



CIRCULAR 009 DE 2020
(30 de Junio)

DE: Comité Técnico de Planeación Municipal.
PARA: Servidores Públicos, Curadores Urbanos y Público en General.
TEMA: Cesiones de Espacio Público y Equipamiento en Corredores Viales Suburbanos.
FECHA: 30 de Junio de 2020.

En virtud de lo establecido en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 en casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación en particular o de contradicciones en la normatividad urbanística, le corresponde a la Autoridad de Planeación, la facultad de interpretación.

En el Municipio de Pasto el Acuerdo 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto 0460 de 2015 asignaron la función al Comité Técnico de la Secretaría de Planeación de asesorar al Secretario de Planeación Municipal en materia de interpretación de normas ante ausencias de normas exactamente aplicables a una situación en particular o de contradicciones en la normatividad urbanística.

De conformidad con lo señalado el Comité Técnico de Planeación Municipal, estudió lo relacionado con el vacío normativo que se presenta frente a las cesiones de Espacio Público y Equipamiento que deben hacerse en los sectores identificados como corredores viales suburbanos, que para el municipio de Pasto corresponden al Corredor Vial Paso Nacional por Pasto en el sector Jamondino y el Corredor Vía Panamericana Norte Intercambiador Daza, en los siguientes términos:

El artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015, el cual correspondía al artículo 57 del Decreto 1469 de 2010 compilado, prevé sobre las áreas de cesión:

“Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los



términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas provisiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo."

Bajo ese marco normativo el Acuerdo 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial estableció unos porcentajes para cesiones de equipamientos, vías y espacio público en suelo rural.

Para áreas de desarrollo restringido en actuación urbanística de parcelación el POT previo lo consignado en el siguiente cuadro resumen:

ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO	CLASIFICACIÓN	CESIÓN DE VÍAS	CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	CESIÓN DE EQUIPAMIENTO
ÁREAS DE CORREDORES VIALES SUBURBANOS	CORREDOR VIAL SUBURBANO CORREDOR VÍA PASO NACIONAL POR PASTO EN EL SECTOR DE JAMONDINO	Las requeridas por el proyecto de parcelación	A definir en la Unidad de Planificación RuralBordoncillo	A definir en la Unidad de Planificación RuralBordoncillo
	CORREDOR VIAL SUBURBANO CORREDOR VÍA PANAMERICANA	Las requeridas por el proyecto de parcelación	A definir en la Unidad de Planificación Rural	A definir en la Unidad de Planificación Rural



	NORTE INTERCAMBIADO R DAZA		Morasurco	Morasurco
ÁREAS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	ÁREA DE CONSOLIDACIÓN DE CENTROS POBLADOS	Consolidación de vías del trazado original del CENTRO POBLADO	20%	5%
	ÁREAS DE TRANSICIÓN EN CENTROS POBLADOS	Vías requeridas en el proyecto en concordancia con el sistema de movilidad	30%	20%
ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE	ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE.	16%	14%	10%

Como puede observarse el artículo 330 del Plan de Ordenamiento territorial adoptado mediante Acuerdo 004 de 2015 establece para actuaciones de parcelación en corredores viales suburbanos:

Artículo 330. Actuaciones urbanísticas de parcelación en corredores viales suburbanos. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelaciones en corredores viales suburbanos se establecen las siguientes normas específicas:



CLASIFICACIÓN	CORREDOR VÍA PASO NACIONAL POR PASTO EN EL SECTOR DE JAMONDINO	CORREDOR VÍA PANAMERICANA NORTE INTERCAMBIADOR DAZA
Unidad mínima de actuación	5Ha	2Ha
Área mínima de predios resultado de procesos de parcelación	3000 metros cuadrados	2000 metros cuadrados
Cesión de franjas de aislamiento	Franja de cesión de mínimo cinco (5) metros contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión establecidas en el capítulo de movilidad.	Franja de cesión de mínimo diez (10) metros contados a partir de del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión establecidas en el capítulo de movilidad.
Cesión para Calzadas de desaceleración y accesos	Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la cesión de franjas de aislamiento.	Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la cesión de franjas de aislamiento.
	Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.	Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.
Cesión de vías	Las requeridas por el proyecto de parcelación	Las requeridas por el proyecto de parcelación
Cesión de espacio público	A definir en la Unidad de Planificación Rural Bordoncillo	A definir en la Unidad de Planificación Rural Morasurco
Cesión para equipamiento	A definir en la Unidad de Planificación Rural Bordoncillo	A definir en la Unidad de Planificación Rural Morasurco

Específicamente lo relacionado con cesión de vías y de equipamientos en actuación urbanística de parcelación para los corredores viales suburbanos “Corredor Vía paso Nacional por Pasto en el Sector Jamondino” y “Corredor Vía Panamericana Norte Intercambiador Daza” prevé que se definirán en las Unidades de Planificación Rural Bordoncillo y Morasurco, respectivamente.

Teniendo en cuenta que la Unidades de Planificación Rural Bordoncillo y Morasurco no han sido adoptadas, existe un vacío normativo en relación con las cesiones para espacio público y equipamiento en los dos sectores señalados, el cual se debe llenar a través de una interpretación de normas, acción para la cual está facultado el Comité Técnico de la Secretaria de Planeación Municipal, según el Decreto 460 de 2015.

De acuerdo a lo anterior el Comité Técnico de la Secretaria de Planeación Municipal después de un análisis de las diferentes fuentes de interpretación acudió a la aplicación por analogía de las normas previstas para áreas pertenecientes a





las categorías de desarrollo restringido teniendo en cuenta elementos de proximidad en cuanto a configuración predial, componentes paisajísticos, concordancias normativas en requerimientos de porcentaje de cesión para espacio público y equipamientos en el sector, encontrando en las áreas para el desarrollo de vivienda campestre la más cercana para la aplicación de la interpretación.

Así las cosas, al vacío normativo en relación con porcentajes de cesión para espacio público y equipamientos, se aplicará las normas previstas en el artículo 344 denominado "Cargas Urbanísticas para Vivienda Campestre", teniendo en cuenta que en ambos casos se comparten elementos con componentes similares, así:

1. La carga de suelo aplicable a las áreas de cesión que determina la generación y consolidación de espacio público en la actuación de parcelación en áreas de Corredor Vial Suburbano es de 14 % sobre área neta urbanizable, esta debe dejarse in situ con las características de accesibilidad y forma previstas en la norma nacional y en el POT Pasto.
2. El porcentaje de suelo aplicable a las áreas de cesión de equipamiento en la actuación de parcelación en áreas de Corredor Suburbano es de 10 %, esta puede dejarse in situ o ser compensada en dinero de acuerdo con el artículo 333 del POT Pasto.

La presente circular se publicará en la página WEB del Municipio y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación Municipal.


GERMAN ORTEGA GOMEZ
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: 
Carolina Escandón Bucheli
Jefe Oficina Jurídica SPM