

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 392. Área de Manejo Ecoparques. Esta área de manejo corresponde a los espacios naturales con importancia ecológica y cultural destinada a la conservación y restauración de biodiversidad y oferta de servicios ambientales. Se encuentran reglamentados en los Artículo 78 y Artículo 79 del presente Acto. El Ecoparque de Písamos no se incluye dentro de las Áreas de Manejo Rural por estar ubicado en suelo urbano.

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 424. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de los Ecoparques. Las restricciones y aprovechamientos para la construcción en esta área de manejo se definirán y condicionarán en los Planes de Manejo de los Ecoparques, que se formularán, en el corto plazo, por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional y se adoptarán por Acuerdo Municipal hasta entonces, en el área de manejo se aplicará la siguiente normativa:

1. Las intervenciones que se realicen en los Ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas, y por lo tanto deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas, como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad.
2. Todos los predios que forman parte del área de manejo de Ecoparques se constituirán como áreas con espacios naturales de importancia ecológica y cultural de acuerdo con lo establecido en los Artículos 78 y 79 del presente Acto, y estarán destinados principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano.
3. Se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, que tendrán un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio de altura (3.5 m), o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.
4. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) se prohíbe el desarrollo de construcciones, a menos que se demuestre con estudios técnicos que su desarrollo no implica el aumento de las condiciones de riesgo. En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con otras categorías de suelo de protección que así lo impidan.
5. Los propietarios de lotes que cuentan con construcciones existentes a la fecha, identificadas en el Anexo N° 8 "Fichas de

ecoparques” el cual hace parte integral del presente Acto, podrán realizar reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de dichas construcciones, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.

6. Adicionalmente, y sin perjuicio de las condiciones y lineamientos planteados, se deberá garantizar como mínimo el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Sección I, “Manejo de las zonas de amenazas y riesgos mitigables en el suelo rural” del presente capítulo.
7. Se permitirá la generación e implementación de programas económicos que permitan el mantenimiento propio de los Ecoparques. Estos programas deberán ser revisados por la autoridad ambiental competente con el fin de que los programas sean compatibles con los usos y tratamientos establecidos.
8. Con el fin de garantizar el buen funcionamiento de los Ecoparques, estos podrán ser administrados mediante alianzas: público-público, público-privadas, privado-privado para implementar actividades compatibles a su uso, previa autorización del Departamento Administrativo de planeación.
9. La Administración Municipal destinará un porcentaje de los recursos recaudados por el Fondo de Espacio Público para el manejo de los Ecoparques.