

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUSTRAÍDA DE LA RESERVA FORESTAL

TÍTULO III

DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL

ARTÍCULO 33: Componentes. Son componentes de la estructura ambiental del municipio de Santiago de Cali, el sistema de áreas protegidas y las alturas, colinas y cerros de valor paisajístico.

ARTÍCULO 34: Objetivos Específicos. El Plan de Ordenamiento Territorial se plantea los siguientes objetivos específicos para el Sistema Ambiental:

- a. Orientar y sostener los procesos de los ecosistemas esenciales
- b. Mejorar la calidad de la oferta ambiental
- c. Garantizar la conectividad y la oferta ambiental para todo el territorio municipal.

ARTÍCULO 35: Áreas Protegidas. Definición. Las áreas protegidas son zonas cuyas características naturales (flora, fauna, relieve, morfología e hidrología) deben conservarse y protegerse para garantizar la disponibilidad actual y futura de los recursos naturales, por lo tanto son consideradas suelos de protección ambiental.

ARTÍCULO 36: Sistema de Áreas Protegidas. Composición. El Sistema de Áreas Protegidas o suelo de protección ambiental está compuesto por las siguientes Zonas y Áreas:

- Zona del Parque Nacional Natural Farallones de Cali
- Zona Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali
- Zona de Reserva Forestal
- Zona de Protección Ambiental del Río Cauca
- Cinturón Ecológico “Parque Educativo y Recreativo”
- Áreas Cubiertas con Bosques y Matas de Guadua
- Áreas Forestales Protectoras de Nacimientos de Agua
- Áreas Forestales Protectoras de Corrientes de Agua
- Zona de Humedales
- Áreas Forestales Protectoras de Humedales

La localización y límites de terrenos antes referidos, aparecen en el plano Suelos de Protección Ambiental.

PARAGRAFO 2: El Parque Nacional Natural Farallones de Cali, es para todos los efectos legales un determinante del presente Plan de Ordenamiento Territorial, conforme a lo dispuesto en la Ley.

El manejo y ordenamiento ambiental del Parque se hará, de acuerdo con el Plan preparado para tal fin por la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales - Regional Suroccidente, dando aplicación a las ampliaciones, modificaciones y actualizaciones que se le hagan durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

TÍTULO V

DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

ARTÍCULO 218: Proyectos Estructurantes Los Proyectos Estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial son aquellas intervenciones territoriales estratégicas que dan el

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUSTRÁIDA DE LA RESERVA FORESTAL

soporte para la construcción de la estructura territorial definida, precisan las acciones y actuaciones previstas en las políticas formuladas y concretan el propósito de desarrollo y los objetivos del Plan. Se sustentan en cuatro (4) temas: vivienda y mejoramiento, competitividad territorial, movilidad y accesibilidad intraurbana y espacio público.

ARTÍCULO 225: Programas Ecoturísticos y Zonas de Desarrollo Turístico. En el corto, mediano y largo plazo, el Municipio acorde a lo dispuesto en el Código de los Recursos Naturales, artículos 207, 208 y 332, referidos a las actividades permitidas en los Parque Nacionales Naturales y en las Áreas de Reserva Forestal, impulsará y gestionará, tanto con las Entidades Públicas del orden Nacional y Regional como con la Empresa Privada, el desarrollo de por lo menos tres grandes proyectos ecoturísticos que permitan la recreación, la investigación y el conocimiento de la gran biodiversidad existente en el suelo rural montañoso y de ladera del Municipio de Cali.

Los proyectos se localizarán en la zona del Parque Nacional Natural Farallones de Cali, en el Área de Reserva Forestal y Valle Aluvial del Río Cauca, y en la cuenca hidrográfica a lo largo del Río Cali, del territorio rural Municipal de Santiago de Cali, teniendo en cuenta los asentamientos existentes los cuales serán la base para permitir su desarrollo. Los corregimientos bases para estos macroproyectos, acorde a su localización en zonas del Parque y de la Reserva Forestal, son los siguientes: Los Andes. Pance, Villacarmelo, Felidia, La Elvira y Pichindé.

LIBRO III

DEL COMPONENTE RURAL

ARTÍCULO 418: Disposiciones Generales. Las normas contenidas en este Libro regulan los usos y las actividades permitidas en suelo rural, incluyendo los suelos suburbanos, así como la intensidad y la correlativa viabilidad o aptitud de las estructuras viales, de servicios públicos, arquitectónicas y de espacio público con miras a mantener la armonía necesaria entre las diversas actividades que se desarrollan en el suelo rural y controlar los impactos que generan, las cuales deben observarse para adelantar cualquier intervención autorizada en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Las disposiciones de este Libro se consideran normas urbanísticas estructurales, de conformidad con lo dispuesto en Ley, y en consecuencia corresponden al primer nivel de prevalencia por lo cual aquellas normas que se expidan en desarrollo del presente Acuerdo deberán sujetarse a ellas.

TÍTULO II

DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL RURAL

ARTÍCULO 421: La Estructura Territorial Rural. El territorio rural del Municipio de Santiago de Cali se estructura a partir de dos grandes zonas geográficas rurales, dos sistemas estructurantes y la red de asentamientos humanos.

ARTÍCULO 422: Zonas Geográficas Rurales. Las zonas geográficas que estructuran el territorio rural son:

La Zona de Ladera: Incluye los terrenos de la vertiente oriental de la Cordillera Occidental que están por fuera del suelo urbano. Limitada de norte a sur por la línea del perímetro urbano, el Río Pance y la cota 1000 m.s.n.m. Se caracteriza por la abundancia en recursos naturales (agua, flora, fauna, paisaje, etc.) y por su fuerte soporte ambiental.

Esta zona se divide en cuatro Áreas de Manejo: Parque Nacional Natural Farallones de Cali, Reserva Forestal, Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali y Transición.

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUSTRÁIDA DE LA RESERVA FORESTAL

La Zona Plana: Constituida por los terrenos de la llanura aluvial del Río Cauca, que están por fuera del suelo urbano y del suelo de expansión urbana. Su lindero suroccidental es la línea que desde el límite con Jamundí toma la cota 1000 m.s.n.m. hasta el Río Pance y continúa por este aguas arriba, hasta encontrar el perímetro urbano. En ella se encuentran los suelos de mejor aptitud agrícola, así como valiosos recursos ambientales y paisajísticos vinculados al río.

Esta zona se divide en tres áreas de manejo: Suburbana, Productivo y de Protección del Río Cauca.

PARAGRAFO: Se entiende como Área de Manejo la porción del territorio rural con características físicas, ambientales y paisajísticas similares.

ARTÍCULO 423: Sistemas Estructurantes. Los sistemas que determinan la estructura del territorio rural son:

El Sistema Hidrográfico. Conformado por los ríos Cañaveralejo, Lili, Meléndez, Pance, Cali, Aguacatal y sus zonas de protección, que recorren el territorio de occidente a oriente cuya función es interconectar la ladera con el río Cauca.

También forma parte de este sistema el río Cauca, con un recorrido sur-norte, cuya función es la de servir de elemento de enlace y articulación urbano-regional.

El Sistema de Comunicación Vehicular y Peatonal: Compuesto por los corredores interregionales, el sistema vial de comunicación desde el área urbana hasta los corregimientos y veredas y el sistema vial de rondas.

PARAGRAFO 1: La descripción y regulación de los sistemas hidrográficos y de comunicación vehicular y peatonal se desarrollan en el Componente General del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 2: Los suelos localizados a lo largo de los corredores interregionales, en una franja de cien (100) metros de ancho a cada lado del eje de la vía pertenecen a la categoría de suburbanos.

ARTÍCULO 424: La Red de Asentamientos Humanos. En el territorio rural del municipio se encuentran los asentamientos, concentrados y dispersos, que se listan en el cuadro siguiente y se observan en el Plano Distribución Espacial de la Población Rural - Anexo 1, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

RED DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL SUELO RURAL

ÁREA DE MANEJO	CORREGIMIENTO	NOMBRE ASENTAMIENTO	CARACTERIZACION	TRATAMIENTO
Reserva Forestal	La Buitrera	La Buitrera	Disperso	Preservación
		El Rosario	Disperso	Preservación
		Dos Quebradas	Disperso	Preservación
	Los Andes Pichindé	Las Pilas del Cabuyal Pichindé	Concentrado	Suburbano con restricción
			Concentrado	Suburbano con restricción
	La Leonera	Loma de la Cajita	Dispersa	Preservación
	Felidia	La Leonera	Concentrado	Suburbano con restricción
		El Porvenir	Concentrado	Suburbano con restricción
		Felidia	Concentrado	Suburbano con restricción
		Las Nieves	Disperso	Preservación
	El Saladito	San Miguel	Disperso	Suburbano con restricción
	La Elvira	San Antonio	Disperso	Suburbano con restricción
		El Saladito	Concentrado	Suburbano con restricción
		Villacarmelo	La Elvira	Concentrado
Kilómetro 18			Concentrado	Suburbano con restricción

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUSTRÁIDA DE LA RESERVA FORESTAL

ÁREA DE MANEJO	CORREGIMIENTO	NOMBRE ASENTAMIENTO	CARACTERIZACION	TRATAMIENTO
		Villacarmelo La Fonda	Concentrado Concentrado	Suburbano con restricción Suburbano con restricción

PARAGRAFO: En el corto plazo, el Municipio de Santiago de Cali, deberá realizar la delimitación cartográfica de los asentamientos y zonas incluidas en el presente artículo, teniendo en cuenta sus características físicas, ambientales, culturales y sociales. Para tal efecto, se hará un proceso de concertación con las comunidades involucradas. De igual manera, la información estará consignada en el sistema de información geográfica del Municipio.

TÍTULO III

DE LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

ARTÍCULO 425: Actividades Permitidas. Además de las actividades relacionadas directamente con la protección y conservación ambiental, las actividades permitidas en el suelo rural del Municipio de Santiago de Cali son las siguientes:

- 1. Actividad de Minería. Incluye la explotación de materiales de arrastre, canteras a cielo abierto y minería subterránea
- 2. Actividad de Recuperación Forestal
- 3. Actividad Educativa, Recreativa y Turística
- 4. Actividad de Vivienda Rural
- 5. Actividad Agropecuaria
- 6. Actividad Agroindustrial, en lo que respecta a empaque, conservación y tratamiento de alimentos

ARTÍCULO 426: Actividades en Áreas de Manejo. En los artículos que se desarrollan a continuación se presentan las actividades permitidas en el suelo rural, de acuerdo con cada Área de Manejo.

ARTÍCULO 428: Área de Manejo de Reserva Forestal. Será destinada exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de los bosques que en ella existan, garantizando la recuperación y supervivencia de los mismos. En esta área sólo se permite el bosque protector, el bosque productor y el protector productor; ello indica la realización del aprovechamiento forestal, con los criterios y restricciones establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente.

PARAGRAFO 1: Los usos permitidos en esta Área de Manejo se registrará por las disposiciones establecidas por el Ministerio del Medio Ambiente en concordancia con las competencias regionales y locales dispuestas para este fin y que integran el Sistema Nacional Ambiental.

PARAGRAFO 2: En esta área, distinta a las porciones sustraídas, sólo se permitirá la construcción de la vivienda requerida por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio y de igual manera, solamente se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento. No se permiten adiciones, ampliaciones o reformas a las mismas, así como el fraccionamiento de los predios.

PARAGRAFO 3: Los predios agrícolas que se encuentren en conflicto por uso del suelo en el Área de Manejo de Reserva Forestal, deberán iniciar un proceso de reconversión obligatorio, mediante la adopción de sistemas agroforestales que permitan una adecuada cobertura arbórea del suelo, a través de la combinación de árboles con cultivos o zonas verdes en un mismo espacio y tiempo. Para tal efecto, se contará con la tutoría de la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria UMATA, o en su defecto con asistencia técnica especializada. Estas áreas aparecen identificadas en el plano de Conflicto de Usos

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUSTRÁIDA DE LA RESERVA FORESTAL

de Suelo en el Área de Manejo de Reserva Forestal - Anexo 1, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 429: Restricciones para Vivienda Concentrada y Dispersa en Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal. En los asentamientos concentrados y dispersos que fueron sustraídos de la Reserva Forestal se aplicarán las siguientes normas (ver cuadro Asentamientos Humanos en el Suelo Rural - Área de Manejo Reserva Forestal):

1. No podrá haber desarrollos por fuera del perímetro establecido para cada uno de los asentamientos, por la Resolución No 0126 de Febrero 9 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.
2. De conformidad con las normas legales vigentes y en especial la Resolución 0126 de 1998, expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, se define que se conservará el tamaño actual de la parcela, y no se permitirá en estas áreas la subdivisión y/o fraccionamiento de predios.
3. Por restricciones ambientales estos asentamientos no podrán densificarse. Por lo tanto en sus lotes o parcelas sólo se permitirán reformas locativas o la reposición de la edificación existente, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida.
4. En los asentamientos concentrados sólo se permitirá una (1) vivienda por lote. El área máxima ocupada en primer piso será de 150 M². Los predios menores a 1.000 M² de extensión deberán en todo caso respetar los aislamientos que se establecen en el numeral 7 del presente artículo.
5. En predios con vivienda aislada sólo se permite una (1) vivienda por predio. Para predios iguales o superiores a 1.000 M² de extensión, el área máxima ocupada en primer piso será de 250 M². Los predios menores que 1.000 M² podrán ocupar máximo en primer piso 150 M² y, en todo caso, deberán respetar los aislamientos establecidos en el numeral 8 del presente artículo.
6. Altura máxima permitida: dos (2) pisos tanto en vivienda concentrada como dispersa.
7. Índice de construcción: máximo 2.0 sobre el área ocupada en primer piso
8. Aislamientos:
 - En asentamientos concentrados 10 metros de antejardín y 10 metros de aislamiento posterior.
 - En vivienda dispersa, para predios menores que 1.000 M², 5 metros de aislamientos laterales, 5 metros de antejardín y 5 metros de aislamiento posterior. Para predios mayores que 1.000 M², 5 metros de aislamientos laterales, 10 metros de antejardín y 10 metros de aislamiento posterior.

PARAGRAFO: La Entidad Municipal Competente, en un plazo no mayor a un (1) año, remitirá el censo detallado de los predios de que trata el presente artículo, a las Notarías de la ciudad y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

TÍTULO IV

DE LAS NORMAS APLICABLES AL SUELO SUBURBANO

ARTÍCULO 450: Área de Manejo Suburbano. Se clasifica como suelo suburbano, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, los siguientes suelos:

1. El área de parcelaciones denominada Pance, comprendida entre el perímetro urbano, el área de suelo de expansión del sur, el Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí y el Río Pance, la cual aparece delimitada como área Suburbana de Parcelaciones en el plano Componente Rural, que hace parte integrante de este Acuerdo.
2. Los asentamientos identificados como suburbanos bajo la columna de tratamientos del Cuadro Red de Asentamientos Humanos en Suelo Rural, el cual también hace parte integral de este artículo. Tales asentamientos están sujetos a reglamentaciones

ACUERDO 069 DE 2000

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”

ÁREA DE MANEJO SUSTRÁIDA DE LA RESERVA FORESTAL

diferenciadas, según estén localizadas en las zonas sustraídas de la Reserva Forestal, en el Área Amortiguadora del Parque Nacional Natural Farallones de Cali o en el Área de Transición.

3. El suelo suburbano del Corredor Inter - Regional Cali - Jamundí, tal como aparece delimitado en el plano de Componente Rural.

PARAGRAFO: Los asentamientos localizados en la Reserva Forestal y en el Área Amortiguadora, clasificados como suburbanos, se regulan por las normas contenidas en el presente Acuerdo. Los demás suelos suburbanos en Área de Transición, incluida el Área de Parcelaciones de Pance, se regulan al tenor de lo que a continuación se establece en este Título y en el Componente Rural.

ARTÍCULO 451: Normas Generales. En los asentamientos se aplicarán las siguientes normas:

1. Los asentamientos localizados en áreas de muy alta amenaza por movimientos en masa deberán relocalizarse.
2. Los asentamientos localizados en zonas de alta y media amenaza por movimientos en masa no se permitirá la subdivisión de predios ni la densificación del área actualmente desarrollada.
3. El uso principal en este suelo es vivienda, aceptándose el comercio y los servicios como usos complementarios a la misma.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación, continuará la elaboración en un mediano plazo, de los estudios geológicos y de oferta ambiental del área rural, lo cual permitirá definir los asentamientos rurales concentrados y dispersos localizados en áreas de muy alta, alta y moderada amenaza por movimientos en masa.

Los asentamientos concentrados que de acuerdo a la oferta ambiental puedan continuar establecidos en el área en la cual actualmente se desarrollan, serán delimitados por perímetros.

Ver circulares generales.