

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

El Concejo Municipal de Santiago de Cali en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997 y en especial el artículo 208 del Acuerdo Municipal 069 de 2000,

ACUERDA:

CAPITULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTICULO 1: Área de Expansión Navarro. Determinése como Suelo de Expansión Urbana la zona denominada “Área de Expansión Navarro”, con una extensión de 772.16 hectáreas definida por los vértices cuyas coordenadas, referidas al Plano Digital del Municipio Santiago de Cali elaborado en 1996 a partir de la restitución de fotografías aéreas de 1993, se describen a continuación y que aparece delimitada en el Plano 1 a escala 1:7.500 titulado “Área de Expansión Navarro - Delimitación”, que hace parte integrante del presente Acuerdo:

VÉRTICE No. 1: Punto de coordenadas 106.497N – 116.770E ubicado en el sitio donde el eje del cauce antiguo del Río Meléndez se cruza con el eje de la antigua vía a Navarro. De este punto se continúa hacia el suroriente por el eje de la mencionada vía hasta encontrar el Vértice No. 2.

VÉRTICE No. 2: Punto de coordenadas 106.162N – 117.085E, ubicado en el eje de la antigua vía a Navarro. De este punto se continúa hacia el suroriente por el eje de la mencionada vía hasta el Vértice No. 3.

VÉRTICE No. 3: Punto de coordenadas 104.810N – 118.488E ubicado en el sitio donde la prolongación del eje de la antigua vía a Navarro se encuentra con la base (“pata”) del talud de la cara seca del jarillón del Río Cauca. De este punto se continúa hacia el sur por la mencionada “pata seca” del jarillón del Río Cauca hasta encontrar el Vértice No. 4.

VÉRTICE No. 4: Punto de coordenadas 102.421N – 117.890E, ubicado en el sitio donde la “pata seca” del jarillón del Río Cauca se encuentra con la “pata seca” del jarillón marginal izquierdo del Canal Interceptor Sur. De este punto se continúa hacia el occidente siguiendo la “pata seca” del jarillón marginal izquierdo del Canal Interceptor Sur hasta encontrar el Vértice No. 5.

VÉRTICE No. 5: Punto de coordenadas 102.439N – 117.471E, ubicado en el sitio donde la pata seca del jarillón marginal izquierdo del Canal Interceptor Sur se cruza con una circunferencia imaginaria de 1.600 metros

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

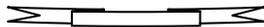
de radio cuyo centro está en el punto de coordenadas 102.113N – 115.902E. De este punto se continúa por la mencionada circunferencia imaginaria en sentido contrario al giro de las manecillas del reloj hasta encontrar el Vértice No. 6.

VÉRTICE No. 6: Punto de coordenadas 103.465N – 116.763E, ubicado en el sitio donde la circunferencia imaginaria de 1.600 metros de radio cuyo centro está en el punto de coordenadas 102.113N – 115.902E, se cruza con el borde externo del Área Forestal Protectora de los humedales de Navarro definida por el Acuerdo 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali). De este punto se continúa hacia el norte por el mencionado borde externo del Área Forestal Protectora de Humedales, que está definido por los siguientes puntos de coordenadas:

PUNTO	COORDENADAS	
	Norte (m)	Este (m)
A	103.492	116.788
B	103.489	116.820
C	103.498	116.862
D	103.503	116.872
E	103.526	116.894
F	103.580	116.915
G	103.642	116.945
H	103.676	116.942
I	103.696	116.934
J	103.707	116.926
K	103.736	116.881
L	103.737	116.837
M	103.719	116.795
N	103.720	116.779
O	103.713	116.714
P	103.694	116.685
Q	103.865	116.783
R	103.941	116.789
S	103.991	116.783
T	104.060	116.752
U	104.148	116.694
V	104.283	116.543
W	104.321	116.445
X	104.313	116.176
Y	104.169	115.773
Z	104.154	115.568
a'	104.398	115.371
b'	104.508	115.354
c'	104.551	115.315
d'	104.549	115.213
e'	104.485	115.175
f'	104.420	115.179
g'	104.104	115.348
h'	104.109	115.250

hasta el Vértice No. 7.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

VÉRTICE No. 7: Punto de coordenadas 104.061N – 115.073E, ubicado en el borde externo del Área Forestal Protectora de los humedales de Navarro definida por el Acuerdo 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali). De este punto se continúa en línea recta hacia el occidente hasta encontrar el Vértice No. 8.

VÉRTICE No. 8: Punto de coordenadas 104.256N – 114.544 E, ubicado en el eje del cauce antiguo del Río Meléndez. De este punto se continúa en sentido nororiente por eje del mencionado cauce antiguo hasta encontrar el Vértice No. 1, punto inicial de esta delimitación.

ARTICULO 2: Suelo de Protección. Determinénse como Suelo de Protección dentro del Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Urbano y Suelo Rural) con el carácter establecido por la Ley para este tipo de suelo las siguientes categorías:

Suelo de Protección Ambiental
Suelo de Protección por Amenazas Naturales

ARTICULO 3: Suelo de Protección Ambiental. Está constituido por zonas cuyas características naturales deben conservarse, protegerse y recuperarse para garantizar la disponibilidad actual y futura de los recursos naturales. Se establecen como Suelo de Protección Ambiental dentro del Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Urbano y Suelo Rural) los siguientes elementos y áreas:

Cinturón Ecológico “Parque Natural, Educativo y Recreativo”
Humedales
Áreas Forestales Protectoras de Humedales
Áreas de Intervención Condicionada de Humedales
Área Forestal Protectora del río Cauca
Área Protectora del Acuífero Superior

PARÁGRAFO 1: Los propietarios de predios incluidos dentro de los terrenos declarados como Suelo de Protección Ambiental, tendrán un plazo máximo de un (1) año, contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para adecuar el uso a los parámetros establecidos tanto por la Ley como por el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 2: Los elementos y las áreas que componen el Suelo de Protección Ambiental son Zonas No Ocupables en las cuales sólo se permitirán actividades de conservación y recuperación ambiental y recreativas, cuyo desarrollo a iniciativa privada o pública requerirá aprobación previa por parte de la autoridad ambiental competente a la luz de un plan que deberá presentarse ante dicha autoridad de acuerdo con los parámetros que tanto ella como el Departamento Administrativo de Planeación Municipal establezcan para cada caso específico.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

PARÁGRAFO 3: La delimitación de los elementos y áreas que componen el Suelo de Protección Ambiental aparece en el Plano 2 a escala 1:7.500 titulado “Área de Expansión Navarro – Suelo de Protección Ambiental” que hace parte integrante del presente Acuerdo.

ARTICULO 4: Cinturón Ecológico “Parque Natural, Educativo y Recreativo”. En armonía con el Artículo 41 del Acuerdo 069 de Octubre 26 de 2000, determínese como Suelo de Protección Ambiental en Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Urbano y Suelo Rural), el Cinturón Ecológico definido por el Acuerdo 17 del 29 de mayo de 1986 y redefinido mediante el Acuerdo 17 de julio de 1993.

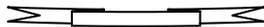
ARTICULO 5: Humedales. De acuerdo con la Convención Internacional de RAMSAR, adoptada en Colombia mediante la Ley, se definen los humedales como “...*las extensiones de marismas, pantanos, turberas o superficies cubiertas de agua, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de 6 metros*”. Según los resultados de los estudios adelantados por el Municipio, en el Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Urbano y Suelo Rural) existen siete (7) humedales que se denominan:

Navarro
Ibis
Pacheco
Las Vegas Centro
Las Vegas Lili
Las Vegas – La Cabaña – Meléndez
La Aldovea

ARTICULO 6: Áreas Forestales Protectoras de Humedales. Son franjas de terreno ubicadas alrededor de los humedales cuyo ancho, medido desde la línea de máximo nivel del cuerpo de agua, es de treinta (30) metros.

ARTICULO 7. Áreas de Intervención Condicionada de Humedales. Son los terrenos perimetrales a los Humedales y sus Áreas Forestales Protectoras delimitados con el propósito de amortiguar el impacto de los usos urbanos sobre los ecosistemas y de esta manera garantizar la recuperación y conservación de los humedales ya que estos

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

terrenos abarcan las áreas aferentes. En algunos casos estas áreas integran dos o más humedales, con lo cual se promueve el aumento del tamaño de los espejos de agua.

PARÁGRAFO: En las áreas definidas en el presente Artículo, la Administración Municipal promoverá, en concertación con los propietarios de los predios involucrados y con el acompañamiento de las autoridades ambientales competentes, la conformación de parques destinados a la recuperación y conservación de valores ambientales y a la recreación pasiva.

ARTICULO 8. Área Forestal Protectora del Río Cauca. En concordancia con lo establecido por el Artículo 45 del Acuerdo 069 de octubre 26 de 2000, se define el área forestal protectora del río Cauca en el Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Urbano y Suelo Rural) como la franja de terreno comprendida entre la orilla izquierda (occidental) del río y la base del talud de la cara seca (o “pata seca”) del dique marginal o jarillón.

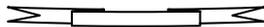
ARTICULO 9. Área Protectora del Acuífero Superior. Corresponde a la zona del Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Rural) donde el espesor de la capa no saturada que cubre el depósito superior de aguas subterráneas no es mayor a un (1) metro y el nivel freático en época de invierno oscila entre cero (0) y un (1) metro de profundidad, condiciones que se traducen en una vulnerabilidad extrema del acuífero a ser contaminado por las actividades que se den en la superficie. El Área Protectora del Acuífero Superior sólo podrá destinarse a actividades de recuperación y conservación de valores ambientales y a la recreación pasiva.

ARTICULO 10. Suelo de Protección por Amenazas Naturales. Está compuesto por los terrenos expuestos a fenómenos naturales, tales como movimientos en masa, avenidas torrenciales, inundaciones o efectos colaterales de sismos, con severidades de muy difícil, costosa y/o ineficaz reducción y que ponen en peligro la vida de las personas y/o la estabilidad y función de edificaciones y sistemas de infraestructura, razón por la cual se consideran no ocupables. En el Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Urbano y Suelo Rural) se señalan como pertenecientes a esta categoría de Suelo de Protección las siguientes categorías:

Zonas de Amenaza por Inundación Fluvial
Zonas de Alto Potencial de Licuación de Suelos

PARÁGRAFO: La delimitación de las zonas que componen el Suelo de Protección por Amenazas Naturales aparece en el Plano 3 a escala 1:7.500 titulado “Área de Expansión Navarro – Suelo de Protección por Amenazas Naturales”, que hace parte integrante del presente Acuerdo.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

ARTICULO 11. Zonas de Amenaza por Inundación Fluvial. Son aquellas zonas expuestas a la inundación por desbordamiento del río Cauca que en el caso del Área de Expansión Navarro y sus zonas circunvecinas (Suelo Urbano y Suelo Rural) corresponden a los terrenos ubicados en la margen occidental (izquierda) de dicho río entre la orilla del cauce y el jarillón o dique marginal de protección, estructura que también se incluye dentro de esta clasificación dada su función protectora contra las inundaciones.

ARTÍCULO 12: Zonas con Alto Potencial de Licuación de Suelos. Son las áreas donde debido a las características geomecánicas de los materiales que las conforman se presentarán agrietamientos y hundimientos de la superficie del terreno como consecuencia de la pérdida temporal de la cohesión de los suelos inducida por vibraciones sísmicas.

PARÁGRAFO 1. En las Zonas con Alto Potencial de Licuación sólo se permitirán actividades de conservación y recuperación ambiental y recreativas que no impliquen edificación, cuyo desarrollo a iniciativa privada o pública requerirá aprobación previa por parte de la autoridad ambiental competente a la luz de un plan que deberá presentarse ante dicha autoridad de acuerdo con los parámetros que tanto ella como el Departamento Administrativo de Planeación Municipal establezcan para cada caso específico.

PARÁGRAFO 2. Si como resultado de estudios futuros, adelantados por la Administración Municipal o puestos en su conocimiento por grupos académicos, grupos de investigación, firmas consultoras privadas o personas particulares, se determina la existencia de zonas adicionales expuestas al fenómeno de licuación de suelos, el Plano 3 adoptado por este Acuerdo será actualizado y dicha actualización se adoptará mediante Decreto del Alcalde Municipal. Sobre estas zonas adicionales se aplicará la misma reglamentación establecida por el presente Acuerdo para los Suelos de Protección por Amenazas Naturales.

CAPITULO II REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE

ARTICULO 13: Área de Actividad, Tratamiento y Usos. Se establece para el Área de Expansión Navarro, el Área de Actividad Residencial Predominante, con Tratamiento de Desarrollo. En esta Área se podrán desarrollar los usos definidos en la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Artículos 247 y 417 del Plan de

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de 2000, de la zona urbana, tal como lo defina el estudio de mercado y la simulación urbano-financiera en la formulación del Plan Parcial.

ARTICULO 14: Reglamentación general: El Área de Expansión Navarro se desarrollará mediante un Macroproyecto de Vivienda a través de un solo Plan Parcial de iniciativa estatal en alianza estratégica con el sector privado, cuya formulación y diseño estarán a cargo de la Secretaría de Vivienda Social con el apoyo y el acompañamiento del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

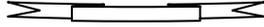
ARTÍCULO 15: Acciones previas al planteamiento de proyectos urbanísticos. Para que puedan desarrollarse proyectos urbanísticos específicos en el Área de Expansión Navarro, la Administración Municipal deberá adelantar las siguientes acciones, consideradas requisitos imprescindibles para que pueda darse allí la ocupación con usos urbanos:

- Cierre del Basurero de Navarro e implementación del Plan de Recuperación Ambiental
- Diseño definitivo e inicio de las acciones y obras para la recuperación y conservación de los humedales de Navarro
- Estudio detallado del potencial de corrimiento lateral de suelos en el jarillón del Río Cauca
- Ejecución de las obras de reforzamiento del jarillón del río Cauca que defina el estudio de corrimiento lateral de suelos y de las obras de restitución de la geometría original del dique ya identificadas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 16: Requisitos para los proyectos urbanísticos. Sin perjuicio de los demás requisitos que debe cumplir todo proyecto urbanístico en el marco de la normatividad vigente, el desarrollo de los proyectos que se propongan en el Área de Expansión Navarro deberán adelantar estudios detallados del potencial de licuación de suelos, y en función de sus resultados, diseñar las cimentaciones y definir los parámetros de emplazamiento tanto para edificaciones como para la infraestructura vial y de servicios públicos.

PARÁGRAFO: Los estudios de evaluación del potencial de licuación, deberán someterse a la revisión y aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, entidad que definirá si el proyecto urbanístico correspondiente es o no es

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° DE 2007

“POR MEDIO DEL CUAL SE DEFINE EL ÁREA DE EXPANSIÓN NAVARRO, SE ESTABLECE SU REGLAMENTACIÓN ESTRUCTURANTE Y SE ESTIPULAN LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO”.

viable en función del potencial de este fenómeno, identificado por los estudios presentados.

ARTÍCULO 17: El presente Acuerdo rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali, y deroga el Artículo 205 del Acuerdo 069 de octubre 26 de 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali.

PROYECTO DE ACUERDO PRESENTADO A INICIATIVA DEL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI