



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

1

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PASTO

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, las conferidas en la Ley 136 de 1994, en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y en el Acuerdo 004 de 2015 Plan de Ordenamiento Territorial de Pasto, y,

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3 numerales 2° y 3°, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)"*

Que el numeral 2° del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, señala que las normas urbanísticas generales *"Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones (...)"*

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley".*

Que el artículo 38 ibídem, establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

Que, a su vez, el artículo 39 de la misma Ley 388 de 1997 establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

2

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

Que en el capítulo 1 del título 4 "Instrumentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Territorial", el Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamenta parcialmente la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para la formulación y adopción de Planes Parciales.

Que el artículo 2.2.4.1.1 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015, reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a "tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen."

Que en el artículo 350 del Acuerdo Municipal 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial de Pasto, se señala que "Dentro del enfoque de ciudad sostenible que optimiza los sistemas urbanos, los planes parciales se transforman en instrumentos idóneos para el desarrollo de zonas especiales del suelo urbano y de expansión urbana que son esenciales para el fortalecimiento del modelo. Las zonas identificadas para el desarrollo de planes parciales de expansión son Aranda, Jamondino, Mijitayo, Chapal y Altamira. En suelo urbano se identifican los Planes Parciales de Desarrollo Loma de Tescual, Panamericana Norte, Loma del Centenario, Torobajo y los planes parciales de redesarrollo identificados en el Plano EE7".

Que el Documento Técnico de Soporte del Acuerdo Municipal 004 de 2015, define en su punto 3.5.5.16.3 los lineamientos para el desarrollo del Plan Parcial de expansión Altamira, dentro del cual se encuentra localizado el polígono para la formulación del Plan Parcial Altamira y señala como su objetivo "Integrar al desarrollo urbano suelo para vivienda y espacio público en un área conectada con la ciudad."

Que teniendo en cuenta la naturaleza del Suelo de expansión Altamira, que conforme con lo dispuesto en el Acuerdo 004 de 2015 se destina al desarrollo de Vivienda y Espacio Público", se realizó la formulación del Plan Parcial Altamira, con base en las determinantes urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las determinantes ambientales expedidas por la Corporación Autónoma Regional – CORPONARIÑO.

Que el Plan Parcial Altamira se encuentra en su totalidad sometido al tratamiento de desarrollo, con un área bruta de aproximadamente 33.192,50 metros cuadrados de suelo de expansión urbana.

Que el área de planificación del Plan Parcial Altamira, localizada en suelo de expansión urbana del Municipio de Pasto al Sur-Occidente de la ciudad, integrará 3,31 hectáreas de nuevo desarrollo al contexto inmediato de la ciudad, conectándose con el barrio Altamira entre otros, articulando su estructura a las preexistencias y generando conexión mediante vías locales en el sector.

Que el predio que conforma el área de planificación del Plan Parcial Altamira, es el siguiente:

No.	CÓDIGO PREDIAL	ÁREA (M2)
Predio 1	52001-00-01-00-12-0426-000	33,192.50

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

3

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

AREA TOTAL	33,192.50
------------	-----------

Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

a. Expedición de determinantes: Mediante Oficio con radicación interna de CORPONARIÑO N.º 102 del 31 de octubre de 2022, se definieron las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial "Altamira" por parte de la Corporación Autónoma Regional de Nariño CORPONARIÑO.

Mediante oficio N° 1132/0089-2023 de 7 de febrero de 2023 la Secretaría de Planeación Municipal emitió concepto de determinantes urbanísticas para la propuesta Plan Parcial Altamira.

b. Radicación de la Formulación: La Iniciativa de la empresa FAINCO S.A.S. representada por INGENIERÍA DE RECURSOS HÍDRICOS Y SANEAMIENTO AMBIENTAL SAS con su sigla IRHSA INGENIERÍA SAS, radicó la propuesta de formulación del Plan Parcial Altamira mediante oficio No. 202300112320011232 del 30 de mayo de 2023.

c. Información pública, citación a propietarios y vecinos: De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, se surtió la primera fase de información pública, para tal fin, el día 26 de julio de 2023, se envió invitaciones a los propietarios y colindantes mediante correo certificado por la empresa 472, quien envió las comunicaciones el día 27 de julio de 2023; además se publicó en la edición del día 28 de julio de 2023 del Diario del Sur.

La reunión de información y participación ciudadana se llevó a cabo el día tres (03) de agosto de 2023, en el Auditorio de la Alcaldía de Pasto, sede San Andrés, parque Rumipamba.

Durante la jornada de información y participación del Plan Parcial Altamira, los asistentes realizaron 4 intervenciones entre preguntas y observaciones; las mismas fueron atendidas durante la jornada y las respuestas de fondo detalladas se encuentran consignadas en el Anexo denominado "Matriz de Observaciones y Respuestas P.P. Altamira", que hace parte integrante de la Resolución de viabilidad 359 de 2023 (29 de agosto de 2023).

Los soportes del proceso de información obran en el expediente del Plan Parcial.

d. Factibilidad de servicios públicos. La Empresa de Obras Sanitarias de Pasto – EMPOPASTO S.A. E.S.P., mediante oficio con número de radicado 20223300179651 del 19 de septiembre de 2022, dio respuesta a la solicitud de factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial Altamira en el cual se definen los siguientes lineamientos:

Con base en las disposiciones del Decreto 3050 de 2013 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y teniendo en cuenta las alternativas técnicas para el abastecimiento de agua potable en la zona urbanizable de Altamira establecidas por EMPOPASTO S.A. E.S.P. en oficio con radicado No. 202233001179651 del 19 de septiembre de 2022, dirigido a los desarrolladores; el predio identificado con el código catastral N° 000100120426000, ubicado en el sector de Altamira – zona de expansión urbana, donde se plantea el desarrollo del proyecto urbanístico denominado "PLAN PARCIAL ALTAMIRA", cuenta con factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado, la cual se encuentra condicionada a la realización del

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

4

DECRETO 226 DE 2024

(24 JUL 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

diseño y la ejecución de las obras necesarias para la ampliación y mejoramiento de la infraestructura de servicios, según se describe a continuación:

- Acueducto

Se consideran dos (2) alternativas posibles para el abastecimiento de agua del proyecto urbanístico:

1. Reforzamiento del caudal de alimentación de agua cruda a la Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) San Felipe; consistente en la construcción de una conducción de agua cruda desde la PTAP Mijitayo hasta la PTAP San Felipe, en una longitud aproximada de 1450 metros en tuberías de hierro dúctil y PVC de diámetros de 6, 8" y 10"; con una estación de bombeo que permitirá llevar más agua para tratar en la planta y ampliar la cobertura del servicio de acueducto con suministro de agua por gravedad en la zona.

2. Construcción de un sistema de bombeo en la PTAP Mijitayo de EMPOPASTO S.A. E.S.P.; consistente en el bombeo de agua potable desde el tanque de acueducto Mijitayo bajo Chambú, localizado en la PTAP Mijitayo de EMPOPASTO S.A. E.S.P., hasta un tanque ubicado en la parte alta del predio del proyecto urbanístico, para desde ahí distribuir por gravedad el agua a la zona. Esta alternativa requiere la construcción de estación de bombeo, tubería de impulsión y tanque alto de almacenamiento, con su respectiva operación y mantenimiento.

- Alcantarillado

Las redes de alcantarillado separado que posibilitan la realización de los drenajes de las aguas residuales sanitarias y pluviales del proyecto, se encuentran ubicadas sobre la carrera 26, frente a la PTAP Mijitayo de EMPOPASTO S.A. E.S.P., aproximadamente a 310 metros de la zona del Plan Parcial".

En cuanto al número de soluciones de vivienda, se determinarán con base en los lineamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Pasto, en lo concerniente a densidad urbanística máxima de acuerdo con el área útil urbanizable del predio que, para el Plan Parcial Altamira, la densidad resultante es de Novecientas (900) nuevas soluciones.

Que en virtud de lo anterior, la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Pasto, expidió concepto de viabilidad mediante la Resolución 359 de 2023 (29 de agosto) para continuar con la etapa de concertación del Plan Parcial "Altamira", la cual fue debidamente notificada y publicada.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, el Plan Parcial "Altamira" es objeto de concertación ambiental, como quiera que está dentro de las situaciones que se describe en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto, a saber:

"(...) 2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

5

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana".

Que mediante oficio N° 1132/004614-2023 del 08 de septiembre de 2023, la Secretaría de Planeación municipal solicitó a la Corporación Autónoma de Nariño - CORPONARIÑO la concertación ambiental del Plan Parcial "Altamira".

Que, de acuerdo con lo señalado en la Resolución No. 676 de 24 de octubre de 2023, se declararon concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial "Altamira" entre CORPONARIÑO y la Secretaría de Planeación Municipal en los siguientes términos:

... "Que mediante acta 004 del veintitrés (23) de octubre del año 2023, se realiza la concertación de asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial Altamira del municipio de Pasto; fundamentalmente se plantearon y concertaron teniendo en cuenta las determinantes ambientales y las disposiciones normativas contenidas en las Leyes 388 de 1997, 507 de 1999, 2079 de 2021 y los Decretos 1076 y 1077 de 2015, entre otras normas complementarias; los siguientes aspectos:

1. Es importante que los promotores y desarrolladores del Plan Parcial ALTAMIRA (PPA), conforme a los resultados técnicos obtenidos en los estudios de gestión del riesgo, suministrados por el municipio de Pasto, la Gobernación de Nariño, la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD), así como de los propios estudios realizados por el equipo técnico de consultores del PPA, conserven en virtud de prevención, la ubicación y extensión de las áreas de protección ambiental y las áreas de espacio público (parques), las cuales pueden contribuir adicionalmente a minimizar riesgos ante posibles fenómenos extremos, para la infraestructura que hará parte del desarrollo urbanístico del PPA y en esencia a la seguridad de la población usuaria, identificadas en los planos F01 "propuesta urbanística", F05 "usos y aprovechamientos del suelo", R01 "amenaza por movimientos en masa", R02 "Riesgo por movimientos en masa", EA03 "Coberturas CLC", "Amenaza por lahar RL Mijitayo", "Conflicto de uso del suelo con respecto a la amenaza por movimientos en masa", "Estructura ecológica", análisis de drenaje superficial (encharcamiento), entre otros, bajo las respectivas coordenadas indicadas en ellos.
2. En el área de protección ambiental (con extensión mayor o igual a 1.574,10 m²) que comprende el canal de escorrentía existente en el sector occidental del PPA, no se permitirá ningún tipo de ocupación y aprovechamiento del suelo, ajeno al desarrollo de actividades de restauración ecológica que permitan fortalecer la función propia de estos suelos dentro del soporte ambiental y la conectividad de los elementos clave que hacen parte de la estructura ecológica. Deberá mantenerse en un valor igual o superior a 1574,1 m², en la cual se restaurará la

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

6

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

vegetación nativa protectora y se ejercerá su conservación y protección. Así mismo, los parques No. 1 (5934,3 m²) y No. 2 (4810,8 m²) que hacen parte del espacio público propuesto, mantendrán la cobertura vegetal protectora existente, con el desarrollo de las respectivas acciones de enriquecimiento de especies nativas, así como su conservación y protección.

3. Considerando que el área de influencia del PPA se ve afectada por el drenaje de escorrentía desde el sector occidental, es fundamental que el municipio, en acuerdo con los desarrolladores y la empresa de servicios públicos EMPOPASTO S.A. ESP quien maneja el drenaje urbano, prevean la adecuada disposición de caudales de escorrentía que capta el canal existente, así como del área de intervención y desarrollo del PPA; en caso de requerirse obras adicionales, sobre todo para su control en épocas de intensas lluvias, éstas se diseñarán e implementarán con base en las orientaciones y requerimientos técnicos que defina la empresa de servicios públicos de Pasto. En lo que corresponde al mantenimiento del canal de drenaje, es necesario que los desarrolladores en coordinación con la empresa de servicios públicos garanticen el buen funcionamiento hidráulico de este, así como el correspondiente empalme con el sistema de alcantarillado pluvial de la ciudad.
4. Conforme a la propuesta ambiental para el caso de manejo de escorrentía del PPA, se deberá garantizar que con el diseño e implementación de sistemas de drenaje sostenible (SUDS), estos retengan un porcentaje considerable de caudal total generado en el área urbanizable (min.25%), de tal manera que la respuesta hidrológica sea similar a las condiciones del terreno antes de su intervención; así mismo que esta medida sirva para minimizar el riesgo de sobrecargar hidráulicamente los sistema de recolección del alcantarillado pluvial, o se concentren en puntos determinados de entrega a los cuerpos de agua, con la consecuente generación de impactos negativos a los asentamientos presentes aguas abajo. Estos sistemas se seleccionarán y diseñarán conforme a la propuesta final urbanística y arquitectónica considerando las áreas destinadas a parques naturales y a espacio público.
5. En el diseño final y construcción de la vía perimetral del sector occidental del PPA, se contemplarán las obras asociadas a los pasos de probable tránsito de especies menores de fauna silvestre, considerando la interacción de las áreas contiguas comprendidas entre el sector occidental (UDRA), el canal, el área de protección ambiental y los parques ambientales que hacen parte de la propuesta del PPA.
6. Los desarrolladores deberán garantizar los trámites de los permisos ambientales a que haya lugar con debida antelación a la ejecución de los proyectos de desarrollo urbanístico previstos en el PPA, con fundamento en la normatividad ambiental vigente y ante la autoridad competente, los cuales fijan los compromisos

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

7

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

y obligaciones para la adecuada gestión ambiental del entorno natural del área del plan parcial, así como la prevención y mitigación de riesgos como parte de la planificación de un área urbana segura; así mismo, darán cumplimiento al manejo ambiental que incluye la gestión integral de residuos en las diferentes etapas de ejecución de las obras previstas.

7. Todas las intervenciones que se realicen para el desarrollo del plan parcial Altamira deben fundamentarse en la gestión prospectiva mediante acciones de prevención que eviten la generación de condiciones de riesgo conforme con lo establecido en la ley 1523 de 2012.
8. Los desarrolladores deberán garantizar el cumplimiento de la resolución 472 de 2017 y su modificatoria 1257 de 2021, en lo relacionado con la disposición de material sobrante y residuos de construcción durante las fases que implica la ejecución del plan. El control y vigilancia será ejercido por la autoridad ambiental correspondiente.
9. De conformidad con lo establecido en el decreto 1783 de 2021 o las disposiciones que lo adicionen modifiquen o sustituyan, se actualizará el perímetro urbano de la ciudad y la cartografía correspondiente cuando se acredite la calidad de área urbanizada de los predios que forman parte del área de planificación del PPA.

Que bajo este entendimiento, de común acuerdo CORPONARIÑO y el municipio de Pasto, firmaron el acta 004 de fecha 23 de octubre de 2023, en el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial Altamira - PPA, con la cual se surtirán los procedimientos subsiguientes a que haya lugar conforme a las normas vigentes.

Que el contenido del presente acto administrativo consolida los pronunciamientos de los conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos y entidades municipales y regionales con competencia en el asunto conforme con lo previamente señalado.

Que en el Plan Parcial Altamira se estableció categoría de riesgo bajo en sectores del ámbito de planificación del Plan Parcial de acuerdo con los estudios detallados de riesgo para los fenómenos de movimientos en masa, los cuales fueron concertados con la Corporación Autónoma Regional - CORPONARIÑO en atención a las determinantes ambientales que se constituyen en normas de superior jerarquía en el Ordenamiento Territorial de conformidad con lo señalado en la Ley 388 de 1997.

Que la Secretaría de Planeación Municipal, verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 004 de 2015 y las determinantes y concepto de viabilidad emitidos para el Plan Parcial de conformidad con la certificación que se anexa al presente Decreto.

Que el presente Decreto se ha sometido a Consulta Pública en cumplimiento de lo señalado en el Decreto 457 de 2021.

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

8

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

**TÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.**

**CAPITULO ÚNICO
GENERALIDADES**

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo "Altamira", ubicado en suelo de expansión urbana conformado por el predio que se relaciona a continuación, identificado por código catastral, así:

No.	CÓDIGO PREDIAL	ÁREA (M2)
Predio 1	52001-00-01-00-12-0426-000	33,192.50
AREA TOTAL		33,192.50

El área de planificación se encuentra espacializada en el plano BC02.

ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN PARCIAL. Forman parte del Plan Parcial Altamira los siguientes documentos:

1. Anexo 1. Documento Técnico de Soporte. El documento técnico de soporte contiene las conclusiones de los estudios que justifican las determinaciones que adopta el Plan Parcial.
2. Anexo 2. Cartografía Oficial. El Presente decreto adopta la cartografía oficial que se relaciona a continuación:

LISTADO DE MAPAS PP ALTAMIRA	
NOMBRE DEL MAPA	
B01	Localización
BC02	Plano topográfico del área de planificación
EA01	Pendientes
EA02	Unidades geológicas para ingeniería
EA03	Coberturas CORINE
F01	Propuesta urbanística



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 226 DE 2024
(24 JUL 2024)

9

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

F02	Red vial y perfiles viales
F03	Espacio público y localización de equipamientos
F04	Trazado de redes de servicios públicos
F05	Usos y aprovechamientos del suelo
F06	Asignación de cargas urbanísticas
F07	Perfiles
R01	Amenaza por movimientos en masa
R02	Riesgo por movimientos en masa

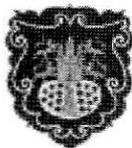
3. Anexo 3. Estudios Técnicos.
4. Anexo 4. Concepto de Viabilidad
5. anexo 5. Factibilidad de servicios públicos
6. anexo 6. Resolución asuntos ambientales

ARTÍCULO 3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. El objetivo general del Plan Parcial Altamira es implementar el modelo de ordenamiento del territorio adoptado en el Plan de Ordenamiento Territorial, desarrollando un proyecto urbano integral que articule de manera eficiente los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión del suelo.

ARTÍCULO 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS. Los objetivos específicos a desarrollar con el Plan Parcial Altamira son los siguientes:

1. Habilitar suelo de expansión urbana para el desarrollo urbano de vivienda.
2. Articular los sistemas de movilidad, de espacio público y equipamiento propuestos con el espacio público existente y la Unidad Deportiva Recreativa y Ambiental UDRA, para lograr una conexión con la ciudad buscando una adecuada transición entre lo urbano y lo rural.
3. Aumentar la densidad de vivienda en el sector proponiendo edificaciones en altura dinamizadas por el espacio público propuesto.
4. Generar la mezcla de usos, donde el uso principal sea residencial, el cual permite la diversificación de actividades de comercio y servicios para la vivienda contribuyendo a la vitalidad del espacio y generando mayor calidad de vida.

ARTÍCULO 5. ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Las áreas generales del Plan Parcial Altamira se encuentran establecidas en el siguiente cuadro:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

10

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

PLAN PARCIAL ALTAMIRA	ÁREA M2	% ÁREA BRUTA	% ÁREA NETA URBANIZABLE
ÁREA BRUTA	33,192.50	100%	
ÁREA BRUTA OBJETO DE REPARTO	33,192.50	100%	
Tanque agua	400	1.21%	1.29%
Protección canal escorrentía	1,574.10	4.74%	5.06%
Recuperación configuración vía peatonal	138.7	0.42%	0.45%
TOTAL CARGAS GENERALES	2,112.80	6.37%	6.80%
ÁREA NETA URBANIZABLE	31,079.70	93.63%	100.00%
Cesión espacio público efectivo	11,033.00	33.24%	35.50%
Equipamiento	1,561.10	4.70%	5.02%
Sistema vial y de movilidad	4,673.60	14.08%	15.04%
Total Cargas locales	17,267.70	52.02%	55.56%
VIP 20% del área Útil	2,762.40	8.32%	8.89%
Vivienda VIS	11,049.60	33.29%	35.55%
Área útil	13,812.00	41.61%	44.44%

El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el mapa F01 Propuesta urbana o planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 6. SUELO DE PROTECCIÓN. El suelo de protección ambiental del área de planificación del Plan Parcial Altamira se identifica en el plano F01 denominado Propuesta Urbanística.

TÍTULO II.
ESTRUCTURA AMBIENTAL

CAPÍTULO I. ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

ARTÍCULO 7. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL. La estructura Ecológica Municipal en el Plan Parcial Altamira se encuentra conformada por los siguientes elementos:

CATEGORÍA DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	ELEMENTO	ÁREA DEL PLAN PARCIAL ALTAMIRA
Áreas de Especial importancia Ecosistémica	Sistema Hídrico	Canal de escorrentía
		Sistema de drenaje pluvial sostenible
		Áreas de Bosques
	Parques y Zonas Verdes	



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

11

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

Áreas de Calidad Ambiental y paisajística	Áreas de control ambiental
	Antejardines

Los elementos de la estructura ecológica están espacializados en el plano F01.

ARTÍCULO 8. **ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA.** Para el Plan Parcial Altamira se consideran parte de la estructura ecológica - sistema hídrico denominada canal de escorrentía, el sistema de drenaje pluvial sostenible y las áreas de bosque.

El canal de escorrentía se encuentra espacializado en el plan F01.

ARTÍCULO 9. **ÁREAS DE BOSQUE:** Los relictos de vegetación nativa protectora que se encuentran presente en las áreas definidas como espacio público en los parques 1 y 2 en el Plan Parcial Altamira y concertadas con la autoridad ambiental, mantendrán la cobertura vegetal protectora existente con el desarrollo de las respectivas acciones de enriquecimiento de especies nativas, así como su conservación y protección.

ARTÍCULO 10. **ÁREAS DE CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA.** Forman parte de las áreas de calidad ambiental y paisajística en el plan parcial Altamira, las áreas de espacio público como parques, zonas verdes y áreas de control ambiental de los perfiles viales y Antejardines, esta delimitación se espacializa en el plano F01.

Las normas específicas para la construcción e intervención de las áreas de calidad ambiental y paisajística se encuentran establecidas en los sistemas de espacio público y movilidad del presente Decreto.

ARTÍCULO 11. **MANEJO AMBIENTAL.** Para el manejo ambiental al interior del Plan se deberán implementar buenas prácticas ambientales como manejo integral de residuos de construcción demolición – RCD, alternativas de manejo del paisaje revegetalización para el cuidado de la biodiversidad (jardines, zonas y áreas verdes), así como también el manejo de suelos de excavación.

ARTÍCULO 12. **MEDIDAS DE MANEJO AMBIENTAL DETERMINANTES EN EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA.** Con el fin de garantizar el cuidado y conservación de los elementos ambientales en el área del Plan Parcial, se establecen las siguientes medidas especiales enfocadas a la conservación del corredor ecológico de transición:

1. Los promotores y/o urbanizadores del Plan deberán garantizar el manejo y cuidado de la vegetación bajo condiciones del entorno tales



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

12

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

como el suelo, lluvias, vientos, con el propósito de mejorar las condiciones del hábitat.

2. Los promotores y/o urbanizadores del Plan en el proceso de urbanización deberán identificar puntos focales que garanticen un impacto visual positivo desde y hacia el proyecto urbanístico.

3. En cada actuación urbanística se deberán establecer y aplicar criterios de restauración ecológica.

4. Establecer especies nativas de acuerdo con el diseño de cobertura vegetal que permitan contribuir al mejoramiento de la calidad del suelo, aumento de la flora, fauna y al colorido del paisaje.

CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL RIESGO

ARTÍCULO 13. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A FENÓMENOS AMENAZANTES. En concordancia con el artículo 88 del Acuerdo 004 de 2015 y con base en los estudios detallados de riesgo del fenómeno de movimiento en masa, el Plan Parcial Altamira identificó sobre su área de desarrollo amenaza media localizada en el área identificada como Parque 1.

El área identificada como amenaza media no se constituye como zona de riesgo toda vez que la misma se encuentra ubicada en el espacio público en el cual no se deberá generar edificaciones con ocupación.

En el evento de que el urbanizador desarrolle la alternativa de abastecimiento denominada "propuesta acueducto alternativa 2", en el parque 1 deberá garantizar la ejecución de medidas estructurales y no estructurales para el desarrollo de la infraestructura sin generar condiciones de riesgo.

PARÁGRAFO. - Los curadores urbanos deberán verificar la realización de las obras de mitigación en el evento de que el urbanizador opte por desarrollar la alternativa de abastecimiento denominada "propuesta acueducto alternativa 2".

TÍTULO III.

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.

CAPÍTULO I.

SISTEMA DE SERVICIOS

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde
DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

13

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

ARTÍCULO 14. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos del Plan Parcial Altamira cumple la función de garantizar el abastecimiento y tratamiento adecuado del recurso hídrico, así como el acceso a los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, telecomunicaciones y saneamiento básico, bajo el principio de preservación de los elementos ambientales que conforman el área con base en las certificaciones de factibilidad de extensión de redes en el área del plan parcial.

ARTÍCULO 15. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ACUEDUCTO. Para el Plan Parcial Altamira se definen las siguientes determinantes para la prestación de servicios públicos:

1. El urbanizador o desarrollador del plan deberá dar cumplimiento a lo previsto en los certificados de factibilidad de servicios públicos expedidos por la empresa prestadora de servicios públicos EMPOPASTO S.A. E.S.P., contenidos en el oficio 20223300179651 del 19 de septiembre de 2022.

2. El Urbanizador o desarrollador del Plan deberá solicitar la disponibilidad de servicios y bases técnicas de diseño con la empresa prestadora del servicio público, quien expedirá un documento que defina las especificaciones técnicas para las acometidas de acueducto que se deban realizar, las cuales servirán de base para los diseños de ingeniería de detalle.

3. Las obligaciones establecidas en la factibilidad y disponibilidad de servicios públicos deberán ser verificados en el respectivo trámite de licencias de urbanismo y construcción por parte de los curadores urbanos.

Las alternativas de conexión establecidas con base en la factibilidad de servicios de acueducto emitida por EMPOPASTO S.A. E.S.P. se espacializan en el plano F04.

ARTÍCULO 16. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ALCANTARILLADO. La construcción del componente de alcantarillado deberá seguir los siguientes lineamientos y los establecidos por la empresa prestadora de servicios públicos:

1. Los puntos de conexión para el servicio de alcantarillado sanitario y pluvial se establecen de manera específica en la factibilidad de servicios públicos expedida por la empresa EMPOPASTO S.A. E.S.P.

2. Los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial del Plan parcial, deberán proyectarse separados bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

14

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

3. Para el alcantarillado pluvial, el urbanizador o promotor del proyecto deberá realizar la evaluación técnica para la descarga de caudales pluviales y residuales si se propone la descarga a la red de alcantarillado colindante.

4. Las aguas residuales se conducirán mediante un sistema independiente al pluvial de conformidad con los lineamientos establecidos en la factibilidad de servicios públicos.

5. Las aguas lluvias serán evacuadas mediante un sistema independiente al sanitario y entregarán las aguas de conformidad con los lineamientos establecidos en la factibilidad de servicios públicos.

ARTÍCULO 17. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE SUDS. En la expedición de las licencias de urbanización del Plan Parcial Altamira y en especial de los diseños de drenaje, se deberá garantizar el desarrollo y construcción de Sistemas Urbanos de Drenaje Pluvial Sostenible en los espacios públicos y privados del proyecto, los cuales deberán tener una capacidad de recolección mínima del 25%.

ARTÍCULO 18. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE GAS DOMICILIARIO Y ENERGÍA ELÉCTRICA. Los elementos de los componentes de Gas Domiciliario y Energía Eléctrica se deberán construir de acuerdo con los estudios y diseños que se adelanten con base en el proyecto urbanístico y de conformidad con las bases técnicas de diseño que emita el prestador del servicio público. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el área del plan parcial, los prestadores de servicios de manera obligatoria deberán extender sus redes subterráneas.

ARTÍCULO 19. LOCALIZACIÓN DE ESTRUCTURAS DE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES. La localización de estructuras de equipos de telecomunicaciones deberá seguir los lineamientos establecidos en el Acuerdo 004 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad del sector telecomunicaciones.

**CAPÍTULO II.
SISTEMA DE MOVILIDAD**

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad en el Plan Parcial Altamira está conformado por el subsistema de infraestructura vial, subsistema de transporte público y subsistema de estacionamientos.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

15

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

ARTÍCULO 21. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL. En el Plan Parcial Altamira el subsistema de infraestructura vial está conformado por los siguientes elementos:

1. Vías de la red local.

ARTÍCULO 22. CONEXIONES A LAS VÍAS VEHICULARES LOCALES. El Plan Parcial Altamira se conectará por medio de las Vías Vehiculares Locales internas del Plan Parcial a la Vía Vehicular Local - carrera 22 sur, generando la conexión con el contexto inmediato del Plan Parcial en el tramo localizado entre la Unidad Deportiva Recreativa y Ambiental U.D.R.A. y el barrio Altamira.

La vía vehicular local y su perfil vial se encuentran espacializadas en el Plano No. F02

ARTÍCULO 23. VÍAS DE LA RED LOCAL. Al interior del Plan Parcial se generó un circuito vial estructurante que distribuye los flujos vehiculares a la manzana que conforma el plan parcial, el circuito vial estructurante del plan parcial tiene un perfil denominado Local de 8.2 metros, que incluye franjas de circulación peatonal, carril vehicular.

Las vías que conforman el Plan parcial son:

VÍAS LOCALES			
TIPO DE PERFIL	NOMBRE DE LA VÍA	CATEGORÍA POT	TRAMO
Local	Calle 13 Sur	VÍAS LOCALES	Conexión Ingreso Altamira - Carrera 22 sur
Local	Carrera 24	VÍAS LOCALES	Conexión Ingreso Altamira - Calle 12A Sur

Los perfiles viales de la Red Vial Local se encuentran definidos en el plano F03.

ARTÍCULO 24. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. El Plan Parcial Altamira se articulará al sistema existente por medio de su trazado vial propuesto a través de la vía local (Calle 13 Sur), que permite el acceso vehicular al área del plan parcial desde el sector sur del plan parcial Altamira hacia el sector norte del plan parcial conectándolo con el Barrio Altamira.

ARTÍCULO 25. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS. En el modelo de ciudad sostenible, los estacionamientos se prevén de forma que se otorgue un espacio de parqueo adecuado para el vehículo sin obstaculizar el desarrollo de los diferentes sistemas de transporte, dicho espacio no debe representar interferencias para los modos de transporte no motorizados, es decir, no entorpecer la movilidad peatonal ni de

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

usuarios de bicicleta, con base a este criterio se establecen áreas específicas para el alojamiento del vehículo.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 26. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El Plan Parcial Altamira tiene como objetivo garantizar el acceso de la población a diferentes servicios sociales y se conforma por las áreas definidas como cesiones públicas para equipamientos que se espacializan en el plano F03, los cuales se relacionan en la siguiente tabla:

ID	NOMBRE	CÓDIGO	ÁREA M2
EQ 1	Equipamientos para servicios colectivos enfocados a la cultura y el bienestar social. Manzana 1	MZ1	1,561.1
TOTAL			1,561.1

ARTÍCULO 27. NORMA URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTOS. En la construcción de equipamientos se deberá tener en cuenta la normatividad de edificabilidad establecida en el artículo 188 del Acuerdo 004 de 2015.

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 28. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El sistema de espacio público del Plan Parcial Altamira, busca garantizar el equilibrio entre los espacios privados y los espacios libres de uso público colectivo, permitiendo la continuidad espacial entre las diferentes zonas y la preservación e integración de los elementos ambientales que conforman el área.

ARTÍCULO 29. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Forman parte del sistema de espacio público en el Plan Parcial Altamira los siguientes componentes:

1. Subsistema de elementos constitutivos:

A. Elementos constitutivos construidos:

- Áreas de articulación y encuentro: Conforman esta clasificación en el Plan Parcial Altamira la estructura de parques compuesta de la siguiente forma:

CÓDIGO	ELEMENTO	ÁREA M2
P 1	PARQUE LOCAL 1	5934.3



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 226 DE 2024

(24 JUL 2024)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

P 2	PARQUE LOCAL 2	4810.8
PZ1	PLAZOLETA BUSES	287.9
TOTAL ESPACIO PÚBLICO		11,033.00

2. Subsistema de elementos complementarios: Forman parte de esta clasificación los siguientes elementos:

1. Señalización
2. Arbolado
3. Arborización en perfiles viales
4. Zonas de control ambiental
5. Amoblamiento
6. Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

Los elementos que conforman el sistema de espacio público en el Plan Parcial Altamira se encuentran espacializados en el Plano F03.

ARTÍCULO 30.

LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DE LA RED MUNICIPAL DE PARQUES. De conformidad con lo establecido en la concertación ambiental, en el diseño y construcción del espacio público de los parques P1 y P2, se deberá mantener la cobertura vegetal existente con el desarrollo de las respectivas acciones de enriquecimiento de especies nativas, así como su conservación y protección.

TÍTULO IV.
ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

CAPÍTULO I.
NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 31.

ÁREA ÚTIL. El área útil de cada manzana resultado se establece en el siguiente cuadro:

ID	CÓDIGO	ÁREA (m2)
1	MZ 1	13,812.00
TOTAL		13,812.00

Las manzanas que integran el Plan Parcial Altamira se encuentran espacializadas en el Mapa F03 Propuesta Urbanística.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

18

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

ARTÍCULO 32. ÁREAS DE ACTIVIDAD. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial Altamira fue clasificado en el área de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja – Áreas por fuera de la centralidad.

Las actividades económicas específicas para el área de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja son las establecidas en el Anexo AE2 del Acuerdo 004 de 2015.

ARTÍCULO 33. EDIFICABILIDAD EN EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 004 de 2015, la edificabilidad asignada al Plan Parcial Altamira es la edificabilidad tipo 5.

ARTÍCULO 34. ALTURA MÁXIMA. La altura máxima establecida para el tipo edificatorio adosado en el plan parcial es la establecida en el Acuerdo 004 de 2015.

Para tipo edificatorio aislado, la altura máxima será la prevista en la circular No. 003 de marzo de 2023 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal en concordancia con lo establecido en el artículo 375 del Acuerdo 004 de 2015.

**CAPÍTULO II.
NORMAS VOLUMÉTRICAS**

ARTÍCULO 35. AISLAMIENTOS PARA EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA. Para la expedición de licencias de construcción se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 004 de 2015 sobre aislamientos para edificación adosada o aislada.

ARTÍCULO 36. ANTEJARDINES. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, las edificaciones en el plan parcial deberán garantizar la construcción de antejardín. La dimensión mínima de antejardines para los desarrollos del plan parcial será de 3 metros la cual deberá tener cobertura verde.

El antejardín no puede ser cubierto, destinado a estacionamiento de vehículos, edificado u ocupado con la construcción de escaleras y/o rampas.

ARTÍCULO 37. CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES. Se permitirá el cerramiento de antejardines individuales, únicamente con el cumplimiento de las siguientes condiciones:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

19

DECRETO 226 DE 2024
(24 JUL 2024)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

1. El cerramiento de antejardines deberá realizarse con elementos y materiales que garanticen el 90% de vacío en su plano, con un zócalo máximo de 0,40 metros.
2. La altura máxima permitida para el cierre de antejardines individuales será de 1.50 metros, medidos desde el nivel del andén.
3. En bienes de Interés Cultural o con tratamiento de conservación, el cerramiento del antejardín dependerá de las características arquitectónicas, urbanísticas e históricas del inmueble.

ARTÍCULO 38. DIMENSIONES MÁXIMAS DE VOLADIZOS. La dimensión de voladizos corresponde a los perfiles viales definidos desde el componente de movilidad del presente decreto, así:

- Vías de la red local (L1). Para los predios localizados sobre esta categoría, la dimensión máxima de voladizo será de sesenta centímetros siempre y cuando el ancho de la vía entre paramentos sea superior a 10 metros.

ARTÍCULO 39. ESTACIONAMIENTOS. Las licencias deben proveer los cupos de estacionamiento correspondientes al uso previsto de conformidad con las exigencias del Acuerdo 004 de 2015 y demás normas vigentes sobre la materia según la siguiente tabla:

USO	CATEGORÍA	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO VIS	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO NO VIS
VIVIENDA	Unidad de vivienda	1 por cada 10 en VIP y 1 por cada 3 en VIS	1 por cada vivienda
	Visitante	1 por cada 30 viviendas (VIP)	1 por cada 15 viviendas
		1 por cada 20 viviendas (VIS)	1 cada 10 viviendas
	Motocicletas	1 por cada 30	1 por cada 40
	Bicicletas	1 por cada 30	1 por cada 40

USO	GRUPO	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO PARA AUTOMÓVILES
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio Atención al Vehículo	4 x cada 12.5m2 de área de atención al vehículo.
	Centros Comerciales	1 x cada 40 m2 construidos
	Grandes Superficies	1 x cada 35 m2
	Actividades Veterinarias	1x cada 100 m2



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

20

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

USO	GRUPO	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO PARA AUTOMÓVILES
	Oficinas	1 x cada 50m ²
	Comercio Hoteles	2 x cada 50 m ²
	Comercio Comidas Y Bebidas	1x cada 30 m ²
	Comercio Comidas y Bebidas con Consumo de Alcohol	1x cada 25m ²
	Servicios Información, Financieros Excepto de Seguridad Social, Turísticos, Oficinas con Atención de Publico	1x cada 100m ²
	Comercio Juegos de Azar y Apuesta	1x cada 100m ²
	Comercio al Por Menor Incluye Combustibles	1x cada 100m ²
	Servicios con Atención Y Pequeños Depósitos	1x cada 75m ²

ARTÍCULO 40. DESARROLLO DE COMERCIO EN PRIMEROS PISOS. Como mínimo el 3% de la ocupación de los primeros pisos de cada proyecto deberán destinarse al desarrollo de áreas comerciales.

Los predios en los cuales se desarrollen los usos comerciales deberán ubicarse sobre vía pública y deberán generar un aislamiento de 8 metros sobre el frente del predio.

ARTÍCULO 41. NORMATIVIDAD SOBRE SISMO RESISTENCIA. Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente Plan Parcial, deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismo resistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

**CAPÍTULO III.
OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS
PRIORITARIO.**

ARTÍCULO 42. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA TIPO VIS O TIPO



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

VIP. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial Altamira deberá garantizar la destinación de una proporción mínima del veinte por ciento (20%) del área útil al desarrollo de vivienda de interés social prioritaria VIP.

Las áreas destinadas para Vivienda de Interés Prioritario son las siguientes:

MANZANA	ÁREA M2	% ÁREA ÚTIL SOBRE 13,812 M2	% OCUPACIÓN	TOTAL CONSTRUIDO	NO DE VIVIENDAS
MANZANA 1	2,762.40	20.00%	828.72	12,430.80	180
TOTALES	2,762.40	20.00%	0.30	12,430.80	180

La Manzana 1 destinada a la obligación VIP del Plan Parcial Altamira se encuentra espacializada e identificada en el Plano F07 denominado usos del suelo y alturas.

PARÁGRAFO 1º. Las áreas antes descritas se deberán garantizar en el marco del licenciamiento correspondiente y las mismas no serán objeto de modificación en dichos actos.

PARÁGRAFO 2º. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, se exceptúa de cumplir con este porcentaje a los usos industriales e institucionales.

**CAPÍTULO IV.
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

ARTÍCULO 43. DEFINICIONES Y ALCANCES. Para efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones y alcances:

1. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico. Es el número de metros cuadrados de edificación que las normas urbanísticas establecidas en el presente decreto autorizan para los predios que forman parte del plan parcial.

2. Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible a que tienen derecho los propietarios de los predios en forma proporcional a su participación en las cargas locales.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

22

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

3. Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico a que tienen derecho los propietarios siempre y cuando participen en las cargas generales.

4. Cargas Urbanísticas. Corresponden a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos que se otorgan en términos de edificabilidad con la aprobación del plan parcial.

5. Cargas Locales. Las cargas locales son las obligaciones urbanísticas que deben asumir los propietarios de los predios del Plan Parcial en función del aprovechamiento urbanístico básico. Las cargas locales corresponden a la construcción y dotación de espacio público de carácter local, construcción de redes secundarias de servicios públicos, construcción de vías locales y entrega de suelo para equipamientos.

6. Cargas Generales. Las cargas generales corresponden a obligaciones urbanísticas que deben asumir los propietarios de los predios que forman parte del área del plan parcial para poder acceder a los beneficios que otorga el aprovechamiento urbanístico adicional.

7. Beneficios Urbanísticos. Corresponden a los metros cuadrados a los que el propietario o desarrollador tiene derecho a construir por asumir las cargas locales y generales.

ARTÍCULO 44. DENSIDAD DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo señalado en el artículo 225 del Plan de Ordenamiento Territorial y lo previsto en la Resolución 046 de 2023 de la Secretaría de Planeación Municipal, el Plan Parcial Altamira optará por la participación en cargas generales CG Rango 3 con una densidad de 300 viviendas por hectárea.

ARTÍCULO 45. UNIDADES DE GESTIÓN. El Plan Parcial Altamira está constituido por Una (1) Unidad de Gestión, que está determinada por sus características físico espaciales, sus posibilidades de ejecución en el tiempo, así como su financiación.

UNIDAD DE GESTIÓN - UG	LOTE S	CÓDIGO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (M2)
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 1 - UG1	Predio 1	52001-00-01-00-12-0426-000	240-0045604	33.192,50

PARÁGRAFO. La Unidad de Gestión se desarrollará y se ejecutará mediante el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

23

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

ARTÍCULO 46. BENEFICIOS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL ALTAMIRA. Los beneficios establecidos para el Plan Parcial Altamira son los siguientes:

Unidad de Gestión	LOTE	Manzana	Área m2	% participación total	VIP Unidades	VIS Unidades	M2 Servicios	Comercio local M2	Comercio urbano M2	Tipología aislada			
										Ocupación		Edificabilidad	
										Índice máximo para una altura de 15 pisos	Ocupación máxima por manzana m2	Índice de Construcción máximo para una altura 15 pisos	edificabilidad máxima por manzana m2
UG1	Predio 1	MANZANA 1	13,812.00	100.0%	180	720	320.00	320.00	0.00	0.3	4,143.60	4.5	62,154.00
	Total UG1					180	720	320	320	0		4,143.60	
TOTAL PLAN PARCIAL					180	720	320	320	0		4,143.60		62,154.00

ARTÍCULO 47. CARGAS URBANÍSTICAS. En el ámbito de planificación del Plan Parcial se establecen las cargas generales y cargas locales.

ARTÍCULO 48. CARGAS LOCALES. Se establecen las siguientes cargas locales para el Plan Parcial Altamira:

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ESPACIO PÚBLICO M2	EQUIPAMIENTO M2	VÍAS DE LA MALLA VIAL LOCAL	TOTAL CARGAS LOCALES M2
UG1	52001-00-01-00-12-0426-000	11,033.00	1,561.10	4,673.60	17,267.70
TOTALES		11,033.00	1,561.10	4,673.60	17,267.70

PARÁGRAFO 1°. En los procesos de incorporación predial cartográfica y/o ajuste de linderos propios de la gestión del plan parcial, no se podrán modificar las áreas establecidas en el presente artículo.

PARÁGRAFO 3°. El recibo de las cargas locales es un requisito para la enajenación de los productos inmobiliarios que se construyan en el ámbito del plan parcial.

ARTÍCULO 49. REPARTO DE CARGAS LOCALES POR UNIDAD DE GESTIÓN. A continuación se cuantifican las obligaciones denominadas cargas locales de cada unidad de gestión y los predios que la componen.

CARGAS LOCALES								
LOTES	ESPACIO PÚBLICO	SISTEMA VIAL	SISTEMA DE ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO PLUVIAL	ALCANTARILLADO SANITARIO	RED DE ENERGIA	TOTAL CARGAS LOCALES	CARGAS LOCALES/VENTAS
PREDIO 1	4,348,934,000.00	3,796,073,910.00	198,765,000.00	132,510,000.00	132,510,000.00	397,530,000.00	9,006,322,910.00	
TOTALES	4,348,934,000.00	3,796,073,910.00	198,765,000.00	132,510,000.00	132,510,000.00	397,530,000.00	9,006,322,910.00	6.36%

Alcaldía de Pasto - NIT: 891280000-3

Sitio web: www.pasto.gov.co - Correo: contactenos@pasto.gov.co

Teléfono: +57(2) 7244326, Conmutador Principal: +57(2) 7244326 - Ext: 1001

CAM Anganoy los Rosales II



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

24

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRÁ**

PARÁGRAFO. - La construcción y dotación de las cargas locales es responsabilidad exclusiva del desarrollador.

ARTÍCULO 50. ENTREGA DE CESIONES CORRESPONDIENTES A CARGAS LOCALES. Una vez ejecutadas las obras relacionadas con cargas locales, se entregarán de conformidad con lo establecido en el Decreto 280 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 51. CARGAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL ALTAMIRA. Las cargas generales presentes en el área del Plan Parcial están constituidas por los suelos que forman la malla vial arterial, los elementos de la estructura ecológica principal y las redes matrices de servicios públicos.

A continuación se establecen los metros cuadrados y lineales de las cargas generales presentes en el Plan Parcial Altamira:

PREDIOS	PROTECCION CANAL ESCORENTIA M2	RECUPERACION CONFIGURACION VIA PEATONAL M2	REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS TANQUE ELEVADO M2	TOTAL CARGAS GENERALES M2
PREDIO 1	1574.1	138.7	400	2112.8
TOTALES	1574.1	138.7	400	2112.8

PARÁGRAFO. En los procesos de incorporación predial cartográfica y/o ajuste de linderos propios de la gestión del plan parcial no se podrán modificar las áreas establecidas en el presente artículo.

ARTÍCULO 52. PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. En concordancia con lo previsto en la Resolución 046 de 2023 "Por medio de la cual se reglamenta la Participación en cargas generales por aumento de la densidad habitacional en planes parciales de desarrollo y expansión", el Plan Parcial Altamira optará por la participación en cargas generales CG Rango 3.

La participación en cargas generales se desarrollará dentro del ámbito del plan parcial y fuera del ámbito del mismo, con el fin de dar continuidad al proceso de urbanización y generar una pieza de ciudad articulada con la ciudad.

A continuación, se establecen los valores de las cargas generales que deben asumir los propietarios del predio que forma parte del plan parcial, las cuales que se encuentran dentro y fuera del ámbito de planificación:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

25

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

UNIDAD DE GESTIÓN	PREDIOS	CÓDIGO CATASTRAL	PROTECCION CANAL ESCORENTIA M2	RECUPERACION CONFIGURACION VIA PEATONAL M2	REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS TANQUE ELEVADO M2	TOTALES CARGAS GENERALES	
						TOTALES CARGAS GENERALES	CARGAS GENERALES/VENTAS
UG 1	PREDIO 1	52001-00-01-00-12-0426-000	550,935,000.00	124,830,000.00	654,718,684.00	1,330,483,684.00	0.97%
		TOTAL	550,935,000.00	124,830,000.00	654,718,684.00	1,330,483,684.00	

ARTÍCULO 53.

CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES.

La participación en cargas generales podrá ser pagada en dinero previa constitución de fiducia o a través de la construcción de los componentes de las cargas generales del plan parcial, la participación está repartida de forma homogénea para todos los usos del suelo, dando cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Cumplimiento de Cargas Generales a través de pago en dinero

a. En caso de que los desarrolladores o promotores del Plan Parcial opten por el cumplimiento de cargas generales a través de pago en dinero, este deberá efectuarse en el trámite de la licencia de urbanismo para cada unidad de gestión de forma total o parcial.

En caso de pago parcial, en la licencia de urbanismo deberá cancelarse en el fideicomiso el 50% del valor de las cargas generales establecidas para la respectiva licencia de urbanismo (licencia de la etapa de la respectiva unidad de gestión) y el 50% restante en el trámite de la primera licencia de construcción de dicha etapa.

b. El certificado de pago expedido por la fiducia, en el que se especifique que el desarrollador, constructor o propietario de suelo consignaron al fideicomiso el porcentaje de participación en cargas generales, será prerrequisito para la expedición de las licencias de urbanismo en el porcentaje especificado y de igual manera, lo correspondiente al saldo si a ello hubiere lugar para la expedición de la primera licencia de construcción de la respectiva unidad de gestión, de tal manera que las cargas generales estarán completamente pagadas en la primera licencia de construcción a ejecutar en cada unidad de gestión.

c. El curador urbano expedirá certificación de áreas que permita liquidar el impuesto de construcción

2. Cumplimiento de Cargas Generales a través de realización de obras

En caso de que los desarrolladores opten por el cumplimiento de cargas generales a través de realización de las obras, estas serán autorizadas por el Comité para la Gestión de Cargas Generales creado en el presente decreto, el cual emitirá un documento certificando el



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

26

DECRETO 226 DE 2024
(24 JUL 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

porcentaje de participación de esas obras con respecto a las cargas generales.

ARTÍCULO 54. RESULTADO DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El Plan Parcial Altamira tiene una única unidad de gestión conformada por un predio con un único propietario, por tal razón no se realiza un reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 55. POSIBILIDAD DE EJECUCIÓN ANTICIPADA DE OBRAS DE CARGAS GENERALES POR PARTE DEL MUNICIPIO. El municipio podrá ejecutar con sus recursos las obras de cargas generales de manera anticipada. La realización de esas obras no exonera a los desarrolladores del cumplimiento de lo establecido en el presente decreto para la participación de cargas generales. Una vez concluida toda la construcción y ejecución de todas las cargas generales, el Comité de gestión de cargas generales y compensación autorizará a la Fiducia para el reintegro del valor que anticipó el municipio en la realización de las obras.

**CAPÍTULO V.
ESTRATEGIA DE GESTIÓN.**

ARTÍCULO 56. CREACIÓN Y FUNCIONES DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DE CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL ALTAMIRA. Créese el Comité para la Gestión de las Cargas Generales del Plan Parcial Altamira el cual tendrá las siguientes funciones:

- a. Generar los lineamientos para la ejecución de cargas generales del Plan Parcial Altamira con el objetivo de que se garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- b. Formular y mantener actualizado un plan de acción para la ejecución de cargas generales en el cual se determine su ejecución.
- c. Expedir las certificaciones en las diferentes etapas de ejecución de las cargas generales.
- d. Llevar un registro de los porcentajes de pagos realizados en cargas generales.

ARTÍCULO 57. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DE CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL ALTAMIRA. El comité para la gestión de las cargas generales del Plan Parcial Altamira estará conformado por los siguientes integrantes:

- a) El Alcalde Municipal o a quién delegue tal función.
- b) El Secretario de Planeación Municipal.
- c) El Secretario de infraestructura.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

27

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

- d) El Gerente de EMPOPASTO.
- e) Los propietarios de los predios que forman parte del Plan Parcial.

- ARTÍCULO 58. PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN PARCIAL. Los integrantes del Comité para la gestión de las cargas generales del Plan Parcial Altamira, tendrán derecho a voz y voto con excepción de los propietarios de los predios que forman parte del Plan Parcial, quienes tendrán derecho a voto en el comité únicamente cuando inicia la ejecución de los recursos que aportaron a la fiducia mercantil para la participación de cargas del plan y su participación con voto dura hasta que se termine la ejecución de los mismos
- ARTÍCULO 59. PRESIDENTE DEL COMITÉ. Las reuniones del Comité para la gestión de las cargas generales del Plan Parcial Altamira serán presididas por el alcalde Municipal o quien el delegue para tal función.
- ARTÍCULO 60. FUNCIONES DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ. Son funciones del presidente del Comité:
- 1. Presidir las funciones del Comité.
 - 2. Dirigir los debates y someter los asuntos a votación cuando los considere suficientemente debatidos.
- ARTÍCULO 61. SECRETARÍA TÉCNICA DEL COMITÉ. La Secretaría Técnica del Comité será ejercida por el Secretario (a) de Planeación Municipal.
- ARTÍCULO 62. FUNCIONES DE LA SECRETARÍA TÉCNICA DEL COMITÉ. Son funciones del secretario técnico del Comité:
- 1. Llevar las actas del Comité.
 - 2. Comunicar y definir la agenda de las etapas con las cuales se desarrollará cada unidad de gestión, que, de acuerdo con este reglamento, se formulan para reuniones ordinarias y extraordinarias.
 - 3. Verificar el quórum al comienzo de cada sesión y cuando así se requiera en su desarrollo.
 - 4. Levantar actas de las sesiones y someterlas a la aprobación de los miembros del Comité, el desarrollador y el encargo fiduciario.
 - 5. Refrendar con su firma las actas y acuerdos aprobados por el comité, el particular desarrollador y el encargo fiduciario.
 - 6. Comunicar a las instancias competentes las decisiones del Comité y hacer seguimiento a las acciones que conduzcan a su ejecución.
 - 7. Guardar y custodiar los documentos del Comité, el particular desarrollador y el encargo fiduciario.
 - 8. Cumplir las demás funciones que le sean asignadas por el Comité.
- ARTÍCULO 63. CONVOCATORIA. Las reuniones del Comité se realizarán previa citación de la secretaría técnica del Comité, la cual se remitirá con al



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

28

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

menos cinco (5) días hábiles de anticipación, indicando día, hora y lugar de la reunión y el respectivo orden del día.

Los soportes de los temas a tratar deberán enviarse a los miembros de Comité con la citación respectiva.

ARTÍCULO 64. REUNIONES. El Comité se reunirá ordinariamente mínimo una (1) vez cada semestre, previa citación de la secretaría técnica del Comité, la cual se remitirá como se señaló en el artículo anterior.

El Comité podrá reunirse extraordinariamente cuando el secretario técnico lo estime conveniente o por solicitud de alguno de los miembros del Comité. La convocatoria de reuniones extraordinarias seguirá las reglas de convocatoria ordinaria establecidas en el presente decreto.

ARTÍCULO 65. ACTAS DE LAS REUNIONES. De las sesiones del Comité se levantarán actas que contendrán una relación sucinta de los temas analizados, las personas que han intervenido, las proposiciones presentadas y las decisiones adoptadas.

Después de cada sesión, el secretario técnico elaborará y remitirá a los integrantes del Comité, el proyecto de acta dentro de los diez 10 días hábiles siguientes a la celebración de la reunión para su consideración y observaciones, una vez surtido este trámite, deberá suscribirse el acta dentro de los cinco 5 días hábiles siguientes al recibo de la última versión con ajustes enviados por los miembros del Comité.

ARTÍCULO 66. QUÓRUM. El Comité sesionará válidamente con la asistencia de por lo menos tres (3) integrantes del Comité. El quórum decisorio se establecerá con la mitad más uno de los integrantes del Comité.

PARÁGRAFO: La asistencia al Comité será obligatoria para todos sus integrantes y se deberá garantizar la permanencia durante toda la sesión. No obstante, cuando por causa justificada, algún integrante del Comité no pueda asistir a la reunión deberá dar aviso por escrito al secretario técnico del Comité. La justificación será archivada en las carpetas de las actas del Comité.

ARTÍCULO 67. DESARROLLO DE LAS SESIONES. En el día y hora señalados, el presidente del Comité instalará la sesión. A continuación, el secretario técnico del Comité informará al presidente sobre la remisión de las invitaciones a la sesión, las justificaciones presentadas por inasistencia, verificará el quórum y dará lectura al orden del día propuesto, el cual será sometido a consideración y aprobación del Comité por parte del presidente.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 226 DE 2024
(24 JUL 2024)

29

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

ARTÍCULO 68. OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ. Los miembros del Comité tendrán los deberes señalados en la ley, en particular los siguientes:

1. Deber de actuar con buena fe.
2. Deber de obrar con diligencia.
3. Actuar en interés del cumplimiento del decreto de adopción de planes parciales.
4. Realizar los esfuerzos tendientes al adecuado desarrollo del decreto de adopción de planes parciales.
5. Asistir de manera cumplida a las reuniones del Comité y demás comités para el desarrollo y cumplimiento del Decreto del Plan Parcial.
6. Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales.

ARTÍCULO 69. IMPARCIALIDAD Y AUTONOMÍA DE LA ADOPCIÓN DE LAS DECISIONES EN EL COMITÉ. Con el objeto de garantizar el principio de imparcialidad y la autonomía en la adopción de sus decisiones, a los funcionarios públicos que integren el Comité les serán aplicables las causales de impedimento y recusación previstas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 70. TRÁMITE DE IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES EN EL COMITÉ. Si alguno de los funcionarios públicos que sea miembro del Comité, se encuentra incurso en alguna de las causales de impedimento citadas en la Ley 1437 de 2011, la norma que lo adicione, modifique o sustituya, deberá informarlo dentro de los tres días siguientes al conocimiento de la actuación con escrito motivado, adjuntando las pruebas que pretenda hacer valer.

De igual manera, los funcionarios públicos que sean miembros del Comité podrán ser recusados, caso en el cual se dará a la recusación el trámite establecido en la Ley 1437 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya; si se admitiere la causal de impedimento o recusación y no existe quórum para sesionar o tomar la decisión, el presidente del Comité designará un miembro ad hoc que reemplace al que se ha declarado impedido o recusado.

PARÁGRAFO. - El miembro ad hoc que reemplace al que se ha declarado impedido o se ha recusado, deberá pertenecer a la Administración Municipal y tener un perfil profesional afín al del funcionario que reemplaza.

ARTÍCULO 71. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para el desarrollo del plan parcial se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0226 DE 2024

(24 JUL 2024)

30

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

1. Una vez expedido el decreto de adopción del Plan Parcial, los propietarios de los predios o promotores del Plan deberán tramitar la aprobación de los diseños generales de servicios públicos del plan por parte de las empresas de servicios públicos.

2. Posterior a la aprobación de los diseños generales de servicios públicos del Plan Parcial, se deberá presentar ante las curadurías urbanas la licencia de urbanismo de conformidad con lo establecido en el decreto 1077 de 2015, proyectando las etapas con las cuales se desarrollará cada unidad de gestión y el porcentaje de aprovechamiento de la etapa a licenciar donde se determine el valor de cargas generales en proporción al área de intervención y los beneficios asignados a dicha unidad.

ARTÍCULO 72.

CONSTITUCIÓN DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS. Para la constitución de los encargos fiduciarios se deberán dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

El desarrollador que inicie el trámite de la primera licencia de urbanismo del Plan Parcial deberá constituir la fiducia mercantil para la totalidad del Plan Parcial. Para la constitución de la fiducia mercantil se deberán seguir los siguientes lineamientos:

- La fiducia mercantil que se constituya deberá tener cuentas independientes para cada desarrollador, las cuales se crearán de acuerdo con la gestión en el tiempo de cada urbanizador. Los costos de administración de cada cuenta estarán a cargo del desarrollador que tramite la respectiva licencia de urbanismo y serán independientes para su pago.

- En las cuentas independientes que genera cada urbanizador o desarrollador ingresan recursos de cargas generales y esos recursos podrán utilizarse para la ejecución de obras de conformidad con lo establecido por el Comité de Gestión de Cargas Generales.

- El Comité de Gestión de Cargas Generales designará al ejecutor o ejecutores de las obras a realizar con los recursos de la fiducia y el monto de las actividades que se ejecutarán. Dicha designación se realizará mediante certificación que será el requisito para la entrega de recursos.

- Podrán ser revocadas las cuentas cuando se desista de la licencia de urbanismo, previa certificación del Comité de Gestión de Cargas Generales al cual se presentará el acto administrativo de desistimiento que expida la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO 73.

CESIONES ANTICIPADAS. En todos los casos se podrán entregar cesiones de manera anticipada para la construcción de las cargas



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

31

DECRETO 226 DE 2024
(24 JUL 2024)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE
EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA**

urbanísticas y, para tal fin, la Administración Municipal y las empresas de servicios públicos podrán adelantar la gestión predial y la construcción de infraestructura, si fuera el caso. La entrega de suelo como cesiones anticipadas no exime al desarrollador o promotor de la obligación de ejecutar las obras de construcción y dotación de las mismas, según lo definido en este decreto.

ARTÍCULO 74. PRIORIZACIÓN DE INVERSIÓN POR PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. - EL Comité para la gestión de las cargas generales decidirá la forma en la que se invierten los recursos de las cargas generales según el desarrollo del plan y el recaudo teniendo como base la destinación de los recursos que contiene este plan.

ARTÍCULO 75. ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Podrán participar en la gestión del Plan Parcial, terceros inversionistas interesados que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias o cualquier otro negocio jurídico que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo o adquisición de suelo.

La remuneración del aporte se realizará con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, dinero o porcentajes de participación en el negocio de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente decreto.

PARÁGRAFO. Si el aporte realizado se hace en dinero en efectivo, éste será el parámetro de valoración; si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

CAPÍTULO VI.

DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 76. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 77. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. La modificación del presente Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, esto de conformidad con las condiciones establecidas en el



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

32

DECRETO 0226 DE 2024
(24 JUL 2024)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "ALTAMIRA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO
ZONA DE EXPANSIÓN ALTAMIRA

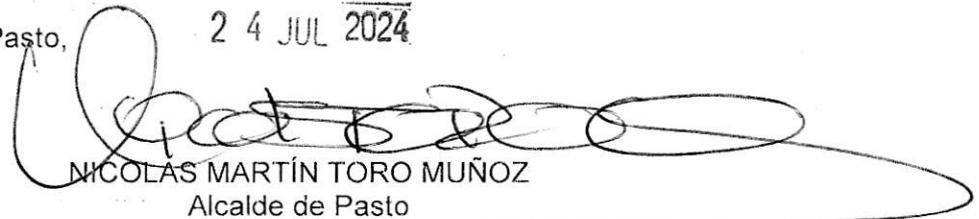
artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

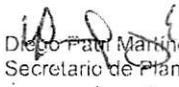
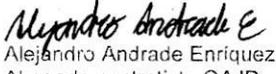
- ARTÍCULO 78. INDEXACIÓN. Los valores de cargas locales y generales incluidos en el presente decreto son indicativos, por tal razón deberán ser verificados e indexados con el IPC en el momento de ejecutar o pagar las respectivas obras.
- ARTÍCULO 79. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 004 de 2015.
- ARTÍCULO 80. ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA. Ordénese a la Secretaría de Planeación Municipal, que efectúe las anotaciones o actualizaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial, las decisiones del presente decreto de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- ARTÍCULO 81. VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su publicación y tendrá una vigencia de veinte (20) años; en vigencia deroga las disposiciones que le sean contrarias.

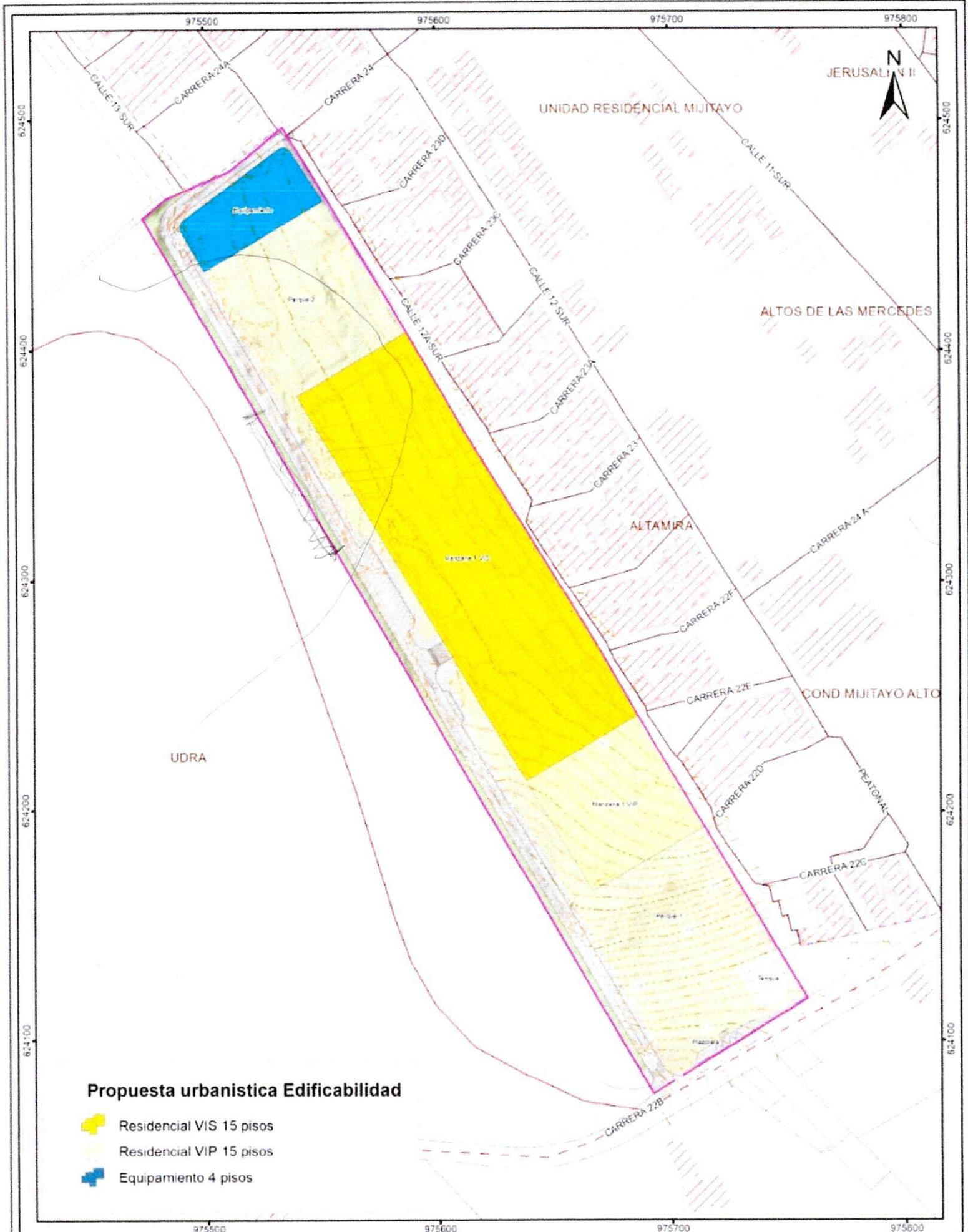
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Juan de Pasto,

24 JUL 2024


NICOLÁS MARTÍN TORO MUÑOZ
Alcalde de Pasto

- Aprobó: 
Wilder Calderón Morillo
Jefe Oficina Jurídica
- Aprobó: 
Diego Pati Martínez Eraso
Secretario de Planeación Municipal
- Revisó: 
Alejandro Andrade Enriquez
Abogado contratista OAJD
- Revisó: 
Juan Pablo Burbano Guerra
Asesor Jurídico Secretaría de Planeación
- Revisó: 
Paola Andrea Ortiz Rivera
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial



Propuesta urbanística Edificabilidad

- Residencial VIS 15 pisos
- Residencial VIP 15 pisos
- Equipamiento 4 pisos