



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

0048)

07 FEB. 2012

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, en los Decretos 4260 de 2007 y 3671 de 2009

CONSIDERANDO

En relación con la política nacional urbana:

1. Que los Macroproyectos de Interés Social Nacional son intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional con el fin de aumentar la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS – VIP), especialmente en los municipios y distritos del país que concentran un importante déficit habitacional y donde se han encontrado dificultades para disponer de suelo para el desarrollo de los programas VIS - VIP.
2. Que la Honorable Corte Constitucional mediante Sentencia C-149 del 5 de marzo de 2010, declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio del cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, estableciendo que:

"(...) En el presente caso, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, es decir, a partir del día cinco (5) de marzo de 2010, con lo cual no se produce traumatismo alguno. Las consecuencias de la inexecutable se aplicarán para nuevos megaproyectos (sic) y no para aquellos que se encuentren en curso. Se entenderá como megaproyectos (sic) en curso aquellos que se encontraban en alguna de las etapas de identificación y determinación; formulación; adopción o ejecución; según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 4260 de 2007, por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007." e

3. Que los Macroproyectos de Interés Social Nacional tienen por objeto promover la ejecución de operaciones urbanas integrales, en concordancia con las metas y objetivos del documento VISIÓN COLOMBIA II CENTENARIO: 2019 (DNP, 2005), que definieron los siguientes propósitos de largo plazo a 2019:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

- Facilitar el acceso al mercado formal del suelo y vivienda a la población de menores ingresos.
 - Impulsar la producción de vivienda de interés social y prioritario a gran escala en las ciudades y regiones donde se concentra el déficit habitacional.
 - Incentivar el crecimiento del PIB de edificaciones y de la construcción.
 - Contribuir en la estrategia de empleo y superación de la pobreza del Gobierno Nacional con el aumento del número de ocupados del sector de la construcción.
 - Articular los recursos del Subsídío Familiar de Vivienda del Gobierno Nacional con los subsidios de vivienda de las entidades territoriales, recursos de cooperación internacional y crédito externo en la promoción de oferta VIS.
 - Vincular al sector privado y a los propietarios del suelo en la generación de suelo para vivienda de interés social y prioritario a través de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
 - Apoyar la estrategia de prevención a la formación de asentamientos precarios y aumento del déficit habitacional en concordancia con los Objetivos de Desarrollo del Milenio.
 - Generar capacidad técnica en las entidades territoriales para la identificación, formulación y ejecución de proyectos integrales, de impacto supramunicipal o regional.
4. Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 4260 de 2007, modificado por el Decreto 3671 de 2009, por medio del cual se reglamentan las condiciones y procedimientos para la identificación, determinación, formulación, adopción y ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
5. Que el déficit de vivienda en Colombia se estima en aproximadamente 1.300.000 viviendas, y superar esa brecha es un imperativo social ineludible, que redundará en elevación de la calidad de vida y en generación de empleo digno. *U*

En relación con el impacto regional del Macroproyecto:

6. Que la región conformada por los núcleos urbanos de los municipios de Cali, Palmira, Buenaventura, Buga, Yumbo y 9 más contiguos con fuertes relaciones funcionales (Miranda, Puerto Tejada, Santander de Quilichao, Candelaria, el Cerrito, Florida, Guacarí, Jamundí, Pradera), representa uno de los conjuntos municipales de mayor importancia estratégica para el país, por su dinámica industrial, localización y función en términos de integración y comercio internacional.
7. Que en esa región, Palmira es el segundo polo de importancia por su dinámica poblacional y económica, lo que ha sido reforzado por la localización de las dos Zonas Francas más importantes del Sur Occidente Colombiano, creadas con régimen especial para promover el Comercio exterior.
8. Que según el Registro Único de Población Desplazada – RUPD- a mayo de 2011, la subregión conformada por los municipios contiguos representa uno de los polos más importantes de recepción de población desplazada, lo que ha incrementado la dimensión de la población más pobre y está produciendo fenómenos de segregación socio espacial.
9. Que según las cifras del Censo DANE 2005, el municipio de Palmira ocupa el segundo lugar después de Cali, en relación con el déficit cuantitativo departamental de Vivienda, en los cinco

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

municipios de influencia directa (Florida, Pradera, Cerrito, Yumbo y Candelaria), el cual representa el 9.9% del total departamental.

10. Que el futuro Anillo Vial Principal del municipio garantizará la conectividad del área urbana del municipio y de éste con el resto de la región, promoviendo así el incremento de la condición central de Palmira en el contexto regional y nacional.
11. Que las dinámicas anteriormente mencionadas y las expectativas de desarrollo de obras de infraestructura, demandan respuestas concretas desde el punto de vista de la vivienda, el empleo, la educación y el bienestar social de la población.
12. Que adicionalmente, para garantizar equilibrio regional y oportunidades económicas y de empleo en todo el territorio departamental, es deseable y necesario promover y reforzar polos urbanos de desarrollo mediante la oferta de vivienda, equipamientos y nuevas actividades económicas en municipios alternativos a la capital departamental.

En relación con el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el Municipio de Palmira:

13. Que de acuerdo con las cifras del Censo DANE 2005, el municipio de Palmira tiene un déficit cuantitativo de 10.485 unidades de vivienda. Su variación con respecto al censo del año 1993, nos indica que la reducción en términos del déficit cuantitativo fue de solo -7,9 %.

Evolución del Déficit en el Municipio de Palmira- Periodo Intercensal.

Año	Unidades	Variación %
1993	11.388	-7,9%
2005	10.485	

Fuente: Censo General 1993 y 2005.

14. Que entre el año 2006 al 2009, la población del municipio de Palmira, según el Departamento Nacional de Estadística – DANE- se incremento a 292.510 habitantes, equivalente a un incremento de 0,70% promedio año, lo que corresponde a un aumento de 8.040 habitantes en dicho periodo. Estos nuevos habitantes requieren de 2.170 soluciones de vivienda, aumentando el déficit registrado para el Censo 2005.

Municipio	POBLACIÓN TOTAL				
	2005	2006	2007	2008	2009
Palmira	284.470	286.355	288.382	290.442	292.510

Fuente: DANE. Colombia. Proyecciones de población municipales por área 2005-2009 a Junio 30.

En relación con el anuncio del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA"

15. El Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", ubicado en área rural del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, fue anunciado por motivos de utilidad pública e interés social, mediante Resolución 2391 del 24 de noviembre de 2009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, incluyendo los siguientes predios:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

No.	DENOMINACION DEL PREDIO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA
1	San Marcos	378-128470
2	Capri	378-128471
3	Lote Polígono B	378-158808
4	Llano Grande	378-123713
5	Lote municipio	378-100560
6	Chapinero	378- 89312
7	Chapinero	378-135694
8	Sin dirección	378-132434
9	Centro deportivo	378- 46513
10	Sin dirección	378- 74123

16. Que de acuerdo con el artículo 2° de la Resolución 2391 del 24 de noviembre de 2009, "La delimitación preliminar de la zonas, con un área bruta de 133 hectáreas, en las cuales se adelantará la formulación del Macroproyecto, de Interés Social Nacional que aquí se anuncia es la siguiente: (...) numeral 3, Parte del predio de mayor extensión denominado "LOTE POLIGONO B, cuyo cédula catastral es 00-01-005-0092-000", al cual se le asignó en la citada Resolución el folio de matrícula 378-158808, correspondiéndole el folio de matrícula inmobiliaria 378-111030 a partir del cual se efectuó el anuncio.
17. Que el folio de matrícula 378-158808 corresponde al predio denominado "POLIGONO 3", el cual hizo parte del predio de mayor extensión denominado "LOTE POLIGONO B" anunciado en la Resolución 2391 del 24 de noviembre de 2009 e identificado en el plano que hizo parte de dicho acto administrativo.
18. Que el predio de mayor extensión denominado "LOTE POLIGONO B" identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-111030 y cédula catastral 00-01-005-0092-000, fue segregado el 10 de agosto de 2010 correspondiéndole el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-167865.
19. Que pese a la inconsistencia en el folio de matrícula inmobiliaria asignado al predio denominado "LOTE POLIGONO B" anunciado en la Resolución 2391 de 2009, de conformidad con lo previsto en el artículo 31 del Decreto Ley 960 de 1970, los inmuebles se identifican por cédula o registro catastral.
20. Que para efectos de la presente resolución, y en aras de una correcta identificación predial se precisa que el lote POLIGONO 3 le corresponde el folio de matrícula 378-158808 y que el lote POLIGONO B le corresponde el folio de matrícula 378-167865, y que los dos inmuebles formaron parte del área anunciada y que en consecuencia integran el área adoptada en el presente Macroproyecto.

En relación con la justificación del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:

21. Que el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" acoge lo contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del municipio de Palmira, adoptado mediante Acuerdo No. 109 de 2001, el cual fue posteriormente modificado mediante Acuerdo No. 058 de 2003, desarrollando los objetivos, políticas y estrategias trazadas por el POT y contribuyendo con la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

En relación con el trámite de identificación, determinación, formulación, adopción y ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA":

• **Respecto de la identificación y determinación del Macroproyecto**

22. Que el día 20 de diciembre de 2007, la Firma Constructora JARAMILLO MORA S.A. en su calidad de promotor y/o gestor radicó ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Documento Técnico de Soporte para la solicitud de Anuncio del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" en el municipio de Palmira – Valle del Cauca.
23. Que una vez culminada la etapa de la identificación y determinación del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", el Ministerio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial lo anunció por motivos de utilidad pública e interés social, mediante la Resolución 2391 del 24 de noviembre de 2009, publicada en el Diario Oficial 47.564 de diciembre 15 de 2009.

• **Respecto de la formulación del Macroproyecto:**

24. Que mediante oficio identificado con el radicado No. 0110-03148-2010 del 3 de marzo de 2010, la Corporación del Valle del Cauca – CVC envió al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, recomendaciones desde la perspectiva ambiental para la formulación del Macroproyecto.
25. Que mediante oficio identificado con radicado No. 0110-03148-2010-2 del 16 de Noviembre de 2010, la Corporación del Valle del Cauca – CVC envió al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, determinantes ambientales para la formulación del Macroproyecto.
26. Que mediante oficio identificado con radicado No. 0721-05586-10689-2011 del 22 de Marzo de 2011, la Corporación del Valle del Cauca – CVC envió al promotor comunicación indicándole que debía "(...) *dejar una franja forestal protectora de 15 metros a ambos lados del canal sesquicentenario, zanjón Barrancas (...)*".
27. Que el 17 de diciembre de 2010, el Promotor, Constructora JARAMILLO MORA S.A., presentó al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, los estudios ambientales, técnicos y financieros y la propuesta de estructura urbana. Con base en esta documentación, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial adelantó la formulación del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", de conformidad con lo previsto en los artículos 9º y 10º del Decreto 4260 de 2007, modificados parcialmente por los artículos 5º y 6º por el Decreto 3671 de 2009, así:

- Estudio Ambiental. RAÚL ARIAS CONSULTORES AMBIENTALES LTDA.
- Diseño Conceptual de los Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado Pluvial y Sanitario. INGESAM LTDA.
- Control de Inundaciones y Manejo de Aguas Lluvias. HIDROINGENIERÍA LTDA.
- Proyecto Eléctrico y de Telecomunicaciones. IEC LTDA.
- Levantamiento Topográfico. MEDIMOS LTDA. – Constructora JARAMILLO MORA S.A.
- Investigación Geotécnica. CARLOS H. PARRA & ASOCIADOS.
- Estudio Dinámica Poblacional, Déficit de Vivienda y Estructuración Financiera. JUBER GALEANO.
- Avalúos de Referencia. GABRIEL REYES.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

- Proyecto Urbanístico y Paisajístico. Constructora JARAMILLO MORA S.A.
28. Que el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" cuenta con las viabilidades de servicios públicos otorgadas por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, así:
- **Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario.** Expedido por ACUAVIVA S.A.- E.S.P. radicaciones STE/HSA-JGC/0037-E/11 del 20 de enero de 2011 y STE/HSA-JGC/01231-E/11 del 4 de noviembre de 2011.
 - **Energía Eléctrica.** Expedido por la Empresa de Energía del Pacífico S.A.- E.S.P. Radicación 201000018471 del 17 de septiembre de 2010.
 - **Telecomunicaciones y Redes.** Expedido por Telepalmira S.A.- E.S.P. Radicación 067660 del 4 de octubre de 2010.
 - **Gas Natural.** Expedido por Gases de Occidente S.A.- E.S.P. Radicación 117025 del 4 de noviembre de 2011.
 - **Servicio de Aseo.** Expedido por Palmaseo S.A.- E.S.P. Radicación GC-009150-P-11 del 4 de noviembre de 2011.
29. Que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial realizó las evaluaciones urbanísticas, técnicas, jurídicas, financieras y ambientales a la propuesta de Macroproyecto con el objeto de verificar el cumplimiento del artículo 79 de la Ley 1151 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios 4260 de 2007 y 3671 de 2009, así como de las previsiones contenidas en la Resolución No. 204 de 2011 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
30. Que dentro de la etapa de formulación se efectuaron mesas de trabajo con el municipio de Palmira, con los propietarios de los predios ubicados dentro del área de influencia del Macroproyecto, con las empresas prestadoras de servicios públicos en la zona, con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y con el gestor del Macroproyecto, como consta en las siguientes Actas de Asistencia de fechas: 17 de septiembre de 2010, 23 de diciembre de 2010, enero 26 de 2011, febrero 2 de 2011, mayo 30 de 2011 y 20 de diciembre de 2011 que hacen parte integral de la presente Resolución. ☺
31. Que mediante radicado 4120- E1- 78230 del 23 de junio de 2011, el Promotor, Constructora JARAMILLO MORA S.A., radicó ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Documento Técnico de Soporte de Formulación ajustado del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", atendiendo los requerimientos y recomendaciones efectuadas en las mesas de trabajo por el Ministerio y en el oficio remitido por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC.
32. Que mediante oficio identificado con radicado No. 2000-3-131495 del 14 de octubre de 2011, la Dirección de Ecosistemas (Grupo de Planeación y Gestión Institucional) del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, radicó ante la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el concepto técnico de viabilidad ambiental del Macroproyecto de Interés Social Nacional "La Italia".
33. Que mediante oficio identificado con el radicado No. 8 20-1-146833 del 23 de noviembre de 2011, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, envió al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio- MVCT- el concepto técnico con las recomendaciones y observaciones sobre la viabilidad ambiental del Macroproyecto de Interés Social Nacional "La Italia", en el municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

34. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el literal e) del artículo 8º de la Resolución 204 del 9 de febrero de 2011 del MAVDT¹, corresponde al Comité Evaluador pronunciarse sobre la viabilidad de la adopción del Macroproyecto.
35. Que el Comité Evaluador de Macroproyectos de Interés Social Nacional del MVCT, en sesión del 16 de diciembre de 2011, basado en los conceptos urbanísticos, técnico, ambiental y financiero, se pronunció favorablemente sobre la viabilidad de la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" en el municipio de Palmira – Valle del Cauca, recomendándole a los promotores la revisión y complementación de la estructuración presupuestal y obligaciones urbanísticas.
36. Que el 20 de diciembre de 2011 se realizó una mesa de trabajo con el promotor y el MVCT en la cual se socializaron y realizaron los ajustes solicitados por el comité evaluador los cuales se consignaron en la actualización del Documento Técnico de Soporte de formulación presentado en Diciembre 2011, que hace parte integral de la presente resolución.
37. Que la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante comunicación 7230-3-159009 del 23 de diciembre de 2011, trasladó al municipio de Palmira el Documento Técnico de Soporte, los planos y anexos que sustentan la presente adopción, con el objeto de presentar las observaciones y recomendaciones que estime pertinentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Resolución No. 204 de 2011.
38. Que mediante comunicación identificada con radicado No. 4120-E1-160836 del 28 de diciembre de 2011, el Alcalde del Municipio de Palmira, señor RAUL ALFREDO ARBOLEDA MARQUEZ, manifestó su conformidad respecto a la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" en el Municipio de Palmira – Valle del Cauca, en las condiciones informadas por este Ministerio.
39. Que una vez agotadas las etapas de identificación, determinación y formulación; y cumplidos satisfactoriamente los requisitos exigidos por el Decreto No. 4260 de 2007, modificado por el Decreto No. 3671 de 2009, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución No. 204 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es viable proceder a la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional, denominado "LA ITALIA", localizado en el municipio de Palmira – Valle del Cauca. *e*
40. Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:
TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", ubicado en zona rural del municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, el cual fue anunciado por motivos de utilidad pública e interés social, mediante Resolución No. 2391 del 24 de

¹ "Por la cual se dicta el procedimiento interno para la adopción de Macroproyectos de Interés Social Nacional, se establecen requisitos técnicos, financieros y legales complementarios para su formulación y se crea el Comité Evaluador".

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

noviembre de 2009 expedida por el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO. La delimitación de la zona en la cual se ejecutará el Macroproyecto de Interés Social Nacional es la siguiente:

Norte: Calle 6 y desarrollo urbanístico del Plan Parcial "La Italia".
Sur: Terrenos agrícolas ORIENTE S.A.
Occidente: Predios de las Familias Kuboyama y Casas Alzate y el Cementerio Jardines El Palmar.
Oriente: Carrera 24 y Terrenos agrícolas del Ingenio Papayal.

Las coordenadas geográficas del área del Macroproyecto que se adopta mediante la presente Resolución, son las siguientes:

PUNTO	ESTE	NORTE	PUNTO	ESTE	NORTE
1	1.085.363,23	879.745,01	10'	1.086.835,51	879.183,54
2	1.085.510,17	879.826,43	11	1.086.830,67	879.081,20
3	1.085.533,10	879.842,75	11'	1.086.827,51	878.880,87
4	1.085.568,20	879.867,92	12	1.086.823,94	878.825,47
5	1.085.575,70	879.868,93	13	1.085.298,99	878.895,61
6	1.085.440,42	879.470,09	14	1.085.283,75	878.910,45
7	1.085.915,42	879.448,23	15	1.085.235,13	878.916,11
8	1.086.513,07	879.420,74	16	1.085.221,13	878.963,02
9	1.086.848,92	879.405,29	17	1.085.205,60	878.978,39
9'	1.086.844,42	879.405,27	18	1.085.291,85	879.398,34
10	1.086.842,59	879.345,28	19	1.085.306,76	879.476,23

Los predios integrantes del área objeto del Macroproyecto son los siguientes:

No.	NOMBRE DEL PREDIO	CODIGO CATASTRAL	NO. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	AREA M2 (CERTIFICADOS DE TRADICION)	AREA HA
1	San Marcos	00-01-0005-0113-000	378-128470	51.373,890	5,14
2	Caprí	00-01-0005-0112-000	378-128471	60.581,970	6,06
3	Lote Polígono 3	00-01-0005-0145-000	378-158808	120.075,600	12,01
4	Lote Polígono B	MATRIZ 00-01-0005-0092-000	378-167865	738.672,226	73,87
TOTAL				970.703,686	97,07

Parágrafo 1. El área de intervención y la determinación de los lotes de terreno en los cuales se desarrollará el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", se delimitan en el Plano No. M1 "Localización y Delimitación del Macroproyecto", que forma parte integral de la presente Resolución.

Parágrafo 2. Sin perjuicio del plano topográfico general que hace parte de la presente Resolución, el área adoptada podrá ser objeto de ajuste para efecto de la aprobación de los Proyectos Urbanísticos

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Generales y las respectivas licencias de urbanización de cada una de las etapas, en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados, sin que se amplíe el área total del Macroproyecto, adoptada en la presente Resolución.

ARTÍCULO 3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MACROPROYECTO. Son objetivos y estrategias del Macroproyecto:

1. Objetivo General

El Objetivo del Macroproyecto de Interés Social Nacional "La Italia" es la habilitación de suelo apto para el desarrollo de proyectos de vivienda, especialmente de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) y usos complementarios y compatibles.

2. Objetivos específicos

Impulsar el crecimiento económico del municipio mediante:

- 2.1. Construir aproximadamente 6026 viviendas entre las cuales se contabilizarán viviendas de interés social y prioritario y usos comerciales e industriales compatibles con la vivienda.
- 2.2. Generar inversiones provenientes del sector privado.
- 2.3. Incentivar el recaudo fiscal adicional en el municipio, proveniente del pago de nuevos impuesto prediales, de industria y comercio u otros tributos en las áreas del Macroproyecto;
- 2.4. Generar empleo de carácter transitorio y permanente con positivos efectos sobre la economía local, como se expuso en la parte motiva de la presente resolución.
- 2.5. Ampliar los usuarios de servicios públicos superavitarios que generen recursos para asumir los subsidios de los usuarios de los estratos 1 a 3 del Municipio.
- 2.6. Desarrollar al Interior del Macroproyecto una propuesta integral que contemple la provisión de servicios públicos domiciliarios, redes, vías de integración urbana zonal y local, espacios públicos, equipamientos colectivos y vivienda, permitiendo la ubicación de un asentamiento con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental. 

3. Estrategias.

Son estrategias del Macroproyecto:

- 3.1. Generar las condiciones que permitan el cumplimiento de las decisiones contenidas en las metas de los planes y programas de desarrollo del Municipio de Palmira, de las empresas de servicios públicos y del Gobierno Nacional.
- 3.2. Aprovechar las características y condiciones del Macroproyecto, particularmente su calidad urbanística, para atraer inversión pública y privada.
- 3.3. Promover dentro del Macroproyecto la construcción de áreas diferentes a vivienda de interés social y prioritario que permitan mantener un valor de suelo urbanizado competitivo para la generación efectiva de viviendas VIS y VIP.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS ANEXOS. Los siguientes documentos hacen parte integral de la presente Resolución:

1. Cartografía en medio físico y magnético compuesta por los siguientes planos:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

NOMBRE DEL PLANO	ESCALA
M-01 Localización del Macroproyecto	1 :10000
M-02 Delimitación del Macroproyecto	1 :5000
M-03 Áreas de conservación ambiental	1 :5000
M-04 Zonificación de amenazas y riesgos	1 :5000
M-05 Topográfico	1 :2500
M-06 Sistema de Movilidad	1 :5000
M-06A Sistema de Movilidad	1 :5000
M-06B Sistema de Movilidad	1 :5000
M-07 Servicios Públicos	1 :5000
M-07A Servicios públicos - Acueducto	1 :5000
M-07B Servicios públicos - Alcantarillado	1 :5000
M-08 Sistemas Estructurantes	1 :5000
M-09 Sistema de Espacio Público	1 :5000
M-10 Sistema de Equipamientos	1 :5000
M-11 Tratamientos Urbanísticos	1 :5000
M-12 Unidades de Ejecución	1 :5000
M-13 Áreas de Actividad	1 :5000
U-01 Propuesta general de Urbanismo	1 :5000

2. El Documento Técnico de Soporte.
3. Los siguientes estudios y documentos:
 - a. Documentación legal y de identificación predial.
 - b. Estudio de suelos.
 - c. Estudio hidrológico, control de inundaciones y regulación de aguas lluvias.
 - d. Viabilidad de servicio de transporte público urbano del Macroproyecto, Secretaría de Movilidad Municipio de Palmira, Consecutivo 1155-11-2901-10 del 29 de noviembre de 2010.
 - e. Diseño conceptual de los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario.
 - f. Viabilidades de servicios públicos de conformidad con las certificaciones citadas en la parte motiva de la presente Resolución.
 - g. Comunicación SPM No. 1149.9.101 del 04 de Marzo de 2011, emitida por la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira, avalando la propuesta de estructura de espacios públicos y equipamientos colectivos planteada por el Macroproyecto.
 - h. Avalúos de referencia.
 - i. Carta de intención crédito constructor expedida por BANCOLOMBIA de fecha 2 de noviembre de 2011.
 - j. Estudio Ambiental.
 - Oficio 0721-08586-10689-2011, Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC.
 - Oficio 0110-03148-2010-2, Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC.
 - Oficio 0110-03148-2010, Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC.
 - Estudio Géminis de clasificación agrológica. ✓
 - Certificación IGAC.
 - Evaluación de flora.
 - k. Lineamientos de Manejo ambiental – Fichas Ambientales.
 - l. Actas de mesas de trabajo celebradas entre el municipio de Palmira, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el gestor y/o promotor.
 - m. Concepto técnico remitido por la Ministra (e) de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante comunicación identificada con radicado No. 820-1-146833 del 23 de noviembre de 2011, con las recomendaciones y observaciones sobre la viabilidad ambiental para la adopción del Macroproyecto.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

- n. Concepto Urbanístico, técnico, ambiental y financiero sobre el cumplimiento de las normas para la adopción del Macroproyecto.
- o. Acta No 6 de fecha 16 de diciembre de 2011 del Comité Evaluador del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- p. Oficio radicado No. 4120-E1-160836 del 28 de diciembre de 2011, suscrito por el Alcalde del municipio de Palmira.

ARTÍCULO 5. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Para todos los efectos del presente Macroproyecto, se establece el siguiente Cuadro General de Áreas, para cuyo cálculo se tiene en cuenta la estructura urbana que se adopta mediante el presente Acto Administrativo por unidades de ejecución:

CUADRO DE AREAS PROPUESTA GENERAL DE URBANISMO UE 1 - UE2

	AREA	TOTAL		
		M2	HA	%
1	AREA BRUTA	970.703,686	97,07	
2	AFECCIONES	88.737,02	8,87	
2.1	SISTEMA VIAL PRINCIPAL	72.401,47	7,24	
2.1.1	Calle 6	19.676,30	1,97	
2.1.1.1	Calle 4	22.638,88	2,26	
2.1.1.2	Vía Candelaria	3.064,63	0,31	
2.1.1.3	Carrera 24-vía al Bolo	2.564,21	0,26	
2.1.1.4	Carrera 31-Alameda Notable	16.260,66	1,63	
2.1.2	Intersecciones viales	8.196,79	0,82	
2.2	CUERPOS HIDRICOS	16.335,55	1,63	
2.2.1	Canal Sesquicentenario mas zona de protección (15 m)	5.438,28	0,54	
2.2.2	Acequia o zanjón Barrancas	10.897,27	1,09	
2.2.3	Canal Azcárate	0.00	0.00	
3	AREA NETA URBANIZABLE	881.966,67	88,20	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS	299.705,33	29,97	33,98%
4.1	Zonas verdes y parques	176.393,33	17,64	20,00%
4.2	Equipamiento colectivo	44.098,33	4,41	5,00%
4.3	Vías locales principales	79.213,66	7,92	8,98%
5	AREA UTIL	582.261,34	58,23	66,02%

Parágrafo 1: Las áreas aquí señaladas podrán ser objeto de ajuste en las respectivas licencias de urbanización, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales, y la destinación de suelo para VIS/VIP, señalados en la presente Resolución, sin que se amplíe el área total del Macroproyecto aquí adoptada. 

Parágrafo 2: La localización de equipamientos comunales públicos y zonas verdes es indicativa; dicha localización se podrá ajustar siempre y cuando se mantenga la continuidad de las zonas verdes y el porcentaje de cesión dentro de cada unidad de ejecución.

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

CAPITULO I SISTEMA ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 6. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL MACROPROYECTO "LA ITALIA". Los sistemas que estructuran el área objeto de intervención del macroproyecto son los siguientes:

1. El Sistema Ambiental.
2. El Sistema Vial y de Transporte.
3. El Sistema de Servicios Públicos.
4. El Sistema de Espacio Público y Equipamientos.

CAPÍTULO II SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 7. COMPONENTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. El Sistema Ambiental del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", está conformado por:

1. La Acequia ó Zanjón Barrancas y su franja forestal protectora de 15 metros a lado y lado.
2. El Canal Sesquicentenario y su franja forestal protectora de 15 metros a lado y lado.
3. Las zonas verdes de cesión pública.

Parágrafo 1. Los elementos del sistema ambiental presentes en el área objeto de desarrollo del Macroproyecto, se encuentran identificados en el Plano M - 03 "Áreas de Conservación Ambiental" y en el estudio ambiental que hace parte del Documento Técnico de Soporte.

Parágrafo 2. Previo a la solicitud de licencia urbanística, el urbanizador debe tramitar y obtener ante la Corporación del Valle del Cauca - CVC, los permisos y/o concesiones ambientales requeridos por el uso, aprovechamiento y/o afectación de los recursos naturales que sean necesarios para el desarrollo del proyecto.

ARTÍCULO 8. FLORA A INTERVENIR. La identificación, localización y cantidad de especies e individuos arbóreos existentes en el área donde se encuentra localizado el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", son los siguientes:

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE ESPECIES EXISTENTES					
No.	NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA	CANTIDAD	%
1	Chiminango	Pithecellobium dulce	Mimosaceae	2	0,87
2	Eucalipto	Eucalipto grandis	Myrtaceae	1	0,43
3	Flor amarillo	Senna spectabilis	Caesalpinaceae	1	0,43
4	Guásimo	Guazuma ulmifolia	Sterculiaceae	60	26,09
5	Guayaba	Psidium guajava	Mirtaceae	1	0,43
6	Guayacán	Tabebuia rosea	Bignoniaceae	8	3,48
7	Leucaena	Leucaena leucocephala	Mimosaceae	1	0,43
8	Mataratón	Gliricidia sepium	Papilionaceae	7	3,04
9	Orejero	Enterolobium cyclocarpum	Fabaceae	2	0,87
10	Pisamo	Erythrina fusca	Papilionaceae	15	6,52
11	Samán	Albizia saman	Mimosaceae	12	5,22
12	Swinglea	Swinglea glutinosa	Rutaceae	117	50,87

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

13	Tulipán africano	Spathodea campanulata	Bignoniaceae	3	1,30
TOTAL				230	100,00

ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS DE MANEJO AMBIENTAL. Como medidas de control y prevención dentro del plan de manejo ambiental, antes de la ejecución de las obras de urbanismo y construcción el constructor debe implementar los lineamientos ambientales - fichas ambientales contenidos en el estudio ambiental que forma parte integral del Documento Técnico de Soporte y de la presente Resolución.

Estos lineamientos están contenidos en las siguientes fichas ambientales:

- Ficha No. 1 Licencias, permisos y trámites.
- Ficha No. 2 Instalación de campamentos.
- Ficha No. 3 Remoción y manejo de cobertura vegetal y descapote.
- Ficha No. 4 Movimientos de tierra.
- Ficha No. 5 Almacenamiento y manejo de materiales de construcción.
- Ficha No. 6 Movilización de equipos.
- Ficha No. 7 Manejo de escombros.
- Ficha No. 8 Manejo de obras de concreto.
- Ficha No. 9 Control de la calidad del aire y ruido.
- Ficha No. 10 Control de accidentes en áreas de trabajo.
- Ficha No. 11 Señalización.
- Ficha No. 12 Aislamiento de la obra.
- Ficha No. 13 Seguridad industrial.
- Ficha No. 14 Intervención de flora.
- Ficha No. 15 Monitoreo arqueológico.
- Ficha No. 16 Gestión social y ambiental.
- Ficha No. 17 Capacitación ambiental del personal.
- Ficha No. 18 Plan de compensación forestal.
- Ficha No. 19 Manejo de aguas residuales.
- Ficha No. 20 Manejo de residuos sólidos.
- Ficha No. 21 Plan de contingencia.
- Ficha No. 22 Limpieza final de la obra.
- Ficha No. 23 Interventora ambiental.

Parágrafo 1. Las vías que se utilicen como rutas de ingreso y salida para el transporte de maquinaria, equipos y materiales para la ejecución del Macroproyecto, deben ser restauradas por el urbanizador en el evento en que sufran deterioro por causa directa del mismo, de tal forma que se dejen en condiciones similares a las encontradas inicialmente. ←

Parágrafo 2. El urbanizador es responsable por cualquier deterioro y/o daño ambiental causado en desarrollo de las actividades del proyecto. En caso de presentarse impactos no previstos se debe informar inmediatamente al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. Así mismo, debe realizar las actividades necesarias para corregir, compensar y mitigar los efectos causados.

ARTÍCULO 10. REPARTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la adquisición de los bienes inmuebles que se requieran y de la ejecución de las obras del **SISTEMA AMBIENTAL** del Macroproyecto es la siguiente:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

CARGA	ESPECIFICACIÓN	RESPONSABLE
AFECTACION	PERFIL	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
Canal Sesquicentenario	Ver perfil Plano M-6B	Los costos de adquisición de los inmuebles requeridos corresponde al urbanizador. Los costos de adecuación estarán a cargo del urbanizador.
Zanjón Barrancas	Ver perfil Plano M-6B	Los costos de adquisición los inmuebles requeridos le corresponden al urbanizador. Los costos de adecuación están a cargo del urbanizador
Canal Azcarate (Obras por fuera del Macroproyecto)	Ver perfil Plano M-6B	Los costos de adquisición los inmuebles requeridos para esta ronda le corresponden al urbanizador. Los costos de adecuación están a cargo del urbanizador.

CAPÍTULO III SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 11. MALLA VIAL PRINCIPAL. Son vías de la Malla Vial Principal del Macroproyecto, las siguientes:

1. Carrera 24, limite oriental del Macroproyecto. *N*
2. Vía a Candelaria, limite noroccidental del Macroproyecto.
3. Carrera 31.
4. Calle 4.
5. Calle 6.
6. Intersecciones viales.

ARTÍCULO 12. JERARQUIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN VIAL. El sistema vial del Macroproyecto se denominará de la siguiente manera:

Tipo de Vía	Características Generales
V-1	Vías de Interconexión Regional
V-2	Vías Arterias Urbanas (Principales, Secundarias)
V-4	Principales en Zonas Residenciales
V-4A	Vías Marginales Paisajísticas
V-5	Minimas en Áreas Residenciales
V-6	Minimas en Desarrollos de Vivienda de Interés Social
V-7	Vías de Tránsito Peatonal
V-8	Vías de Tránsito Peatonal Exclusivo

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Parágrafo. Los proyectos estructurantes del sistema vial previsto para el presente Macroproyecto están identificados en los Planos M – 06 "SISTEMA DE MOVILIDAD – JERARQUIZACIÓN VIAL", M – 06A "SISTEMA DE MOVILIDAD – TRAZADO VIAL" y M – 06B "SISTEMA DE MOVILIDAD – SECCIONES VIALES". No obstante lo anterior, los trazados definitivos de las vías principales, secundarias y locales podrán variar en virtud de razones técnicas y de los diseños definitivos, aprobados por la respectiva autoridad competente. Se entienden como carga general las vías de la denominada malla vial principal. *e*

ARTÍCULO 13. PERFILES VIALES. Los perfiles viales correspondientes a la malla vial definida por el Macroproyecto, son:

1. Vías de Interconexión Regional V-1

Anden:

Zona Dura	1.50 mts.
Zona Blanda	2.50 mts.
Calzada Lateral o de Servicio	7.00 mts.
Separador Lateral	2.60 mts.
Calzada Central	7.20 mts.
Separador Central	6.00 mts.
Calzada Central	7.20 mts.
Separador Lateral	2.60 mts.
Calzada Lateral o de Servicio	7.00 mts.

Anden:

Zona Dura	1.50 mts.
Zona Blanda	2.50 mts.

ANCHO TOTAL PÚBLICO	47.60 mts.
Antejardines	5.00 mts.

2. Vías Arterias Urbanas V-2

Anden:

Zona Dura	1.50 mts.
Zona Blanda	2.50 mts.
Calzada Lateral	7.20 mts.
Separador Central	6.00 mts.
Calzada Lateral	7.20 mts.

Anden:

Zona Dura	1.50 mts.
Zona Blanda	2.50 mts.

ANCHO TOTAL PÚBLICO	28.40 mts.
Antejardines	5.00 mts.

3. Vías Locales Principales en zonas Residenciales V-4

Anden:

Zona Dura	1.20 mts.
Zona Blanda	1.20 mts.
Calzada	7.20 mts.

Anden:

Zona Dura	1.20 mts.
-----------	-----------

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Zona Blanda	1.20 mts.
ANCHO TOTAL PÚBLICO	12.00 mts.
Antejardines	2.50 mts.

4. Vías Marginales Paisajísticas V-4A

Anden:	
Zona Dura	1.20 mts.
Zona Blanda	1.20 mts.
Calzada	7.20 mts.
Ciclovia	2.20 mts.

ANCHO TOTAL PÚBLICO	11.80 mts.
Franja forestal protectora	15.00 mts.

5. Mínimas en áreas Residencias V-5

Anden:	
Zona Dura	1.20 mts.
Zona Blanda	0.80 mts.
Calzada	6.00 mts.
Anden:	
Zona Dura	1.20 mts.
Zona Blanda	0.80 mts.

ANCHO TOTAL PÚBLICO	10.00 mts.
Antejardines	2.00 mts.

6. Mínimas en desarrollo de Viviendas de Interés Social V-6

Anden:	
Zona Dura	1.00 mts.
Zona Blanda	0.50 mts.
Calzada	5.00 mts.
Anden:	
Zona Dura	1.00 mts.
Zona Blanda	0.50 mts.

ANCHO TOTAL PÚBLICO	8.00 mts.
Antejardines Privados Laterales	2.00 mts.

7. Vías de Tránsito Peatonal V-7

Anden	1.00 mts
Zona Blanda al centro	4.00 mts
Andén Lateral	1.00 mts
Antejardines Privados	2.00 mts

8. Vías de Tránsito Peatonal Exclusivo V-8

Anden	1.00 mts.
Zona Blanda	2.00 mts.
Andén Lateral	1.00 mts.

ANCHO TOTAL PÚBLICO	4.00 mts.
----------------------------	------------------

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Antejardines Privados Laterales 1.50 mts.

Parágrafo 1. Los perfiles viales descritos se encuentran contenidos en el Plano No. M – 06B "SISTEMA DE MOVILIDAD – SECCIONES VIALES".

Parágrafo 2. Para el caso de la Vía de Interconexión Regional V – 1, le corresponde al urbanizador asumir los costos de adquisición de los inmuebles a que haya lugar, así como la construcción de la calzada lateral o de servicio, de acuerdo con la normatividad municipal vigente y aplicable.

ARTÍCULO 14. TRATAMIENTO DEL PAISAJE EN LA MALLA VIAL. En todo el conjunto de separadores de las vías de la malla vial se debe incluir en el diseño, el paisaje y tratamiento de arborización acorde con los parámetros establecidos en los siguientes numerales, así:

1. Sobre vías arterias, el separador debe arborizarse con flora nativa, árboles de tamaño medio y arbustos de bajo tamaño.
2. Andenes y aceras peatonales. Con el fin de mantener un clima y temperatura ambiente agradable y ofrecer sombra al peatón, las zonas blandas contiguas a los andenes y aceras de tipo peatonal, deben arborizarse con especies nativas que ofrezcan sombra, en razón de un árbol cada 10 metros de longitud. *e*
3. Los senderos se localizarán al interior de las alamedas, corredores ecológicos y parques lineales, conformando circuitos que permitan llegar desde y hacia las diferentes unidades de ejecución.

ARTÍCULO 15. CICLOVÍAS. Las ciclovías hacen parte de la estructura de espacio público propuesta, localizándose de la siguiente manera:

1. Zona de protección del Canal Sesquicentenario margen izquierda, dando continuidad al eje ambiental propuesto en el Plan Parcial "La Italia" hasta la intersección con la vía al Bolo.
2. En los parques lineales transversales que van sobre la continuación de la Diagonal 28, Diagonal 29 y Carrera 29 A (del Plan Parcial "Parques de La Italia") desde la Calle 6 al Norte del Macroproyecto, hasta la calle 4.
3. A lo largo del recorrido de la acequia Barrancas en el área del Macroproyecto.
4. En el separador de la Carrera 31 desde la Calle 6 hasta la Calle 4.

ARTÍCULO 16. RESPONSABLES DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la adquisición de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras del **SISTEMA VIAL** del Macroproyecto es la siguiente:

CARGA	ESPECIFICACIÓN	RESPONSABLE
VÍA	PERFIL	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
Carrera 31 Calle 4 Calle 6 Carrera 24 Vía candelaria (ver área general sistema vías principal)	V-2. Ver perfil Plano M-6B	Los costos de adquisición de los inmuebles requeridos para esta vía le corresponden al urbanizador. Los costos de construcción están a cargo del urbanizador.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Vías locales	V-4. Ver perfil Plano M-6B	Los costos de los inmuebles y de la construcción están a cargo del urbanizador.
	V-5. Ver perfil Plano M-6B	Los costos de los inmuebles y de la construcción están a cargo del urbanizador.
	V-6. Ver perfil Plano M-6B	Los costos de los inmuebles y de la construcción están a cargo del urbanizador.
	V-7. Ver perfil Plano M-6B	Los costos de los inmuebles y de la construcción están a cargo del urbanizador.
	V-8. Ver perfil Plano M-6B	Los costos de los inmuebles y de la construcción están a cargo del urbanizador.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 17. SERVICIOS PÚBLICOS. Para la aprobación de los proyectos urbanísticos generales y las correspondientes licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del presente Macroproyecto, se deben cumplir las especificaciones de las empresas prestadoras de servicios públicos, quienes aprueban los diseños finales, cumpliendo las directrices y determinantes ambientales establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.

A la solicitud de las licencias de urbanización debe aportarse la certificación de las empresas de servicios públicos domiciliarios en la que conste la disponibilidad inmediata de acceso a los servicios públicos, que garantice una solución integral en cuanto a la infraestructura necesaria y al adecuado drenaje pluvial y control de inundaciones, así como la conexión de las aguas residuales al sistema matriz de alcantarillado del municipio, por unidades de ejecución, cumpliendo las directrices y determinantes ambientales establecidos por la CVC.

ARTÍCULO 18. DISEÑOS DE LAS REDES MATRICES. El trazado del sistema matriz de servicios públicos del Macroproyecto, se encuentra consignado en los planos M-07A - "SERVICIOS PUBLICOS ACUEDUCTO", M-07B "SERVICIOS PUBLICOS ALCANTARILLADO". Los diseños definitivos de las redes matrices serán los aprobados por las entidades responsables de la prestación de cada servicio público, cumpliendo con lo estipulado en la normatividad vigente.

La ejecución de las obras de adecuación de las redes matrices estará a cargo de las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTÍCULO 19. DISEÑO DE LAS REDES LOCALES. El diseño definitivo de las redes locales de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos en cada etapa y con la debida aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos. Por tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994, la norma RETIE Resolución No. 18-0398 de 2.004, norma NTC 2050, norma RAS – Resolución 1096 de 2000, las normas establecidas por la C.R.E.G. y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, así como por las directrices establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.

ARTÍCULO 20. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la adquisición de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras del **SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS MATRIZ** del Macroproyecto es la siguiente:)

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

CARGA	RESPONSABLE
REDES MATRICES	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
Acueducto: Refuerzo acueducto 4,6 km Malla sobre vías principales	Los costos de las obras estarán a cargo del urbanizador.
Alcantarillado: Red principal Colector Sanitario Interceptor -Calle 4	Los costos de las obras estarán a cargo del urbanizador.

CAPÍTULO V SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 21. CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO - CARGA LOCAL. Las zonas de cesión obligatoria de suelo para espacio público y equipamientos de cada una de las unidades de ejecución del Macroproyecto debe ser como mínimo 25% del área neta urbanizable, distribuido así: 20% del área neta urbanizable para parques y zonas verdes y 5% del área neta urbanizable para equipamientos comunales públicos. La distribución indicativa de las zonas de cesión obligatoria para parques, zonas verdes, equipamientos se encuentra en los planos M-09 "SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO" y M-10 "SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS".

ARTÍCULO 22. CESIONES Y LOCALIZACIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. Las zonas de cesión para Parques y Zonas Verdes del Macroproyecto corresponderán como mínimo al 20% del área neta urbanizable de cada una de las unidades de ejecución 1 y 2 del Macroproyecto.

La localización de áreas de cesión para zonas verdes, parques y equipamientos comunales públicos señalados en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto, debe ser respetada en las licencias de urbanización para las etapas previstas en cada unidad de ejecución; pero por efectos del diseño final en las respectivas licencias de urbanización se podrá replantear su ubicación, manteniendo en todo caso el área establecida y el porcentaje correspondiente previsto en la presente Resolución.

Las zonas de cesión del Macroproyecto deben plantearse de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse el acceso a las zonas de cesión pública para parques desde una vía vehicular pública. No se permite la localización de las zonas de cesión en áreas inundables.
2. Configuración Geométrica. Al menos 30% del perímetro de cada zona de cesión debe colindar con una vía pública vehicular.

Parágrafo: La cesión, adecuación y dotación de las áreas destinadas para parques y zonas verdes estará a cargo de los urbanizadores responsables.

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO. La estructura de espacio público para el Macroproyecto se encuentra conformada por los siguientes elementos:

1. **Parques Urbanos:** asociados a elementos hídricos como canales, zanjones, acequias, parques de borde del municipio, entre los que se identifican:
 - a. Corredor Ecológico del Canal Sesquicentenario. Destinado al disfrute ambiental o paisajístico de la población por su valor natural.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

2. **Parques Sectoriales:** asociados a elementos hídricos de escala sectorial, parques lineales de conexión entre los diferentes sectores y alamedas. Se identifican los siguientes:
 - a. Corredor Ecológico de la Acequia Barrancas. En una longitud de 1,5 kilómetros, se constituye en el principal eje de conexión peatonal al interior del Macroproyecto, con senderos, ciclorutas, espacios para la recreación pasiva y activa, asociando en su recorrido los diferentes equipamientos públicos propuestos.
 - b. Parque Lineal Alameda La Italia. Espacio para el disfrute de la flora característica del Valle del Cauca, senderos y ciclorutas que permitirán el disfrute del paisaje.
 - c. Parques Lineales asociados a Ejes Viales de Borde de las etapas. Ejes conductores del flujo peatonal, ciclovías y vehiculares desde las vías arterias perimetrales del Macroproyecto.
3. **Parques locales:** localizados al interior de cada una de las Unidades de Ejecución destinadas a los usos de vivienda.

La presente Resolución establece que el sistema de parques y zonas verdes del Macroproyecto "La Italia" estará compuesto por los siguientes suelos:

Sistema de parques y zonas verdes.

DESCRIPCION ZONAS VERDES	M2	HA	%
ZONAS VERDES DE INTERCONEXION SECTORIAL (Parques lineales, Corredor Ecológico y paisajístico Zanjón Barrancas, Parques Sectoriales)	123.475,33	12,35	14,00%
ZONAS VERDES LOCALES AL INTERIOR DE LAS SUPERMANZANAS	52.918,00	5,29	6,00%
TOTAL ZONAS VERDES	176.393,33	17,64	20,00%

Parágrafo 1. Las franjas forestales protectoras se determinan de conformidad con lo dispuesto en la comunicación identificada con el radicado No. 0721-08586-10689-2011 del 22 de marzo de 2011, remitida por la CVC, las cuales se vinculan al espacio público como cesión, de acuerdo con lo previsto en la Ley 200 de 1936.

Parágrafo 2. La localización de las áreas de cesión podrá variar, siempre y cuando se mantengan los porcentajes mínimos establecidos en la presente resolución.

ARTÍCULO 24. DELIMITACIÓN, DESLINDE Y ESCRITURACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS.

En los planos urbanísticos que se aprueben con las licencias de urbanización ajustados a la topografía, se deslindarán las áreas destinadas a cesiones obligatorias y afectaciones, en cada etapa de las unidades de ejecución del Macroproyecto, acotándose y amojonándose. En ningún caso se podrán cambiar los porcentajes definidos en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto, referido a los sistemas de espacio público, equipamientos y vías.

Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deben escriturarse a nombre del municipio de Palmira, de conformidad con lo previsto en el artículo 117 de la ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. ↻

ARTÍCULO 25. CESIONES PARA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión destinadas a equipamiento comunal público corresponden mínimo al 5% del área neta urbanizable por cada unidad de ejecución, señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el plano M-10 "SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS", el cual está compuesto por los siguientes usos:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Sistema de Equipamientos Públicos.

EQUIPAMIENTO	TIPO	ÁREA M2	COBERTURA	LOCALIZACIÓN
Educación	Institucional Tipo 1, Escuela primaria, comunal y cultural.	7.266,55	Zonal	UE 1- ET 2
	Institucional Tipo 2, Institutos secundarios y de educación especializada.	15.711,47		UE 1- ET 5
Seguridad	Institucional Tipo 1,	4.553,51	Zonal	UE1 - ET 1
	Seguridad: Centros de Atención Inmediata (CAI)			
	Administrativos: Instituciones para el sector central de la administración pública municipal.			
	Estación de Bomberos.	2.500,00		UE 2 - ET 7
Cultura	Institucional Tipo 1, Centros comunales, biblioteca.	14.066,82	Zonal	UE 2 - ET 7

Parágrafo 1. La localización de las áreas para equipamiento público del Macroproyecto "La Italia" está definida en el plano M-10 "SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS".

Parágrafo 2. Los gestores o promotores del proyecto y el Gobierno Nacional gestionarán la consecución de recursos o la intervención de entidades públicas, cajas de compensación familiar, Organizaciones No Gubernamentales, personas jurídicas sin ánimo de lucro o cualquier tercero que faciliten la construcción y dotación de las áreas destinadas a equipamientos comunales públicos localizados al interior del área del Macroproyecto.

ARTÍCULO 26. NORMAS DE LOCALIZACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDAD DE LAS CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las normas específicas de usos, ocupación y construcción de los equipamientos comunales, serán las siguientes:

1. Localización.

La localización de los equipamientos comunales públicos debe ser respetada por cada unidad de ejecución del Macroproyecto, pero por efectos del diseño final del proyecto en las respectivas licencias de urbanización se podrá replantear su ubicación, manteniendo en todo caso el porcentaje señalado en la presente Resolución.

Cada una de las Unidades de Ejecución del Macroproyecto debe destinar, como mínimo, el 5% del área neta urbanizable a cesiones de equipamiento. Estas áreas se localizarán de acuerdo con los siguientes criterios, según lo señalado en el plano M-10 "SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS":

- Localización y Acceso.** En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para equipamientos desde una vía pública vehicular. No se permite la localización de las cesiones en áreas inundables y en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial.
- Configuración Geométrica.** Al menos el 30% del perímetro de cada cesión para equipamientos comunales públicos debe colindar con una vía pública vehicular.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

- c. Para equipamientos comunales educativos y asistenciales, en caso de existir desarrollos con usos comerciales grupo 1 deben guardar doscientos (200) metros de distancia mínima medida con un radio tomado sobre el límite del equipamiento más cercano a este uso. Para desarrollos con usos industriales deben guardar quinientos (500) metros de distancia mínima medida con un radio tomado sobre el límite del equipamiento más cercano a este uso.
- d. Los equipamientos comunales públicos de salud se desarrollarán en edificaciones aisladas tal y como esté establecido en la ley nacional vigente.

2. Usos.

En los suelos de equipamientos comunales públicos se permiten los siguientes usos:

a) Equipamientos grupo 1:

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos:

- Educativo
- Asistencial
- Comunal y cultural
- Seguridad

b) Equipamientos grupo 2:

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos:

- Educativo
- Asistencial
- Recreativo
- Administrativo

Parágrafo. Los cupos de estacionamientos y normas de volumetría se aplicarán de conformidad con la presente Resolución para los usos institucionales sobre área neta administrativa.

TITULO III

CONTROL DE AMENAZAS Y RIESGOS EN EL MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL "LA ITALIA"

ARTÍCULO 27. AMENAZA Y CONTROL DE FENÓMENOS NATURALES. Se identifican como amenazas por fenómenos naturales y sus respectivas estrategias de mitigación en el área objeto del Macroproyecto, las siguientes: *U*

1. **Inundación.** Se contará con la construcción de canales y obras complementarias que garanticen la evacuación de las aguas lluvias de la zona del Macroproyecto y el descargue a los Canales Azcárate, Barrancas, Sesquicentenario y Calle 4. En todo caso, se debe garantizar que las medidas de mitigación adoptadas no afecten a los predios vecinos.
2. **Suelos.** Para la construcción de las obras de urbanismo y construcción de viviendas debe tenerse en cuenta las recomendaciones del estudio de suelos de construcción realizado por el profesional idóneo, de conformidad con la normativa vigente.
3. **Falla geológica e inestabilidad geotécnica.** Se deben realizar estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos, que incluyan estratigrafía, formaciones superficiales, geología estructural, geomorfología, morfometría, procesos denudativos, cobertura del suelo, hidrología, hidrogeología, aguas superficiales y subterráneas, clima, uso de suelo, obras de infraestructura, prospección geotécnica, columna estratigráfica, resultados de laboratorio de

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

suelos, y estabilidad de taludes. Igualmente, se deben realizar con base en los resultados de anteriores estudios, obras de tratamiento de taludes, de contención, de manejo de aguas superficiales y servidas, de bio-ingeniería y de recuperación ambiental y de mejoramiento del entorno, en los sitios señalados por los mismos.

Parágrafo 1: La ejecución de las obras de mitigación por posibles amenazas y control de fenómenos naturales se efectuará de conformidad con las recomendaciones contenidas en el documento técnico de soporte, las que establezcan las empresas de servicios públicos y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, de conformidad con lo establecido en numeral 4 del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010.

Parágrafo 2: En caso de requerirse estudios complementarios para mitigar los riesgos, estos deben ser entregados con la solicitud de licencias de urbanización. 

TÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPITULO I NORMAS GENERALES QUE SE ADOPTAN PARA EL MACROPROYECTO

ARTÍCULO 28. TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Para efectos de la ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", se asigna al área objeto de intervención el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad del Macroproyecto "LA ITALIA" está definida en el plano M-11 "TRATAMIENTO URBANISTICO".

ARTÍCULO 29. ÁREA DE ACTIVIDAD. Para efectos de la ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", se asigna al área objeto de intervención el "Área de Actividad Residencial Mixta" en la que se permite localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos y presenta mezcla de usos comerciales, de servicios y productivos.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad del Macroproyecto "LA ITALIA" está definida en el plano M-13 "ÁREAS DE ACTIVIDAD".

ARTÍCULO 30. USOS DEL SUELO. Para el desarrollo del Macroproyecto se establece el siguiente régimen de usos:

	USOS DEL SUELO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL	Residencial (Vivienda, incluida la vivienda productiva).	Se permite en la totalidad del área de actividad.
USOS COMPATIBLES	Comercio grupos 1,2 y 3	Anexo 1, Artículo 284 del Acuerdo municipal 109 de 2001.
	Servicios	Anexo 1, Artículo 284 del Acuerdo municipal 109 de 2001.
	Equipamientos grupo 1	Educativo, asistencial, comunales y culturales, seguridad.
	Equipamientos grupo 2	Educativo, asistencial, recreativo, administrativo.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

USOS CONDICIONADOS	Industria grupo 1	Anexo 1, Artículo 284 del Acuerdo municipal 109 de 2001. Solamente los compatibles con la vivienda.
--------------------	-------------------	---

Los usos definidos para el área del Macroproyecto son los siguientes:

- 1. El Uso Residencial.** El uso residencial es aquel que se desarrolla en edificaciones destinadas a vivienda o habitación de una o más personas, que cuentan con las comodidades mínimas o esenciales para tal objeto. La actividad residencial se desarrolla en varias modalidades, de acuerdo con el tipo de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- 2. El Uso Institucional.** El uso institucional es aquel que se adelanta en establecimientos destinados al funcionamiento de las instituciones departamentales, municipales y locales que prestan los diferentes servicios y cumplen funciones constitucionales y legales requeridas para el soporte de todas las actividades de la población. El uso institucional se clasifica en asistencial, educativo, administrativo, cultural, seguridad, culto y recreativo, y los establecimientos donde se desarrolla este uso son de carácter público y privado.

De acuerdo al anexo 1, artículo 284 del Acuerdo municipal 109 de 2001, se definen los siguientes usos:

a) Institucional grupo 1.

Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos.

Institucional grupo 1	Educativo	Escuelas primarias
	Asistenciales	Sala – cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud.
	Comunales y culturales	Centros comunales, bibliotecas
	Seguridad	Centros de Atención Inmediata (CAI).

b) Institucional grupo 2.

Comprende los establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura zonal que trascienden los límites del barrio. Considerados de mediano impacto ambiental y urbanístico, requieren edificaciones especializadas para su funcionamiento, generan congestión de tráfico y usuarios en determinados momentos, demandan zonas de estacionamiento adecuadas y propician el desarrollo de usos complementarios en sus cercanías.

Institucional grupo 2	Educativo	Institutos secundarios y de educación especializada.
	Asistenciales	Hospitales de Primer Nivel, pequeñas clínicas.
	Recreativos	Centros deportivos.
	Administrativos	Instituciones para el sector central de la administración pública municipal.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

	Seguridad	Estación de Bomberos.
--	-----------	-----------------------

3. **El Uso Comercial.** El uso comercial es aquel que se adelanta en locales y/o edificaciones comerciales destinadas al intercambio mercantil de bienes y/o servicios.

a) Comercial grupo 1.

Es aquel comercio constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal del barrio en el cual se encuentran localizados. Establecimientos de bajo impacto ambiental, de uso frecuente y periódico de la comunidad.

Pertenece a este tipo de uso los siguientes establecimientos:

Venta de bienes: Establecimientos de venta de bebidas, granos y vegetales, rancho y licores envasados, artículos de panadería, carnes pescados; salsamentarias y heladerías. Tiendas, rapitiendas y minimercados. Leches y derivados de la leche; artículos farmacéuticos y cosméticos, droguerías, venta de perfumes y cosméticos; artículos de línea múltiple y al detal misceláneas, cacharrerías, mercancías en general, cristalería y artículos para el hogar; artículos para el aseo y limpieza del hogar; artículos de librería y papelería al detal, periódicos y revistas; servicios personales de pequeña escala; servicios alimenticios; servicios florales al detal y artesanías; alquiler de películas y cintas cinematográficas.

b) Comercial grupo 2.

Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. e

Pertenece a este tipo de uso los siguientes establecimientos:

Venta de bienes: establecimientos para venta de productos textiles al detal, artículos para el hogar, artículos fonográficos, artículos de lujo, instrumental, salas de exhibición y venta al por menor de insumos industriales, de construcción y agropecuarios, artículos de ferretería, repuestos eléctricos y electrónicos, artículos de cuero, venta de vidrios y espejos, comercio de productos plásticos, almacenes de accesorios y repuestos menores, establecimientos dedicados a la venta de elementos de decoración, galerías de arte, venta de artículos religiosos, estancos y agencia de licores. (sin consumo en el sitio), recreativos, lavanderías y tintorerías, reparación y mantenimiento, profesionales, turísticos, bancarios, alimenticios, casas de representación de artículos, parqueaderos públicos, servicios de aseo, fumigación y desinfección, notarías y otras oficinas de servicios.

c) Comercial grupo 3.

Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios.

Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes

Pertenece a este tipo de uso los siguientes establecimientos:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Venta de bienes: depósitos y distribución de combustibles; comercio de accesorios y repuestos para vehículos; papeles y cartones al por mayor; elementos estructurales metálicos; comercio al por mayor de leche y derivados, frigoríficos; comercio agropecuario al por mayor: alimentos empacados, concentrados para animales, venta mayorista de insumos agrícolas e industriales; comercio al por mayor de víveres y abarrotes, compra venta de azúcar, panela y granos; maquinaria e instrumentos agrícolas, sus repuestos y accesorios; materia prima para la industria del papel; venta de productos agroquímicos; productos químicos y materias primas industriales; productos alimenticios; compra venta de chatarra; compra venta de piedra, arena, grava, ladrillo, cemento, baldosines, tejas de barro, tuberías; bodegas de almacenamiento y depósitos; reparación en general de automotores o piezas o componentes de estos; reparación de mecánica industrial; grandes supermercados. Comercio por departamentos; centros comerciales; venta de automotores; funerarias; establecimientos de recreación nocturna.

4. El Uso Industrial. El uso industrial es aquel que se adelanta en locales, terrenos y/o edificaciones donde se realiza la extracción, explotación y/o transformación de materias primas y ocasionalmente el intercambio de los bienes producto de dichas operaciones. Supone la utilización de tecnologías modernas para la producción y fabricación en serie.

a) Industrial grupo 1.

Establecimientos considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico. Se pueden ubicar en espacios habilitados para tal efecto dentro de edificaciones comerciales o vivienda unifamiliar, con las siguientes características: Manufactura artesanal (manual) de productos o con equipos caseros en horarios diurnos.

Pertenece a este tipo de uso los siguientes establecimientos:

Confección de prendas de vestir o adornos a mediana escala; decorado y pirograbado en madera, talla de madera; artículos de cuero; artesanías; pequeña industria de muebles y accesorios de madera; tapicería (excepto vehículos), cortinas y forrados; talleres de reparación de equipos de oficina y domésticos; tipografías y litografías; otras industrias artesanales que puedan ser complementarias a la vivienda. U

Parágrafo 1. Para efectos de la ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", los usos compatibles para el comercio grupo 3 y usos condicionados únicamente se permiten sobre vías principales, siempre y cuando obtengan certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen.

Parágrafo 2. De conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 8 del Decreto 4065 de 2008 o la norma que la adicione, complemente o sustituya, los usos no contemplados en la anterior descripción se entenderán expresamente prohibidos.

Parágrafo 3: En la ejecución del Macroproyecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1538 de 2005 (mecanismos de integración social de las personas con limitación), Norma Técnica Colombiana 4140, 4144, 4201 de 1997, 4143, 4145, 4279 y 4349 de 1998 (Accesibilidad de las personas al medio físico) y Decreto 926 de 2010 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente) o las normas que los adicionen, complementen o sustituyan.

CAPITULO II NORMAS VOLUMETRICAS

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

ARTÍCULO 31. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES. La organización de las unidades prediales se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Sistema de Loteo Individual:

La edificabilidad de los proyectos urbanísticos de VIS, VIP y NO VIS adelantados por el sistema de loteo individual, será la resultante de la aplicación de las siguientes disposiciones:

- a. Altura máxima: 2 pisos.
- b. Aislamiento posterior: 2,00 mts. a partir del nivel del terreno.
- c. Antejardines:
 - Sobre vías principales: 5,00 mts.
 - Sobre vías locales: 2,00 mts.
- d. No se permite ningún tipo de construcción en el área de antejardín.
- e. Se permite el cerramiento de antejardín con altura máxima de 1,80 mts., compuesto por un antepecho de 0,50 mts. y elemento transparente que no supere los 1,30 mts. de altura.
- f. Voladizos:
 - 25% del ancho del antejardín con una dimensión máxima de 0,80 mts.
- g. Lote y frente mínimo: 

Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo
VIP	50 m2	4,5 ml
VIS	60 m2	4,5 ml
NO VIS	65 m2	5,0 ml

h. Estacionamientos:

TIPOLOGÍA		VIS - VIP	NO VIS
Loteo Individual (vías vehiculares)	Privados	1 x vivienda	1 x vivienda
	Visitantes	No se exige	No se exige

2. Sistema de Agrupación o de Conjunto:

La edificabilidad de los proyectos urbanísticos de VIS, VIP y NO VIS adelantados por el sistema de agrupación o de conjunto multifamiliar, será la resultante de la aplicación de las siguientes disposiciones:

1. Índice Máximo de Construcción (Ic): 2,0 sobre el área útil resultante de los procesos de urbanización.
2. Índice Máximo de Ocupación (Io): 0,40 sobre el área útil resultante de los procesos de urbanización.
3. Altura: Es el resultado de la aplicación de los índices.
4. Densidad máxima: 120 viviendas por hectárea neta urbanizable.
5. Aislamientos mínimos:
 - a. Contra predios vecinos para edificaciones de tres a cinco pisos:
 - Entre fachada abierta y medianera: 5,00 mts. mínimo.
 - Entre fachada cerrada y medianera: 4,00 mts. mínimo.
 - b. Entre edificaciones de tres a cinco pisos:
 - Entre fachadas abiertas (no peatonales): 6,00 mts. mínimo.
 - Entre fachadas abiertas (peatonales): 7,00 mts. mínimo.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

- Entre fachadas abiertas y cerradas o semi-cerradas o entre fachadas cerradas y semi-cerradas: 5,00 mts. mínimo.
- Entre fachadas sin servidumbre visual o cerrada: 4,00 mts. mínimo.

c. Entre edificaciones y las vías vehiculares privadas: 3,00 mts. mínimo.

6. Zonas comunitarias: el conjunto deberá contar con un mínimo de 5,00 mts² por cada unidad de vivienda, globalizadas en una sola área de terreno, con destino a zonas comunitarias privadas. Dicho equipamiento comunal podrá destinarse al siguiente uso: recreativo (parques, zonas verdes, jardines, plazuelas, áreas de juego y áreas de circulación).

7. Estacionamientos:

TIPOLOGÍA		VIS - VIP	NO VIS
Multifamiliar	Privados	1 x 2 viviendas	1 x vivienda
	Visitantes	1 x 10 viviendas	1 x 5 viviendas

ARTÍCULO 32. NORMAS DE HABITABILIDAD. Son normas de habitabilidad:

1. Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Los baños deben ventilarse por medio de ductos.
2. La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación, quedará definida así: uno de sus lados será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra y el otro lado será mínimo de 3,00 mts. En las viviendas por desarrollo progresivo el patio tendrá un área mínima de 6,00 mts² y un lado mínimo de 2,00 mts.
3. Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:
 - a. Vivienda de dos (2) alcobas: 45,00 mts²
 - b. Vivienda de tres (3) alcobas: 60,00 mts²
 - c. Para viviendas de más de tres (3) alcobas, el área se incrementa en 15,00 mts² por cada alcoba adicional.

Parágrafo. De las áreas anteriores se excluyen las áreas de acceso, circulación y zonas comunes cuando se trate de agrupaciones o conjuntos multifamiliares. √

ARTÍCULO 33. NORMAS VOLUMÉTRICAS. Son normas volumétricas:

1. Altura mínima entre placas de pisos: 2,30 mts. (Luz libre previendo acabados).
2. Altura de semisótanos: Máximo 1,50 mts. entre el borde superior de la placa y el nivel de la rasante de la vía. Por encima de los 1,50 mts. se considera como un piso completo.
3. Altura de sótanos: Máximo 0,25 mts. sobre el nivel de la rasante de la vía.
4. Se permiten semisótanos en zonas comerciales o ejes viales que permitan comercio y/o servicios.
5. Aislamientos posteriores: 3,00 mts.
6. Para edificaciones con alturas superiores a cuatro (4) pisos, el aislamiento posterior será de 4,50 mts. y se exigirá aislamiento lateral de 3,00 mts. a partir del quinto (5) piso. Para alturas superiores a diez (10) pisos se exigirá un (1) metro adicional por cada piso para los aislamientos posterior y lateral a partir del undécimo (11) piso.

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

ARTÍCULO 34. NORMAS PARA PROYECTOS COMERCIALES. La edificabilidad de los proyectos comerciales desarrollados por el sistema de loteo individual o de agrupación o conjunto, será la resultante de la aplicación de las siguientes disposiciones:

1. Loteo Individual
 - a. Índice de Ocupación (Io): 0,60 sobre área neta urbanizable
 - b. Índice de Construcción (Ic): 2,4 sobre área neta urbanizable
 - c. Aislamientos Laterales: Ninguno.
 - d. Aislamiento Posterior: 5,00 Mts.
2. Agrupación o Conjunto:
 - a. Índice de Ocupación (Io): 0,40 sobre área neta urbanizable
 - b. Índice de Construcción (Ic): 1,00 sobre área neta urbanizable
 - c. Aislamientos Laterales y Posterior: 10,00 Mts.

ARTÍCULO 35. CERRAMIENTOS. Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

1. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, institucional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: un cerramiento de hasta 1.90 mts. de altura en materiales con el 90% de transparencia visual. Se permite un zócalo de hasta 0.40 mts. los cuales están incluidos en la altura total.
2. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.
3. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no podrán tener una altura superior a 2,20 mts., contabilizados a partir del nivel de terreno. ↙

Parágrafo: Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia ante el Curador del municipio.

Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 mts. Se permitirán en los siguientes casos: para cerrar predios sin urbanizar y para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial y de servicios públicos, solamente por el propietario.

No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas ubicadas al interior del Macroproyecto una vez hayan sido construidos, entregados y escriturados al municipio.

ARTÍCULO 36. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. Las soluciones para estacionamientos y zonas de cargue y descargue, se regirán por las disposiciones contenidas en el siguiente cuadro:

ESTABLECIMIENTO	MTS ² CONSTRUIDOS	No. DE ESTACIONAMIENTOS	ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE
Almacenes, supermercados, centro comerciales y similares desde 200 mts ² de construcción hasta 1.500 mts ²	1 unidad para visitantes por cada 45 mts ² de construcción		1 zona de 3,00 mts. x 10,00 mts.
Almacenes, supermercados,	1 unidad para visitantes por		1 zona de 6,00 mts. x 10,00

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

centro comerciales y similares con un área construida entre 1.501 y 2.500 mts ²	cada 35 mts ² de construcción		mts.
Almacenes, supermercados, centro comerciales y similares con un área construida de 2.500 mts ² en adelante	1 unidad para visitantes por cada 20 mts ² de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 80 mts ² de construcción		1 zona de 6,00 mts. x 12,00 mts. por cada 2.500 mts ² de construcción
Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios	1 unidad para visitantes por cada 80 mts ² de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 40 mts ² de construcción		
Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares	1 unidad para visitantes por cada 40 mts ² de construcción		
Establecimientos dedicados al culto	1 unidad para visitantes por cada 40 mts ² de construcción		
Restaurantes, fuentes de soda y/o similares	1 unidad para visitantes por cada 25 mts ² de construcción		
Hoteles, apartahoteles y similares	1 unidad para visitantes por cada 25 mts ² de construcción		
Educación preescolar		3 unidades por establecimiento para visitantes	
Educación básica		6 unidades por establecimiento para visitantes	Área de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 x 2 aulas
Educación media, técnica, superior o academias	1 unidad para visitantes por cada 40 mts ² de construcción		Área de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 x 2 aulas
Servicios de salud,	1 unidad para visitantes por cada 30 mts ² de construcción	N	Área de parqueadero y zona de maniobra para vehículos de emergencia en un mínimo de 3 vehículos
Clubes campestres, deportivos y similares	1 unidad para visitantes por cada 100 mts ² de área de lote útil		
Clubes sociales, sedes sociales, gimnasios y similares	1 unidad para visitantes por cada 20 mts ² de construcción		
Cementerios		50 unidades de estacionamientos	
Servicios funerarios, salas de velación y similares		10 unidades de estacionamientos por sala de ventilación	
Vivienda unifamiliar y bifamiliar		1 estacionamiento por vivienda	
Agrupaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos		1 estacionamiento por vivienda para residentes y	

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

horizontales no VIS		1 estacionamiento por cada 5 viviendas para visitantes	
Agrupaciones de vivienda multifamiliar y conjuntos horizontales VIS		1 estacionamiento por 2 viviendas para residentes y 1 estacionamiento por cada 10 viviendas para visitantes	

TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

CAPÍTULO I UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto 4260 de 2007, para la ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" el área objeto de intervención se divide en dos (2) Unidades de Ejecución 1 y 2.

Cada Unidad de ejecución debe contar con un único Proyecto Urbanístico General cumpliendo con los porcentajes mínimos de cesión obligatoria para parques y equipamientos comunales públicos; para su desarrollo estas unidades podrán dividirse en etapas, cada una de las cuales requerirá de las respectivas licencias de urbanización y construcción. ←

Parágrafo. La delimitación y localización de las Unidades de Ejecución quedan identificadas en el Plano No. M - 12 "UNIDADES DE EJECUCIÓN" que hace parte integral de la presente Resolución.

ARTÍCULO 38. SUPERMANZANAS Y MANZANAS. El Macroproyecto "LA ITALIA" se desarrollará mediante Supermanzanas, las cuales tendrán como dimensión máxima cinco hectáreas útiles (5 has de área útil). Estas tendrán que estar delimitadas en todos sus costados por vías vehiculares o por zonas verdes públicas, de las cuales obligatoriamente al menos 30% del perímetro debe estar rodeado por vías vehiculares.

Las Supermanzanas se podrán dividir en manzanas que tendrán como dimensión máxima dos y media hectáreas útiles (2.5 has de área útil) las cuales deberán estar delimitadas en uno de sus costados por vía pública vehicular.

ARTÍCULO 39. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN. De acuerdo con lo definido en el Título II de esta Resolución las obligaciones urbanísticas generales de todas las Unidades de Ejecución son las siguientes:

1. La cesión de suelo, construcción y dotación de todos los componentes del sistema de parques públicos, plazas, zonas verdes y circulación peatonal.
2. La cesión de suelo para el sistema de equipamientos comunales públicos.
3. La cesión de suelo y la construcción de las vías y redes de servicios públicos domiciliarios constitutivos de carga local, lo cual incluye las actividades que se señalan a continuación:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

- a. Las obras de infraestructura vial local y secundaria, incluyendo la pavimentación de calzadas, aceras y andenes y la construcción de la red peatonal local.
- b. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de distribución de agua potable.
- c. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de suministro de energía eléctrica, incluyendo la realización del alumbrado público.
- e. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de telefonía.

Parágrafo. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran obligaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 40. ÁREAS POR UNIDADES DE EJECUCIÓN. Las áreas definidas para cada una de las Unidades de Ejecución que conforman el Macroproyecto son las siguientes:

1. Delimitación de la Unidad de Ejecución 1:

Delimitada al norte por la Calle 6, límite con el Plan Parcial "La Italia", al sur por la Calle 4, al oriente por la Carrera 24, Canal Azcárate y al occidente por la Carrera 29 A. *U*

1.1 Cuadro general de áreas de la unidad de ejecución 1

CUADRO DE AREAS UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

	AREA	TOTAL		
		M2	HA	%
1	AREA BRUTA	590.240,872	59,02	
2	AFECTIONS	39.610,49	3,96	
2.1	SISTEMA VIAL PRINCIPAL	31.804,53	3,18	
2.1.1	Calle 6	14.405,00	1,44	
2.1.1.1	Calle 4	14.161,06	1,42	
2.1.1.2	Vía Candelaria	0,00	0,00	
2.1.1.3	Carrera 24-Vía al Bolo	2.564,21	0,26	
2.1.1.4	Carrera 31-Alameda Notable	0,00	0,00	
2.1.2	Intersecciones	674,27	0,07	
2.2	CUERPOS HIDRICOS	7.805,96	0,78	
2.2.1	Canal Sesquicentenario mas zona de protección (15 mts.)	0,00	0,00	
2.2.2	Acequia Barrancas	7.805,96	0,78	
3	AREA NETA URBANIZABLE	550.630,39	55,06	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS	191.894,97	19,19	34,85%
4.1	Zonas verdes y parques	110.126,08	11,01	20,00%
4.2	Equipamiento colectivo	27.531,52	2,75	5,00%
4.3	Vías locales principales	54.237,37	5,42	9,85%
5	AREA UTIL	358.735,42	35,87	65,15%

DESCRIPCION ZONAS VERDES	M2	HA	%
ZONAS VERDES DE INTERCONEXION SECTORIAL			

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

(Parques lineales, corredor ecológico y paisajístico zanjón Barrancas, parques sectoriales)	85.975,33	8,60	15,61%
ZONAS VERDES LOCALES AL INTERIOR DE LAS SUPERMANZANAS	24.150,74	2,42	4,39%
TOTAL ZONAS VERDES	110.126,07	11,01	20,00%

2. Delimitación de la Unidad de Ejecución 2:

Delimitada al norte por la Calle 6, límite con el Plan Parcial "La Italia", y por la Carrera 32 Vía de Interconexión Regional, al sur por la Calle 4, al oriente por la Carrera 29 A, y al occidente con terrenos de la Familia Kuboyama y Edgar Casas. e

2.1 Cuadro general de áreas de la unidad de ejecución 2

CUADRO DE AREAS UNIDAD DE EJECUCION 2

	AREA	TOTAL		
		M2	HA	%
1	AREA BRUTA	380.462,814	38,05	
2	AFECTACIONES	49.126,53	4,91	
2.1	SISTEMA VIAL PRINCIPAL	40.596,94	4,06	
2.1.1	Calle 6	5.271,31	0,53	
2.1.1.1	Calle 4	8.477,82	0,85	
2.1.1.2	Vía Candelaria	3.064,63	0,31	
2.1.1.3	Carrera 24-Vía al Bolo	0,00	0,00	
2.1.1.4	Carrera 31-Alameda Notable	16.260,66	1,63	
2.1.2	Intersecciones	7.522,52	0,75	
2.2	CUERPOS HIDRICOS	8.529,60	0,85	
2.2.1	Canal Sesquicentenario más zona de protección (15 mts.)	5.438,28	0,54	
2.2.2	Acequia Barrancas	3.091,31	0,31	
3	AREA NETA URBANIZABLE	331.336,28	33,13	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS	107.810,36	10,78	32,54%
4.1	ZONAS VERDES Y PARQUES	66.267,26	6,63	20,00%
4.2	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	16.566,81	1,66	5,00%
4.3	VIAS LOCALES PRINCIPALES	24.976,29	2,50	7,54%
5	AREA UTIL	223.525,92	22,35	67,46%

DESCRIPCION ZONAS VERDES	M2	HA	%
ZONAS VERDES DE INTERCONEXION SECTORIAL (Parques lineales, corredor ecológico y paisajístico zanjón Barrancas, parques sectoriales)	37.500,00	3,75	11,32%
ZONAS VERDES LOCALES AL INTERIOR DE LAS SUPERMANZANAS	28.767,26	2,88	8,68%
TOTAL ZONAS VERDES	66.267,26	6,63	20,00%

ARTÍCULO 41. CONFORMACIÓN POR ETAPAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.
Determinense como etapas que conforman las Unidades de Ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional que se adopta mediante la presente Resolución, con sus respectivas áreas, las siguientes:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

1. Unidad de ejecución 1:

La conforman cinco (5) etapas delimitadas por vías que a su vez permiten una vinculación directa a espacios públicos efectivos.

1.1. Cuadro general de áreas por etapas de la unidad de ejecución 1

UNIDAD DE EJECUCION 1- ETAPA 1					
	AREA	TOTAL			
		M2	M2	HA	%
1	AREA BRUTA		100.000,00	10,00	
2	AFECCIONES VIALES		6.537,57	0,65	
	Alameda Notable Carrera 31	0,00			
	Calle 6	4.876,97			
	Calle 4	0,00			
	Via a Candelaria	0,00			
	Carrera 24	1.660,61			
	Intersecciones	0,00			
3	AFECCIONES CUERPOS HIDRICOS		2.392,45	0,24	
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	0,00			
	Canal Sesquicentenario	0,00			
	Acequia Barrancas	2.392,45			
3	AREA NETA URBANIZABLE		91.069,98	9,11	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		40.575,67	4,06	
4.1	Zonas verdes	27.991,03			30,74%
4.2	Equipamiento colectivo	4.553,50			5,00%
4.3	Vias locales principales	8.031,14			8,82%
5	AREA UTIL		50.494,31		55,45%

UNIDAD DE EJECUCION 1- ETAPA 2					
	AREA	TOTAL			
		M2	M2	HA	%
1	AREA BRUTA		157.565,43	15,76	100,00%
2	AFECCIONES VIALES		9.528,03	0,95	
	Alameda Notable Carrera 31	0,00			
	Calle 6	9.528,03			
	Calle 4	0,00			
	Via a Candelaria	0,00			
	Carrera 24	0,00			
	Intersecciones	0,00			
3	AFECCIONES CUERPOS HIDRICOS		2.706,39	0,27	
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	0,00			
	Canal Sesquicentenario	0,00			
	Acequia Barrancas	2.706,39			
3	AREA NETA URBANIZABLE		145.331,01	14,53	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		52.973,88	5,30	
4.1	Zonas verdes	29.088,21			20,00%
4.2	Equipamiento colectivo	7.266,55			5,00%
4.3	Vias locales principales	16.641,12			11,45%
5	AREA UTIL		92.357,14		63,55%

UNIDAD DE EJECUCION 1 - ETAPA 3					
	AREA	TOTAL			
		M2	M2	HA	%
1	AREA BRUTA		96.663,45	9,67	100,00%
2	AFECCIONES VIALES		6.009,20	0,60	

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

	Alameda Notable Carrera 31	0,00		
	Calle 6	0,00		
	Calle 4	4.431,33		
	Via a Candelaria	0,00		
	Carrera 24	903,60		
	Intersecciones	674,27		
3	AFECTACIONES CUERPOS HIDRICOS		0,00	0,00
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	0,00		
	Canal Sesquicentenario	0,00		
	Acequia Barrancas	0,00		
3	AREA NETA URBANIZABLE		90.654,26	9,07 100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		17.317,67	1,73
4.1	Zonas verdes	9.463,37		10,44%
4.2	Equipamiento colectivo	0,00		0,00%
4.3	Vias locales principales	7.854,30		8,66%
5	AREA UTIL		73.336,59	80,90%

UNIDAD DE EJECUCION 1 - ETAPA 4

	AREA	M2	TOTAL		
			M2	HA	%
1	AREA BRUTA		135.898,14	13,59	100,00%
2	AFECTACIONES VIALES		4.516,26	0,45	
	Alameda Notable Carrera 31	0,00			
	Calle 6	0,00			
	Calle 4	4.516,26			
	Via A Candelaria	0,00			
	Carrera 24	0,00			
	Intersecciones	0,00			
3	AFECTACIONES CUERPOS HIDRICOS		1.096,91		
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	0,00			
	Canal Sesquicentenario	0,00			
	Acequia Barrancas	1.096,91			
3	AREA NETA URBANIZABLE		130.284,97	13,03	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		40.253,37	4,03	
4.1	Zonas verdes	26.057,00			20,00%
4.2	Equipamiento colectivo	0,00			0,00%
4.3	Vias locales principales	14.196,38			10,90%
5	AREA UTIL		90.031,60		69,10%

UNIDAD DE EJECUCION 1 - ETAPA 5

	AREA	M2	TOTAL		
			M2	HA	%
1	AREA BRUTA		100.113,85	10,01	100,00%
2	AFECTACIONES VIALES		5.213,47	0,52	
	Alameda Notable Carrera 31	0,00			
	Calle 6	0,00			
	Calle 4	5.213,47			
	Via A Candelaria	0,00			
	Carrera 24	0,00			
	Intersecciones	0,00			
3	AFECTACIONES CUERPOS HIDRICOS		1.610,21	0,16	
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	0,00			
	Canal Sesquicentenario	0,00			
	Acequia Barrancas	1.610,21			
3	AREA NETA URBANIZABLE		93.290,17	9,33	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		40.774,39	4,08	
4.1	Zonas verdes	17.548,48			18,81%

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

4.2	Equipamiento colectivo	15.711,47			16,84%
4.3	Vías locales principales	7.514,43			8,05%
5	AREA UTIL		52.515,78		56,29%

2. Unidad de Ejecución 2:

La conforman cuatro (4) etapas claramente delimitadas por vías que a su vez permiten una vinculación directa a espacios públicos efectivos.

2.1. Cuadro general de áreas por etapas de la unidad de ejecución 2

UNIDAD DE EJECUCION 2 - ETAPA 6					
	AREA	M2	TOTAL		
			M2	HA	%
1	AREA BRUTA		100.514,54	10,05	100,00%
2	AFECCIONES VIALES		8.295,27	0,83	
	Alameda Notable Carrera 31	3.023,96			
	Calle 6	5.271,31			
	Calle4	0,00			
	Via a Candelaria	0,00			
	Carrera 24	0,00			
	Intersecciones	0,00			
3	AFECCIONES CUERPOS HIDRICOS		0,00	0,00	
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	0,00			
	Canal Sesquicentenario	0,00			
	Acequia Barrancas	0,00			
3	AREA NETA URBANIZABLE		92.219,26	9,22	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		18.769,03	1,88	
4.1	Zonas verdes	11.871,29			12,87%
4.2	Equipamiento colectivo	0,00			0,00%
4.3	Vias locales principales	6.897,73			7,48%
5	AREA UTIL		73.450,24		79,65%

UNIDAD DE EJECUCION 2 - ETAPA 7					
	AREA	M2	TOTAL		
			M2	HA	%
1	AREA BRUTA		172.520,10	17,25	100,00%
2	AFECCIONES VIALES		12.296,37		
	Alameda Notable Carrera 31	3.066,85			
	Calle 6	0,00			
	Calle 4	7.334,72			
	Via a Candelaria	0,00			
	Carrera 24	0,00			
	Intersecciones	1.894,81			
3	AFECCIONES CUERPOS HIDRICOS		3.091,31	0,31	
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	0,00			
	Canal Sesquicentenario	0,00			
	Acequia Barrancas	3.091,31			
3	AREA NETA URBANIZABLE		157.132,41	15,71	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		73.178,55	7,32	
4.1	Zonas verdes	43.941,06			27,96%
4.2	Equipamiento colectivo	16.566,81			10,54%
4.3	Vias locales principales	12.670,68			8,06%
5	AREA UTIL		83.953,86		53,43%

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

UNIDAD DE EJECUCION 2 - ETAPA 8					
	AREA	M2	TOTAL		
			M2	HA	%
1	AREA BRUTA		62.881,52	6,29	100,00%
2	AFECTACIONES VIALES		12.601,90		
	Alameda Notable Carrera 31	7.132,46			
	Calle 6	0,00			
	Calle 4	1.143,11			
	Vía a Candelaria	0,00			
	Carrera 24	0,00			
	Intersecciones	4.326,33			
3	AFECTACIONES CUERPOS HIDRICOS		2.647,13		
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	2.156,39			
	Canal Sesquicentenario	490,74			
	Acequia Barrancas	0,00			
3	AREA NETA URBANIZABLE		47.632,50		100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		10.986,84		
4.1	Zonas verdes	7.846,09			16,47%
4.2	Equipamiento colectivo	0,00			0,00%
4.3	Vias locales principales	3.140,75			6,59%
5	AREA UTIL		36.645,67		76,93%

UNIDAD DE EJECUCION 2- ETAPA 9					
	AREA	M2	TOTAL		
			M2	HA	%
1	AREA BRUTA		44.546,66	4,45	
2	AFECTACIONES VIALES		7.403,40		
	Alameda Notable Carrera 31	3.037,38			
	Calle 6	0,00			
	Calle 4	0,00			
	Vía a Candelaria	3.064,63			
	Carrera 24	0,00			
	Intersecciones	1.301,38			
3	AFECTACIONES CUERPOS DE AGUA		2.791,16		
	Zona de protección Canal Sesquicentenario	2.333,68		0,00	
	Canal Sesquicentenario	457,48			
	Acequia Barrancas	0,00			
3	AREA NETA URBANIZABLE		34.352,10	3,44	100,00%
4	CESIONES PUBLICAS		4.875,94	0,49	
4.1	Zonas verdes	2.608,82			7,59%
4.2	Equipamiento colectivo	0,00			0,00%
4.3	Vias locales principales	2.267,13			6,60%
5	AREA UTIL		29.476,16		85,81%

Parágrafo: Para el otorgamiento de licencias de urbanización de cada etapa se deben garantizar los porcentajes mínimos de cesión para espacio público señalados en este artículo. En todo caso, se debe cumplir con el acumulado de áreas destinadas a zonas verdes y equipamientos públicos sobre la totalidad del área licenciada hasta esa etapa. En el evento que el porcentaje acumulado de cesiones no se cumpla, se deben realizar cesiones anticipadas de otra etapa que no haya sido licenciada y que permita el cumplimiento del porcentaje mínimo obligatorio.

ARTÍCULO 42. DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIP, VIS Y NO VIS. Destínense para el desarrollo de proyectos de vivienda VIP, VIS y NO VIS, las áreas que a continuación se indican:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

UNIDADES DE EJECUCION	ETAPAS	AREA UTIL M2	AREA DESTINADA PARA VIVIENDA	AREA DESTINADA OTROS USOS	TIPO DE USO
1	Etapa 1	50.494,31	50.494,31	0,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIP-VIS
	Etapa 2	92.357,14	87.173,37	5.183,77	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIP - VIS- COMERCIO
	Etapa 3	73.336,59	73.336,59	0,00	Vivienda unifamiliar VIP-VIS
	Etapa 4	90.031,60	90.031,60	0,00	Vivienda unifamiliar VIP-VIS
	Etapa 5	52.515,78	52.515,78	0,00	Vivienda unifamiliar VIP-VIS
2	Etapa 6	73.450,24	73.450,24	0,00	Vivienda unifamiliar y multifamiliar VIS - NO VIS
	Etapa 7	83.953,86	72.683,86	11.270,00	Vivienda unifamiliar y multifamiliar VIS - NO VIS - Comercio
	Etapa 8	36.645,67	36.645,67	0,00	Vivienda unifamiliar y multifamiliar VIS - NO VIS
	Etapa 9	29.476,16	0,00	29.476,16	Comercio
TOTALES		582.261,34	536.331,41	45.929,93	

Parágrafo. El Promotor debe garantizar que el 50% del total del área útil del Macroproyecto se destine a vivienda VIS/VIP. De ese 50%, se deberá proveer como mínimo la mitad para vivienda VIP (25% del área útil total del Macroproyecto). Durante la ejecución del Macroproyecto se debe garantizar que no exista déficit respecto de los porcentajes mínimos señalados, en el acumulado de áreas destinadas a VIS/VIP para la totalidad del área licenciada hasta ese momento.

CAPITULO II OBLIGACIONES URBANISTICAS

ARTÍCULO 43. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. De conformidad con lo establecido por la presente Resolución, para los suelos dentro del ámbito del Macroproyecto, se ha determinado una edificabilidad máxima que permite a los propietarios del suelo, en proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la asunción de las cargas locales y generales. *N*

ARTÍCULO 44. CARGAS URBANISTICAS. Las obligaciones urbanísticas del macroproyecto son las siguientes:

1. Cargas generales

Las cargas generales para el Macroproyecto están constituidas por los tramos de la malla vial principal, los elementos de la estructura ecológica principal, y los sistemas matrices de servicios públicos de acuerdo con la siguiente tabla:

Áreas y obras de Cargas Generales

AREA CARGAS GENERALES	AREA (m2)
Calle 6	19.676,30
Calle 4	22.638,88
Via Candelaria	3.064,63
Carrera 24 - Via al Bolo	2.564,21

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Carrera 31 - Alameda Notable	16.260,66
Intersecciones	8.196,79
Canal Sesquicentenario	5.438,28
Acequia Barrancas	10.897,27
Total	88.737,02

CARGAS GENERALES	
CARGAS GENERALES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	
Refuerzo acueducto desarrollos sur (4.6 km) - Línea expresa	
Malla acueducto principal	
Red de alcantarillado principal	
Adecuación zanjón Barrancas tramo interno 1,6 km	
Adecuación zanjón barrancas tramo externo 1,9 km	
Colector sanitario interceptor calle 4 tramo interno Cra 24 - zanjón Barrancas	
Colector sanitario interceptor calle 4 tramo externo zanjón Barrancas - sesqui	
Canales de aguas lluvias externos (Paralelo Calle 4 + interceptor + Diag 29)	
Obras de protección contra canal Azcárate carrera 24	
CARGAS GENERALES DE VIAS Y ENERGÍA	
Vías principales (Calle 6, Calle 4, Cra 28, Cra 29, Cra 29A y Cra 31)	
7 puentes cruces zanjón Barrancas y Sesquicentenario	
Red eléctrica principal	

El urbanizador del Macroproyecto, garantizará la cesión a título gratuito al municipio del suelo destinado a cargas generales y locales en que incurra el Macroproyecto.

No obstante que las inversiones de obras requeridas para las cargas generales, tales como vías del sistema vial principal y/o la construcción o adecuación de redes matrices de servicios públicos, son de responsabilidad del municipio, éstas serán asumidas por el promotor. *z*

2. Cargas Locales

Las cargas locales son obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador e incluyen, entre otros componentes, las cesiones de suelo obligatorio y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telefonía, así como las cesiones de suelo para parques y zonas verdes, vías vehiculares locales y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Áreas de Cargas Locales

ÁREA CARGAS LOCALES	ÁREA (m ²)
V-4, V-5, V-6	79.213,66
Cesión de suelo para equipamientos	44.098,33
Zonas Verdes	176.393,33
Total	299.705,32

ARTÍCULO 45. ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL MACROPROYECTO. El Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", de iniciativa privada, podrá contar con la participación del Gobierno Nacional y el apoyo del municipio de Palmira.

El Macroproyecto cuenta con 582.261,34 m² de área útil para vivienda y otros usos, discriminados así: 536.331,41 m² para vivienda y 45.929,93 m² para otros usos. En cuanto a las viviendas y de

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

acuerdo con la modelación urbanística inicial presentada por el Promotor, se estima la construcción y venta de 6.026 viviendas de las cuales 3.846 son VIP y 2.180 son VIS.

1. Se estima que el Macroproyecto "LA ITALIA", para la ejecución de las Unidades de Ejecución 1 y 2, tendrá un Costo Total de \$ 289.351.427.092, correspondientes al valor de suelo, las obras de urbanismo de cargas generales y cargas locales y la construcción de 6.026 viviendas, de acuerdo con la modelación urbanística inicial. El presupuesto incluye tanto los costos directos como los costos indirectos discriminados a continuación:

Item	% Costos Total	Vr. Total Presupuesto
Urbanismo	27,94%	\$ 80.845.096.992
Cargas generales	9,28%	\$ 26.853.532.950
Cargas locales	9,47%	\$ 27.406.720.217
Costos indirectos	9,19%	\$ 26.584.843.825
Construcción de viviendas	69,59%	\$ 201.368.001.100
Costos directos	48,06%	\$ 139.071.043.248
Costos indirectos	21,53%	\$ 62.296.957.852
Valor del terreno	2,47%	\$ 7.138.329.000
Afectaciones	0,23%	\$ 652.551.394
Cesiones	0,76%	\$ 2.203.963.174
Util	1,48%	\$ 4.281.814.432
Costo Total	100,00%	\$ 289.351.427.092

a. Presupuesto Obras Cargas Generales:

		VR. TOTAL
1.1	CARGAS GENERALES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	
	Refuerzo acueducto desarrollos sur (4.6 km) - Línea expresa	\$ 2.340.893.818
	Malla acueducto principal	\$ 1.172.344.044
	Red de alcantarillado principal	\$ 5.163.031.681
	Adecuación zanjón Barrancas tramo interno 1.6 km	\$ 392.808.000
	Adecuación zanjón barrancas tramo externo 1,9 km	\$ 553.920.000
	Colector sanitario interceptor calle 4 tramo interno Cra 24 - zanjón Barrancas	\$ 657.847.206
	Colector sanitario interceptor calle 4 tramo externo zanjón Barrancas - sesqui	\$ 984.763.265
	Canales de aguas lluvias externos (Paralelo Calle 4 + interceptor + Diag 29)	\$ 618.146.400
	Obras de protección contra canal Azcárate carrera 24	\$ 84.960.000
	SUBTOTAL CARGA GENERAL DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 11.968.714.414
1.2	CARGAS GENERALES DE VIAS Y ENERGIA	VR. TOTAL
	Vias principales (Calle 6, Calle 4, Cra 28, Cra 29, Cra 29A y Cra 31)	\$ 9.304.592.644
	7 puentes cruces zanjón Barrancas y Sesquicentenario	\$ 2.478.000.000
	Red eléctrica principal	\$ 3.102.225.893
	SUBTOTAL CARGA GENERAL DE VIAS Y ENERGIA	\$ 14.884.818.536
	TOTAL COSTO DIRECTO CARGAS GENERALES	\$ 26.853.532.950
1.3	TOTAL COSTO INDIRECTO CARGAS GENERALES	\$ 13.156.904.695

b. Presupuesto Obras Cargas Locales:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

2 OBRAS CARGAS LOCALES		
2.1	CARGAS LOCALES DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	VR. TOTAL
	Red de acueducto local	\$ 2.229.531.179
	Red de alcantarillado local	\$ 5.065.675.345
	Acometidas de acueducto y alcantarillado	\$ 3.441.774.056
	SUBTOTAL CARGA LOCAL DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 10.736.980.580
2.2	CARGAS LOCALES DE VIAS Y ENERGIA	VR. TOTAL
	Vias locales internas supermanzanas	\$ 11.748.457.477
	Red de energía local	\$ 3.033.900.107
	Acometidas de energía	\$ 1.887.382.052
	SUBTOTAL CARGA LOCAL DE VIAS Y ENERGIA	\$ 16.669.739.636
	TOTAL COSTO DIRECTO CARGAS LOCALES	\$ 27.406.720.217
2.3	TOTAL COSTO INDIRECTO CARGAS LOCALES	\$ 13.427.939.130
	TOTAL CARGAS LOCALES	\$ 40.834.659.347

c. Presupuesto Construcción de Viviendas:

3 CONSTRUCCION DE VIVIENDAS		
3.1	COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION VIVIENDAS	VR. TOTAL
	3.846 Casas de 70 SMLV	\$ 70.429.505.784
	860 Casas de 95 SMLV	\$ 20.255.350.064
	369 Casas de 115 SMLV	\$ 10.609.945.272
	951 Aptos. de 135 SMLV	\$ 37.776.242.128
	SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCION VIVIENDAS	\$ 139.071.043.248
	TOTAL COSTO DIRECTO CARGAS LOCALES	\$ 139.071.043.248
	TOTAL COSTO INDIRECTO CONSTRUCCION VIVIENDAS	\$ 62.296.957.852
	TOTAL CARGAS LOCALES	\$ 201.368.001.100

d. Avalúo de Referencia

De conformidad con lo establecido en la Resolución 2391 de 2009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial "Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA" en el municipio de Palmira - Departamento del Valle del Cauca", el Promotor solicitó el avalúo comercial al perito evaluador Gabriel Reyes Otero, con Registro de Avaluadores R.N.A. No. 879 de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca, el cual arroja como valor de referencia por una (1) hectárea de terreno la suma de \$73.537.671. Es decir, que un (1) metro cuadrado de terreno tiene un valor de \$7.353,77. Con ello, los 970.703.69 m² del área de planificación del Macroproyecto, tienen un valor comercial como lote rural de \$7.138.329.000.

Para efectos de carga general, el valor del suelo corresponde al valor del citado avalúo.

ARTÍCULO 46. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO. Para determinar el cronograma de ejecución del Macroproyecto, se tuvo en cuenta la capacidad de producción promedio histórica de vivienda de la región, así como las condiciones de oferta y demanda de viviendas VIP y VIS (promedio de ventas mes). La prioridad de inicio de cada Unidad de Ejecución se planteó de acuerdo con las ventajas comparativas dadas por la localización y la programación de las obras de urbanismo.

De acuerdo con este escenario, el Macroproyecto se ejecutaría en 7 años como se describe a continuación:

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

ITEM	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	TOTAL
Urbanismo								
Preventas								
UNIDAD DE EJECUCION 1								
Etapa 1	557							557
Etapa 2	243	312	316	60				931
Etapa 3	200	280	284	40				804
Etapa 4		326	331	328				985
Etapa 5		84	74	411				569
UNIDAD DE EJECUCION 2								
Etapa 6				167	385	212		764
Etapa 7					400	444		844
Etapa 8					200	200	172	572
Etapa 9								
Lotes Urbanizados Comercio								
TOTAL VIVIENDAS	1.000	1.002	1.005	1.006	985	356	172	6.026

ARTÍCULO 47. FLUJO DE FONDOS Y CIERRE FINANCIERO. La construcción de 6.026 unidades de vivienda que prevé inicialmente el Macroproyecto se financiará, de acuerdo con el cronograma de obra, con los recursos provenientes de cuotas iniciales y subrogaciones de las ventas realizadas, así como de créditos obtenidos por el constructor con instituciones financieras.

A continuación se presenta el Flujo de Fondos y Cierre Financiero del Macroproyecto "LA ITALIA":

Nota: Cifra en millones de pesos

ITEM	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	TOTAL
INGRESOS								
Casas de 70 SMLV	\$ 11.900	\$ 39.690	\$ 39.782	\$ 37.889	\$ 23.296	\$ -	\$ -	\$ 152.557
Casas de 95 SMLV	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.888	\$ 11.019	\$ 20.824	\$ 12.582	\$ 46.313
Casas de 115 SMLV	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 979	\$ 5.716	\$ 10.803	\$ 6.528	\$ 24.027
Apartamentos de 135 SMLV	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9.180	\$ 30.118	\$ 33.453	\$ 72.751
Venta Lotes Urbanizados	\$ -	\$ -	\$ 3.663	\$ -	\$ 2.747	\$ 2.747	\$ -	\$ 9.157
Subtotal ingresos por ventas	\$ 11.900	\$ 39.690	\$ 43.445	\$ 40.757	\$ 51.958	\$ 64.492	\$ 52.563	\$ 304.806
Crédito Constructor, recursos propios y/u otras fuentes de financiación.	\$ 18.000	\$ -	\$ -	\$ 3.000	\$ 8.000	\$ -	\$ -	\$ 29.000
SUBTOTAL INGRESOS	\$ 29.900	\$ 39.690	\$ 43.445	\$ 43.757	\$ 59.958	\$ 64.492	\$ 52.563	\$ 333.806
Otros Ingresos								\$ -
TOTAL INGRESOS	\$ 29.900	\$ 39.690	\$ 43.445	\$ 43.757	\$ 59.958	\$ 64.492	\$ 52.563	\$ 333.806

ITEM	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	TOTAL
EGRESOS								
Obras de Urbanismo	\$ 5.467	\$ 7.139	\$ 7.886	\$ 8.265	\$ 11.187	\$ 11.736	\$ 2.580	\$ 54.260
Directos Construcción Vivienda	\$ 13.985	\$ 18.264	\$ 20.174	\$ 21.145	\$ 28.620	\$ 30.025	\$ 6.857	\$ 139.071
Indirectos Proyecto	\$ 10.243	\$ 13.377	\$ 14.776	\$ 15.488	\$ 20.962	\$ 21.991	\$ 5.023	\$ 101.861
Devolución crédito constructor, recursos propios y/u otras fuentes de financiación		\$ 2.000	\$ 1.500			\$ 2.000	\$ 23.500	\$ 29.000
Recuperación IVA	\$ 587	\$ 767	\$ 847	\$ 889	\$ 1.202	\$ 1.261	\$ 288	\$ 5.841
TOTAL EGRESOS	\$ 29.108	\$ 40.013	\$ 43.489	\$ 44.010	\$ 59.957	\$ 64.491	\$ 37.673	\$ 289.351
Flujo Neto	\$ 792	\$ -323	\$ -44	\$ -253	\$ 391	\$ 1	\$ 14.891	\$ 15.454
FLUJO NETO ACUMULADO	\$ 792	\$ -489	\$ -425	\$ -171	\$ -562	\$ -563	\$ 15.454	

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

ARTÍCULO 48. FUENTES Y USOS. La tabla anexa registra el consolidado de fuentes y usos de los recursos autónomos generados por el desarrollo urbanístico, así como los requerimientos externos de flujos monetarios para sostener el proyecto en el tiempo y lograr el propósito del mismo. Las fuentes de financiación para la ejecución del Macroproyecto provienen de la venta de los productos inmobiliarios y de recursos propios del constructor.

Las fuentes y el uso estimado de los recursos para el Macroproyecto "LA ITALIA" se detallan a continuación:

FUENTES		USOS	
Venta Casas Unifamiliares de 70 SMLV	\$ 152.557	Egresos por costo Carga Local	\$ 40.835
Venta Apartamentos de 95 SMLV	\$ 46.313	Egresos por costo Carga General	\$ 40.010
Venta Casas de 115 SMLV	\$ 24.027	Costos Directos Construcción viviendas	\$ 201.368
Venta Apartamentos 135 SMLV	\$ 72.751	Costo del lote	\$ 7.138
Venta de lotes Urbanizados para Comercio	\$ 9.157	Cancelación Crédito constructor	\$ 29.000
Crédito Constructor, recursos propios y/u otras fuentes de financiación.	\$ 29.000	Utilidad	\$ 15.454
TOTAL FUENTES	\$ 333.806	TOTAL USOS	\$ 333.806

Adicionalmente, el promotor podrá presentar el proyecto ante FONVIVIENDA para que se estudie la viabilidad de asignarle subsidios familiares de vivienda de conformidad con lo previsto en el Decreto 3450 de 2009, los cuales se ejecutarán a través del rubro de Macroproyectos, de conformidad con la normativa vigente.

TÍTULO VI

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 49. LICENCIAS URBANÍSTICAS. En aplicación de lo previsto en el artículo 1 del Decreto 3671 de 2009, los titulares del derecho de dominio de los predios que conforman el área del Macroproyecto solicitarán ante la Curaduría Urbana o autoridad competente del municipio de Palmira, la aprobación de los Proyectos Urbanísticos Generales de las Unidades de Ejecución contempladas en esta Resolución, así como la expedición de las licencias urbanísticas para la ejecución de las obras correspondientes a de las etapas del macroproyecto, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Resolución y en los términos del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o la sustituya.

ARTÍCULO 50. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN. Cada Unidad de Ejecución deberá obtener la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General. Por cada etapa se deberá solicitar y obtener licencia de urbanización y de construcción, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o sustituya.

La Curaduría Urbana no podrá expedir la correspondiente licencia de urbanización si los propietarios de los inmuebles que conforman cada etapa no acreditan la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios para la totalidad de los predios que hacen parte de la misma y los demás requisitos establecidos en la normativa vigente.

ARTÍCULO 51. VIGILANCIA Y CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 1°

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

de la Ley 810 de 2003, la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en la presente Resolución y en Plan de Ordenamiento del municipio, corresponde al Alcalde o a su delegado.

ARTÍCULO 52. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA. De conformidad con lo previsto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, mediante la presente Resolución se concretan los motivos de utilidad pública, para la adquisición de inmuebles requeridos para el desarrollo y ejecución de las obras contempladas en el presente Macroproyecto, respecto de las Unidades de Ejecución 1 y 2, en los términos de la Ley 388 de 1997 y las normas que la adicionen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 53. INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanización, se delimitarán las áreas de cesión obligatoria destinadas a parques, plazas, vías vehiculares y peatonales y equipamientos, acotándose y amojonándose para cada unidad de ejecución de acuerdo con el plano topográfico incorporado.

En todo caso, la incorporación de áreas públicas deberá ceñirse estrictamente a lo previsto en los artículos 117 de la Ley 388 de 1997 y 51 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. La propiedad de las áreas de cesión que se destinen para espacio público debe transferirse al municipio de Palmira cumpliendo con los requisitos legales para el efecto.

La entrega material de las áreas de cesión se adelantará de conformidad con lo previsto en el artículo 52 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 54. PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la adopción del Macroproyecto LA ITALIA, constituye hecho generador de la participación en el efecto plusvalía. *N*

El área objeto de la Participación en Plusvalía será igual al número total de metros cuadrados de cada predio, luego de haberse descontado el área correspondiente a cesiones urbanísticas destinadas a espacio público y protección y soporte ambiental, así como el área de las afectaciones en razón de la red vial primaria y secundaria u otras obras públicas, tales como las correspondientes a redes primarias de servicios públicos.

El precio inicial para la determinación del efecto plusvalía es de \$7.353 M2, el cual es resultado del avalúo de referencia que involucra el mejor aprovechamiento del suelo en las condiciones de la normativa base antes de la acción urbanística que genera el efecto.

El valor final del suelo se determina con base en el mejor aprovechamiento del suelo con la nueva normativa del suelo definida por la acción urbanística de su incorporación al suelo urbano (la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano) y se determina a través del valor residual como mejor aproximación a la incidencia del suelo en la estructura productiva del desarrollo inmobiliario.

TITULO VII DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 55. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, el Macroproyecto que se adopta con la presente resolución constituye determinante de ordenamiento de superior jerarquía, y en consecuencia el Instituto

"Por la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "LA ITALIA", en el Municipio de Palmira, Valle del Cauca"

Geográfico Agustín Codazzi y el Municipio de Palmira, incorporarán en la cartografía y las planchas oficiales del Municipio los planos que hacen parte de la presente resolución.

En todo caso y mientras se incorporan los planos topográficos a la cartografía oficial, los Curadores Urbanos deben tramitar y resolver las solicitudes de licencias de urbanización y/o construcción con sujeción a las disposiciones y cartografía de la presente resolución.

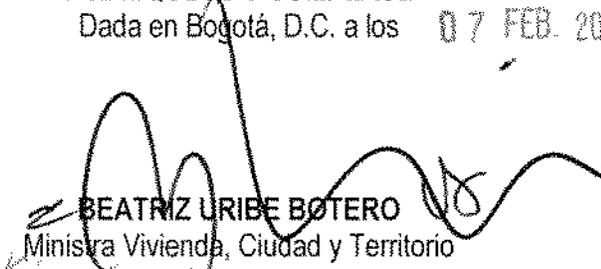
ARTÍCULO 56. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en la presente Resolución se regirán por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira, aprobado mediante Acuerdo No. 109 de 2001, el cual fue revisado y ajustado por el Acuerdo 058 de 2003, sus documentos técnicos de soporte y anexos, como también el documento técnico de soporte que sustenta la presente resolución.

ARTÍCULO 57. COMUNICACIÓN DE LA DECISIÓN. Envíese copia del presente acto administrativo al municipio de Palmira y a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.

ARTÍCULO 58. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los 07 FEB. 2012


BEATRIZ URIBE BOTERO
Ministra Vivienda, Ciudad y Territorio

