

## CAPÍTULO V NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

### SUBCAPÍTULO I ÁREAS DE MANEJO

**Artículo 388. Áreas de Manejo.** Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:

1. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali.
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
3. Ecoparques.
4. Zona Rural de Regulación Hídrica.
5. Zona Rural de Producción Sostenible.
6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
7. Centros Poblados.
8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí.
9. Suelo Rural Suburbano.

**Parágrafo 1.** La zonificación de las áreas de manejo de la zona rural de Santiago de Cali se muestra en el Mapa N° 48 “Áreas de manejo del Suelo Rural” el cual hace parte integral del presente Acto.

**Parágrafo 2.** En caso de declaratoria de nuevas áreas protegidas o de nuevas zonas con función amortiguadora para las áreas protegidas de carácter nacional o regional, la norma aplicable al territorio rural será la que establezca el plan de manejo aprobado oficialmente para dicha área.

**Parágrafo 3.** Las áreas de manejo de la zona rural dan las directrices de manejo generales para el territorio. Estas directrices deberán desarrollarse a escala intermedia de forma que se ajusten a las características puntuales del territorio a través de las Unidades de Planificación rural (UPR).

**Artículo 396. Área de Manejo Centros Poblados.** Los centros poblados, definidos por el DANE como una concentración de mínimo veinte (20) viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un municipio que presenta características urbanas tales como la delimitación de vías vehiculares y peatonales, comprenden para el Municipio de Santiago de Cali dos categorías: las cabeceras de los corregimientos y los sectores de vivienda concentrada identificados

según los conceptos básicos sobre las divisiones territoriales del DANE.

Los centros poblados son los asentamientos de vivienda concentrada identificados a continuación:

<b>VIVIENDA RURAL CONCENTRADA - CENTROS POBLADOS</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>TIPO</b>	<b>CORREGIMIENTO</b>
MONTEBELLO	Cabecera	Montebello
CAMPO ALEGRE	Vereda	Montebello
GOLONDRINAS	Cabecera	Golondrinas
LA ELVIRA	Cabecera	La Elvira
EL SALADITO	Cabecera	El Saladito
FELIDIA	Cabecera	Felidia
LA LEONERA	Cabecera	La Leonera
PICHINDÉ	Cabecera	Pichindé
EL MANGO	Vereda	Los Andes
LA SIRENA	Sector	Los Andes, Villacarmelo, La Buitrera
VILLACARMELO	Cabecera	Villacarmelo
EL PLAN CABECERA	Cabecera	La Buitrera
LA VORÁGINE	Vereda	Pance
PANCE	Cabecera	Pance
CASCAJAL	Vereda	El Hormiguero
LA PAZ	Cabecera	La Paz
LA CASTILLA	Cabecera	La Castilla
EL HORMIGUERO	Cabecera	El Hormiguero
NAVARRO	Cabecera	Navarro
ANDES	Cabecera	Los Andes

Todos los asentamientos identificados como centros poblados deberán someterse a procesos de mejoramiento integral y regularización de infraestructura, que se definirán y desarrollaran en la formulación de la Unidades de Planificación Rural (UPR).

**Parágrafo 1.** El manejo del área de la cabecera del corregimiento de El Hormiguero quedará sujeto a la adopción del estudio de amenazas y riesgos que adelante la Administración Municipal de acuerdo con lo planteado en el Artículo 33 del presente Acto. Hasta tanto se defina el manejo que deba darse al área, no se podrá aumentar su área desarrollada ni ampliarla infraestructura y equipamientos existentes, sin embargo se podrá hacer mantenimiento de estos.

**Parágrafo 2.** El manejo del área de la cabecera del corregimiento de Navarro quedará sujeto a la adopción del estudio de amenazas y riesgos que adelante la Administración Municipal de acuerdo con lo planteado en el Artículo 33 del presente Acto. Hasta tanto se realicen dichos procesos de reasentamiento, en esta cabecera sólo se podrá hacer mantenimiento de la infraestructura y los equipamientos existentes sin aumentar el área construida

**Parágrafo 3.** La cabecera del corregimiento de Los Andes al encontrarse en jurisdicción del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali, se rige por lo reglamentado en el Plan de Manejo del área protegida formulado por Parques Nacionales Naturales de Colombia.

**Parágrafo 4.** Cuando se planteen decisiones de Ordenamiento Territorial que afecten las condiciones de vida de los grupos étnicos reconocidos por el Ministerio del Interior según el Decreto 1320 de 1998, la Ley 21 de 1991, el Convenio 169 de la OIT y demás normas concordantes, la Administración Municipal adelantará el Proceso de Consulta Previa.

**Parágrafo 5.** Una vez la Administración Municipal haya adoptado el estudio de amenazas y riesgo de conformidad con lo planteado en el Artículo 33 del presente Acuerdo, la reubicación de las comunidades negras, raizales y prioritariamente afrodescendientes y ciudadanos del Corregimiento de Navarro, tendrá que darse en viviendas productivas en suelo rural al costado occidental a partir de la cara seca Jarillón río Cauca Corregimiento Navarro.

### **SUBCAPÍTULO III RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL**

**Artículo 416. Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural.** Como normas generales para la construcción en todas las áreas de manejo del suelo rural, se aplicarán las siguientes:

1. Se prohíbe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en áreas de amenaza muy alta por movimientos en masa y amenaza no mitigable.
2. Se restringe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en suelos de protección ambiental, acorde con lo estipulado en el capítulo del sistema ambiental.
3. Se restringe la subdivisión predial en el suelo rural con excepción de los lotes matrices existentes, los predios ubicados en el Área de Manejo de Suelo Rural Suburbano y los centros poblados que se especifiquen en el Artículo 427 “Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo de Centros Poblados”, del presente Subcapítulo. Las condiciones de subdivisión predial

para las excepciones mencionadas, se establecerán por cada área de manejo en los Artículos siguientes.

4. Se restringe la densificación y el incremento de áreas construidas de las áreas desarrolladas actualmente en asentamientos localizados en zonas de riesgo medio por movimientos en masa.
5. Todos los asentamientos localizados dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y el área de Reserva Forestal, deberán cumplir con las directrices y normas sobre ocupación y desarrollo aplicables a los Parques Nacionales Naturales y las Reservas Forestales Nacionales establecidas por la autoridad ambiental competente y las demás dispuestas en el presente Subcapítulo.
6. Se permite el englobe de predios.
7. Para todas las áreas de manejo en las cuales conforme con lo establecido en la tabla de actividades permitidas del Artículo 399, es permitido el desarrollo de construcciones para las actividades de uso dotacional contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, los aprovechamientos serán definidos y concertados, para cada proyecto de equipamiento Dotacional, entre la oficina de Planeación Municipal y la Autoridad Ambiental competente al momento de presentarse un interés por desarrollar proyectos de este tipo.

**Parágrafo.** Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite de Afectación Vial, Esquema Básico o Línea de Demarcación, que corresponda, que se adelante ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces.

## **Sección II**

### **Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo del Suelo Rural**

**Artículo 427. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo de Centros Poblados.** El desarrollo de construcciones nuevas en los centros poblados estará condicionado a la disponibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, que será certificado por la empresa prestadora del servicio.

Las restricciones y aprovechamientos para la construcción en los centros poblados, establecidos en el Artículo 396 del presente Acto, serán los siguientes:

1. Área de lote mínimo: Área existente. Sólo se permitirá la subdivisión predial en los predios iguales o mayores a diez mil metros

cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) generando lotes de mínimo cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>).

2. Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.
3. Área Ocupada en Primer Piso: Ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>.
4. Altura máxima permitida: dos (2) pisos.
5. Aislamientos mínimos: diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior.
6. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N°5 que hace parte integr al del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.
7. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de sesenta (60 m<sup>2</sup>) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres y medio (3.5) metros de altura. En las viviendas existentes en estas áreas sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan.

**Parágrafo 1.** Los predios con construcciones existentes a la fecha de adopción del presente Acto que no cumplen con las condiciones de área máxima ocupada en primer piso establecida en el presente artículo, se regirán por las siguientes normas:

1. Sólo se permitirá el desarrollo de reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de la edificación, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.
2. Aislamientos mínimos: cinco (5) metros de aislamiento frontal y cinco (5) metros de aislamiento posterior.
3. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N°5 que hace parte integr al del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.

**Parágrafo 2.** Para todos los centros poblados la Administración Municipal deberá identificar los requerimientos de mejoramiento integral y las estrategias de intervención para la consolidación y desarrollo adecuado de los mismos, donde deberá primar el mejoramiento de la prestación de servicios públicos y el mejoramiento y desarrollo de espacio público.

**Parágrafo 3.** Por las condiciones especiales de ocupación y desarrollo de la cabecera del Corregimiento del Montebello, la Administración Municipal deberá desarrollar un plan de Ordenamiento zonal que incorpore procesos de mejoramiento integral y la formulación de aprovechamientos específicos para la consolidación de este centro poblado, la reglamentación del plan de ordenamiento zonal para la cabecera de Montebello se realizará en la formulación de las unidades de planificación rural (UPR).