

DECRETO No. 245
19 de Octubre de 2023

**“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN ESPECIAL PARA EL PROYECTO
“MOLINOS 7” UBICADO EN EL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL NACIONAL
76520000100000012066800000000 DEL MUNICIPIO DE PALMIRA”**

El Alcalde Municipal de Palmira en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en los artículos 209, 311 y 315 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial compilado en el Decreto Municipal 192 de 2014, Decreto Municipal 210 de 2022 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. (...)”*

Que el artículo 311 *ídem* dispone que al Municipio como *“(...) entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, (...) y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.

Que el artículo 315 de la Constitución Política y el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 dispone que los Alcaldes en relación con los Concejos, están facultados para *“Reglamentar los Acuerdos Municipales”*. Así mismo, el artículo 93 *ídem*, establece que los Acuerdos Municipales pueden ser reglamentados por los Alcaldes mediante la expedición de actos administrativos, cuando 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 el numeral 2 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997 señala dentro de los fines de la función pública del urbanismo, *“2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.”*

Que al tenor del artículo 8 de 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 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:*

DECRETO

(...)

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. (...)*

Que según el mismo artículo 8 de la Ley 388 de 1997 señala que las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, técnicos ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional.

Que de acuerdo con el artículo 14 ibidem, reglamentado por el artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto Nacional 1232 de 2020, que señala los contenidos obligatorios que conforman el componente rural de los Planes de Ordenamiento Territorial, aspectos como, las normas volumétricas y aprovechamientos urbanísticos aplicables a usos industriales, comerciales o de servicios no hacen parte de los contenidos obligatorios que se deben incluir en los POT.

Que el numeral 4 del artículo 29 de la Ley Orgánica 1454 de 2011, establece como una de las competencias de los municipios en materia de ordenamiento del territorio la de reglamentar de manera específica los usos del suelo en áreas rurales y optimizar el uso de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales.

Que desde el Plan de Ordenamiento Territorial Departamental para el Valle del Cauca (POTD) adoptado mediante la Ordenanza 513 del 2019, se señaló como apuesta para subregión sur, correspondiente al municipio de Palmira en su visión 2032 que *“Mejorará su posicionamiento como polo de servicios, fortalecerá el sistema de ciudades, buscará la metropolización en donde se promueva la integración regional mediante la conectividad con la Región Pacífico y adoptará acciones subregionales cuyo énfasis sea el liderazgo de un modelo de ordenamiento regional policéntrico.”*

Que el POTD en su apartado 5.1.3 Ciudades y nuevos polos de desarrollo económico y productivo en las subregiones del capítulo Ejes territorial del MOT de define (Pág. 473) que: *“Los nodos productivos especializados albergarán áreas empresariales periféricas y urbanas para la localización de actividades del sector secundario, terciario y cuaternario, permitiendo una optimización y eficiencia en el funcionamiento de las cadenas logísticas, la concentración de actividades y la oferta de empleo y desarrollo tecnológico”.*

Que en la misma línea, el POTD en su apartado 5.2.3 Acciones de la base productiva para la mitigación y adaptación al Cambio Climático del capítulo Ejes territorial del MOT de define (Pág. 586) señala: *“Indicador Nodos productivos especializados con localización estratégica sobre ejes funcionales que impulsarán la localización de empresas altamente innovadoras, el mejoramiento y consolidación de áreas industriales existentes y la configuración de clústeres productivos en sistemas de proximidad “.*

Que el POTD, ahora de manera más específica sobre el área de planificación del Plan Especial Molinos 7, lo siguiente:

- Apuesta POTD: Nodos productivos especializados capítulo Ejes territorial del MOT define (Pág. 636)

DECRETO

“El POTD plantea la consolidación de nodos productivos especializados en las subregiones, que sean la plataforma para actividades industriales, logísticas y comerciales de gran envergadura, siendo detonantes de un cambio en el modelo y una apuesta por la complementariedad y el equilibrio territorial”.

- Nodo sur – Palmira capítulo Ejes territorial del MOT de define (Pág. 494)

“El área empresarial periférica de Palmira estará articulada al aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón, sobre el corredor ACOPI- Aeropuerto, e incorporará las Zonas Francas de Palmaseca y del Pacífico. El área empresarial urbana deberá localizarse en inmediaciones de la antigua estación del ferrocarril, y del río Palmira. Los proyectos urbanos que allí se ejecuten deberán contemplar la recuperación del frente de río para su aprovechamiento y disfrute”.

- Apuesta POTD: Nodos productivos especializados capítulo Ejes territorial del MOT de define (Pág. 637)

“El POTD propone una red de equipamientos de apoyo a la producción local y la seguridad alimentaria enfocados en la activación de los territorios rurales, de modo que sirvan como infraestructuras de soporte para actividades de acopio, transformación básica, empaquetamiento o producción cualificada, para apoyar a las cadenas productivas que se desarrollen en estos territorios”.

Que en desarrollo de las atribuciones legales y constitucionales fue expedido el Acuerdo Municipal N°. 109 de 2001 mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira (POT), modificado mediante los Acuerdos Nos. 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014, compilados en el Decreto Municipal No. 192 de 2014.

Que en el artículo 4 del Acuerdo Municipal 109 de 2001 señala la visión del Plan de Ordenamiento Territorial en donde precisa: *“Se propenderá por la dinamización del sector agroindustrial, facilitando la seguridad alimentaria, basada en una sana diversificación los cultivos tradicionales mediante la aplicación de avances tecnológicos identificados con los requerimientos socio ambientales de sustentabilidad y sostenibilidad, y por la instalación de eficientes servicios de escala regional generadores de empleo, bajo la premisa básica de mejorar calidad de vida de sus moradores respetando la armonización ecológica. (...)”.*

Que el numeral 10 del artículo 5 ídem, dispone dentro de los objetivos y estrategias del POT, el fortalecimiento del clima apropiado para las empresas existentes y la atracción de inversión que genere empleo, como es el caso del proyecto Molinos 7. En el artículo se señala:

“Artículo 5. Objetivos y estrategias. Son Objetivos del Plan de Ordenamiento de Palmira los siguientes:

(...)

10. *“Apoyar, impulsar y facilitar el desarrollo económico y empresarial del municipio de Palmira, fortaleciendo las empresas existentes y creando un clima apropiado de inversión para garantizar la generación de empleo productivo y por ende, mejorar la calidad de vida de sus habitantes.*

Para el cumplimiento de éste objetivo se adelantarán las siguientes acciones estratégicas:

a) *Definir las áreas rurales y urbanas que faciliten la ubicación e instalación de nuevas empresas.*

b) *Interactuar las áreas de actividad residencial con la actividad económica.*

DECRETO

- c) Definir las áreas de desarrollo académico y tecnológico para fomentar el asentamiento de nuevas Universidades, centros académicos, centros de desarrollo tecnológico, de investigación, productivos y empresariales.
- d) Determinar las áreas para la ubicación de empresas turísticas y de servicios complementarios”.

Que el literal c del artículo 8 ídem, que hace parte del Componente General del POT, señala que dentro del modelo territorial municipal se debe especificar la concreción de un núcleo industrial, de servicios y de equipamientos de escala regional, como lo es Molinos 7 en torno al aeropuerto internacional, así:

Artículo 8. Componentes del Modelo Territorial. El Modelo Territorial Municipal tiene los siguientes componentes:

(...)

- c) Una aglomeración industrial y de servicios y un núcleo de equipamientos de escala regional en torno al aeropuerto internacional.

(...)”

Que en el artículo 299A del subtítulo 1A “Instrumentos de Planificación”, título IV “Disposiciones finales” del Decreto compilatorio 192 de 2014, se define el Plan Especial como: “El Plan Especial es un instrumento complementario del POT, que tiene como objetivo orientar la planificación a una escala intermedia, donde se precise con más detalle las actuaciones urbanísticas que se realizarán sobre el territorio, en cada uno de los sistemas Estructurantes.”

Que como lo señala el citado artículo 299A los Planes Especiales no constituye una herramienta ordinaria de planificación, está llamado a (i) complementar el POT, (ii) su objetivo es desarrollar una planificación a escala intermedia, y (iii) señala textualmente que por medio del plan se deben precisar con detalle las actuaciones urbanísticas, es decir, el Plan Especial determina las condiciones para su proceso de licenciamiento.

Que el artículo 300 del Acuerdo 109 de 2001 establecía inicialmente los planes especiales de implantación como instrumentos a través de los cuales se regulaba e implantaban los usos dotacionales de gran escala. Sin embargo, con la revisión excepcional efectuada mediante Acuerdo 28 de 2014 esta figura fue modificada por la de Planes Especiales a efecto de ampliar su alcance y permitir que a través de estos se generen las condiciones para localizar proyectos estratégicos para el Municipio, en los siguientes términos:

“Los Planes Especiales están creados con el espíritu de la localización de proyectos estratégicos dentro del municipio de Palmira, con el fin de que su implantación de forma ordenada y que puedan accionar tanto el sector público como el privado. Se dan de igual forma todos los lineamientos normativos para que sea aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal y se garantice el cumplimiento de las normas de tipo ambiental que se den a partir de la consulta ante la CVC.”

El procedimiento para la aprobación de estos instrumentos será dado por la Secretaría de Planeación una vez sea aprobado el proyecto de Acuerdo de la Revisión del POT”

Que el artículo 299A del Decreto compilatorio 192 de 2014, también señala los contenidos mínimos que debe tener el Plan Especial:

DECRETO

“1. Ámbito de Aplicación. Este instrumento de planificación podrá ser aplicado específicamente para los usos condicionados correspondientes a las Áreas de Actividad de Manejo Especial que trata el CAPÍTULO V, del Subtítulo 3, del TÍTULO II “Componente Rural”.

2. Contenidos Mínimos del Plan Especial

- a) Presentación.
- b) Objetivos generales y específicos.
- c) Marco Normativo.
- d) Articulación con el Plan de Ordenamiento Territorial.
- e) Localización.
- f) Diagnóstico territorial:
 - 1) Caracterización del área de Estudio.
 - 2) Análisis predial.
 - 3) Análisis de riesgo de desastres (Artículo 38, Ley 1523 de 2012)
 - 4) Sistema Ambiental y Estructura Ecológica Principal.
 - 5) Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
 - 6) Sistema de Espacio Público Y equipamientos Colectivos.
 - 7) Sistema de Movilidad y transporte.
 - 8) Formulación. Generalidades.
 - 9) Delimitación de Plan Especial y Análisis estructura Predial.
- g) Formulación:
 - 1) Formulación Sistema Ambiental y estructura ecológica Principal.
 - 2) Formulación Gestión del Riesgo de desastres.
 - 3) Formulación Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
 - 4) Formulación Sistema de Espacio Público y equipamientos Colectivos.
 - 5) Formulación Sistema de Movilidad y transporte.
 - 6) Estrategia territorial.
 - 7) Obligaciones Urbanísticas.
 - 8) Usos del Suelo y Norma Urbanística.
 - 9) Planimetría presentada
 - 10) Análisis Económico, estrategia de Gestión y financiación.
 - 11) Programa de Ejecución.”

Que de los contenidos mínimos planteados para los Planes Especiales se concluye que como acción urbanística independiente y especial, consolida un instrumento de planificación territorial intermedio que con base en la fase de diagnóstico, permite hacer una formulación de una pieza de planificación complementaria que se ajuste al objetivo/estrategia del POT, impactando positivamente la región y consolidándose como un proyecto estratégico Territorial.

Que el citado artículo 299A del Decreto 192 de 2014 frente a la elaboración y aprobación señala:

“3. Elaboración y Aprobación.

La elaboración del plan especial podrá ser de iniciativa pública, privada o mixta y será aprobado por el Alcalde mediante decreto, previo visto bueno por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, la viabilidad de la prestación de los servicios públicos por parte de las empresas respectivas y precedido de la consulta a la autoridad ambiental competente, que emitirá el concepto respectivo”.

Que de conformidad con la disposición del POT, el Plan Especial es un instrumento de planificación intermedia que debe ser adoptado mediante Decreto, previa viabilidad por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, de las empresas de prestación de los servicios públicos e incluso contar con la respectiva consulta ante la autoridad ambiental competente.

DECRETO

Que los artículos 101 y 114 del POT, establecen el régimen de usos del suelo para las áreas de Actividad Agrícola Intensiva y Agrícola de Manejo Especial de Centros Poblados, dentro de los cuales se encuentra como uso condicionado al cumplimiento de un Plan Especial, el denominado “Dotacional de gran escala”, el cual tiene dentro de su infraestructura asociada los centros de acopio, según el artículo 94 ibídem.

Que mediante el Decreto Municipal 210 de agosto 16 de 2022, se reglamentó el procedimiento para la formulación, revisión, aprobación y adopción de los Planes Especiales como lo señala el artículo 1 cuando estableció su objeto en los siguientes términos: “El presente Decreto tiene como objeto reglamentar la formulación, revisión, aprobación y adopción de los Planes Especiales establecidos en el artículo 299A del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira.”

Que el artículo 2 del Decreto Municipal 210 de 2022 define los Planes Especiales:

“Artículo 2.- Planes Especiales: Los Planes Especiales son instrumentos de planificación intermedia para la localización de proyectos estratégicos que desarrollen usos condicionados en las Áreas de Actividad Agrícola de Manejo Especial de Centros Poblados, Áreas Especializadas para la Recreación y el Turismo y Áreas de Actividad Agrícola Intensiva del suelo rural, establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Palmira, las cuales se encuentran delimitadas en el mapa A12 “Áreas de Actividad Rural”, con base en los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el POT y en los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

Los Planes especiales están orientados a cumplir con los siguientes objetivos:

- A. Articular el desarrollo de proyectos estratégicos en el suelo rural de Palmira con su entorno.
- B. Complementar las pautas urbanísticas para el desarrollo del proyecto (...)

Que en el artículos 7 y 8 ídem se desarrollaron y precisaron los contenidos que debería tener el Documento Técnico de Soporte y formulación del Plan Especial, en donde se presentaron los diseños y modelaciones de los servicios públicos, articulación con los sistemas estructurantes de movilidad, ambiental, Gestión de Riesgo de Desastres, espacio público, así como los aprovechamientos urbanísticos, el análisis de económico, estrategia de gestión y financiación, entre otros, todos en función a los usos propuestos para el proyecto estratégico a ser aprobado por medio del Plan Especial.

Que de acuerdo con los artículos 10 “Consulta a la autoridad ambiental competente” y 11 “Adopción” del Decreto 210 de 2022, los Planes Especiales se aprueban y adoptan por parte del Alcalde Municipal, previa viabilidad técnica de la Subsecretaría de Planeación Territorial adscrita a la Secretaría de Planeación y concepto de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC.

Que con la expedición del Decreto Municipal 134 de junio 03 del 2022 “Por medio del cual se determina el procedimiento para la titulación, entrega e incorporación de las áreas de cesión obligatorias en el Municipio (...)”, se dispone el paso a paso a seguir para la titulación y entrega de zonas de cesión en Palmira.

Que por medio del radicado No.CR20230008966 del primero de junio del 2023, el representante legal de la sociedad DANIEL MADRIÑAN RODRIGUEZ Y COMPAÑIA S.A.S entregó la siguiente documentación, con el fin de dar inicio a la primera etapa del trámite del Plan especial para el desarrollo del uso condicionado “Dotacional a Gran Escala”, y una vez allegados los documentos, se procedió a realizar la revisión de los mismos, evidenciando la ausencia de documentación mencionada sobre los siguientes ítems del Decreto 210 de 2022, para surtir la revisión de completitud, manifestado mediante el oficio con radicado TRD-2023-162.10.10.7 del 9 de junio de 2023.

DECRETO

Que, mediante el correo electrónico laurab@corocora.com.co enviado el día 19 de julio de 2022 y la radicación con el consecutivo CR20230011557 del 21 de julio de 2022, se hace una nueva radicación de la información requerida por la Secretaría de Planeación, en aras de subsanar los requerimientos faltantes y en la etapa de viabilidad de Plan Especial.

Que, mediante el correo electrónico laurab@corocora.com.co envió los días 31 de julio y agosto 8, se reciben los archivos de Software libre con respecto a la modelación hidráulica del acueducto y alcantarillado y la respuesta al oficio con TRD 2023-231.10.3.1 con fecha del 9 de mayo de 2023, mediante el cual la Secretaría de Tránsito y Transporte emitió respuesta al solicitante, sobre el certificado de Plan de Movilidad, en el cual se expone en el numeral 7 que: "Dentro del componente de Plan de Manejo de Tránsito que debe tener para su fase de construcción, no aplica para este caso, toda vez que la red vial del área de influencia del proyecto Molinos 7, es de orden nacional y no tenemos competencia para revisar y aprobar PMT que se diseñen para mitigar impacto a la movilidad sobre vías a cargo de la Nación, sin embargo, el Plan de Movilidad Especial, incluye un PMT categoría 1".

Que, mediante el radicado n.º 20230012808 del día 9 de agosto de 2023, aportó las últimas versiones de la documentación requerida según lo solicitado y establecido por el Decreto 210 de 2022, con la información adjunta, de manera física y digital.

Que una vez revisados y analizados los componentes requeridos, el Subsecretario de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación, emite mediante la Resolución N.º. 2023-162.13.3.109 de agosto 09 de 2023 "Por medio de la cual se emite la viabilidad del Plan Especial Molinos 7 localizado en el predio identificado con número predial Nacional 765200001000000120668000000000 en el Municipio de Palmira", la viabilidad técnica para el Plan Especial del proyecto "Molinos 7" para el desarrollo del uso condicionado "Dotacional de gran escala", el cual tiene dentro de su infraestructura asociada los centros de acopio.

Que para la expedición de la Resolución del 2023-162.13.3.109 de agosto 09 de 2023, se revisó cada uno de los componentes del Plan Especial, aspectos como sistemas estructurantes ambiental y riesgo, movilidad, servicios públicos, cartografía y planimetría, usos del suelo y norma urbanística, obligaciones urbanísticas y análisis económico, entre otros.

Que mediante oficio con radicado N.º. 2023-162.5.509 del 14 de agosto de 2023, se le solicita a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC, la revisión de la documentación relacionada, para que desde el ámbito de sus competencias emita concepto sobre el Plan Especial propuesto, tanto en los componentes ambientales como respecto a las normas de ocupación en el marco del proceso de adopción de instrumentos de planificación complementarios al POT, conforme las competencias que tienen las autoridades ambientales en especial el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993.

Que mediante el consecutivo No. 0722- 750482023 de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC, la entidad emite el Concepto Técnico Ambiental para el proyecto denominado "Molinos 7" en el predio con código catastral 765200001000000120668000000000, de acuerdo con el artículo 299A del Plan de Ordenamiento Territorial, compilado por el Decreto 192 de julio 29 de 2014 y el artículo 10 "Consulta a la autoridad competente" del Decreto 210 de agosto 16 de 2022 "Por medio del cual se reglamenta el procedimiento para la formulación, revisión, aprobación y adopción de los Planes Especiales".

Que de acuerdo con el artículo 92 del POT, las cesiones para las parcelaciones para usos industriales, comerciales o de servicios, deberán ceder a título gratuito y por escritura pública para zonas verdes el diez por ciento (10%) del área bruta del ámbito de aplicación del Plan, con el fin de conformar los espacios

DECRETO

destinados a la recreación en dichos centros poblados, las cesión deberán cumplir con los criterios de localización, accesibilidad y configuración geométrica que disponga el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 5 ídem señala que: “Las normas de aprovechamientos urbanísticos y estacionamientos será la dispuesta en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y los instrumentos que lo reglamenten, complementen, adicionen o sustituyan.”. Así, al ser el presente Decreto de Plan Especial un instrumento que complementa el POT en los términos literales del artículo 299A citado anteriormente, se debe señalar la norma urbanística.

Que el proyecto Molinos 7, cuenta con una ubicación privilegiada por estar en un punto estratégico entre Palmira, Yumbo y Cali, muy cerca al aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón, con acceso por vías nacionales, es un nuevo polo de desarrollo industrial y logístico para la ciudad región y la nación y se encuentra totalmente articulado con la visión de Palmira y su dinámica de desarrollo, trazadas en el PDM 2020 -2023.

Que para la definición del aprovechamiento urbanístico se tuvo en cuenta los criterios de conectividad, la articulación regional y vocación de la zona de influencia del Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial Departamental del Valle del Cauca - POTD, el POT vigente de Palmira y sus Decretos reglamentarios, así como lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que con el cumplimiento de los criterios mencionados, se fija para el Plan Especial “Parque Molinos 7”, un índice de ocupación máximo del 30% para usos comerciales, industriales, de servicios y equipamientos. Para los índices de ocupación, se tuvieron en cuenta las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en particular las siguientes:

ARTÍCULO 2.2.2.4.1 Áreas de actividad industrial en suelo rural no suburbano.

(...)

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

(...)

En ningún caso, podrá autorizarse el desarrollo de actividades industriales en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos.

Que para la definición de las normas volumétricas, alturas máximas y estacionamientos se realizó el análisis de lo establecido en el Decreto Municipal 303 de 2021, encontrando que sus disposiciones se articulan con la propuesta técnica del Plan Especial.

Que el Plan Especial Molinos 7 se desarrolla en cumplimiento a lo estipulado en el artículo 299A del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Palmira, compilado en el Decreto Municipal 192 de 2014, el Decreto 210 de 2022 y el Plan de Ordenamiento Territorial Departamental (POTD); con el objetivo de lograr una planificación a escala intermedia, que permita garantizar el desarrollo del suelo rural de una manera integral y con una adecuada articulación al tejido urbano existente y proyectado.

Que en consideración de la ubicación privilegiada del Municipio de Palmira, por contar con la principal infraestructura de transporte aéreo de la región, conectividad vial de alta cobertura y excelentes condiciones, más la futura infraestructura de movilidad férrea con el Distrito de Santiago de Cali y los municipios de Jamundí y Yumbo, se considera a Molinos 7 como un proyecto estratégico que permite el cumplimiento de los objetivos de ordenamiento territorial del Departamental y Municipal.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETO

DECRETA:

ARTÍCULO 1. APROBAR Y ADOPTAR el Plan Especial para el proyecto “Molinos 7” ubicado en el predio identificado con número predial nacional 765200001000000120668000000000 del municipio de Palmira, para el desarrollo del uso “Dotacional de gran escala” con infraestructura asociada para Centro de Acopio, en los términos de la formulación presentada y viabilizada por la Resolución N°. 2023-162.13.3.109 de agosto 09 de 2023 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 2. COMPOSICIÓN PREDIAL. El área de planificación del presente Plan Especial está compuesta por el predio identificado con número predial nacional 765200001000000120668000000000 del municipio de Palmira, para el desarrollo del uso “Dotacional de gran escala” con infraestructura asociada para Centro de Acopio, en el predio identificado a continuación:

TABLA 1. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS

N°.	Predio	Matricula Inmobiliaria	ID Predial
1	LOTE 1	378-93873	1206680000000000

PARÁGRAFO: En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en los certificados de tradición aportados y las descritas en el documento de formulación del Plan Especial, será obligación de los propietarios de los predios realizar las gestiones o trámites necesarios para la rectificación de las mismas, ante la entidad catastral competente.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL. Hacen parte integral del Plan Especial “Molinos 7”, los siguientes documentos que constituyen su soporte técnico:

- Documento Técnico de Soporte Molinos 7
- PE-M7-P01_Localización
- PE-M7_P02_Plano Topográfico
- PE-M7_P03_Propuesta Urbanística
- PE-M7_P04_Propuesta Vial
- PE-M7_P05_Usos del Suelo
- PE-M7_P06_Servicios Públicos
- PE-M7_P07_Fauna y Flora

PARÁGRAFO: El diseño arquitectónico definitivo y sus áreas finales, así como el cumplimiento de la norma urbanística, deberán ser verificados por el Curador Urbano en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas, para lo cual se deberán tener en cuenta las áreas señaladas y cumplimiento de la norma de estacionamientos, zonas de cargue y descargue y demás aspectos relacionados con la mitigación de impactos urbanísticos, ambientales y de movilidad en el presente Decreto.

ARTÍCULO 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. El siguiente cuadro contiene la distribución general de áreas, según el documento de formulación del Plan Especial.

TABLA 2. CUADRO GENERAL DE ÁREAS

Descripción	Porcentaje %	Área (metro cuadrado)
ÁREA BRUTA	100%	619.866,14
ÁREA DE AISLAMIENTO (AFECTACIONES)	12,06%	74.776,38
Franja de Aislamiento - Vías de Primer Orden (Ley 1228 de 2008)		2.141,60
Líneas de Alta Tensión y su Aislamiento		58.294,33
Vías locales dentro de la zona de aislamiento de las líneas de alta tensión		14.340,45
ÁREAS PARA SERVICIOS PÚBLICOS	1,38%	8.583,56
Canales de Aguas Lluvias		5.228,86
Lotes para PTAP, PTAR y otros servicios		3.354,70
ÁREAS PARA VÍAS	3,92%	40.748,39
Áreas NO Edificables	17,38%	107.726,91
ÁREA ÚTIL	64,91%	402.371,35

PARÁGRAFO. El diseño arquitectónico definitivo y sus áreas finales, podrá ser objeto de precisiones por ajustes topográficos en las licencias urbanísticas respectivas. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, conforme a lo señalado en la Ley 388 de 1997, el Decreto nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique, ajuste o sustituya.

ARTÍCULO 5. CESIONES URBANÍSTICAS. Las cesiones urbanísticas correspondientes, de conformidad con el artículo 92 del POT vigente, para el presente Plan Especial son las siguientes:

Para las áreas de actividad le corresponderá una cesión urbanística de espacio público compensable en suelo. A continuación, se identifican las áreas de cesión correspondientes al ámbito de planificación del Plan Especial.

Cesión de espacio público	Área de suelo a ceder (metro cuadrado)
10% sobre el área bruta	61.986,61

PARÁGRAFO: Las cesiones estarán sujetas a los criterios y procedimiento establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el Decreto Municipal 134 de 2022 o las normas que los adicionen, modifiquen, ajusten o sustituyan.

DECRETO

ARTÍCULO 6. USOS. Los usos del suelo principales, compatibles y condicionados dentro del área de planificación del Plan Especial se especifican en los artículos del Plan de Ordenamiento Territorial que se relacionan a continuación:

Área de actividad	Área (m ²)	Régimen de usos
Agrícola Manejo Especial de Centros poblados	583.103,20 m ²	Artículo 114 del Decreto 192 de 2014
Agrícola Intensiva	45.889,97 m ²	Artículo 101 del Decreto 192 de 2014

ARTÍCULO 7. OCUPACIÓN. De acuerdo con el cumplimiento de los criterios de conectividad, articulación regional y vocación de la zona de influencia del Plan Especial, se fija para el ámbito de planificación del Plan Especial "Molinos 7", un índice de ocupación máximo del 30%.

ARTÍCULO 8. ALTURAS. De conformidad con las áreas de actividad la altura máxima permitidas serán las asignadas en el siguiente cuadro:

Altura máxima	
Altura en metros	15
N.º de pisos (máximo)	3

Las edificaciones que puedan localizarse según el régimen de usos determinado en el POT para cada área de actividad, 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.

PARÁGRAFO. La infraestructura no convencional (silos, tanques, elevadores, etc) no se rige por las alturas máximas determinadas en este Decreto.

ARTÍCULO 9. MOVILIDAD. Para el presente plan especial se contempla la siguiente tabla de estacionamientos mínimos requeridos, el cual corresponderá a la suma de unidades establecidas para cada uno de los usos que se desarrollen en la misma, según artículo quinto del Decreto 303 del 30 de Diciembre del 2021, así:

Grupo de Uso	Uso	Unidades de Estacionamientos		Zonas de Cargue y Descargue
		Automóviles	Motocicletas	
Comercio		1 por cada 60 m ² construidos	1 por cada 60 m ²	1 zona de cargue y descargue de 3m x 10m, más área de maniobra, por cada 500 m ² construidos.
Servicios	Ecoturismo	1 por cada unidad independiente turística	1 por cada 10 unidades independientes turísticas	N/A

DECRETO

	Instalaciones deportivas	1 por cada 50 m ² construidos	1 por cada 50 m ² construidos	N/A
	Otros servicios	1 por cada 60 m ² construidos	1 por cada 60 m ² construidos	Servicios hoteleros: 1 zona de cargue y descargue de 3m X 10m, más área de maniobra, por cada 500 m ² construidos.
Industria		1 por cada 600 m ² construidos	1 por cada 100 m ² construidos	2 zonas con un mínimo de 3m x 10m por cada 600 m ² construidos, más área de maniobra
Equipamientos	Educativos (preescolar y básica) y de bienestar social	1 por cada 80 m ² construidos	1 por cada 80 m ² construidos	N/A
	Otros equipamientos	1 por cada 60 m ² construidos	1 por cada 80 m ² construidos	Equipamientos de abastecimiento: 4 zonas de cargue y descargue de 3m x 10 m, más área de maniobra por cada 500 m ² 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 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 3. Para mitigar los impactos en temas de tránsito, transporte y movilidad, deberá dar cumplimiento, además de las unidades de estacionamientos y zonas de cargue y descargues referidas en el Decreto 303 de 2022, deberá estar establecido en el Plan de Movilidad y Plan de Manejo de Tránsito, el cual se tendrá que presentar aprobado por parte de la Autoridad administradora de la vía Nacional correspondiente, al momento de la presentación del trámite de licencia urbanística ante la Curaduría Urbana.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo determinado por el artículo 90. Altura y aislamientos de las vías del POT, el cual determina que para cualquier tipo de construcción debe acatar los aislamientos sobre las vías que conforman la red vial nacional, conforme la Ley N°1228 de 2008 o la norma que la adicione modifique o sustituya, así:

- Carreteras de primer orden: Sesenta (60) metros.
- Carreteras de segundo orden: Cuarenta y cinco (45) metros.
- Carreteras de tercer orden: Treinta (30) metros.

Para las demás vías que no hagan parte del sistema vial nacional se dispondrán de los siguientes aislamientos.

DECRETO

- a) Vía interveredal: Quince (15) metros.
- b) Linderos y caminos: Diez (10) metros.

ARTÍCULO 10. Las disposiciones sobre los sistemas estructurantes y demás contenidos del Plan Especial, se adoptan en los términos de la formulación presentada y viabilizada por la Resolución N°. 2023-162.13.3.109 de agosto 09 de 2023 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. El Plan Especial no certifica el cumplimiento de las demás obligaciones urbanísticas correspondientes al desarrollo del predio, ni exime al interesado de tramitar y obtener los permisos, licencias urbanísticas, autorizaciones y concesiones ambientales correspondientes ante las autoridades competentes, antes de iniciar cualquier tipo de intervención en el predio.

ARTÍCULO 11. SISTEMA HÍDRICO. De acuerdo con el mapa A10. *Suelos de Protección*, una parte del ámbito de planificación se localiza sobre el corredor biológico del canal Chimbique, conforme lo establece el artículo 17 del POT y el Decreto Compilatorio 1076 de 2015, los propietarios de los predios están obligados a mantener el Área Forestal Protectora en una franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima de marea.

PARÁGRAFO 1. El Área Forestal Protectora hace parte del Área de Protección del Sistema Hídrico, y es un elemento de la Estructura Ecológica Principal del municipio.

PARÁGRAFO 2. Debe implementar las medidas de mitigación del riesgo y adaptación al cambio climático identificadas en el capítulo 3.3 y 3.3.1 del Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 12. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL SUELO. Los propietarios del predio deberán garantizar el cumplimiento de lo estipulado en el Decreto 1076 de 2015 en el artículo 2.2.1.1.18.6 con relación a la protección y conservación del suelo de la siguiente manera:

- Usar los suelos de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos de tal forma que se mantenga su integridad física y su capacidad productora, de acuerdo con la clasificación agrológica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y con las recomendaciones señaladas por el Instituto Colombiano Agropecuario (ICA) y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MINAMBIENTE).
- Proteger los suelos mediante técnicas adecuadas de cultivos y manejo de suelos, que eviten la salinización, compactación, erosión, contaminación o revenimiento y, en general, la pérdida o degradación de los suelos.
- Mantener la cobertura vegetal de los terrenos dedicados a ganadería, para lo cual se evitará la formación de caminos de ganado o terracetas que se producen por sobrepastoreo y otras prácticas que traigan como consecuencia la erosión o degradación de los suelos.
- No construir o realizar obras no indispensables para la producción agropecuaria en los suelos que tengan esta vocación.
- Proteger y mantener la vegetación protectora de los taludes de las vías de comunicación o de los canales cuando dichos taludes estén dentro de su propiedad, y establecer barreras vegetales de protección en el borde de los mismos cuando los terrenos cercanos a estas vías o canales no puedan mantenerse todo el año cubierto de vegetación.
- Proteger y mantener la cobertura vegetal a lado y lado de las acequias en una franja igual a dos veces al ancho de la acequia.

ARTÍCULO 13. ARTICULACIÓN CON EL POMCA. Las actividades a desarrollar dentro del predio deben estar en concordancia con los dispuesto en el Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca hidrográfica del

DECRETO

río Amaime, como determinantes ambiental que tiene incidencia en el predio, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución 0100 No. 0500-849 de 2012.

ARTÍCULO 14. PERMISOS AMBIENTALES. Es responsabilidad del interesado tramitar ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y/o la Autoridad Ambiental competente, los siguientes permisos ambientales requeridos para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales:

- Concesión de aguas superficiales
- Concesión de aguas subterráneas
- Permiso de vertimientos a cuerpos de agua
- Permiso de vertimientos al suelo
- Aprovechamiento forestal
- Autorización para ocupación de cauce y obras
- Autorización para vías carretables y explanaciones
- Permiso de emisiones atmosféricas

PARÁGRAFO. En el caso de que se produzcan actualizaciones normativas que requieran la obtención de permisos ambientales para la utilización de recursos naturales en terrenos tanto públicos como privados, será responsabilidad del titular de la actividad llevar a cabo dicho proceso ante la Autoridad Ambiental competente.

ARTÍCULO 15. RESIDUOS SÓLIDOS. Los residuos sólidos resultantes de obras a realizar, deberán disponerse en un área autorizada para tal fin, procurando la disminución de los impactos ambientales y al espacio público. En este sentido, el propietario del predio deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017 y la Resolución 1257 de 2021 o toda norma que lo adicione, sustituya, modifique o complemente.

PARÁGRAFO. Debe cumplir con lo determinado por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, adoptado mediante el Decreto N° 120 del 14 de abril de 2016, actualizado mediante Decreto n° 330 del 29 de septiembre de 2017, "Por medio del cual se actualiza el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS 2016-2027 del Municipio de Palmira, y se dictan otras disposiciones"; el Plan de Gestión del Riesgo para el Manejo de Vertimientos (PGRMV) y la propuesta de gestión de los residuos sólidos identificados en el capítulo 3.4.4. del Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 16. SERVICIOS PÚBLICOS. Es responsabilidad del interesado adelantar los trámites pertinentes para garantizar el suministro de los servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras, conforme los conceptos de disponibilidades de servicios públicos emitidos por las empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas en el capítulo 3.4 del Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 17. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 9 del Acuerdo 028 de 2014, modificado por el artículo 77 del Decreto Municipal 192 de 2014, como consecuencia de la adopción del presente Plan Especial si se presenta hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad.

ARTÍCULO 18. EXIGIBILIDAD, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL EFECTO PLUSVALÍA. Las condiciones para la exigibilidad, cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en plusvalía se regirán siguiendo el procedimiento y las competencias asignadas en el Decreto Municipal 287 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

DECRETO

ARTÍCULO 19. OTRAS DISPOSICIONES GENERALES. El cumplimiento de los requerimientos y las demás normas de entidades municipales, departamentales y nacionales aplicables, serán responsabilidad del titular del proyecto del Plan Especial.

PARÁGRAFO 1. La presente viabilidad no es un permiso de funcionamiento ni autoriza la iniciación de ningún tipo de obra. El único documento que genera una situación jurídica consolidada “derecho adquirido” en temas de usos del suelo para el dueño del predio o del establecimiento, es la Licencia Urbanística debidamente ejecutada como lo establece el Decreto Nacional 1203 de 2017.

PARÁGRAFO 2. La presente Resolución no certifica el cumplimiento de obligaciones urbanísticas correspondientes al desarrollo del Plan Especial, ni exime al interesado de tramitar y obtener los permisos, licencias, autorizaciones, concesiones y demás derechos ambientales correspondientes ante la autoridad ambiental, antes de iniciar cualquier tipo de intervención en el predio.

ARTÍCULO 20. OBLIGACIÓN PARA OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS. Es obligación del interesado obtener las licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del proyecto general y adelantar las obras de mitigación de impactos, teniendo en cuenta lo determinado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 21. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL. El Plan Especial adoptado tiene una vigencia de cinco (5) años a partir de la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial del Municipio de Palmira.

ARTÍCULO 22. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Palmira y deroga las demás normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Palmira – Valle del Cauca, a los diecinueve (19) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).


OSCAR EDUARDO ESCOBAR GARCÍA
Alcalde Municipal

Proyectó: Diego Fernando Ochoa Roa – Subsecretario de Planeación Territorial
Revisó y aprobó: Martha Cecilia Gualteros Castro – Secretaria de Planeación
Mario Fernando Urrestra Laverde – Secretario Jurídico (E) 
Manuel Fernando Flórez Arellano - Secretario General 