

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 397. Área de Manejo Rural del Corredor Suburbano Interregional Cali-Jamundí. El área definida como corredor suburbano corresponde a los suelos localizados a lo largo del corredor interregional Cali – Jamundí, en una franja de doscientos (200) metros de ancho medidos a partir del borde oriental de la vía Cali - Jamundí, entre el límite del área de expansión, el borde oriental de la vía Cali – Jamundí y el límite Municipal con Jamundí. Esta categoría define el área ubicada dentro del suelo rural, en la que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas

de expansión urbana, o suelos destinados al desarrollo de vivienda, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad.

Los aprovechamientos del corredor suburbano interregional Cali - Jamundí se reglamentan en el Artículo 428 del presente Acto.

Parágrafo. Para efectos de la ocupación, construcción y asignación de usos del suelo en el suelo del corredor suburbano, se deberá entender el borde oriental de la vía Cali – Jamundí, como el limite proyectado en cumplimiento del desarrollo de la totalidad del perfil vial, para el cual se reserva una zona de cien (100) metros de ancho entre la Calle 25 y el Río Jamundí, y cuya sección transversal será distribuida así:

. Andén: Zona dura.	2.00 metros
Zona blanda o de protección ambiental.	3.00 metros
. Calzada de servicio.	7.20 metros
. Separador lateral.	2.80 metros
. Calzada principal.	14.00 metros
. Zona de protección ambiental y de mantenimiento.	16.00 metros
. Zona para Canal.	10.00 metros
. Zona de protección ambiental y de mantenimiento.	16.00 metros
. Calzada principal.	14.00 metros
. Separador lateral.	2.80 metros
. Calzada de servicio.	7.20 metros
. Andén: Zona blanda o de protección ambiental.	3.00 metros
Zona dura.	2.00 metros
ANCHO TOTAL	100.00 metros

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 428. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo Rural del Corredor Suburbano Interregional Cali-Jamundí. En el suelo rural del corredor suburbano Interregional Cali-Jamundí, se permitirá el desarrollo de proyectos dedicados exclusivamente a las actividades comerciales y de servicios, contempladas en el Anexo N°5 que hace parte integral del presente Acto, con las siguientes condiciones:

1. Lote de terreno mínimo:
 - a. Cinco mil (5.000) m².

2. Área Ocupada en Primer Piso:
 - a. 0.50 (50%) sobre el área útil del terreno.
 - b. Las áreas no ocupadas deberán ser empedradas y arborizadas, para garantizar la permeabilidad natural del suelo y la regulación climática de la zona.
3. Altura máxima:
 - a. Dos (2) pisos.
4. Aislamientos mínimos:
 - a. Desde el nivel natural del terreno, se deberá generar un aislamiento perimetral de mínimo diez (10) metros.
5. Estacionamientos:
 - a. Mínimo dos (2) unidades de estacionamiento para visitantes por cada ochenta (80) m² de área neta de construcción.
 - b. Mínimo el sesenta por ciento (60%) de las áreas destinadas a estacionamientos descubiertos deberán tener un tratamiento de suelo que garantice su permeabilidad natural y deberán ser arborizados con vegetación característica de los ecosistemas originales del área.
 - c. Todo estacionamiento cubierto contará como área construida.
6. Cesiones:
 - a. Para vías: la resultante del esquema básico y de la sección transversal del Corredor Inter - Regional Cali-Jamundí.
 - b. Espacio público. Los desarrollos en el corredor rural suburbano deberán ceder como espacio público el veinte siete por ciento (27%) del área útil, la cual deberá ser cancelada en su equivalente en dinero al Fondo de Espacio Público señalado en el Capítulo IV "Sistema de Espacio Público" del Título II del presente Acto, según lo dispuesto en el presente Acto de Ordenamiento Territorial, o con aportes en suelo en otras zonas de la ciudad, priorizando aquellas áreas con mayor déficit de espacio público.