA GENERAL DEL ÁREA DE PLAN PARCIAL. Como respuesta a las diferentes propósitos, políticas y estrategias reseñados en los artículos 4, 5 y 6 del presente Decreto, las cuales se soportan en las caracterizaciones y determinantes reseñados en los Capítulos 2, 3 y 4 del Documento Técnico, a continuación se describe la estructura urbana definida para el Área de Plan Parcial, compuesta por los siguientes componentes y estrategias básicas, descritas igualmente en el Documento Técnico, Capítulo 5 (**Esquema EDT 5.1: Estructura Urbana General** – Estrategia de Destinación del Suelo).

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

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

1. **Cuatro (4) Áreas Homogéneas internas** (Sub-áreas) definidas según el potencial del suelo de las distintas áreas internas del Plan Parcial:

    1. Área franja de influencia del Corredor de la Calle 25 o vía Panamericana, con un alto potencial para los desarrollos mixtos de comercio, servicios y vivienda. Definida como Sub-área de Tratamiento A.
    2. Área franja Noroccidental de influencia de la Carrera 109 y las anteriores bodegas e instalaciones de Molinos San Fernando, estratégica por su localización central y equidistante para la disposición del Equipamiento Colectivo y el desarrollo de actividades mixtas comerciales y de servicios. Definida como Sub-área de Tratamiento B.
    3. Área franja Nororiental de influencia de la Carera 109 y el Corredor proyectado de la Calle 48 o avenida Ciudad de Cali, estratégica por su localización cercana a la 109 como vía de proyección hacia el oriente y el rió Cauca y cercana hacia los desarrollos de vivienda que se adelantan en el costado norte del río Lili, con potencial para el desarrollo de la vivienda social. Definida como Sub-área de Tratamiento C.
    4. Área sector Suroriental, de influencia de la Carrera 115, la Universidad Autónoma, las parcelas y residencias campestres vecinas y la Calle 48, de condiciones mas campestres, más arborizada, más tranquila e interior ideal para proyectos de vivienda tipo No VIS. Definida como Sub-área de Tratamiento D.

ARTICULO 8. AREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con los principios, objetivos, estrategias y políticas previos, se definen dos áreas de actividad para el área del Plan Parcial:

1. El área comprendida entre las Calles 25 - 42 y Carreras 109 y 115, definida como **Área de Actividad Mixta**, para la aplicación de las respectivas normas sobre ocupación y uso del suelo. De conformidad con lo establecido en el artículo 260 del Acuerdo 069 de 2000, el Área de Actividad Mixta se determina como los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo.

2. El área comprendida entre las Calles 42 - 48 y Carreras 109 y 115, definida como **Área de Actividad Residencial Predominante**, para la aplicación de las respectivas normas sobre ocupación y uso del suelo. De conformidad con lo establecido en el artículo 258 del Acuerdo 069 de 2000, el Área de Actividad Residencial Predominante se determina como aquella originada en desarrollos Planeados con áreas delimitadas para comercio y servicios iguales o inferiores al 30% del área bruta del sector normativo, siempre y cuando estén localizadas en ejes viales, manzanas comerciales o centros cívicos y comerciales.

ARTICULO 9. SUB-AREAS DE TRATAMIENTO DEL PLAN PARCIAL. Considerando la valoración del potencial del suelo en el área de Plan Parcial en términos de su uso y edificabilidad, se definen cuatro (4) Sub-áreas de manejo o tratamiento (A, B, C y D), con condiciones diferentes, estructuradas de la siguiente manera:

- **Sub-área A** – Desarrollos mixtos de comercio, servicios y vivienda, en agrupación horizontal o en loteo individual.
- **Sub-área B** – Desarrollos mixtos de comercio, servicios, tanto como de Equipamiento y servicios comunitarios.
- **Sub-área C** – Desarrollos de vivienda tipo VIS, en sistema de agrupación vertical u horizontal y tipología edificatoria multifamiliar, trifamiliar, bifamiliar o unifamiliar
- **Sub-área D** – Desarrollos de vivienda tipo NO VIS, en sistema de agrupación vertical u horizontal o en loteo individual y tipología edificatoria multifamiliar, trifamiliar, bifamiliar o unifamiliar

1. **Sub-área A – Desarrollos mixtos de comercio, servicios y vivienda.**

   La Sub-área "A" se identifica como el sector localizado sobre todo el borde occidental del lote, que coincide paralelamente con la Calle 25. Cuenta con un área bruta de 13,976 Hectáreas y se le ha calificado con una vocación comercial y de servicios complementado con la vivienda, debido a las múltiples relaciones sectoriales, urbanas e incluso regionales que le han sido atribuidas por estar ubicada en todo el ingreso sur a la ciudad, sobre el borde de una avenida de cobertura Interregional.

2. **Sub-área B – Desarrollos de Equipamiento y servicios.**

La Sub-área "B", localizada en el sector Nor Occidental- del lote es la más pequeña del proyecto, se ha destinado para desarrollos comerciales e institucionales de equipamientos comunitarios. Tiene borde con la Calle 42 y su área bruta corresponde a 3,157 Hectáreas.

3. **Sub-área C – Desarrollos de vivienda multifamiliar tipo VIS.**

La Sub-área "C", se identifica como el sector Nor-Oriental del lote y coincide con dos avenidas de gran valor para el proyecto; La avenida ciudad de Cali o Calle 48 y la Carrera 109. Su área bruta corresponde a 6,754 Hectáreas y su destinación ha sido para la localización de vivienda tipo VIS debido a la cercanía con la prolongación de la Avenida Ciudad de Cali (vía de gran valor urbanístico al interior del trazado proveniente de la Pieza de la Ciudad Oriental), al igual que ocurre con la cercanía a proyectos de estratos 3 y 4 que se vienen desarrollando desde el costado norte hacia el lote.

4. **Sub-área D – Desarrollos de vivienda multifamiliar tipo NO VIS.**

La Sub-área "D", se localiza sobre el sector sur del lote, en un área bruta correspondiente a 15,787 Hectáreas. Su vocación ha sido proyectada para la localización de vivienda tipo NO VIS debido a la interioridad residencial del lugar, a sus .grandes cualidades ambientales y a otros valores como la cercanía a las universidades y la cercanía a avenidas de escala sectorial que garantizan la conexión del área con las avenidas urbanas del proyecto, la periferia del lote y el resto de la ciudad.

SUPERFICIES POR SUB-ÁREAS DE MANEJO – M2			
SUBAREA	**ÁREA BRUTA**	**AREA NETA URBANIZABLE**	**AREA UTIL**
Sub-área A – Desarrollos mixtos de comercio, servicios y vivienda.	139.755,418	123.730,211	87.777,703
Sub-área B – Desarrollos de comercio, servicios y Equipamiento.	31.572,432	29.568,083	10.112,000
Sub-área C – Desarrollos de vivienda tipo VIS en sistema de agrupación vertical u horizontal en edificación multifamiliar, trifamiliar, bifamiliar o unifamiliar	67.542,020	61.315,225	42.723,417
Sub-área D – Desarrollos de vivienda tipo NO VIS en sistema de agrupación vertical y horizontal o loteo individual en edificación multifamiliar trifamiliar, bifamiliar o unifamiliar	157.876,110	141.146,929	73.002,810
TOTALES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	**396.745,980**	**355.760,447**	**213.615,930**

PARAGRAFO. PORCENTAJE DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SUBSIDIABLE. **De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, el Plan Parcial**

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Ciudadela Bochalema, destina para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social el área de 42.723,417 metros cuadrados, correspondiente a un 20% del área útil del proyecto (213.615,930 metros cuadrados), la cual se localiza en la Sub-área C, en las unidades de gestión UG 7 y UG 8 y se dispone específicamente para el desarrollo de las soluciones de vivienda tipo VIS en las manzanas C1, C2, C3 y C4.

ARTICULO 10. UNIDADES DE GESTION DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial "Ciudadela Bochalema" se subdivide estratégicamente en 12 (Doce) Unidades de Gestión seleccionadas conforme a las condiciones del lugar y en consecuencia con las Sub-áreas de actividad mencionadas con anterioridad. En desarrollo del Decreto Municipal 1153 de 2000, las Unidades de Gestión se entenderán como etapas generales en que se divide el Plan Parcial tanto para su ejecución como para la urbanización, construcción y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, de manera que su desarrollo podrá ser autónomo cumpliendo con estas previsiones.

Cada Sub-área cuenta con las siguientes Unidades de Gestión:

- **Sub-área A** – Cinco (5) Unidades de gestión proyectadas como desarrollos de comercio, servicios y vivienda.
  UG-1- (Constituida por 1 manzana – A1)
  UG-2- (Constituida por 1 manzana – A2)
  UG-3- (Constituida por 3 manzanas – A3, A4, A5)
  UG-4- (Constituida por 2 manzanas – A6, A7)
  UG-5- (Constituida por 2 manzanas – A8, A9)

- **Sub-área B** – Una (1) unidad de gestión que concentra el desarrollo de Equipamiento, comercio y servicios.
  UG-6- (Constituida por 1 manzana – B1)

- **Sub-área C** – Dos (2) Unidades de gestión proyectadas para adelantar proyectos de vivienda tipo VIS en agrupación multifamiliar o unifamiliar.

  UG-7- (Constituida por 2 manzanas – C1, C2).

UG-8- (Constituida por 2 manzanas – C3, C4).

- **Sub-área D** – Cuatro (4) Unidades de gestión proyectadas para desarrollar vivienda tipo NO VIS en agrupación multifamiliar o unifamiliar.

  UG-9- (Constituida por 2 manzanas – D1, D2).

  UG-10- (Constituida por 2 manzanas – D3, D4).

  UG-11- (Constituida por 2 manzanas – D5, D6).

  UG-12- (Constituida por 2 manzanas – D7, D8).

El siguiente cuadro describe las correspondientes Unidades de Gestión y sus respectivas superficies por Sub-áreas:

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

CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR SUB-ÁREAS Y UNIDADES DE GESTIÓN					
SUB-ÁREA	**UNIDAD DE GESTIÓN**	**ÁREA BRUTA**	**ÁREA NETA URBANIZABLE**	**ÁREA ÚTIL**	
SUB-ÁREA A	**UG 1**	21.155,0129	18.648,00	MANZANA A1	13.006,337
				SUBTOTAL	**13.006,337**
	UG 2	18.429,655	16.202,29	MANZANA A2	8.861,670
				SUBTOTAL	**8.861,670**
	UG 3	46.137,7769	41.233,24	MANZANA A3	17.390,538
				MANZANA A4	9.216,006
				MANZANA A5	7.526,345
				SUBTOTAL	**34.132,889**
	UG 4	25.314,2026	20.780,900	MANZANA A6	8.018,621
				MANZANA A7	9.273,363
				SUBTOTAL	**17.291,984**
	UG 5	28.718,771	26.865,785	MANZANA A8	7.015,902
				MANZANA A9	7.468,920
				SUBTOTAL	**14.484,823**
	TOTALES	**139.755,418**	**123.730,211**	**87.777,703**	
SUB-ÁREA B	**UG 6**	31.572,4316	29.568,083	ÁREA B1	10.112,000
				SUBTOTAL	**10.112,000**
	TOTALES	**31.572,4316**	**29.568,083**	**10.112,000**	
SUB-ÁREA	**UG 7**	33.631,935	31.611,917	MANZANA C1	11.776,021

C				MANZANA C2	10.338,727
				SUBTOTAL	**22.114,748**
	UG 8	33.910,086	29.703,308	MANZANA C3	10.338,727
				MANZANA C4	10.269,942
				SUBTOTAL	**20.608,669**
	TOTALES	**67.542,020**	**61.315,225**	**42.7236417**	
SUB-ÁREA D	**UG 9**	29.960,514	28.118,299	MANZANA D1	7.756,541
				MANZANA D2	7.468,920
				SUBTOTAL	**15.225,462**
	UG 10	46.370,385	40.621,281	MANZANA D3	6.853,953
				MANZANA D4	7.526,345
				SUBTOTAL	**14.380,298**
	UG 11	31.142,372	28.165,962	MANZANA D5	7.468,921
				MANZANA D6	7.998,091
				SUBTOTAL	**15.467,011**
	UG 12	50.402,838	44.241,387	MANZANA D7	7.526,345
				MANZANA D8	20.403,693091
				SUBTOTAL	**27.930,039**
	TOTALES	**157.876,110**	**141.146,929**	**73.002,810**	
TOTAL		**396.745,980**	**355.760,447**		**213.615,930**

1. **Unidades de Gestión pertenecientes a la Sub-área "A"** (Desarrollos mixtos de comercio, servicios y vivienda)

Incluye cinco unidades de gestión, que enmarcan un área para desarrollo mixto comercial, de servicios y vivienda, que permite el desarrollo de proyectos en tres y ocho pisos de altura dependiendo de las circunstancias, por modalidades de loteo individual o agrupación, y tipologías ya sea de almacén comercial, centro comercial o edificación mixta comercial de locales, oficinas, y vivienda si es del caso, dividido por manzanas de la siguiente manera:

- **La Unidad de Gestión UG-1,** localizada en el extremo Nor-occidental del lote (En el borde de la Calle 25 con la Carrera 109).

- **La Unidad de Gestión UG-2,** localizada al costado sur de la anterior y de igual manera sobre el borde de la Calle 25 entre Carreras 111 y 112.

- **La Unidad de Gestión UG-3,** se compone de 3 manzanas A3, A4, A5, localizadas en el extremo sur occidental del lote, en el cruce entre la Calle 25 y la Carrera 115.

  Las manzanas A3, A4 y A5 pueden ser estructuradas como una supermanzana, a través de la integración de la Calle 26 y la Carrera 113, con su correspondiente compensación como zona verde, la cual se programa en la Unidad de Gestión UG-12.

- **La Unidad de Gestión UG-4,** se compone de dos manzanas (A6, A7), localizadas sobre la calle 42 entre carreras 112 y 115.

  Las manzanas A6 y A7 pueden estructurarse como una súper manzana, a través de la integración de la carrera 113, con su correspondiente compensación programada en la Unidad de Gestión UG-12.

- **La Unidad de Gestión UG-5,** se compone de dos manzanas (A8 y A9), localizadas sobre la Carrera 112 entre Calles 26 y 42.

  Las manzanas A8 y A9 pueden estructurarse como una súper manzana, a través de la integración de la carrera 113, con su correspondiente compensación programada en la Unidad de Gestión UG-12.

2. **Unidades de Gestión pertenecientes a la Sub-área "B"** (Desarrollos de comercio, servicios y equipamiento)

Comprende una (1) unidad de gestión prevista para la localización comercio y servicios, tanto como equipamiento colectivo, a ser desarrollado por modalidades de loteo individual o agrupación individual y sujeto a normas mínimas relativas al tamaño del lote y a los aislamientos y normas máximas a la ocupación y altura.

- **La Unidad de Gestión UG-6** se compone de una manzana (B1), localizada entre las carreras 109 y 110 y las calles A y 42.

3. **Unidades de Gestión pertenecientes a la Sub-área "C"** (Desarrollos de vivienda tipo VIS)

Comprende dos unidades de gestión, UG-7 y UG-8, dirigidas al desarrollo de vivienda VIS, siendo posible adelantar desarrollos de vivienda multifamiliar y unifamiliar en sistema de agrupación en conjunto ya sea vertical u horizontal de tres pisos respectivamente, que puede ser alternada con actividades mixtas (VIS acompañada con comercio) en los bordes con las avenidas. El manzaneo de cada una de las unidades oscila entre las dos y tres unidades de manzana y la amplia oferta de espacio público, permitirá cubrir además de las cesiones obligatorias de las dos unidades, las cesiones que no se pudieron cubrir en otras Sub-áreas:

- **La Unidad de Gestión UG-7,** se compone de dos manzanas (C1, C2), localizadas sobre la carrera 109 entre las Calles 42 y 44. Tiene borde con la cesión de espacio público de la Sub-área "D". Su actividad será netamente residencial y la particularidad es que solamente se podrá desarrollar con VIS.

  Las manzanas C1 y C2 pueden estructurarse como una súper manzana, a través de la integración de la calle D, con su correspondiente compensación programada en la Unidad de Gestión UG-12.

- **La Unidad de Gestión UG-8,** se compone de dos manzanas (C3, C4), localizadas sobre la carrera 109 entre la Calle 44 y la Avenida Ciudad de Cali, Calle 48. Tiene borde con la cesión de espacio público de la Sub-área "D". Al igual que ocurre con la unidad anterior, su actividad será netamente residencial y la particularidad es que solamente se podrá desarrollar con VIS.

  Las manzanas C3 y C4 pueden estructurarse como una súper manzana, a través de la integración de la Calle 46, con su correspondiente compensación programada en la Unidad de Gestión UG-12.

4. **Unidades de Gestión pertenecientes a la Sub-área "D"** (Desarrollos de vivienda tipo NO VIS)

DECRETO No.0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Comprende cuatro unidades de gestión, cuya destinación es fundamentalmente residencial en Vivienda NO VIS siendo posible adelantar desarrollos de vivienda acompañada con comercio (en los primeros pisos de las edificaciones o en áreas con frentes hacia avenidas principales). Cada unidad de gestión incluye entre dos y tres manzanas y una amplia oferta de espacio público efectivo, que permitirá cubrir además de las cesiones obligatorias de todas las unidades de la Sub área, las cesiones no cubiertas en la Sub-área A. Los tipos de urbanización y edificación permitidos posibilitan el desarrollo de vivienda multifamiliar en sistemas de loteo individual o conjunto de loteo individual y en sistemas de agrupación en conjunto vertical y así mismo el desarrollo de vivienda unifamiliar solamente en el sistema de conjunto horizontal de hasta 3 pisos:

- **La Unidad de Gestión UG-9,** Corresponde a un cuadrante constituido por dos manzanas (D1, D2) y una zona verde, recostada hacia el norte sobre la Carrera 112 y hacia el oriente sobre la Calle 42.

  Las manzanas D1 y D2 pueden estructurarse como una súper manzana, a través de la integración de la Calle 43, con su correspondiente compensación programada en la Unidad de Gestión UG-12.

- **La Unidad de Gestión UG-10,** Corresponde a un cuadrante constituido por dos manzanas (D3, D4) y dos zonas verdes, localizada hacia el sur sobre la carrera 115 y su fachada más corta está recostada hacia el costado oriental de la Calle 42.

  Las manzanas D3 y D4 pueden estructurarse como una súper manzana, a través de la integración de la Calle 43, con su correspondiente compensación programada en la Unidad de Gestión UG-12.

- **La Unidad de Gestión UG-11,** es un cuadrante constituido por dos manzanas (D5, D6) y una zona verde, localizada sobre la Carrera 112 entre la Calle 43 y Avenida ciudad de Cali, Calle 48. Tiene borde con la cesión de espacio público de la Sub-área "C" destinada al desarrollo de VIS y una vocación específica de vivienda.

Las manzanas D5 y D6 pueden estructurarse como una súper manzana, a través de la integración de la Calle 46, con su correspondiente compensación programada en la Unidad de Gestión UG-12.

- **La Unidad de Gestión UG-12,** se compone de dos manzanas (D7, D8), y una zona verde, localizadas sobre la carrera 115 entre la Calle 44 y la calle 48, Avenida Ciudad de Cali.

  Las manzanas D7 y D8 pueden estructurarse como una supermanzana, a través de la integración de la Calle 46, con su correspondiente compensación programada en la Manzana D8, considerando que esta manzana será la receptora de las compensaciones de vías como zonas verdes.

La ubicación de cada una de las áreas designadas para estos proyectos, se encuentra en el Plano anexo PDC No 4 "Estructura del Espacio Privado".

En el siguiente Cuadro se presenta el resumen de las cesiones urbanísticas por Unidades de Gestión:

CUADRO GENERAL DE CESIONES POR UNIDADES DE GESTIÓN

AREAS TOTALES		ÁREA BRUTA	AFECTACIONES DEL PLAN VIAL	AREA NETA URBANIZABLE	CESIONES VIALES DEL PLAN PARCIAL	CESION DE ZONA VERDE	CESION DE EQUIPAMIENTO	ÁREA UTIL
A	UG 1	21.155,012	2.507,010	18.648,00	2.270,365	3.371,300		13.006,337
	UG 2	18.429,655	2.227,370	16.202,290	3.698,337	3.642,278		8.861,670
	UG 3	46.137,776	4.904,538	41.233,240	7.100,350			34.132,889
	UG 4	25.314,202	4.533,303	20.780,900	3.488,916			17.291,984
	UG 5	28.718,771	1.852,986	26.865,785	6.258,178	6.122,784		14.484,823
		139.755,418	16.025,207	123.730,211	22.816,146	13.136,362		87.777,703
B	UG 6	31.572,4316	2.004,349	29.568,083	1.057,429	6.496,285	11.902,370	10.112,000
C	UG 7	33.631,935	2.020,018	31.611,917	3.214,894	6.282,274		22.114,748
	UG 8	33.910,086	4.206,777	29.703,308	3.173,115	5.921,524		20.608,669
		67.542,020	6.226,796	61.315,225	6.388,010	12.203,798		42.723,417
D	UG 9	29.960,514	1.842,215	28.118,299	6.662,031	6.230,806		15.225,462
	UG 10	46.370,385	5.749,104	40.621,281	8.071,429	18.169,554		14.380,298
	UG 11	31.142,372	2.976,411	28.165,962	6.737,483	5.961,467		15.467,011
	UG 12	50.402,838	6.161,451	44.241,387	7.095,343	9.216,006		27.930,039
		157.876,110	16.729,181	141.146,929	28.566,286	39.577,833		73.002,810

República de Colombia

Santiago de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

TOTAL	396,745,98	40,985,533	355,760,447	58,827,871	71,414,277	11,902,370	213,615,930

PARÁGRAFO 1. Cada Unidad de Gestión se encuentra subdividida en proyectos urbanísticos, que corresponden con las manzanas que las integran, los cuales podrán ser ejecutados de manera individual, por grupos de proyectos o por la totalidad de la correspondiente Unidad de Gestión, de forma tal que las correspondientes licencias de urbanismo podrán ser solicitadas para la totalidad de la Unidad de Gestión o para cada uno de los proyectos urbanísticos que la componen. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas cada Unidad y cada proyecto deberá aportar el monto y características de la obligación a ceder, tanto para zonas verdes como para equipamientos, según se determina en el artículo 16 del presente Decreto, de forma tal que la suma de las obligaciones de los proyectos garantice el cumplimiento de la obligación de la Unidad y a su vez la suma de éstas, las cesiones globales del Plan Parcial.

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

CAPÍTULO 2
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 11. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO EN EL AREA DE PLANIFICACION, EN ARTICULACIÓN CON LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES NATURALES Y ARTIFICIALES. El sistema Estructurante de Espacio Público del Plan Parcial Ciudadela Bochalema, se estructura en articulación con los Sistemas Estructurantes naturales y artificiales a partir de los siguientes elementos, los cuales se clasifican a continuación según el sistema propuesto por el Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo, PEEPEC:

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

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

1. Los corredores ambientales y de espacio público efectivo representados en los parques lineales de la Carrera 111 (Urbano Sectorial) y de la Carrera 112 (Sectorial) a los cuales se integran los canales de derivación que atraviesan el lote.
2. La articulación con la hacienda Cañasgordas hacia la cual se han orientado el parque lineal de la Carrera 111 y la Avenida de la Carrera 112, la cual se "centra" y "alinea" con la portada de ingreso a la Hacienda.

Elementos del Espacio Público de Servicio Comunitario

3. El área de Equipamientos Colectivos propuestos integrados a la manzana donde se localizan las Bodegas en desuso de la Antigua Empresa Molinos San Fernando.

Elementos del Espacio Público de Movilidad y Transporte

4. Los corredores ambientales y de movilidad de las Calles 25 (Corredor Férreo) y la Calle 48, Avenida Ciudad de Cali.
5. Las avenidas arborizadas con condiciones especiales de paisaje de los bordes norte y sur (Carreras 109 y 115) y la Carrera 112 y Calle 42 que atraviesan el predio.
6. La red de calles locales.

Al respecto de aportes significativos de estos elementos al área del Plan Parcial puede reseñarse lo siguiente:

- **El parque lineal de la Carrera 111**; representa un aporte de gran significado ambiental para el proyecto que permite integrar longitudinalmente todos los sectores de "Bochalema", y así mismo proyectarse a las áreas adyacentes y que asociado a los demás sistemas estructurantes permite:
  - Conservar especies arbóreas preexistentes en el lugar,
  - Relacionar multidireccionalmente el área y disfrutar de un espacio público continuo repartido entre dos áreas paralelas entre sí,
  - E integrar los canales de derivación, que en algunos tramos de los parques propuestos se presentan a cielo abierto con el fin de integrar el recurso hídrico al espacio público del proyecto.

- **El parque lineal de la Carrera 112**, integra el área correspondiente a la Vivienda NO VIS articulándola a las Avenidas Carrera 112 y Avenida Calle 42, como "Avenidas Centrales" del Plan Parcial. Cumple propósitos similares al anterior pero más orientados a la escala sectorial.

- **El área destinada a equipamientos colectivos** los concentra integrados al espacio público más importante del Plan Parcial, el Parque Lineal de la Carrera 111, y propone la localización de un Centro Integrado de Equipamientos de cobertura Local - Sectorial, que reúna la sede Comunal de Bochalema, un salón multipropósito para reunión de la comunidad y una Biblioteca y, así mismo, la localización de un equipamiento de educación preescolar y básica primaria.

- **Los dos corredores ambientales** de extendida linealidad hacia la ciudad y el sur del área, que enmarcan hacia el oriente y el occidente el lote de Plan Parcial, la Calle 25, Corredor Inter - Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) y la Calle 48 (prolongación de la Avenida Ciudad de Cali). El Plan Parcial da "borde" y "fachada" sobre ellos construyendo sus calzadas de servicio y sus sistemas de andenes.

- **Las avenidas arborizadas** Carreras 109, 11 y 115 y la Calle 42, presentan condiciones especiales de paisaje, conformando en términos formales una cruz interior y un anillo verde de protección ambiental para el sector (si se asocian a los corredores ambientales de las Calles 25 y 48).

Este Sistema se precisa y detalla en el Plano **PDC No 3** – "Estructura del Espacio Público" (Elementos Estructurales).

Después de identificar los elementos que constituyen la estructura principal de espacio público del área de Plan Parcial, se visualiza claramente como un anillo perimetral de espacio público con gran valor ambiental integrado por corredores y avenidas arborizadas; interceptado longitudinalmente por un parque lineal de escala urbano – sectorial que atraviesa el lote en sentido este – oeste, complementado con otro parque lineal de escala sectorial, integrados a dos avenidas centrales internas que se presentan en forma de cruz.

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Según la clasificación establecida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, además del sistema de espacio público que integran los parques y zonas verdes del Plan Parcial, forman parte de los Sistemas Estructurantes del territorio los siguientes:

- El Sistema Ambiental,
- El Sistema de Patrimonio Cultural,
- El Sistema de Equipamientos Colectivos,
- El Sistema Vial,
- Y El Sistema de Servicios Públicos,

Los cuales se encuentran descritos en el Documento Técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

ARTICULO 12. SISTEMA LOCAL DE PARQUES, ZONAS VERDES Y ÁREAS RECREATIVAS. Del esquema urbanístico general y de la incorporación de los elementos constitutivos del sistema ambiental, se establece al interior del área de Planificación del Plan Parcial un sistema jerarquizado o estructura interna de parques que varía entre la escala urbano sectorial hasta la escala sectorial.

Se definen dos parques lineales, estructurados en tramos según su cobertura y articulación con el entorno adyacente:

1. El Parque lineal de la Carrera 111, que se propone en 4 franjas.
2. El Parque lineal de la Carrera 112, que se propone en 2 franjas.

En la escala urbana sectorial (de la Pieza Urbana), se define el parque lineal (Corredor verde) que comunica longitudinalmente los dos extremos urbanos del lote (la Calle 25 y la Calle 48) a la vez que facilita la comunicación al interior del mismo.

En una escala intermedia y con una gran cantidad de especies arbóreas, se define el parque lineal de la carrera 112, ubicado estratégicamente en el cruce de las dos avenidas que estructuran internamente el Plan Parcial (la Calle 42 y la Carrera 112). Esta localización "Central" permite dotar de espacio público la sub-área D. Este parque se puede apreciar como el "Corazón" de un anillo de vivienda que envuelve y bordea perimetralmente este espacio público.

Estos elementos se especifican en el Plano anexo **PDC No 3** – "Estructura del espacio público" anexo al presente Decreto. El diseño detallado de estos parques, especificando sus elementos y componentes (andenes, senderos, ciclo vías, arborización, mobiliario, etc.), deberá realizarse al momento de aprobación de los respectivos proyectos urbanísticos de las Unidades de Gestión correspondientes.

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

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

- Los canales de derivación que afloran sobre los parques proyectados.
- La acumulación de árboles que se localizan en el parque proyectado para el cruce de la Calle 43 con Carrera 112 (lugar en el que funcionan actualmente la granja y el área de juegos).
- Los árboles con radio de copa superior a 5 metros que se localizan sobre el parque lineal de la Carrera 111.
- Los árboles localizados sobre el separador de la Carrera 115.

1. Manejo de los Canales de Derivación – Concesiones. Para el manejo de las concesiones asignadas al Plan Parcial Ciudadela Bochalema, se propone entubar unos tramos y otros manejarlos por canal abierto en la zona verde propuesta. Las entradas y salidas de agua, de acuerdo a la normatividad existente, no pueden ser modificadas mientras existan concesiones después del área de Plan Parcial. El esquema EDT 5.6 – del Documento Diagnóstico ilustra el trazado propuesto para las Concesiones en el Plan Parcial.

1.1. Primera concesión: Que corresponde a la subderivación 5.3.6.1, que pasa por la Universidad Autónoma y se recibe en la hacienda Bochalema por la Carrera 115, se entubará en una longitud aproximada de 460 metros lineales hasta el corredor de la zona verde propuesta o parque lineal 1, donde se manejará por canal abierto en 350 metros lineales, se entubará nuevamente en 144 metros hasta la salida actual sobre la carrera 109. En la zona verde, en los 322 metros lineales, donde se manejará la corriente de agua mediante un canal

abierto, se dejará una berma de mantenimiento de 5 metros a cada lado, medidos a partir de la zona húmeda, acatando lo reglamentado en el acuerdo de la CVC No. 6 de abril 29 de 1981. Las especies forestales que se establezcan o se dejen en este parque, permitirán el paso de maquinaria para el mantenimiento del canal. La tubería a utilizar para la primera entrega, se calculará garantizando un caudal máximo de 28 lts/seg.

1.2. Segunda concesión: Tomada de la subderivación 5.3.6, que entra por la Carrera 115, frente a la propiedad del Señor Luís H. Pérez, la que se entubará en una longitud de 210 metros por la Calle 44 hasta el Parque Lineal 2 donde se manejará por canal abierto en una longitud aproximada de 456 metros, y finalmente se entubará a lo largo de la Calle 48 en longitud aproximada de 220 metros. Para la segunda concesión se considerará un caudal máximo de 146 lts/seg.

2. Manejo de los árboles existentes. Como criterio general en el caso de aquellos árboles clasificados como no patrimoniales que deban ser removidos, por cada árbol removido se plantarán 5 árboles nuevos en las especies que se recomiendan a continuación, localizados con énfasis en los parques lineales, corredores y avenidas arborizadas del Plan Parcial. En aquellos sitios como zonas verdes despobladas, separadores viales, sardineles, antejardines, se recomienda plantar las siguientes especies: Guayacán amarillo (Tabebuia chrysantha), Guayacán carrapo (Bulnesia arbórea), Guayacán lila (Tabebuia rosea), Chiminango (Pitecellobiun dulce), Gualandáy (Jacaranda caucana), Guásimo (Guazuma ulmifolia), Acacia rubinia (Caesalpinia peltophoroides), Jazmín (Morraya exótica), Cadmia (Cananga odorata), Ébano (Pomposas flexurota), Francesilla (Brunfelsia latifolia), etc.,

En el caso de los samanes deberán seguirse las determinaciones establecidas por el POT en los Parágrafos 1 y 2 de su artículo 172, al respecto de la posibilidad y condiciones de remoción.

En cualquier caso las especies serán sembradas a nivel de piso, sin matera, con todas las recomendaciones fitosanitarias y técnicas de manejo; con distancias acordes al tamaño de la especie, pero considerando que en ningún caso, sus copas lleguen a formar un dosel cerrado, etc., especies que sirvan de refugio a la fauna, de recreación, de esparcimiento, mitigación del ruido, etc. Cuando sea necesario realizar la remoción o aprovechamiento de los árboles, se tramitará

ante la autoridad ambiental competente, la debida autorización y se indicará el uso que se le dará a la madera.

ARTICULO 14. SISTEMA LOCAL DE PATRIMONIO. El sistema local de patrimonio se entiende como el conjunto de relaciones y determinaciones asociadas con los elementos constitutivos del patrimonio que afectan directa o indirectamente el Área de Plan Parcial. Con base en lo anterior y lo tratado en el capítulo 3 del Documento Técnico, integran el sistema local de Patrimonio:

- Los Samanes localizados al interior del Plan Parcial y las afectaciones que determinan.
- Y las relaciones espaciales, visuales y de paisaje del Área de Plan Parcial con la hacienda Cañasgordas y con su área de influencia, intermediando entre ellas la carretera Panamericana o Corredor Cali – Jamundí.

En general el sistema o estructura de patrimonio propuesto para el Área del Plan Parcial Bochalema determina el tratamiento, tanto de los elementos localizados al interior como de las relaciones implicadas con elementos cercanos, asociado a la estructura del espacio publico y el paisaje, a través de la estructura de parques, corredores y avenidas propuestas para el Plan Parcial, estructura que se describe en los artículos 12 y 13 de este Decreto.

1. El tratamiento de los 31 Samanes existentes en relación con el esquema urbano propuesto, con base en lo tratado en el Documento Técnico, punto 5.3.4. "Manejo de la Flora – Manejo de los Samanes Existentes", comprende las siguientes determinaciones:

- La conservación total de los 18 samanes directamente localizados en las áreas verdes de cesión.
- La conservación de los 8 samanes localizados en elementos de zona blanda de las vías proyectadas, separadores y andenes, supeditada a la especificación y precisión del trazado de geometría vial de los bordillos de estos elementos, la cual debe detallarse cuando se realicen los proyectos urbanísticos de cada Unidad de Gestión. En caso de que algún samán definitivamente deba ser removido, aplicará lo dispuesto en los parágrafos 1 y 2 del artículo

172 del POT, y deberá ser compensado mediante la siembra de 5 nuevos samanes, sobre las áreas verdes propuestas con una distancia mínima entre sus troncos de 25 metros.

- La conservación de 4 samanes localizados al interior de las manzanas privadas, supeditando su permanencia a las determinaciones de la autoridad ambiental competente sobre la materia, y buscando su integración al sistema de áreas libres o comunes que se desarrollen al interior.
- La remoción obligada del árbol localizado en la intersección de la Calle 42 y la Carrera 115, identificado con el Numero 8 en el Esquema EDT – 5.8 del Documento Técnico, ambas determinadas por el Plan Vial de Cali, con una compensación de siembra de 5 nuevos samanes, en las condiciones previamente descritas.

2. Tratamiento de la relación con la Hacienda Cañasgordas. En lo concerniente al manejo de la relación con la hacienda Cañasgordas y su área de influencia o "zona forestal protectora perimetral de 100 metros", teniendo en cuenta los aspectos contenidos en los Capítulos 3 y 5 del Documento Técnico, al respecto de las normas sobre declaratoria y manejo de la Hacienda, y las propuestas de integración con el sistema de espacio público formuladas en el Articulo 12, numeral 2 del presente decreto, se definen las siguientes propuestas, criterios y determinaciones:

- El sistema local de espacios públicos se orienta en dirección este - oeste hacia la hacienda Cañasgordas, el Corredor Cali – Jamundí, la cuenca del río Pance, los Farallones de Cali,
  - Relacionando – proyectando el parque lineal 1 de la Carrera 111, en dirección y sentido este- oeste hacia la Hacienda y su área de influencia arborizada,
  - Alineando y rematando la Carrera 112 como Avenida Central Arborizada de Bochalema con la portada actual de la hacienda Cañasgordas.
- Se proyecta un paso peatonal hacia la hacienda Cañasgordas, perfectamente alineado y centrado con su portada y como prolongación del andén norte de la Carrera 112.
- Se limita la altura y tipo edificatorio de las edificaciones a localizarse sobre la franja paralela al Corredor Cali - Jamundí, Manzanas A1, A2 y A3, acogiendo la directriz del Departamento Administrativo de Planeaciòn Municipal sobre una altura mínima de 3 pisos y una altura máxima de 8 pisos.

Estrategias todas orientadas al respeto, realce y dialogo con las condiciones de escala, proporción, visuales de paisaje presentes en la Hacienda. El Esquema EDT – 5.9. "Estrategias de

Diseño Urbano en relación con la hacienda Cañasgordas", del Documento Técnico, detalla estas condiciones.

ARTICULO 15. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. El sistema local de Equipamientos Colectivos se entiende como el conjunto de elementos y relaciones constituidos por los espacios, edificaciones o infraestructuras de propiedad pública, privada o mixta localizados en el Área de Plan Parcial los cuales prestarán servicios complementarios a la actividad residencial tanto a la comunidad residente al interior como al exterior del mismo.

La estructura general de Equipamiento Colectivo propuesta para el área de Plan Parcial integra los siguientes elementos y estrategias principales, ver Esquema EDT – 5.10 del Documento Técnico: "Estructura general de Equipamiento Colectivo":

1. Destinación del Equipamiento Colectivo según Cobertura, Uso, y Localización. Se define un sistema que oferta y combina **equipamientos con finalidades de uso y coberturas de diferentes ámbitos : local, sectorial, urbano y regional**:

1.1. Equipamientos en Áreas públicas de Cesión, correspondientes al 3% del área bruta, con 11.902,37 metros cuadrados, destinadas a equipamientos colectivos públicos Institucionales:

- **Localización** orientada a disponer el equipamiento colectivo institucional del Plan Parcial en un sitio "central" equidistante, fácilmente accesible e integrado directamente con el espacio publico efectivo representado en el Parque Lineal 1. Se dispone la cesión en la esquina Nor - Occidental del lote hacia el borde norte del parque lineal de la Carrera 111, justo en el cruce con la Calle 42; lugar en el cual se efectuarán todas las cesiones obligatorias de Equipamiento de todas las unidades de gestión.

- **Cobertura,** se orienta a disponer equipamientos que satisfagan necesidades altamente relacionadas con los habitantes del Plan Parcial, con especial énfasis en aquellos residentes del área designada a vivienda tipo VIS, como son:
  - En primer lugar a la **cobertura local** del área del Plan Parcial

- y en segundo a la **cobertura sectorial** en relación con sus áreas adyacentes, buscando equipamientos complementarios en directa relación con la oferta de vivienda del Plan Parcial.

- **Uso**, con base en lo anterior se definen Equipamientos Colectivos Institucionales destinados a
  - Un Centro Integrado de Equipamiento Comunitario - Cultural de cobertura local,
  - Y un centro de educación preescolar y básica primaria de cobertura sectorial y local.

1.2. Equipamientos de gran cobertura en áreas privadas, con localización en las áreas adyacentes al Corredor Cali – Jamundí, de la sub-área A, con cobertura que puede ir hasta el ámbito urbano regional, en consonancia con el carácter del Corredor mismo, posibilitando la implementación de tipos urbanísticos y edificatorios con manzanas y edificaciones de buen tamaño, correspondientes a estos ámbitos de cobertura.

1.3. Equipamientos de cobertura urbano - sectorial y sectorial en áreas privadas, con localización en los predios correspondientes a las anteriores instalaciones de Molinos San Fernando, conformando una unidad urbanística de manzana con las áreas de cesión de Equipamiento Colectivo Público.

1.4. Equipamientos privados de cobertura sectorial y local en áreas privadas, complementarios a la vivienda, con localización en las manzanas de vivienda, sobre las avenidas que bordean y atraviesan el Plan Parcial.

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

2.1. El Centro Integrado de Equipamiento Comunitario - Cultural de cobertura local se localizará en la unidad de Gestión B, manzana "B", pero por la naturaleza de la prestación de los servicios que se ofrecerá, se ubicará sobre la Carrera 110 con frente directo sobre el parque lineal. Ver Plano anexo **PDC No 4** – "Estructura del Espacio Privado".

El cuadro de la proyección del **programa de áreas** de la Unidad básica Comunitaria y Cultural, contenido y detallado en el Documento Técnico, presenta un programa de espacios y sus

respectivas áreas, los cuales son considerados como "básicos" y "mínimos" integrando el centro comunitario y el cultural con Biblioteca y salas múltiples polifuncionales para exposiciones o eventos de reunión y capacitación, entre otros. Considerando aspectos como las cualidades dimensionales del "lote" para su localización, a continuación se presenta la síntesis de las condiciones en las cuales puede emplazarse este programa, las cuales deben considerarse para su desarrollo:

CENTRO INTEGRADO DE EQUIPAMIENTO			
UNIDAD BASICA COMUNITARIA Y CULTURAL			
PROYECCION DEL PROGRAMA DE AREAS			
CENTRO COMUNITARIO		AREA	
Salón multifuncional		240	
Oficina administrativa (con baño)	15%	36	
Oficina reunión JAC	60%	144	
Servicios generales	25%	60	
Salón múltiple (reuniones comunidad)		130	
Archivo			
Salones generales de uso múltiple (2)	120	240	m2
	120		
BIBLIOTECA			
Acceso, recibo, distribución		60	
Sala de lectura, estudio		225	
Préstamo, colecciones, hemeroteca		225	
		1360	

CENTRO INTEGRADO DE EQUIPAMIENTO	
UNIDAD BASICA COMUNITARIA Y CULTURAL	
DATOS BASICOS	
COBERTURA	LOCAL/SECTORIAL
NUMERO HABITANTES	15021
AREA MINIMA DEL LOTE	5000
OCUPACION MAXIMA	40%
	2000
INDICE DE OCUPACION	0,4
INDICE DE CONSTRUCCION	0,5
	2500
ALTURA MAXIMA	3 PISOS
AISLAMIENTOS	
Posteriores	5 mts
Laterales	5 mts
ANTEJARDIN	
Sobre avenidas principales	5 mts
Sobre calles locales	3,5 mts

2.2. El Centro de Educación Preescolar y Básica Primaria de cobertura sectorial y local, por su parte, se localizará en la misma manzana, sobre el costado de la Calle 42 bajo un modelo de desarrollo en loteo individual, tal como se ilustra en el Plano anexo **PDC No 4 – "Estructura del Espacio Privado".**

El cuadro de la proyección del programa de áreas del centro preescolar y de primaria básica presenta un programa de espacios y sus respectivas áreas, los cuales son considerados como "básicos" y "mínimos". A continuación se presenta el cuadro síntesis de las condiciones en las cuales puede emplazarse este programa, las cuales deben considerarse para su desarrollo:

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

PREESCOLAR Y BASICA PRIMARIA: PROGRAMA (Hasta 600 alumnos aproximadamente)			
ACTIVIDADES ACADEMICAS		**AREA**	
Biblioteca y ayudas educativas		93,2	1.093,20
Taller para educación artística		160	
Salón de computadores		148,8	
Aulas para educación preescolar		691,2	
Cancha multiuso		540	
ESPECIALIZADOS COMPLEMENTARIOS			
Salón múltiple		129,6	157,35
Cafetería		opcional	
Aula con cabina para educación especial		27,75	
Taller especializado		opcional	
DE APOYO			
Administración		117	288,34
Dirección académica y académica	60%	70,2	
Bienestar estudiantil	15%	17,55	
Servicios generales	25%	4,3875	
Baños		79,2	
Baños para preescolares		3m2 por aparato	
Baños (directivos, docentes, administrativos)		3,6 m2 por aparato	
Circulaciones (con rotación parcial)		436,9	470,74
Circulaciones (sin rotación)		470,74	
Parqueaderos			
Área por alumno (con rotación)		4,2072	
Área por alumno (sin rotación)		4,5333	
TOTAL AREA CONSTRUIDA			2.009,63

PREESCOLAR Y BASICA PRIMARIA DATOS BASICOS	
COBERTURA	SECTORIAL
NUMERO ESTUDIANTES	504
PROMEDIO POR AULA	35
NUMERO DE AULAS	14,4
AREA POR AULA	48
AULAS	691,2
AREA MINIMA DEL LOTE	5000
OCUPACION MAXIMA	45%
	2250
INDICE DE OCUPACION	0,45
INDICE DE CONSTRUCCION	0,75
	3750
ALTURA MAXIMA	2 PISOS
CIRCULACIONES 10%	
AISLAMIENTOS	
Posteriores	5 mts
Laterales	5 mts
ANTEJARDIN	
Sobre avenidas principales	5 mts
Sobre calles locales	3,5 mts

PARÁGRAFO: De acuerdo con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000, los urbanizadores responsables del desarrollo de las Unidades de Gestión y proyecto que componen el Plan Parcial estarán obligados a ceder el área o terrenos para la ubicación futura de los equipamientos colectivos institucionales aquí descritos, de acuerdo a la distribución de obligaciones que se establece en el artículo 18 del presente Decreto, sin que sea responsabilidad de los mismos su construcción, dotación u mantenimiento, funciones que competen a la Administración Municipal.

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

ARTICULO 16. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL. El sistema de Vías y Transporte del Plan Parcial se entiende como el conjunto de elementos y relaciones que determinan y presentan las diferentes formas de movilidad previstas en el Área de Plan Parcial. Los elementos y componentes del sistema comprenden:

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

1. **ELEMENTOS DETERMINADOS POR EL PLAN VIAL.** De las vías que componen el Sistema Vial Principal adoptado por el Acuerdo 069 de 2000 se determinan para el área de Planificación del Plan Parcial como Vías Arterias Principales, Vías Arterias Secundarías y Vías Colectoras, descritas por el mismo Acuerdo y que se ubican en el área de Planificación.

VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES.

1.1. Calle 25 – Vía Cali Jamundí. Esta vía se localiza en el límite occidental del área de Planificación del Plan Parcial, se constituye como el principal estructurante en la dirección Norte - Sur y Sur Norte del Plan Parcial, clasificándose como **Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga**. A esta vía tributan cuatro vías muy importantes del área de desarrollo del Plan Parcial; la Carrera 109, la Carrera 111, la Carrera 112 y la Carrera 115. La solución de estas intersecciones será por cruce sencillo dotado de los respectivos pares. En lo dimensional posee un ancho o sección total variable entre 114 y 141 metros, con los siguientes elementos a ambos costados: andén de 8,00 metros, calzada de servicio 7,00 metros, separador lateral variable entre los 12,50 y 7,50 metros, calzada principal de 10,50 metros, y un separador central variable entre los 34 y 44 metros.

1.2. Calle 48, Avenida Ciudad de Cali, define el borde oriental del Plan Parcial, de acuerdo con las proyecciones del Plan vial, esta vía se clasifica como **Vía Arteria Principal** y se establece su sección con un ancho de 60 metros, compuesto por andén de 4,00 metros, calzada de servicio de 7,20 metros, separador lateral de 1,20 metros, calzadas principal de 9,60 metros, con separador central de 16 metros, que incluye un canal de aguas lluvias. A esta vía

entregarán las Carreras 109, 111, 112 y 115.

VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS.

1.3. Calle 42. Esta vía se clasifica como **Arteria Secundaria** en el tramo comprendido entre las Carreras 109 y 115, dará acceso al área de Planificación del Plan Parcial cruzando transversalmente el lote en dirección Norte – Sur y Sur – Norte. Se define con un ancho total de 28 metros, andenes de 3,00 metros, dos calzadas de 7,20 metros y separador de 7,60 metros.

1.4. Carrera 109. Actúa como borde Norte del área de Planificación del Plan Parcial y conserva las características con que ya fue contemplada en el desarrollo de la urbanización Valle del Lili, siendo clasificada como **Vía Arteria Secundaria**, presentando las siguientes dimensiones: Sección de 19 metros, andén de 2,00 metros, calzada de 7,00 metros, separador de 1,00 metro.

VÍAS COLECTORAS

1.5. Carrera 115. Esta vía bordea el lote por el sur, y se clasifica como colectora, a ella confluirán las Calles 26, 27, 42, 43, 44 y 46, y la cruzarán la Calle 25 y la Calle 48. Posee un perfil asignado por el POT de 28 metros, andén de 3,00 metros, calzada de 7,20 metros y separador central de 7,60 metros.

2. ELEMENTOS VIALES DEFINIDOS POR EL PLAN PARCIAL.

Constituyen igualmente parte del sistema vial del área de Planificación del Plan Parcial, la estructura de vías internas (que se presenta en los Planos **PDC No 3** – "Estructura del espacio público" y **PDC No 4** – "Estructura del Espacio Privado" del presente Decreto), que complementa y articula las vías determinadas por el Sistema Vial, a través de la cual se facilita el tránsito interno del área. Esta estructura comprende las siguientes vías caracterizadas en términos de su sección:

2.1. Carrera 112 – Propuesta como Vía Colectora, amplitud 24 metros, dos calzadas y

separador, Avenida Central de Bochalema, probablemente su vía más importante como organizador del desarrollo y del tráfico mismo. Cumplirá funciones distributivas del tráfico en el desarrollo del Plan Parcial.

2.2. Vías Internas Locales. Calle con amplitud de 12 metros, una calzada de 7,20 y andenes de 2,40 metros, constituye una retícula que liga las áreas privadas con las calles principales y las zonas verdes.

2.3. Carrera 110 – Vía Peatonal. El sistema de movilidad local del Plan Parcial de Ciudadela Bochalema, se ve complementado con la vía peatonal de la Carrera 110, en el borde del parque lineal, con amplitud de 5 metros, acceso restringido a vehículos particulares, solo con posibilidades de circulación para vehículos en situación de emergencia, bomberos, ambulancias, policía.

2.4. Las Ciclovías del Parque lineal, sistema de aproximadamente 1,5 km de longitud con dos ciclovías trazadas por los dos costados del parque lineal 1, de 2,40 metros de amplitud según se ilustra en el perfil típico del Parque Lineal. Permitirá realizar desplazamientos en sentido este – oeste para que los pobladores accedan con mayor facilidad a los diferentes sistemas ambientales principales y equipamientos del lugar.

El conjunto de componentes viales principales y locales anteriormente mencionados se encuentran descritos en cuanto a su localización y sección en el Plano anexo **PDC No 3 –** "Estructura del Espacio Público".

PARÁGRAFO: Los desarrollos urbanísticos que se efectúen a partir del Plan Parcial, que se adopta en este Decreto, deberán respetar e incorporar el sistema vial descrito en lo concerniente a las vías arterias principales, secundarias, colectoras, locales y ciclovías.

ARTICULO 17. CESIONES URBANÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL PARA VIAS, ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS. A partir de las Sistemas Estructurantes enunciados en los anteriores artículos, el siguiente cuadro general de cesiones presenta la distribución de áreas que deberán ser cedidas globalmente por los desarrollos

DECRETO No. 0817 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

que componen el Plan Parcial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, el cual establece para zonas verdes una obligación del 18% medida sobre el área bruta del desarrollo y una cesión con destino a equipamientos colectivo institucional del 3% medida sobre la misma área bruta de desarrollo. A continuación se establecen las áreas a ceder en virtud del Plan Parcial:

Cesiones por:

Afectaciones del Plan Vial.

Vías Internas del Plan Parcial.

Espacio Público – Zonas Verdes.

Equipamientos Colectivos.

CESIONES URBANÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL				Metros cuadrados
1		**Área de Planificación**		**396.745,980**
2		**Afectaciones del Plan Vial** (arterias y colectoras)		**40.985,533**
	2.1	Afectaciones del Plan vial Sub. Área A	16.025,207	
	2.2	Afectaciones del Plan vial Sub. Área B	2.004,349	
	2.3	Afectaciones del Plan vial Sub. Área C	6.226,796	
	2.4	Afectaciones del Plan vial Sub. Área D	16.729,181	
3		**Área Neta urbanizable**		**35.355.760,447**
	3.1.	Sub Área A	123.730,211	
	3.2.	Sub Área B	29.568,083	
	3.3.	Sub Área C	61.315,225	
	3.4.	Sub Área D	141.146,929	
4		**Cesiones viales**		**58.827,871**
	4.1	Cesiones viales Sub. Área "A"	22.816,146	
	4.2	Cesiones viales Sub. Área "B"	1.057,429	
	4.3	Cesiones viales Sub. Área "C"	6.388,010	
	4.4	Cesiones viales Sub. Área "D"	28.566,86	
5		**Cesión para zonas verdes 18 % del área bruta**		**71.414,235**
	5.1.	Cesiones zona verde Sub. Área A	13.136,362	
	5.2	Cesiones zona verde Sub. Área B	6.496,285	
	5.3	Cesiones zona verde Sub. Área C	12.203,798	
	5.4	Cesiones zona verde Sub. Área D	39.577,833	
6		**Cesiones de equipamiento Colectivo 3% del área bruta.**	11.902,370	**11.902,370**

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

AREA TOTAL DE CESIONES	183.130,050
ÁREA UTIL – Descontando todas las obligaciones descritas.	213.615,930

ARTICULO 18. CESIONES URBANISTICAS POR UNIDAD DE GESTION: Las siguientes son las cesiones identificadas que cada unidad de gestión aportará para el desarrollo del Plan Parcial, las cuales se encuentran especificadas, localizadas y caracterizadas en el Plano No 4 del plano titulado "Estructura del espacio privado". Las cesiones incluyen las áreas de vias, de zona verde y de equipamiento colectivo.

CUADRO GENERAL DE CESIONES POR UNIDADES DE GESTIÓN

AREAS TOTALES		ÁREA BRUTA	AFECTACION DEL PLAN VIAL	AREA NETA URBANIZABLE	CESIONES VIALES DEL PLAN PARCIAL	CESION DE ZONA VERDE	CESION DE EQUIPAMIENTO	ÁREA UTIL
A	UG 1	21.155,012	2.507,010	18.648,00	2.270,365	3.371,300		13.006,337
	UG 2	18.429,655	2.227,370	16.202,290	3.698,337	3.642,278		8.861,670
	UG 3	46.137,776	4.904,538	41.233,240	7.100,350			34.132,889
	UG 4	25.314,202	4.533,303	20.780,900	3.488,916			17.291,984
	UG 5	28.718,771	1.852,986	26.865,785	6.258,178	6.122,784		14.484,823
	TOTAL	139.755,418	16.025,207	123.730,211	22.816,146	13.136,362		87.777,703
B	UG 6	31.572,4316	2.004,349	29.568,083	1.057,429	6.496,285	11.902,370	10.112,000
C	UG 7	33.631,935	2.020,018	31.611,917	3.214,894	6.282,274		22.114,748
	UG 8	33.910,086	4.206,777	29.703,308	3.173,115	5.921,524		20.608,669
	TOTAL	67.542,020	6.226,796	61.315,225	6.388,010	12.203,798		42.723,417
D	UG 9	29.960,514	1.842,215	28.118,299	6.662,031	6.230,806		15.225,462
	UG 10	46.370,385	5.749,104	40.621,281	8.071,429	18.169,554		14.380,298
	UG 11	31.142,372	2.976,411	28.165,962	6.737,483	5.961,467		15.467,011
	UG 12	50.402,838	6.161,451	44.241,387	7.095,343	9.216,006		27.930,039
	TOTAL	157.876,110	16.729,181	141.146,929	28.566,286	39.577,833		73.002,810
TOTAL		396.745,98	40.985,533	355.760,447	58.827,871	71.414,277	11.902,370	213.615,93

PARÁGRAFO: El sistema de cesiones de zonas verdes y equipamiento colectivo del Plan Parcial consignado en el cuadro anterior, deberá cumplir con las cuantías mínimas generales requeridas, considerando las siguientes particularidades:

1. Las cesiones de zona verde requeridas por las unidades de gestión UG 1, UG 3 y UG 4 de la Sub-área A, no alcanzan a ser suplidas en su totalidad en las mismas y su cuantía faltante se aporta en otras unidades de gestión, como lo indica el cuadro No. 5
2. La cesión de zona verde de la unidad de gestión UG 8 de la sub-área C, no alcanza a ser suplida en su totalidad en la unidad misma y su cuantía faltante se aporta en la sub-área C (UG 7) según se indica en el Anexo 1 del presente Decreto.
3. Toda la cesión de equipamiento de las unidades de gestión de la UG 1 a la UG 12, correspondiente a 11.902,37 metros cuadrados, se realiza concentrada en la UG 6 de la sub-área B.

En el Anexo No. 1, se describen las **CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO POR SUB-ÁREA Y UNIDAD DE GESTIÓN.**

ARTÍCULO 19: DISTRIBUCIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS EN LAS DIFERENTES UNIDADES DE GESTION. El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del Plan Parcial será la consolidación del sistema de Espacio Publico dispuesto en el artículo 12 del presente Decreto a partir de los aportes realizados por cada Unidad de Gestión o por cada proyecto urbanístico dependiendo de la manera en que se desarrolle.

A continuación se detalla el aporte de cada unidad de proyecto. Su localización, área y entrega efectiva al finalizar la ejecución de cada proyecto urbanístico, por parte de su responsable urbanizador a través de la licencia de urbanismo, se hará teniendo en cuenta el Plano anexo **PDC No 4** – "Estructura del Espacio Privado".

1. UNIDADES DE GESTIÓN DE LA SUB-ÁREA A. El siguiente Cuadro resume las cesiones que aportan las Unidades UG 1, UG 2, UG 3, UG 4, UG 5 y sus áreas útiles aprovechables por manzanas.

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

PROYECTOS URBANISTICOS POR MANZANAS Y CESIONES URBANISTICAS POR UNIDADES DE GESTION DE LA SUB AREA A

	UNIDAD DE GESTION	AREA NETA URBANIZABLE	CESIONES VIALES DEL PLAN PARCIAL		CESION DE ZONA VERDE		CESION DE EQUIPAMIENTO		ÁREA UTIL	
SUBAREA A	UG 1	18.648,00	2.270,365		3.371,300				13.006,337	
			Carrera 110	565,042	Parque lineal 1	3.371,300			MANZANA A1	13.006,337
			Calle 26	1.705,324						
	UG 2	16.202,29	3.698,337		3.642,278				8.861,670	
			Carrera 111	1.528,029	Parque lineal 1	3.214,387			MANZANA A2	8.861,670
			Carrera 112	1.336,141						
			Calle 26	367,360	Parque lineal 2	427,890				
			Calle 26	466,808						
	UG 3	41.233,24	7.100,350						34.132,889	
			Carrera 112	2.593,158					MANZANA A3	17.390,538
			Carrera 113	1.152,001					MANZANA A4	9.216,006
			Calle 26	2.236,794					MANZANA A5	7.526,345
			Calle 28	1.118,397						
	UG 4	20.780,90	3.488,916						17.291,984	
			Carrera 112	1.173,637					MANZANA A6	8.018,621
			Carrera 113	1.196,882						
			Calle 28	1.118,397					MANZANA A7	9.273,363
	UG 5	26.865,78	6.258,178		6.122,784				14.484,823	
			Carrera 111	2.418,645	Parque lineal 2	6.122,784			MANZANA A8	7.015,902
			Carrera 112	2.439,005						
			Calle 26	466,808					MANZANA A9	7.468,920
			Calle 28	933,722						
		123.730,2	22.816,146		13.136,362		0,000		87.777,703	

Cesiones Urbanísticas correspondientes a las Unidades de Gestión localizadas en la sub-área A

Unidad de Gestión 1.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la calzada lateral de la Calle 25,

Vías del Plan Parcial. Tramos Carrera 110 y las vías locales proyectadas.
Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión A.

Unidad de Gestión 2.
Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la calzada lateral de la Calle 25,
Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 111, 112 y las vías locales proyectadas.
Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión A.

Unidad de Gestión 3.
Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la calzada lateral de la Calle 25 y Carrera 115
Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 112, 115 y las vías locales proyectadas.
Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión A.

Unidad de Gestión 4.
Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 42 y Carrera 115
Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 112, 113 y las vías locales proyectadas.
Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión A.

Unidad de Gestión 5.
Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 42
Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 111 y 112 y las vías locales proyectadas.
Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión A.

2. **UNIDADES DE GESTIÓN DE LA SUB-ÁREA B.** El siguiente cuadro resume las cesiones urbanísticas que aportan la Unidad UG 6 y su área útil aprovechable por manzana.

República de Colombia

Santiago de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

PROYECTOS URBANISTICOS POR MANZANAS Y CESIONES URBANISTICAS POR UNIDADES DE GESTION DE LA SUB AREA B

SUBAREA B	UNIDAD DE GESTION	AREA NETA URBANIZABLE	CESIONES VIALES		CESION DE ZONA VERDE		CESION DE EQUIPAMIENTO	ÁREA UTIL	
			1.057,429		6.496,285		11.902,37	10.112,000	
	UG 6	29.586,083	Carrera 110	1.057,429	Parque lineal 2	6.496,285	11.902,37	AREA B1	10.112,000
		29.586,083	1.057,429		6.496,285		11.902,37	10.112,000	

Cesiones urbanísticas correspondientes a las Unidades de Gestión localizadas en la Sub-área "B"

Unidad de Gestión 6.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 42.

Vías del Plan Parcial. Tramos Carrera 110

Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión B.

3. UNIDADES DE GESTIÓN DE LA SUB-ÁREA C. El siguiente cuadro resume las cesiones urbanísticas que aportan las Unidades UG 7 y UG 8 y sus áreas útiles aprovechables por manzanas.

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC.)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

PROYECTOS URBANISTICOS POR MANZANAS Y CESIONES URBANISTICAS POR UNIDADES DE GESTION DE LA SUB AREA C

	UNIDAD DE GESTION	AREA NETA URBANIZABLE	CESIONES VIALES		CESION DE ZONA VERDE		CESION DE EQUIPAMIENTO		ÁREA UTIL	
SUBAREA C	UG 7	31.611,91	3.214,894		6.282,274				22.114,748	
			Carrera 110	1.071,353	Parque lineal 3	6.282,274			MANZANA C1	11.776,021
			Calle 43	1.292,341					MANZANA C2	10.338,727
			Calle 44	851,2001						
	UG 8	29.703,30	3.173,115		5.921,524				20.608,669	
			Carrera 110	1.029,669	Parque lineal 4	5.921,524			MANZANA C3	10.338,727
			Calle 44	851,106					MANZANA C4	10.269,942
			Calle 46	1.292,341						
		61.315,22	6.388,010		12.203,798		0,000		42.723,417	

Cesiones urbanísticas correspondientes a las Unidades de Gestión localizadas en la Sub-área "C"

Unidad de Gestión 7.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 42.

Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 110 y las vías locales proyectadas Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión C.

Unidad de Gestión 8.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 48.

Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 110 y las vías locales proyectadas.

Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión C.

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

4. UNIDADES DE GESTIÓN DE LA SUB-ÁREA D. El siguiente cuadro resume las cesiones urbanísticas que aportan las Unidades UG 9, UG 10, UG 11, UG 12 y su área útil por manzana.

PROYECTOS URBANISTICOS POR MANZANAS Y CESIONES URBANISTICAS POR UNIDADES DE GESTION DE LA SUB AREA D

	UNIDAD DE GESTION	AREA NETA URBANIZABLE	CESIONES VIALES		CESION DE ZONA VERDE		CESION DE EQUIPAMIENTO		ÁREA UTIL	
SUBAREA D	UG 9	28.118,29	6.662,031		6.230,806				15.225,462	
			Carrera 111	2.595,721	Parque lineal 3	6.230,806			MANZANA D1	7.756,541
			Carrera 112	2.490,859						
			Calle 43	933,615					MANZANA D2	7.468,920
			Calle 44	175,029						
			Calle 44	466,808						
	UG 10	40.621,28	8.071,429		18.169,554				14.380,298	
			Carrera 112	2.482,756	Parque 1	8.953,548			MANZANA D3	6.853,953
			Carrera 113	1.081,482						
			Carrera 113	1.152,001	Parque 2	9.216,006			MANZANA D4	7.526,345
			Calle 43	2.236,794						
			Calle 44	1.118,397						
	UG 11	28.165,962	6.737,483		5.961,467				15.467,011	
			Carrera 111	2.578,078	Parque lineal 4	5.961,467			MANZANA D5	7.468,921
			Carrera 112	2.584,049						
			Calle 44	174,935					MANZANA D6	7.998,091
			Calle 44	466,808						
			Calle 46	933,615						
	UG 12	44.241,38	7.095,343		9.216,006				27.930,039	
			Carrera 112	2.588,151	Parque 3	9.216,006			MANZANA D7	7.526,345
			Carrera 113	1.152,001						
			Calle 44	1.118,397					MANZANA D8	20.403,693
			Calle 46	2.236,794						
		141.146,9	28.566,286		39.577,833		0,000		73.002,810	

Cesiones urbanísticas correspondientes a las Unidades de Gestión localizadas en la Sub-área "D"

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

Unidad de Gestión 9.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 42

Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 111 y 112 y las vías locales proyectadas.

Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión D.

Unidad de Gestión 10.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 42 y Carrera 115.

Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 112, 113A, 113B y las vías locales proyectadas.

Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión D.

Unidad de Gestión 11.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 48

Vías del Plan Parcial. Tramos Carreras 111 y 112 y las vías locales proyectadas.

Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión D.

Unidad de Gestión 12.

Afectación Plan Vial. Afectación por Tramo de la Calle 48 Y Carrera 115.

Vías del Plan Parcial. Tramo Carrera 112 y 113 y las vías locales proyectadas.

Las cesiones requeridas por espacio público efectivo y equipamiento se encuentran referidas en el cuadro de la Unidad de Gestión D.

ARTICULO 20. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL. Todos los proyectos urbanísticos previstos por el Plan Parcial deberán ceder el área y ejecutar en su proceso de urbanización las vías locales y terciarias localizadas al interior de su correspondiente área de proyecto, definida en el Plano anexo **PDC No 4** – "Estructura del espacio privado".

Será igualmente responsabilidad de la ejecución de cada unidad de gestión la construcción de las

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

vías que le correspondan en cada caso con sus respectivas infraestructuras de redes, de la siguiente manera:

RESPONSABILIDAD DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN EN EL SISTEMA VIAL

	UNIDAD DE GESTION	AFECTACIONES DEL PLAN VIAL		CESIONES VIALES DEL PLAN PARCIAL	
SUBAREA A	UG 1	**2.507,010**		**2.270,365**	
		Calle 25	2.507,010	Carrera 110	565,042
				Calle 26	1.705,324
	UG 2	**2.227,370**		**3.698,337**	
		Calle 25	2.227,370	Carrera 111	1.528,029
				Carrera 112	1.336,141
				Calle 26	367,360
				Calle 26	466,808
	UG 3	**4.904,538**		**7.100,350**	
		Calle 25	2.160,240	Carrera 112	2.593,158
		Carrera 115	2.744,298	Carrera 113	1.152,001
				Calle 26	2.236,794
				Calle 28	1.118,397
	UG 4	**4.533,303**		**3.488,916**	
		Calle 42	2.786,845	Carrera 112	1.173,637
				Carrera 113	1.196,882
		Carrera 115	1.746,458	Calle 28	1.118,397
	UG 5	**1.852,986**		**6.258,178**	
		Calle 42	1.852,986	Carrera 111	2.418,645
				Carrera 112	2.439,005
				Calle 26	466,808
				Calle 28	933,722
		16.025,207		**22.816,146**	

2764

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

SUBAREA B	UG 6	**2.004,349**		**1.057,429**	
		Calle 42	2.004,349	Carrera 110	1.057,429
		2.004,349		**1.057,429**	

SUB AREA C	UG 7	**2.020,018**		**3.214,894**	
		Calle 42	2.020,018	Carrera 110	1.071,353
				Calle 43	1.292,341
				Calle 44	851,2001
	UG 8	**4.206,777**		**3.173,115**	
		Calle 48	4.206,777	Carrera 110	1.029,669
				Calle 44	851,106
				Calle 46	1.292,341
		6.226,796		**6.388,010**	

SUB AREA D	UG 9	**1.842,215**		**6.662,031**	
		Calle 42	1.842,215	Carrera 111	2.595,721
				Carrera 112	2.490,859
				Calle 43	933,615
				Calle 44	175,029
				Calle 44	466,808
	UG 10	**5.749,104**		**8.071,429**	
		Calle 42	2.785,113	Carrera 112	2.482,756
				Carrera 113	1.081,482
		Carrera 115	2.963,991	Carrera 113	1.152,001
				Calle 43	2.236,794
				Calle 44	1.118,397

República de Colombia

Santiago de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

UG 11	**2.976,411**		**6.737,483**	
	Calle 48	2.976,411	Carrera 111	2.578,078
			Carrera 112	2.584,049
			Calle 44	174,935
			Calle 44	466,808
			Calle 46	933,615
UG 12	**6.161,451**		**7.095,343**	
	Calle 48	2.995,072	Carrera 112	2.588,151
			Carrera 113	1.152,001
	Carrera 115	3.166,380	Calle 44	1.118,397
			Calle 46	2.236,794
	16.729,181		**28.566,286**	

PARÁGRAFO 1: En el evento de gestionarse y ejecutarse proyectos urbanísticos por separado, estos deberán asumir la ejecución de la porción de vía principal o local que les corresponda de acuerdo con la delimitación de cada una de las unidades de gestión y de los proyectos urbanísticos, establecida en los Planos **PDC No 3** –"Estructura del espacio público" (Elementos estructurales) y **PDC No 4** – "Estructura del espacio privado" del presente decreto.

PARAGRAFO 2: Las cesiones de la Calle 48 o Avenida Ciudad de Cali, correspondientes al Plan Parcial deberán ser aportadas, a través de las Unidades de Gestión correspondientes. En lo relativo a las obligaciones de construcción, la calzada central del costado occidental se asume por parte de la Administración Municipal, en el marco del Proyecto de la Avenida Ciudad de Cali, y la calzada de servicio será asumida por el Plan Parcial a través de sus unidades de gestión correspondientes.

ARTICULO 21. CONDICIONES DE ENTREGA DE LAS CESIONES URBANISTICAS. Las cesiones correspondientes a cada Unidad de Gestión deberán ser adecuadas y entregadas al Municipio por el urbanizador, conforme a lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000, y en los artículos 12, 13, 14, 15 y 16 del presente decreto, una vez se culmine la ejecución del proyecto urbanístico correspondiente a cada Unidad de Gestión.

ARTICULO 22. RESPONSABLES DE LA EJECUCION Y ADECUACION DE LAS CESIONES URBANISTICAS. Todas las cesiones urbanísticas del Plan Parcial, constituidas por las vías con sus respectivas infraestructuras de servicios y las zonas verdes, serán ejecutadas y adecuadas por el Plan Parcial mediante la constitución de una Fiducia entre los propietarios y promotores del Plan, con excepción de la calzada central de la Avenida Ciudad de Cali o Calle 48 y el equipamiento colectivo institucional a localizarse en la cesión del 3% de Equipamiento Colectivo, las cuales serán ejecutadas y adecuadas por el Municipio.

CAPITULO 3

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO.

ARTICULO 23. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO EN LAS SUB ÁREAS DEL PLAN PARCIAL. Los sistemas y formas de ocupación del espacio privado del Plan Parcial se definen a continuación según los tipos de urbanización y edificación que pueden desarrollarse en cada una de las sub áreas y unidades de gestión, considerando las siguientes variables en cada uno de los proyectos urbanísticos:

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

1. SISTEMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO PARA LA SUB ÁREA A:

1.1. El uso principal que se le ha asignado a las unidades de gestión de la Sub Área A es el mixto comercial, de servicios y vivienda.

1.2. Proyectos urbanísticos. Uso que podrá desarrollarse en proyectos en las Manzana A1, A2, A3, A4 y A5 respectivamente mediante las alternativas de sistemas de urbanización y edificación que a se describen a continuación. Las manzanas podrán integrarse a su vez en súper manzanas, cumpliendo con las respectivas compensaciones del cambio de las vías proyectadas por zona verde, generándose dos súper manzanas el grupo A1-A2-A3 y el grupo A4-A5.

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

1.3.Tipos de Urbanización y Edificación

Los proyectos mixtos comerciales y de servicios, podrán desarrollarse en los siguientes sistemas:

Sistema de loteo individual o conjunto de loteo individual en edificación aislada con altura mínima de 3 pisos sobre la Calle 25- Corredor Cali- Jamundi.

- Con la tipología de gran contenedor comercial para almacén de cadena.
- Con la tipología de Edificación mixta de locales comerciales, oficinas y vivienda.
  - Sistema de agrupación en conjunto abierto o cerrado con la tipología de edificación aislada de Centro Comercial con altura mínima de 3 pisos sobre la Calle 25- Corredor Cali- Jamundi.

Los Proyectos de Vivienda NO VIS podrán desarrollarse, en dos modalidades diferentes, en edificaciones con una altura máxima de 8 pisos y con altura mínima de 3 pisos sobre la Calle 25- Corredor Cali- Jamundi, por:

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

El siguiente cuadro sintetiza las distintas modalidades y alternativas de ocupación propuestas para la Sub-área A.

TIPOS DE URBANIZACION POTENCIALES							
			SISTEMA DE URBANIZACION			TIPO EDIFICATORIO	
				SISTEMA DE AGRUPACION PREDIAL			
SUB AREA	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE	USO PRINCIPAL	SEGÚN LA FORMA DE PROPIEDAD PREDIAL	SEGÚN LA RELACION ENTRE EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO	SEGÚN FORMA DE OCUPACION DEL PREDIO	SEGÚN USO ESPECIFICO
A - USO MIXTO	139.755,42	123.730,21	DESARROLLO ESPECIALIZADO EN COMERCIO - MAX 40% - EN	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO	EN EDIFICACION AISLADA	CONTENEDOR COMERCIAL - ALMACEN DE CADENA

			RELACION CON LA VIVIENDA		DE LOTEO INDIVIDUAL		EDIFICACION MIXTA COMERCIAL (LOCALES, OFICINAS)
				EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO ABIERTO O CERRADO	EDIFICACION AISLADA -	EN CENTRO COMERCIAL - LOCALES- OFICINAS
			DESARROLLO ESPECIALIZADO EN VIVIENDA NO VIS - MAX 60% EN RELACION CON EL COMERCIO	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	EDIFICACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN 8 PISOS
				EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO VERTICAL (ABIERTO O CERRADO)	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O TORRE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
				EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EDIFICACION EN BLOQUE LINEAL O UNIDADES AISLADAS	EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.
			DESARROLLO MIXTO - COMERCIO Y VIVIENDA	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	EDIFICACION MIXTA COMERCIO (LOCALES, OFICINAS) Y VIVIENDA

2. SISTEMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO PARA LA SUB-ÁREA B

2.1. Uso Principal. Mixto Comercial y de servicios.

2.2. Proyectos urbanísticos. Uso que podrá desarrollarse en el área privada de la Manzana B mediante las alternativas de sistemas de urbanización y edificación que a se describen a continuación,

2.3. Tipos de Urbanización y Edificación. Los Proyectos mixtos comerciales podrán desarrollarse en tres modalidades diferentes, por:

- El Sistema de loteo individual o conjunto de loteo individual en edificación aislada – de hasta 3 pisos
  - Con la tipología de gran contenedor comercial para almacén de cadena.

- Con la tipología de Edificación mixta de locales comerciales y oficinas.

- El Sistema de agrupación en conjunto abierto o cerrado con la tipología de edificación aislada de Centro Comercial de hasta 3 pisos.

El cuadro siguiente sintetiza las distintas modalidades y alternativas de ocupación propuestas para la Sub área B.

TIPOS DE URBANIZACION POTENCIALES							
			SISTEMA DE URBANIZACION			TIPO EDIFICATORIO	
				SISTEMA DE AGRUPACION PREDIAL			
SUB AREA	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE	USO PRINCIPAL	SEGÚN LA FORMA DE PROPIEDAD PREDIAL	SEGÚN LA RELACION ENTRE EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO	SEGÚN FORMA DE OCUPACION DEL PREDIO	SEGÚN USO ESPECIFICO
B - USO MIXTO	31.572,43	29.568,083	COMERCIO	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	CONTENEDOR COMERCIAL - ALMACEN DE CADENA
							EDIFICACION MIXTA COMERCIAL (LOCALES, OFICINAS)
				EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO ABIERTO O CERRADO	EDIFICACION AISLADA -	EN CENTRO COMERCIAL - LOCALES-OFICINAS

De manera complementaria, aunque no son espacio privado, en la sub-área B se desarrollaran Proyectos de Equipamiento Colectivo institucional en la modalidad de Sistema de loteo individual con el tipo de edificación aislada que se detalla en el Articulo 16 del presente Decreto.

3. SISTEMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO PARA LA SUB-ÁREA C.

3.1.El uso principal destinado para las unidades de gestión de la Sub Área C es el de vivienda Tipo VIS.

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

3.2. Proyectos urbanísticos. El cual podrá desarrollarse en un total de 4 manzanas: C1, C2 (UG 7) y C3, C4 (UG 8), mediante las alternativas de sistemas de urbanización y edificación que se describen a continuación. Las manzanas podrán integrarse a su vez en súper manzanas, cumpliendo con las respectivas compensaciones del cambio de las vías proyectadas por zona verde. Generándose dos supermanzanas el grupo C1-C2 y el grupo C3-C4.

3.3. Tipos de Urbanización y Edificación

Los Proyectos de Vivienda VIS podrán desarrollarse en dos modalidades diferentes, por:

- Sistema de agrupación en conjunto vertical abierto o cerrado – con edificación aislada en torre o bloque de vivienda multifamiliar de 5 pisos de altura.
- Sistema de agrupación en conjunto horizontal (3 pisos) abierto o cerrado con edificación en bloque o unidades aisladas de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Considerando su vocación residencial, prioritariamente en agrupación multifamiliar o unifamiliar, se le permite combinar con comercio en las Avenidas que la Bordean y atraviesan, Carrera 109, Calle 48 y Calle 42.

El siguiente cuadro sintetiza las distintas modalidades y alternativas de ocupación propuestas para la Sub-área C.

TIPOS DE URBANIZACION POTENCIALES							
			SISTEMA DE URBANIZACION			TIPO EDIFICATORIO	
				SISTEMA DE AGRUPACION PREDIAL			
SUB AREA	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE	USO PRINCIPAL	SEGÚN LA FORMA DE PROPIEDAD PREDIAL	SEGÚN LA RELACION ENTRE EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO	SEGÚN FORMA DE OCUPACION DEL PREDIO	SEGÚN USO ESPECIFICO
C - VIS	67.542,02	61.315,22 5	VIVIENDA VIS	EN SISTEMA DE AGRUPACION – (NO SE PERMITE POR LOTEO INDIVIDUAL O EN LOTEO INDIVIDUAL EN CONJUNTO)	EN CONJUNTO VERTICAL (ABIERTO O CERRADO)	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O TORRE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
					EN CONJUNTO HORIZONTAL (3 PISOS) ABIERTO O CERRADO	EDIFICACIONES EN BLOQUE LINEAL O UNIDAD AISLADA	VIVIENDA TRIFAMILIAR, BIFAMILIAR (O) UNIFAMILIAR

DECRETO No. 0815 DE 2007
(9 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

4. SISTEMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO PARA LA SUB-ÁREA D.

4.1. Uso Principal. El uso principal que se ha destinado para las unidades de gestión de la Sub Área D es el de vivienda Tipo NO VIS.

4.2. Proyectos urbanísticos. Uso que podrá desarrollarse en un total de 8 manzanas, de la manzana D1 a D8, mediante las alternativas de sistemas de urbanización y edificación que a se describen a continuación. Las manzanas podrán integrarse a su vez en súper manzanas, cumpliendo con las respectivas compensaciones del cambio de las vías proyectadas por zona verde. Generándose cuatro súper manzanas con los grupos D1-D2, D3-D4, D5-D6, D7-D8.

4.3. Tipos de Urbanización y Edificación

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

- Sistema de loteo individual o conjunto de loteo individual en edificación aislada de vivienda multifamiliar. Se determina un lote y aislamientos mínimos.
- Sistema de agrupación en conjunto vertical abierto o cerrado – con edificación aislada en torre o bloque de vivienda multifamiliar.
- Sistema de agrupación en conjunto horizontal abierto o cerrado con edificación en bloque o unidades aisladas de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

El siguiente cuadro sintetiza las distintas modalidades y alternativas de ocupación propuestas para la Sub área D.

TIPOS DE URBANIZACION POTENCIALES							
			SISTEMA DE URBANIZACION			TIPO EDIFICATORIO	
				SISTEMA DE AGRUPACION PREDIAL			
SUB AREA	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE	USO PRINCIPAL	SEGÚN LA FORMA DE PROPIEDAD PREDIAL	SEGÚN LA RELACION ENTRE EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO	SEGÚN FORMA DE OCUPACION DEL PREDIO	SEGÚN USO ESPECIFICO
D - NO VIS	157.876,11	141.146,929	VIVIENDA NO VIS	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

4. SISTEMA DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO PARA LA SUB-ÁREA D.

4.1. Uso Principal. El uso principal que se ha destinado para las unidades de gestión de la Sub Área D es el de vivienda Tipo NO VIS.

4.2. Proyectos urbanísticos. Uso que podrá desarrollarse en un total de 8 manzanas, de la manzana D1 a D8, mediante las alternativas de sistemas de urbanización y edificación que a se describen a continuación. Las manzanas podrán integrarse a su vez en súper manzanas, cumpliendo con las respectivas compensaciones del cambio de las vías proyectadas por zona verde. Generándose cuatro súper manzanas con los grupos D1-D2, D3-D4, D5-D6, D7-D8.

4.3. Tipos de Urbanización y Edificación

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

- Sistema de loteo individual o conjunto de loteo individual en edificación aislada de vivienda multifamiliar. Se determina un lote y aislamientos mínimos.
- Sistema de agrupación en conjunto vertical abierto o cerrado – con edificación aislada en torre o bloque de vivienda multifamiliar.
- Sistema de agrupación en conjunto horizontal abierto o cerrado con edificación en bloque o unidades aisladas de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

El siguiente cuadro sintetiza las distintas modalidades y alternativas de ocupación propuestas para la Sub área D.

TIPOS DE URBANIZACION POTENCIALES							
			SISTEMA DE URBANIZACION			TIPO EDIFICATORIO	
				SISTEMA DE AGRUPACION PREDIAL			
SUB AREA	AREA BRUTA	AREA NETA URBANIZABLE	USO PRINCIPAL	SEGÚN LA FORMA DE PROPIEDAD PREDIAL	SEGÚN LA RELACION ENTRE EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO	SEGÚN FORMA DE OCUPACION DEL PREDIO	SEGÚN USO ESPECIFICO
D - NO VIS	157.876,11	141.146,929	VIVIENDA NO VIS	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR

República de Colombia

Santiago de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

				EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO VERTICAL MULTIFAMILIAR (ABIERTO O CERRADO)	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O TORRE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
					EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE LINEAL O UNIDAD AISLADA	VIVIENDA TRIFAMILIAR BIFAMILIAR (O) UNIFAMILIAR

ARTICULO 24. APROVECHAMIENTOS Y RESTRICCIONES SEGÚN FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO. Con base en los sistemas de ocupación definidos en el artículo previo el cuadro siguiente resume los aprovechamientos sobre el espacio privado, en términos de los índices máximos de ocupación y construcción sobre el área neta urbanizable y sobre el área útil de las manzanas, de la altura máxima permitida, así como de las dimensiones mínimas permitidas para los lotes.

APROVECHAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL												
INDICES Y AREAS MAXIMOS SEGÚN TIPOS DE URBANIZACION DEFINIDOS POR SUBAREA												
	TIPOS DE URBANIZACION POTENCIALES				APROVECHAMIENTO SOBRE AREA NETA URBANIZABLE			APROVECHAMIENTO SOBRE AREA UTIL				
	SISTEMA DE URBANIZACION			TIPO EDIFICATORIO	OCUPACION MAXIMA: INDICE, AREA, ALTURA,		CONSTRUCCION MAXIMA: INDICE Y AREA					
SUB AREA	USO PRINCIPAL	SISTEMA DE AGRUPACION PREDIAL: SEGÚN LA FORMA DE PROPIEDAD PREDIAL	SISTEMA DE AGRUPACION PREDIAL: SEGÚN LA RELACION ENTRE EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO	SEGÚN FORMA DE OCUPACION DEL PREDIO	SEGÚN USO ESPECIFICO	INDICE MAXIMO DE OCUPACION	ALTURA EN NO DE PISOS	INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION	LOTE MINIMO: AREA EN M2	LOTE MINIMO: FRENTE EN MTS	INDICE MAXIMO DE OCUPACION	INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION
											APLICABLES AL AREA DEL PREDIO A DESARROLLAR	
SOBRE LA CALLE 25 ALTURA MINIMA DE 3 PISOS												
A - USO MIXTO	DESARROLLO ESPECIALIZADO EN COMERCIO - MAX 40% - EN RELACION CON LA VIVIENDA	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	CONTENEDOR COMERCIAL - ALMACEN DE CADENA	SE ADOPTA UN INDICE SIMILAR AL DETERMINADO EN EL ARTICULO 281 DEL POT PARA LOS PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA			7.000	55	0,31	0,70
						0,22	3	0,50				
					EDIFICACION MIXTA COMERCIAL (LOCALES, OFICINAS	SE CALCULA SOBRE LA BASE DE UN LOTE DE 1500 M2 Y AISLAMIENTOS (ANTERIOR, POSTERIOR Y LATERAL) MINIMOS DE 5 MTS, CON UNA ALTURA MAXIMA DE 8 PISOS			1.500	40	0,56	3,81
						0,40	8	2,70				

República de Colombia

Santiago de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

					)							
		EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO ABIERTO O CERRADO	EDIFICACION AISLADA -	EN CENTRO COMERCIAL - LOCALES - OFICINAS	SE ADOPTAN LOS INDICES DETERMINADOS EN EL ARTICULO 281 DEL POT PARA LOS PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA			7.000	55	0,31	0,70
						0,22	8	0,50				
	DESARROLLO ESPECIALIZADO EN VIVIENDA NO VIS - MAX 60% EN RELACION CON EL COMERCIO	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	EDIFICACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN 8 PISOS	SE CALCULA SOBRE LA BASE DE UN LOTE DE 1500 M2 Y AISLAMIENTOS (ANTERIOR, POSTERIOR Y LATERAL) MINIMOS DE 5 MTS, CON UNA ALTURA MAXIMA DE 8 PISOS			1.500	40	0,56	3,81
						0,40	8	2,70				
		EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO VERTICAL (ABIERTO O CERRADO)	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O TORRE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	SE ADOPTAN LOS INDICES DETERMINADOS EN EL ARTICULO 281 DEL POT PARA AGRUPACION DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS			3.500	75	0,34	1,83
						0,24	8	1,30				
		EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EDIFICACION EN BLOQUE LINEAL O UNIDADES AISLADAS	EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.	SE DISMINUYEN LOS INDICES DETERMINADOS EN EL ARTICULO 281 DEL POT PARA AGRUPACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR NO VIS. NO SE PERMITE EN PREDIOS CON FRENTE SOBRE LA CALLE 25			3.500	75	0,70	2,11
						0,50	3	1,50				
	DESARROLLO MIXTO - COMERCIO Y VIVIENDA	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	EDIFICACION MIXTA COMERCIO (LOCALES, OFICINAS) Y VIVIENDA	PLATAFORMA COMERCIAL: 2 PISOS			1.500	40		
						0,40	2	0,80			0,56	1,13
						TORRE DE VIVIENDAS - 6 PISOS						
						0,27	6	1,62			0,38	2,28

B - USO MIXTO	COMERCIO	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	CONTENEDOR COMERCIAL - ALMACEN DE CADENA	SE ADOPTA UN INDICE SIMILAR AL DETERMINADO EN EL ARTICULO 281 DEL POT PARA LOS PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA			7.000	55	0,64	1,46
						0,22	3	0,50				
					EDIFICACION MIXTA COMERCIAL (LOCALES, OFICINAS)	SE CALCULA SOBRE LA BASE DE UN LOTE DE 1500 M2 Y AISLAMIENTOS (ANTERIOR, POSTERIOR Y LATERAL) MINIMOS DE 5 MTS, CON UNA ALTURA MAXIMA DE 8 PISOS			1.500	40	0,70	5,00
						0,24	8	1,71				
		EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO ABIERTO O CERRADO	EDIFICACION AISLADA -	EN CENTRO COMERCIAL - LOCALES - OFICINAS	SE ADOPTAN LOS INDICES DETERMINADOS EN EL ARTICULO 281 DEL POT PARA LOS PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA			7.000	55	0,64	1,46
						0,22	8	0,50				

C - VIS	VIVIENDA VIS	EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO VERTICAL (ABIERTO O CERRADO)	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O TORRE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	0,30	5	1,30	3.500	75	0,43	1,87
			EN CONJUNTO HORIZONTA	EDIFICACIONES EN	VIVIENDA TRIFAMILIAR,	0,50	3	1,50	3.500	75	0,72	2,15

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de DIC)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

			L (3 PISOS) ABIERTO O CERRADO	BLOQUE LINEAL O UNIDAD AISLADA	BIFAMILIAR (O) UNIFAMILIAR							
D - NO VIS	VIVIENDA NO VIS	EN SISTEMA DE NO AGRUPACION	EN LOTEO INDIVIDUAL O EN CONJUNTO DE LOTEO INDIVIDUAL	EN EDIFICACION AISLADA	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	0,28	8	2,00	1.500	40	0,54	3,87
								2,24				
		EN SISTEMA DE AGRUPACION	EN CONJUNTO VERTICAL MULTIFAMILIAR (ABIERTO O CERRADO)	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE O TORRE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	0,24	8	1,30	3.500	75	0,46	2,51
			EN CONJUNTO HORIZONTAL ABIERTO O CERRADO	EDIFICACIONES AISLADAS EN BLOQUE LINEAL O UNIDAD AISLADA	VIVIENDA TRIFAMILIAR BIFAMILIAR (O) UNIFAMILIAR	0,37	3	1,11	3.500	75	0,72	2,15

En general se establece como aislamiento mínimo lateral y posterior una dimensión de 5 metros y una dimensión de antejardín de 5 metros sobre las avenidas principales y de 3,50 metros sobre las calles locales o interiores.

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR SUB AREa					
SUB AREA	AREA BRUTA M2	AREA NETA URBANIZABLE M2	USO	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS UNIDADES	DENSIDAD VIV / HECT
A	139.755,42	123.730,211	COMERCIO, SERVICIOS, VIVIENDA	1.406	114
B	31.572,43	29.568,083	COMERCIO	0	
C	67.542,02	61.315,225	VIVIENDA TIPO VIS	1.085	177

D	157.876,11	141.146,929	VIVIENDA TIPO NO VIS	1.778	126
TOTAL	396.745,98	355.760,447		4.269	120

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 28 del presente decreto el Departamento Administrativo de Planeaciòn Municipal de Santiago de Cali, será la entidad encargada de coordinar y hacer el seguimiento que garantice el cumplimiento de los aprovechamientos y restricciones establecidos en el presente artículo.

ARTICULO 25. ESTACIONAMIENTOS MINIMOS EXIGIDOS. Los desarrollos derivados de proyectos de loteo individual deberán dar solución de estacionamiento para cada lote al interior del mismo, así como los proyectos derivados del desarrollo de multifamiliares por sistemas de agrupación, deberán disponer como mínimo de un (1) estacionamiento por vivienda construida y un estacionamiento de visitantes por cada cinco (5) viviendas construidas en la correspondiente agrupación.

ARTICULO 26. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN. Para el desarrollo de proyectos multifamiliares por el sistema de agrupación se aplican las normas sobre aislamientos entre construcciones contenidas en el artículo 373 del Acuerdo 069 de 2000.

CAPITULO 4
PLAN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTION

ARTICULO 27. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTION: Cada Unidad de Gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente licencia de urbanización, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la unidad de gestión o de manera parcial para cada proyecto urbanístico o grupo de proyectos urbanísticos al interior de una unidad de gestión, siempre y cuando se lleve a cabo el cumplimiento de las áreas preestablecidas para cada desarrollo en el Plan Parcial y este Decreto y

el cumplimiento de todas las obligaciones descritas para cada uno de los proyectos urbanísticos.

Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización o tramitar ésta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 28. ESQUEMA BASICO. Los proyectos urbanísticos a desarrollarse dentro del Área de Planificación deberán cumplir en su totalidad con las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial, este Decreto y sus Planos anexos. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000, para tramitar las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en desarrollo del Plan Parcial que se aprueba, no se requerirá de solicitud y expedición de esquema básico por parte de la Administración Municipal.

ARTICULO 29. 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 presente Plan Parcial que se adopta mediante este Decreto.

ARTICULO 30. USOS PARA LAS AREAS CEDIDAS. La destinación especifica de usos y programas a desarrollar en las áreas cedidas para equipamientos, si bien es regida por el presente Decreto, deberá cumplir con las disposiciones del Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo para el Municipio de Santiago de Cali, una vez éste sea adoptado.

ARTICULO 31. INCORPORACIÓN DE LOS SUELOS URBANIZADOS COMO SUELOS URBANOS. De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, en su artículo 31, acerca de la definición del suelo urbano como aquel que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso, la aprobación del presente Plan Parcial ubicado en suelo de expansión urbana, no implicará para ningún fin, su reclasificación inmediata como suelo urbano, sino hasta cuando cada una de las unidades de gestión o de los proyectos urbanísticos que las componen sean

efectivamente urbanizados, es decir dotados de las infraestructuras establecidas en la Ley, entendiéndose su incorporación efectiva al suelo urbano por cada unidad o proyecto urbanizado.

ARTICULO 32. ADOPCION DE LA PLUSVALIA COMO INSTRUMENTO LEGAL DE MANEJO Y GESTION DEL SUELO: Cuando se establezcan usos del suelo mas rentables y/o mayores aprovechamientos dentro del Plan Parcial, el Departamento Administrativo de Planeaciòn Municipal, delimitara las áreas de estos hechos generadores de plusvalía, con base en las normas urbanísticas antes del Plan de Ordenamiento Territorial y después con la adopción del Plan Parcial y elaborara la cartografía respectiva para el levantamiento de los avaluos para calcular el efecto plusvalía por parte de la entidad competente y posterior liquidación del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal , con base en lo dispuesto en los Artículos 4° y 36 del Acuerdo 0111 de 2003.

ARTICULO 33. ADOPCION DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTION DEL SUELO.- Cuando se establezca que las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el articulo 338 de la Constitución Política, el Municipio de Santiago de Cali efectuara los estudios y procedimientos previstos para la aplicación de las normas legales establecidas para cada uno de estos instrumentos legales de manejo y gestión del suelo.

ARTÍCULO 34. 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.

ARTÍCULO 35. PLAZO DE EJECUCION. El presente Plan Parcial se ejecutará en un término

República de Colombia

Municipio de Cali

DECRETO No. 0815 DE 2007
(7 de Dic)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOCHALEMA, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI – JAMUNDÍ"

de doce (12) años contados a partir de la publicación del presente Decreto.

ARTÍCULO 36. VIGENCIA: Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los siete (7) del mes de Diciembre. de dos mil siete (2007).

SABAS RAMIRO TAFUR REYES
Alcalde de Santiago de Cali

ANEXO No. 1

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO POR SUB-ÁREA Y UNIDAD DE GESTIÓN

CESIONES DE ESPACIO PUBLICO POR UNIDADES DE GESTION POR SUBAREAS

SUB ÁREA	ÁREA BRUTA	APORTADO	REQUERIDO	BALANCE	UNIDAD DE GESTION	ÁREA BRUTA	CESION DE ZONA VERDE		APORTADO	REQUERIDO	BALANCE	DONDE SE APORTA
A	139.755,41	13.136,36	25.155,97	-12.019,61	UG 1	21.155,01	3.371,30		3.371,30	3.807,90	-436,60	UNIDAD DE GESTION 5
							Parque lineal 1	3.371,30				
					UG 2	18.429,65	3.642,27		3.642,27	3.317,33	324,94	LA UNIDAD DE GESTION SUPLE SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque lineal 1	3.214,38				
							Parque lineal 2	427,89				
					UG 3	46.137,77			0,000	8.304,80	-8.304,80	UNIDAD DE GESTION 10
					UG 4	25.314,20			0,000	4.556,55	-4.556,55	UNIDADES DE GESTION 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11 Y 12
					UG 5	28.718,77	6.122,78		6.122,78	5.169,37	953,40	LA UNIDAD DE GESTION SUPLE SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque lineal 2	6.122,78				
B	31.504,4230	6.432,464	5.670,796	761,668	UG 6	31.504,42	6.432,46		6.432,46	5.670,79	761,66	LA UNIDAD DE GESTION SUPLE SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque lineal 2	6.432,46				

ANEXO No. 1

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO POR SUB-ÁREA Y UNIDAD DE GESTIÓN

C	67.542,020	12.203,79	12.157,56	46,23	UG 7	33.631,93	6.282,274		6.282,27	6.053,74	228,52	LA UNIDAD DE GESTION SUPLE SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque lineal 3	6.282,274				
					UG 8	33.910,08	5.921,524		5.921,52	6.103,81	-182,29	UNIDAD DE GESTION 7
							Parque lineal 4	5.921,524				
D	157.876,110	39.577,83	28.417,70	11.160,13	UG 9	29.960,51	6.230,806		6.230,80	5.392,89	837,91	LA UNIDAD DE GESTION SUPLE SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque lineal 3	6.230,806				
					UG 10	46.370,38	18.169,554		18.169,55	8.346,66	9.822,88	LA UNIDAD DE GESTION SUPLe SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque 1	8.953,548				
							Parque 2	9.216,006				
					UG 11	31.142,37	5.961,467		5.961,46	5.605,62	355,84	LA UNIDAD DE GESTION SUPLE SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque lineal 4	5.961,467				
					UG 12	50.402,83	9.216,006		9.216,00	9.072,51	143,49	LA UNIDAD DE GESTION SUPLE SU CESION DE EPACIO PUBLICO EN ELLA
							Parque 3	9.216,006				

2416