

DECRETO No. 004

11 de Enero de 2023

**“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA Y ADOPTA EL PLAN ESPECIAL PARA EL PROYECTO
“PARQUE GUAJIRA 7” UBICADO EN LA VÍA AEROPUERTO – CENCAR KM 5-200 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:*

(...)

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 Parque Guajira 7, lo siguiente:

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

“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 estratégico Parque Guajira 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.*
- 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”.*

DECRETO

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 el Parque Guajira 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:

"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 Secretaria 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.

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 ibidem.

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 PQR20220025678 del 22 de agosto del 2022, el representante legal de la sociedad MADRIÑAN RODRIGUEZ Y COMPAÑIA S.A.S realizó la radicación del Documento Técnico de soporte y de formulación del Plan Especial para el proyecto estratégico Parque Guajira 7, para el desarrollo del uso “Dotacional de gran escala” con infraestructura asociada para Centro de Acopio, en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial y del Decreto 210 de 2022. El 29 de agosto de 2022, por medio del radicado CR20220014960 se aportó la viabilidad de la prestación de servicios públicos.

Que por correos electrónicos de fechas 7, 14, 15 y 20 de septiembre de 2022 se recibieron por medio de correos electrónicos los ajustes solicitados a la radicación de la propuesta del Plan Especial que se originaron luego de las reuniones celebradas el 6, 8 y 13 de septiembre de 2022 y consignadas en las actas con radicados TRD: 2022-162.1.2.10, TRD: 2022-162.1.2.11 y TRD: 2022-162.1.2.12. Finalmente se radicó la versión definitiva por correo electrónico el 26 de septiembre de 2022 a los correos diego.ochoa@palmira.gov y martha.gualteros@palmira.gov.co.

Que, mediante el oficio con TRD 2022-230.10.3.117 con fecha del 2 de septiembre de 2022, la Secretaría de Tránsito y Transporte emitió respuesta sobre el certificado de Plan de Movilidad, en el

DECRETO

cual se expone *“que el Plan de Movilidad elaborado para el Plan Especial Guajira 7 cumple con los requerimientos mínimos dispuestos en la normatividad vigente”*.

Que, mediante el oficio con TRD 2022-320.8.1.178 con fecha del 5 de septiembre de 2022 la Dirección de Gestión del Riesgo de Desastres, expidió la certificación *“que en cuanto a fenómenos de origen natural en el sector donde se pretende desarrollar el Plan Especial Guajira 7, no se encuentra expuesta a fenómenos de inundación fluvial y tampoco a movimientos en masa, sin embargo el proyecto deberá plantear soluciones para el manejo de su drenaje pluvial”*.

Que una vez revisados y analizados los componentes requeridos, el Subsecretario de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación, emite mediante la Resolución N°. 2022-162.13.3.154 de octubre 07 de 2022 *“Por medio de la cual se emite la viabilidad del Plan Especial Parque Guajira Siete ubicado la vía Aeropuerto-Cencar km 5-200 en el municipio de Palmira”, la viabilidad técnica para el Plan Especial del proyecto “Parque Guajira 7” para el desarrollo del uso condicionado “Dotacional de gran escala”, el cual tiene dentro de su infraestructura asociada los centros de acopio.*

Que mediante oficio N°. 0722-929632022 del 9 de noviembre de 2022, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC, en el ámbito de sus competencias, expidió concepto favorable al Plan Especial del proyecto *“Parque Guajira 7”*.

Que mediante oficio con TRD 2022-162.5.586 del 22 de noviembre de 2022, la Subsecretaría de Planeación Territorial solicitó a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC ampliar el concepto con radicado 0722-929632022 del 9 de noviembre de 2022, el cual fue resuelto por medio del oficio No. 0722-11154022022 del 6 de diciembre de 2022.

Que para la expedición de la Resolución 2022-162.13.3.154 del 7 de octubre de 2022 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 la mencionada Resolución de viabilidad 2022-162.13.3.154 de octubre 07 de 2022, fue modificada posteriormente y exclusivamente a lo relativo a su artículo 4, mediante la Resolución N°. 2022-162.13.3.182 de diciembre 19 de 2022 con relación a las Cesiones urbanísticas del proyecto, en concordancia a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (POT), el Decreto Municipal 134 de 2022 o las normas que los adicionen, modifiquen, ajusten o sustituyan.

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 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 Guajira 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 Guajira 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 2.2.2.2.4.1 *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 agrícola 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 Guajira 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 al Parque Guajira 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,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. APROBAR Y ADOPTAR el Plan Especial para el proyecto "Parque Guajira 7" ubicado en la vía aeropuerto – cencar km 5-200 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. 2022-162.13.3.154 de 07/10/2022 modificada parcialmente mediante la Resolución N°. 2022-162.13.3.182 de 19/12/2022 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 los predios identificados a continuación:

TABLA 1. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS

N°.	Predio	Matricula Inmobiliaria	ID Predial
1	LOTE 1	378-230094	000100184583000
2	LOTE 5 SERVIDUMBRE	378-221529	000100180485000
3	LOTE 3B	378-226552	000100184568000
4	LOTE 3C	378-226553	000100184569000
5	LOTE 2C	378-226559	000100184581000
6	LOTE 2E GESTORA	378-226561	000100184582000
7	LOTE 2G	378-226563	000100184563000
8	LOTE 4A	378-226589	000100184570000
9	LOTE 4B	378-226590	000100184571000
10	LOTE 4D	378-226592	000100184572000
11	LOTE 4E	378-226593	000100184565000
12	LOTE 8A	378-229898	000100184573000
13	LOTE 8B	378-229899	000100184574000
14	LOTE 8C	378-229900	000100184575000
15	LOTE 8D	378-229901	000100184576000
16	LOTE 8E	378-229902	000100184577000
17	LOTE 8F	378-229903	000100184578000
18	LOTE 8H	378-229905	000100184580000
19	LOTE 1 GUAJIRA	378-221525	000100180105000
20	LOTE 2	378-230095	000100184583000

DECRETO

21	LOTE 3	378-230096	000100184583000
22	LOTE 2A-B1	378-230140	000100184584000
23	LOTE 2A-B2	378-230141	000100184585000
24	LOTE 2A-B3	378-230142	000100184586000
25	LOTE 2A-B4	378-230143	000100184587000
26	LOTE 2A-B5	378230144	000100184588000
27	LOTE 2A-B6	378-230145	000100184589000
28	LOTE 4C1	378-244202	000100180418000
29	LOTE 4C3	378-244204	000100184567000
30	LOTE 3A1-ARA	378-244212	000100184564000
31	LOTE 3B1-4 D1	378-253902	No registra en certificado de tradición
32	LOTE C C1 SERVIDUMBRE	378-244205	No registra en certificado de tradición
33	LOTE C2 SERVIDUMBRE	378-244206	No registra en certificado de tradición

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 “Parque Guajira 7”, los siguientes documentos que constituyen su soporte técnico:

- Documento técnico de soporte y de formulación del proyecto Plan Especial Guajira 7
- Viabilidad técnica Resolución N°. 2022-162.13.3.154 de 07/10/2022 modificada parcialmente mediante la Resolución N°. 2022-162.13.3.182 de 19/12/2022
- Juego de planos relacionados a continuación:
P01-PE-G7_Composición catastral
P02-PE-G7_Plano topográfico
P03 - PE-G7_Propuesta Urbanística
P04 - PE-G7_Propuesta Vial
P05 - PE-G7_Usos del suelo
P06- PE_G7_Servicios Públicos
P07-PE-G7_Fauna y flora

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

CUADRO DE ÁREAS			
DESCRIPCIÓN	%	ÁREA (M2)	
ÁREA BRUTA	100,00%	630.953,43	M2
ÁREAS DE AISLAMIENTO (Afectaciones)	6,67%	42.112,36	M2
Faja de Aislamiento - Vías de Primer Orden (<i>Ley 1228 de 2008</i>)		5.399,23	M2
Línea de Alta Tensión y su Aislamiento		36.713,13	M2
ÁREAS PARA SERVICIOS PÚBLICOS	3,66%	23.069,72	M2
Canales de Aguas Lluvias		16.121,77	M2
Pozo Profundo Vp-541		512,05	M2
Lotes para PTAP, PTAR y otros servicios		6.435,90	M2
ÁREAS PARA VÍAS	6,24%	39.391,97	M2
Áreas NO Edificables	0,52%	3.259,54	M2
ÁREA ÚTIL	82,91%	523.119,84	M2

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 al presente Plan Especial son las siguientes:

Cesión espacio público	Área suelo a ceder
10% / sobre área bruta	63.095 m2

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.

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	Régimen de usos
Agrícola intensiva	37.667	Artículo 101 del Decreto 192 de 2014
Agrícola manejo especial centros poblados	3.659	Artículo 114 del Decreto 192 de 2014
Área de actividad especializada agroindustrial y manufacturera	21.767	Artículo 126 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 "Parque Guajira 7", un índice de ocupación máximo del 30% para usos comerciales, industriales, de servicios y equipamientos.

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 en usos industriales, comerciales y de servicios, 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.

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

ARTÍCULO 9. ESTACIONAMIENTOS. 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, así:

GRUPO DE USO	USO	UNIDADES DE ESTACIONAMIENTOS		ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE
		AUTOMOVILES	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	
	Instalaciones deportivas	1 por cada 50 m ² construidos	1 por cada 50 m ² construidos	
	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	
	Otros equipamientos	1 por cada 60 m ² construidos	1 por cada 80 m ² 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 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 señalado 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.

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°. 2022-162.13.3.154 de 07/10/2022 modificada mediante la Resolución N°. 2022-162.13.3.182 de 19/12/2022 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.

DECRETO

ARTÍCULO 11. 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 12. 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.

ARTÍCULO 13. 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 14. 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 el Despacho del Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, a los once (11) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).



ÓSCAR EDUARDO ESCOBAR GARCÍA
Alcalde Municipal

Proyectó: Diego Fernando Ochoa Roa – Subsecretario de Planeación Territorial
Revisó y aprobó: Martha Cecilia Gualteros Castro – Secretaria de Planeación
Nayib Yaber Enciso – Secretario Jurídico
Manuel Fernando Flórez Arellano - Secretario General