



República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE

DECRETO

TRD – 2021-100.4.303

DECRETO No. 303
30 de Diciembre del 2021

“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APROVECHAMIENTOS Y NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LOS USOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 92 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”

El Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 92 del Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto municipal 192 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política en el numeral 1 de su artículo 315 señala que, el Alcalde Municipal tiene dentro de sus atribuciones la de *“1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del Concejo”*.

Que la Ley 136 de 1994 *“Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”*, dispone en el literal a), numeral 6 de su artículo 91, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, que los alcaldes están facultados para *“Reglamentar los Acuerdos Municipales”*. Así como también el artículo 93 ídem señala que *“El alcalde para la debida ejecución de los acuerdos y para las funciones que le son propias, dictará decretos, resoluciones y las órdenes necesarias.”*

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 9 definió el Plan de Ordenamiento Territorial, en adelante POT, como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, el cual establece *“el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.”*

Que el artículo 14 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto Nacional 1232 de 2020, señala los contenidos obligatorios que conforman el componente rural de los Planes de Ordenamiento Territorial. Según estos artículos, aspectos como los tamaños prediales mínimos, los aislamientos, las normas volumétricas y aprovechamientos urbanísticos aplicables a las parcelaciones de usos industriales, comerciales o de servicios no hacen parte de los contenidos obligatorios que se deben incluir en los POT.

Que mediante el Acuerdo Municipal N°. 109 de 2001 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Palmira (POT), el cual fue modificado por los Acuerdos Nos. 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014, compilados en el Decreto Municipal N°. 192 de 2014, cuyo componente rural se encuentra reglamentado en el título II y en el subtítulo 3 identificó los usos del suelo rural y la zonificación por áreas de actividad en suelo rural.



DECRETO

Que el POT también reglamentó el sistema de ocupación, alturas, áreas mínimas prediales y aislamientos únicamente en relación con el uso residencial del suelo rural sin especificar aquellas reglas sobre los demás usos, por lo que existe un vacío normativo en relación con las normas volumétricas aplicables a los usos diferentes a la vivienda.

Que, para llenar los vacíos de normas volumétricas aplicables a los otros usos en suelo rural, el POT confirió al alcalde la facultad de reglamentar estos aspectos. Para el efecto el artículo 92 del Acuerdo 109 de 2001, compilado en el artículo 92 del Decreto Municipal N°. 192 de 2014, dispone que “(...) *Los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y normas volumétricas serán reglamentados mediante Decreto expedido en seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.*”

Que el término que la norma otorgó a la Administración Municipal para expedir dicha reglamentación es un plazo perentorio más no preclusivo, por lo tanto, la competencia asignada a la administración se encuentra vigente a pesar de haber vencido el tiempo asignado para el ejercicio de dicha facultad. En este sentido es importante mencionar lo señalado por el Consejo de Estado en sentencia 2013-00022/20983 de octubre 13 de 2016, *“Los términos perentorios son obligatorios, que denotan urgencia para realizar la acción exigida dentro del plazo. El incumplimiento de un plazo perentorio no invalida ni torna ineficaz lo realizado fuera del plazo, (...). Cosa distinta ocurre con los términos preclusivos, en la medida en que no sólo son obligatorios, sino que su incumplimiento conlleva las consecuencias de invalidar la acción realizada fuera del plazo. (...)”*

Que, en tal sentido, la temporalidad de la facultad reglamentaria asignada al Alcalde debe analizarse desde la norma que la asignó, es decir, el artículo 92 del Acuerdo Municipal N°. 109 de 2001, compilado en el artículo 92 del Decreto Municipal N°. 192 de 2014. Esta disposición no establece una pérdida explícita de la competencia en caso del vencimiento del término. En consecuencia, el plazo de los seis (6) meses es perentorio y la competencia para expedir dicha reglamentación se encuentra actualmente vigente.

Que con posterioridad a la expedición del Acuerdo 109 de 2001 fue proferido el Decreto Nacional N°. 3600 de 2007 modificado por el Decreto 4066 de 2008, ambos compilados en el Decreto Nacional N°. 1077 de 2015. Reglamentación que si bien no tiene por objeto modificar los contenidos de los POT establecidos por la Ley 388 de 1997, establece disposiciones aplicables a partir de su expedición a actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en el suelo rural. Por lo tanto, sus disposiciones son aplicables a los POT y reglamentación urbanística que se adopte con posterioridad a la expedición del Decreto Nacional 3600 de 2007, como expresamente lo señala el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.2.2.2.6 Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano. A partir del 20 de septiembre de 2007, el plan de ordenamiento territorial o las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta.” (...)



DECRETO

Que, según la Ley 388 de 1997, la definición de porcentajes de ocupación, intensidad de uso, normas y aprovechamientos urbanísticos aplicables a las actividades comerciales, de servicios e industriales, o en otras palabras de actividades terciarias y de producción, son consideradas acciones urbanísticas que pueden estar contenidas en actos administrativos que reglamentan y complementan el POT:

“ARTÍCULO 8. Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

(...)

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

(...)

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen”.

Que, mediante PQR20210001986 del 28 de enero de 2021, la Curaduría Urbana No. 2 de Palmira solicitó a esta Secretaría expedir la reglamentación de aprovechamientos del suelo rural.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, la Alcaldía Municipal de Palmira publicó, durante los días 12 al 20 de agosto de 2021 en su página web <https://palmira.gov.co/>, el proyecto de esta reglamentación con el fin de que los ciudadanos conocieran el alcance del mismo y expresaran, en caso de haberlas, las observaciones o propuestas mediante la misma página.

Que la Secretaría de Planeación condensó entre otros aspectos, las razones fácticas y el sustento técnico con ocasión en el cual se expide este acto administrativo, mediante Nota Interna TRD-2021-160.8.1.596 del 18 de noviembre de 2021 suscrito por su respectivo titular.

Que la falta de una norma urbanística que determine tamaños prediales mínimos, los aislamientos y las normas volumétricas aplicables en el suelo rural para el desarrollo de los usos industriales, comerciales y de servicios rurales limita el desarrollo en estos suelos y la calidad de vida de quienes los habitan, pues no tienen norma aplicable, haciendo necesario dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 92. Ocupación con otros usos del Decreto compilatorio 192 de 2014, y reglamentarlos mismos, en lo que respecta a los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y demás normas volumétricas.

Que, en mérito de lo expuesto,



DECRETO

DECRETA

CAPÍTULO I
Normas comunes

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. El presente Decreto tiene como objeto reglamentar los tamaños prediales mínimos, los aislamientos y normas volumétricas del suelo rural en usos industriales, comerciales y de servicios.

ARTÍCULO SEGUNDO: ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto rige para las áreas de actividad agrícola intensiva, agropecuaria, residencial rural, de manejo especial y especializadas del suelo rural y rural suburbano, las cuales se encuentran delimitadas en el mapa A12. Áreas de actividad rural del POT de Palmira.

ARTÍCULO TERCERO: DEFINICIONES. Para efectos del presente Decreto se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **Altura máxima:** Desarrollo vertical máximo expresado en metros (m) y número de pisos medidos desde el nivel del terreno.
- b) **Aislamiento lateral:** Espacio no construible, de propiedad privada, entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.
- c) **Aislamiento posterior:** Espacio no construible, de propiedad privada, entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.
- d) **Ancho de vía:** Medida horizontal de una vía, tomada desde el paramento de los predios enfrentados que la delimitan.
- e) **Área bruta:** Área total de un predio o predios a desarrollar.
- f) **Área construida:** la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
- g) **Área neta parcelable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio.
- h) **Aprovechamientos urbanísticos:** Metros cuadrados de construcción que la norma urbanística autoriza se edifiquen en un predio para un determinado uso.
- i) **Índice de ocupación:** Proporción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por



DECRETO

edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta del predio.

- j) **Infraestructura no convencional:** Se consideran infraestructuras no convencionales todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales, determinadas por el artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto 1077 de 2015 tales como: aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radio ayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil. Además, puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles y estructuras hidráulicas.
- k) **Piso:** espacio o área cubierta (techada) en las edificaciones.
- l) **Tamaño predial:** Clasificación de las áreas de los predios teniendo en cuenta su extensión en metros cuadrados (m²).
- m) **Usos comerciales.** Integran el grupo de usos comerciales los señalados a continuación: comercio agropecuario, comercial de pequeña escala, comercial de gran escala, comercial de todos los tipos y comercial asociado al uso principal.
- n) **Usos de servicios y equipamientos.** Los usos señalados a continuación integran el grupo de servicios y equipamientos: recreación activa, recreación pasiva, ecoturismo, servicios de alimentación, expendio de licores, servicios hoteleros, servicios al automóvil, equipamientos institucionales, equipamientos colectivos para la seguridad, equipamientos colectivos para educación, equipamientos colectivos para la salud y asistencial, equipamientos colectivos para el abastecimiento, equipamientos de logística y transporte de pasajeros y carga, equipamientos culturales, equipamientos de bienestar social y comunales, administración pública, dotacional de gran escala, centros de investigación y bancos de germoplasma.
- o) **Usos industriales.** Forman parte del grupo de usos industriales los siguientes: agroindustrial, industrial, industrial manufacturero, logística industrial, industrial minero, minero artesanal y zonas francas.
- p) **Usos agrícolas, pecuarios y forestales.** Forman parte de esta clasificación los siguientes usos: agrícola, pecuario, agropecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector – productor, forestal productor, forestal productor no maderable únicamente árboles frutales, forestal productor – protector con especies nativas, piscícola, porcícola y especies menores.

ARTÍCULO CUARTO: TAMAÑOS PREDIALES MÍNIMOS. A continuación, se establecen los tamaños mínimos de subdivisión para los usos comerciales, de servicios, equipamientos e industriales:



DECRETO

USOS	ÁREA DE ACTIVIDAD	ÁREA MÍNIMA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL (EN M²)
Comerciales	Residencial rural Especializada para la recreación y el turismo Especializada aeroportuaria y de zonas francas Especializada industrial mixta	500 m²
	Agrícola de manejo especial de centros poblados Agropecuaria de manejo especial	2.000 m²
Servicios y equipamientos	Residencial rural Especializada para la recreación y el turismo Especializada aeroportuaria y de zonas francas Especializada agroindustrial y manufacturera Especializada industrial mixta	500 m²
	Agrícola intensiva Agropecuaria Agrícola de manejo especial de centros poblados Agropecuaria de manejo especial	2.000 m²
Industriales	Residencial rural	1.000 m²
	Las demás áreas de actividad	60.000 m²

Para los usos agrícolas, pecuarios y forestales no podrán realizarse subdivisiones por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar, dependiendo de la altura sobre el nivel del mar, a excepción de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, así:

ALTURA DEL PREDIO (EN M.S.N.M.)	ÁREA MÍNIMA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL (EN HECTÁREAS)
Igual o menor a 999 m.s.n.m.	4 hectáreas
Entre 1.000 y 1.999 m.s.n.m	9 hectáreas
Igual o mayor a 2.000 m.s.n.m.	17 hectáreas

Parágrafo 1. La clasificación de usos comerciales, servicios y equipamientos, industriales, forestales, agrícolas y pecuarios se encuentra señalada en los artículos 8, 11, 14 y 17 del presente Decreto, respectivamente.

Parágrafo 2. Los tamaños prediales mínimos determinados en el presente artículo fueron determinados con base en las UAF señaladas por el artículo 26 de la Resolución 41 de 1996 expedida por el Incora, hoy en día Agencia Nacional de Tierras. Los ajustes que el Gobierno Nacional haga a la UAF se entenderán incorporados automáticamente al presente Decreto.

ARTÍCULO QUINTO: ESTACIONAMIENTOS. Las unidades de estacionamientos correspondientes a una edificación, será la resultante de la suma de unidades establecidas para cada uno de los usos que se desarrollen en la misma, así:

DECRETO

		UNIDADES DE ESTACIONAMIENTOS		ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE
GRUPO DE USO	USO	AUTOMÓVILES	MOTOCICLETAS	
COMERCIO		1 por cada 60 m² construidos	1 por cada 60 m²	1 zona de cargue y descargue de 3m x 10m, más área de maniobra, por cada 500 m² construidos.
SERVICIOS	Ecoturismo	1 por cada unidad independiente turística	1 por cada 10 unidades independientes turísticas	
	Instalaciones deportivas	1 por cada 50 m² construidos	1 por cada 50 m² construidos	
	Otros servicios	1 por cada 60 m² construidos	1 por cada 60 m² construidos	Servicios hoteleros: 1 zona de cargue y descargue de 3m X 10m, más área de maniobra, por cada 500 m2 construidos.
INDUSTRIA		1 por cada 600 m² construidos	1 por cada 100 m² construidos	2 zonas con un mínimo de 3m x 10m por cada 600 m² construidos, más área de maniobra
EQUIPAMIENTOS	Educativos (preescolar y básica) y de bienestar social	1 por cada 80 m² construidos	1 por cada 80 m² construidos	
	Otros equipamientos	1 por cada 60 m² construidos	1 por cada 80 m² construidos	Equipamientos de salud: un área de parqueo para vehículos de emergencia en un mínimo tres vehículos, más área de maniobra. Equipamientos de abastecimiento: 4 zonas de cargue y descargue de 3m x 10m, más área de maniobra por cada 500 m² construidos.

Parágrafo 1. Cada uso que se implemente deberá cumplir con la cuota de estacionamientos.

Parágrafo 2. Con el fin de garantizar la movilidad de las personas con movilidad reducida se deberán plantear unidades de estacionamiento en un porcentaje mínimo equivalente al dos por ciento (2%) del total de parqueaderos habilitados. En ningún caso podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalizado con el símbolo internacional de accesibilidad, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1660 del 2003 compilado en el Decreto 1079 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO SEXTO: ALTURAS MÁXIMAS. Las edificaciones en usos industriales, comerciales y de servicios se sujetan a las alturas máximas establecidas en el presente Decreto. Aquellas que se encuentren localizadas dentro de la superficie limitadora de obstáculos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón deben, además, contar con concepto previo favorable emitido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.

La infraestructura no convencional no se rige por las alturas máximas determinadas en este Decreto.



DECRETO

Si se encuentra en la zona de influencia requiere concepto de la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil.

ARTÍCULO SÉPTIMO: AISLAMIENTOS ENTRE PREDIOS. Este aislamiento dependerá del sector donde se localiza el predio, así:

- a) En el área de actividad residencial rural no se exigen aislamientos laterales entre los predios, únicamente el aislamiento posterior de tres metros (3m). Para predios esquineros, este aislamiento será de tres por tres metros (3m x 3m), localizado sobre la esquina delimitada por los predios colindantes.
- b) En las demás áreas de actividad se exige un aislamiento de cinco metros (5m), tanto lateral como posterior.

CAPÍTULO II
Normas aplicables a los grupos de uso

SUBCAPÍTULO I
Usos comerciales

ARTÍCULO OCTAVO: CLASIFICACIÓN DE USOS COMERCIALES. Integran el grupo de usos comerciales los señalados a continuación: comercio agropecuario, comercial de pequeña escala, comercial de gran escala, comercial de todos los tipos y comercial asociado al uso principal.

ARTÍCULO NOVENO: ÍNDICES DE OCUPACIÓN PARA USOS COMERCIALES. Los índices de ocupación para usos comerciales serán los siguientes:

- a) Para el área de actividad agrícola de manejo especial de centros poblados el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1000 m²	Igual o mayor a 1000 m² y menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
15%	10%	7%

- b) Para el área de actividad agropecuaria de manejo especial el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 500 m²	Igual o mayor a 500 m² y menor a 1000 m²	Igual o mayor a 1000 m²
15%	10%	7%

- c) Para las demás áreas de actividad el índice de ocupación será del 30%.



DECRETO

ARTÍCULO DÉCIMO: ALTURA MÁXIMA PARA USOS COMERCIALES. La altura máxima para usos comerciales será la siguiente:

- a) Para los predios localizados sobre los siguientes corredores viales: Recta Cali - Palmira, Cencar - Aeropuerto y Palmaseca - El Cerrito, en las áreas de actividad especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	20
Altura en n.º de pisos	5

- b) Para los demás predios, que no se localicen sobre los corredores viales señalados en el literal anterior, en las áreas de actividad especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo, y para todas las demás áreas de actividad; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	12
Altura en n.º de pisos	3

SUBCAPÍTULO II
Usos de servicios y equipamientos

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DE USOS DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS.

Los usos señalados a continuación integran el grupo de servicios y equipamientos: recreación activa, recreación pasiva, ecoturismo, servicios de alimentación, expendio de licores, servicios hoteleros, servicios al automóvil, equipamientos institucionales, equipamientos colectivos para la seguridad, equipamientos colectivos para educación, equipamientos colectivos para la salud y asistencial, equipamientos colectivos para el abastecimiento, equipamientos de logística y transporte de pasajeros y carga, equipamientos culturales, equipamientos de bienestar social y comunales, administración pública, dotacional de gran escala, centros de investigación y bancos de germoplasma.

En lo que respecta a los servicios hoteleros y ecoturismo, téngase en cuenta las disposiciones previstas en el Decreto 1074 de 2015.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: ÍNDICES DE OCUPACIÓN PARA USOS DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS. Los índices de ocupación para usos de servicios y equipamientos serán los siguientes:

- a) Para el área de actividad agrícola de manejo especial de centros poblados el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:



DECRETO

Tamaño predial		
Menor a 1000 m²	Igual o mayor a 1000 m² y menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
15%	10%	7%

b) Para las áreas de actividad agropecuaria y agropecuaria de manejo especial el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 500 m²	Igual o mayor a 500 m² y menor a 1000 m²	Igual o mayor a 1000 m²
15%	10%	7%

c) Para las áreas de actividad agrícola intensiva y agrícola de manejo especial del río Cauca el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha y menor a 10 ha	Igual o mayor a 10 ha
15%	10%	7%

d) Para las demás áreas de actividad el índice de ocupación será del 30%.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCER: ALTURA MÁXIMA PARA USOS DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS. La altura máxima para usos de servicios y equipamientos será la siguiente:

a) Para los predios localizados sobre los siguientes corredores viales: Recta Cali - Palmira, Cencar - Aeropuerto y Palmaseca - El Cerrito, en las áreas de actividad especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	20
Altura en n.º de pisos	5

b) Para los demás predios, que no se localicen sobre los corredores viales señalados en el literal anterior, en las áreas de actividad especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo, y para todas las demás áreas de actividad; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	12
Altura en n.º de pisos	3



SUBCAPÍTULO III
Usos industriales

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: CLASIFICACIÓN DE USOS INDUSTRIALES. Forman parte del grupo de uso industrial los siguientes: agroindustrial, industrial, industrial manufacturero, logística industrial, industrial minero, minero artesanal y zonas francas.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: ÍNDICES DE OCUPACIÓN PARA USOS INDUSTRIALES. Para todas las áreas de actividad, el índice de ocupación para usos industriales será del 30% sobre el área bruta del predio.

PARÁGRAFO. Para el suelo rural suburbano se podrá contar con un índice de ocupación del 50%, siempre y cuando cumpla con lo determinado en el Decreto 1077 de 2015, principalmente en su artículo 2.2.2.2.6, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: ALTURA MÁXIMA PARA USOS INDUSTRIALES. La altura máxima para usos industriales será la siguiente:

- a) Para los predios localizados sobre los siguientes corredores viales: Recta Cali - Palmira, Cencar - Aeropuerto y Palmaseca - El Cerrito, en las áreas de actividad especializada industrial mixta, especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo; la altura máxima será:

Altura máxima		
	Bodegas e instalaciones industriales	Edificaciones de apoyo a las bodegas e instalaciones industriales
Altura en metros	24	10
Altura en n.º de pisos	4	3

- b) Para los demás predios, que no se localicen sobre los corredores viales señalados en el literal anterior, en las áreas de actividad especializada industrial mixta, especializada agroindustrial y manufacturera, especializada aeroportuaria y de zonas francas y especializada para la recreación y el turismo, y para todas las demás áreas de actividad; la altura máxima será:

Altura máxima	
Altura en metros	10
Altura en n.º de pisos	3

SUBCAPÍTULO IV
Usos forestales, agrícolas y pecuarios

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: CLASIFICACIÓN DE USOS AGRÍCOLAS, PECUARIOS Y FORESTALES. Forman parte de esta clasificación los siguientes usos: agrícola, pecuario, agropecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector – productor, forestal productor,



DECRETO

forestal productor no maderable únicamente árboles frutales, forestal productor – protector con especies nativas, piscícola, porcícola y especies menores.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: ÍNDICES DE OCUPACIÓN PARA USOS FORESTALES, AGRÍCOLAS Y PECUARIOS. Los índices de ocupación para la infraestructura asociada, de acuerdo con el artículo 94 del POT, para usos forestales, agrícolas y pecuarios serán los siguientes:

- a) Para el área de actividad agrícola de manejo especial de centros poblados el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ² y menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
10%	7%	5%

- b) Para las áreas de actividad agropecuaria y agropecuaria de manejo especial el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 500 m ²	Igual o mayor a 500 m ² y menor a 1000 m ²	Igual o mayor a 1000 m ²
10%	7%	5%

- c) Para las áreas de actividad agrícola intensiva y agrícola de manejo especial del río cauca el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial		
Menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha y menor a 10 ha	Igual o mayor a 10 ha
10%	7%	5%

- d) Para el área de actividad especializada para la recreación y el turismo el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial	
Menor a 1 ha	Igual o mayor a 1 ha
7%	5%

- e) Para el área de actividad residencial rural el índice de ocupación dependerá del tamaño predial, así:

Tamaño predial	
Menor a 1000 m ²	Mayor a 1000 m ²
10%	7%

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: ALTURA MÁXIMA PARA USOS FORESTALES, AGRÍCOLAS Y PECUARIOS. La altura máxima para usos forestales, agrícolas y pecuarios en todas las áreas de actividad será la siguiente:



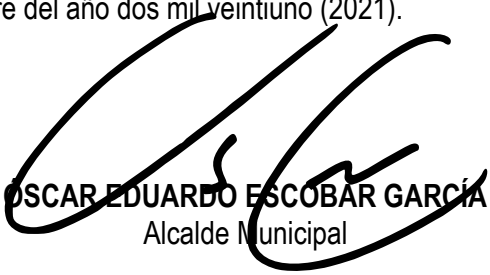
DECRETO

Altura máxima	
Altura en metros	7
Altura en n.º de pisos	2

ARTÍCULO VIGÉSIMO: VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho del Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, a los treinta (30) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).


OSCAR EDUARDO ESCOBAR GARCÍA
Alcalde Municipal

Proyectó: María Juliana Torres Soto – Arq. Contratista 
María Camila Baquero – Arq. Contratista 
Fabián Andrés Lozano Palomino – Arq. Contratista 
Karent Sánchez Barreto – Abg. Contratista 
Cindy Castaño Medina – Geógrafa Contratista 
Revisó: Diego Fernando Ochoa Roa – Subsecretario de Planeación Territorial 
Aprobó: Juan Bernardo Duque Jaramillo – Secretario de Planeación 
German Valencia Gartner- Secretario Jurídico 