

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 394. Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible. Corresponde a zonas que tienen como vocación la producción sostenible del suelo, correspondiendo a la zona plana de los corregimientos de El Hormiguero y Pance y en zona de ladera en área de influencia de río Meléndez y El Corregimiento de Navarro rural al costado occidental, a partir de cara seca jarillón río Cauca.

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 425. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo de Regulación Hídrica, Producción Sostenible y las Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Excluyendo los asentamientos identificados como centros poblados en el presente subcapítulo, las restricciones y aprovechamientos para la construcción en estas áreas de manejo serán los siguientes:

1. Densidad máxima de vivienda: Una (1) vivienda por cada dos (2) hectáreas brutas.
2. Área de lote mínimo: Veinte mil metros cuadrados (20.000 m²). Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.
3. Área máxima ocupada en primer piso: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).
4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.
5. Aislamientos mínimos: Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior.
6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contemplados en el Anexo N°5 que hace parte integral del presente Acto, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepasen el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m² adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.
7. Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.
8. En el área de manejo de Regulación Hídrica y el área de manejo de Producción Sostenible solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matriz, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del INCORA, y aquellas que las adicionen, modifiquen o

sustituyan. En el área de manejo de las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali está prohibida la subdivisión predial según la resolución 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

9. 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 ciento veinte (120 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) 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. Todos los predios que fueron subdivididos o generados en los términos de la ley, que a la fecha de adopción del presente Acto no presentan construcciones y no cumplen con el área mínima de lote establecida en el presente artículo, se aplicaran las siguientes normas:

1. Área de lote mínimo: Área existente.
2. Ocupación: Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.
3. Área máxima ocupada en primer piso: 10% del área bruta del lote, en todo caso ningún desarrollo podrá ocupar un área mayor a doscientos metros cuadrados (200 m²).
4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.
5. Aislamientos mínimos: Mínimo cinco (5) metros de aislamientos laterales, cinco (5) metros de aislamiento frontal y cinco (5) metros de aislamiento posterior.
6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura y sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación del predio establecida anteriormente.

Parágrafo 2. Los predios y construcciones existentes a la fecha de adopción del presente Acto que no cumplen con las condiciones de área de lote mínimo y el área máxima ocupada en primer piso establecida en el presente artículo, se regirán por la siguiente normativa:

1. Para todos los predios inferiores a dos (2) hectáreas o los predios que cuentan con construcciones existentes iguales o superiores a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) ocupados en primer piso, 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.

2. 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 3. Debido a sus condiciones ambientales y de amenazas por movimientos en masa, las áreas sustraídas de la reserva forestal y zonas rurales denominadas Saratoga y Patio Bonito - Terrón Colorado, serán destinadas a conformar el Ecoparque Aguacatal, razón por la cual les aplicarán los aprovechamientos establecidos en el Artículo 424 del presente Acto, denominado "Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de los Ecoparques".

Parágrafo 4. En los predios que coincidan consuelos de protección por producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de las actividades establecidas en la tabla del Artículo 399 del presente Acto.

Artículo 426. Área de Planificación Zonal de Navarro. El área de planificación zonal de Navarro se encuentra localizada al oriente de la ciudad y corresponde a un área de cuatrocientas (400) hectáreas, cuya delimitación y localización se encuentra contenida en el Mapa N°51 "Predelimitación de Planes Zonales en Suelo Rural", el cual hace parte integral del presente Acto.

La clasificación de este suelo es rural conforme lo dispuesto en el Artículo 26 del presente Acto. Sobre esta área se realizarán estudios ambientales, cuyo alcance y temáticas deberán ser definidos de manera conjunta por parte de la Administración Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) en el corto plazo. Una vez se tengan los resultados de estos estudios, y acorde con ellos, se podrá modificar la clasificación del suelo del área de planificación zonal de Navarro, en el marco del proceso de cualquiera de las revisiones ordinarias del plan de ordenamiento territorial o en virtud de una propuesta de modificación excepcional, para su adopción de acuerdo a la normativa vigente y atendiendo igualmente los llamados de advertencia de la Contraloría General de la República al respecto.

Una vez elaborados los estudios, acorde con la clasificación del suelo que se establezca, deberá formularse un Plan Zonal que permita dar las directrices generales para la planificación integral de esta área a

través del instrumento reglamentario correspondiente, ya sean planes parciales (para lo que se llegare a determinar como suelo de expansión) o Unidad de Planeamiento Rural (para lo que se llegare a determinar como suelo rural).

Para efectos de su aprovechamiento, hasta tanto se adelanten los estudios en mención, se permitirán únicamente usos agrícolas, agropecuarios y forestales del suelo rural, sin embargo, en ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.