



ALCALDÍA DE PASTO

DECRETO DE

()

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL ALCALDE DE PASTO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el instrumento de plan parcial está definido en el orden nacional por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en la normativa municipal en el artículo 351 del Acuerdo municipal 004 de 2015 – POT.

Que el párrafo del artículo 39 de la 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.

Que el numeral 1 del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto único Nacional 1077 de 2015 y el párrafo del artículo 43 del POT establecen la obligatoriedad de adoptar previamente planes parciales para adelantar la actuación de urbanización en los suelos de expansión urbana.

Que el artículo 43 del POT define el suelo de expansión urbana como “(...) la porción del territorio municipal que se habilitará para el desarrollo de usos urbanos durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con las previsiones específicas sobre la materia. Se identifican como zonas de expansión urbana la zona Nor - Oriental Aranda, Sur – Jamondino, Mijitayo y Altamira identificadas en las tablas 2, 3, 4 y 5 del Anexo AG2 y espacializadas en el Plano No. 6G.”.

Que el artículo 350 del POT dispone 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



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 2 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

desarrollo de planes parciales de expansión son Aranda, Jamondino, Mijitayo, Chapal y Altamira.”

Que el artículo 351 del POT dispone los lineamientos generales para la formulación de los planes parciales de expansión y para el plan parcial Mijitayo (que por virtud del presente decreto se denominará Villa Dolores) determina los siguientes lineamientos: “3. *Plan Parcial de expansión Mijitayo: Incorporación de Vivienda y Espacio Público Urbano*. *Objetivo. Integrar al desarrollo urbano suelo para vivienda y espacio público en un área que permita conectar la ciudad y la vía paisajística en el costado occidental de Pasto.*

. Lineamientos básicos

El área de expansión puede ser desarrollada a través de un único Plan Parcial, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Acuerdo.

- Espacio Público. Generación de parques mediante cesiones in situ al espacio público.*
- Movilidad. Proyección de la infraestructura vial de conformidad con lo establecido en el plano No. EFS14 y en concordancia con el modelo de ordenamiento de la malla vial adoptada por el presente Plan, la cual se fundamenta en el esquema de supermanzana.*
- Tipos edificatorios: Proyección de diferentes tipos edificatorios.*
- Edificabilidad: El plan Parcial en el modelo de cargas y beneficios definirá las áreas objeto de reparto y las cargas adicionales para el alcance de las expectativas del plan.*
- Infraestructura: La formulación del Plan Parcial deberá incluir los elementos que permitan el manejo sostenible de las aguas servidas y garanticen la no contaminación de fuentes hídricas.”.*

Que el artículo 219 del POT define el tratamiento de desarrollo como “*el tratamiento que regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, o de predios que en su oportunidad contaron con licencia urbanística y no cumplieron con la entrega de las cesiones y/o ejecución de las obras de urbanización aprobadas en la misma, en suelo urbano y de expansión. El tratamiento de desarrollo tiene como objetivo dotar a los predios la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos, habilitándolos para su edificación.*”

Que por su parte, el artículo 221 del POT señala que “*La edificabilidad aplicable al tratamiento de desarrollo mediante plan parcial en suelo urbano o de expansión será la tipo 5.*”



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 3 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Que de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite del plan parcial de desarrollo de que trata el presente decreto se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Determinantes

Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, por medio de comunicación del día ___ de abril de 2022, el señor Camilo Cardona Casis, en condición de apoderado de la Congregación de Hermanas Hospitalarias solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal la expedición de las determinantes para la formulación de un plan parcial para el sector de Desarrollo denominado Mijitayo.

Mediante correos electrónicos del 2 de mayo de 2022, mediante el cual se remitieron las determinantes ambientales expedidas por CORPONARIÑO y del 27 de mayo de 2022, mediante el cual el Subsecretario de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación Municipal remitió las determinantes urbanísticas, se agotó esta etapa.

En el documento de determinantes, se señalaron entre otros aspectos, lo siguiente:

"El área de planificación del Plan Parcial Mijitayo está conformado por los predios identificados como lote No. 1 con número predial: 52001000100140694000 que tiene una extensión aproximada de 71.118,58 y lote No. 2 52001010410810096000 que tiene una extensión aproximada de 73.397,65M2.

Es importante precisar que el Plan Parcial Mijitayo vincula 3 cédulas catastrales en suelos diferentes con aplicación de Tratamiento de Desarrollo de la siguiente forma: en Suelo Urbano el predio 52001010410810096000, en Suelo de Expansión el predio 52001000100140694000 y el predio sin identificación catastral.

Ahora bien, en cuanto a la posible Re delimitación de Área de Planificación del Plan Parcial Mitayo, la exclusión del predio sin identificación catastral, es viable siempre que cumpla con lo contemplado en el Decreto 1077 del 2015 Artículo 2.2.4.1.4.3 "Numeral 2.

Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 4 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.

(...)

AMENAZAS Y RIESGOS

El área del plan está clasificada con riesgo medio, para predios urbanos en condición de Riesgo Medio por Amenaza Volcánica, el P.O.T. limita la altura desarrollable al modelo morfológico plano EE6 dentro de la edificabilidad 1 con opción de aplicar la edificabilidad 2 en el contexto del plan parcial y por aplicación del parágrafo del artículo 256 la altura máxima permitida es de 12 pisos.

USOS

El modelo de ciudad del P.O.T., plantea Áreas de Actividad con mixticidad de usos en las cuales el Uso Residencial es Uso Principal. Los nuevos desarrollos en áreas de actividad de expansión deberán posibilitar las condiciones urbanísticas que permitan la convivencia armónica con usos complementarios para el desarrollo de la centralidad planteada por el POT, en este caso la centralidad CM 4.

Los usos comerciales son complementarios se incluye la implantación de centros comerciales que se encuentran clasificadas con el CIU 4711. Grandes superficies, el cual es prohibido únicamente en Área Residencial en Conjuntos Cerrados o Barrios y por lo tanto se permite su desarrollo en el plan parcial siempre y cuando se planteen las condiciones urbanísticas para la mitigación del impacto urbanístico.

EDIFICABILIDAD APLICABLE PARA LOS USOS DE VIVIENDA Y PARA LOS DE COMERCIO EN EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL PARA EFECTOS DE LA FORMULACIÓN.

Como lo señala el P.O.T. Artículo 221, la Edificabilidad: Tipo 5 será aplicable para el Tratamiento de Desarrollo mediante Plan Parcial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión, bajo los siguientes parámetros:

En tipología Adosada la permitida para la Edificabilidad 1 y 2

En tipología Aislada la permitida Edificabilidad 3



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 5 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Índice de Construcción máximo: Definidos en el Plan Parcial de conformidad con las densidades establecidas en el Acuerdo en función de ello se puede definir en el plan el modelo de alturas en concordancia con lo previsto en el POT

(...)

- *Tipos edificatorios: Proyección de diferentes tipos edificatorios.*
- *Edificabilidad: Definición de las áreas objeto de reparto y de las cargas adicionales para el alcance de las expectativas del plan. La edificabilidad adoptada por el Plan deberá desarrollarse en cumplimiento de lo establecido en el capítulo.*

En relación con la edificabilidad aplicable, el artículo 250 ibídem prevé:

“Artículo 250. Tipos de edificabilidad. En el suelo urbano del municipio de Pasto se identifican los siguientes tipos de edificabilidad:

(...)

- *Edificabilidad tipo 5. Es la edificabilidad a la que se puede acceder en un predio para desarrollar actuaciones de urbanización y edificación una vez aprobado el plan parcial de desarrollo, en suelo urbano y de expansión.*

Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria los siguientes parámetros:

Para la aplicación de este tipo de edificabilidad se deberán cumplir de forma obligatoria a los parámetros del artículo 250 del POT para la edificabilidad 5.

5.2 CARGAS URBANÍSTICAS

En materia de cargas urbanísticas, el artículo 256 establece:

“Artículo 256. Carga tipo 5. Es la carga que se establece para la edificabilidad tipo

5. Para el cálculo de estas cargas urbanísticas se aplican las siguientes fórmulas:

a. Para cesión:

1. Espacio Público Efectivo. Corresponde a la siguiente tabla:

Densidad en viviendas /Ha	Cesión para espacio público efectivo
Menor de 160	25 % del ANU
Entre 160 y 249	30% del ANU
Entre 250 y 350 (máxima)	35% del ANU



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 6 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

. *Vías. Corresponde al mayor valor entre el 10% del área neta urbanizable y la cuantificación de las vías del diseño urbanístico. En todo caso si el diseño demanda un porcentaje menor al 10%, el excedente se aplicará al espacio público efectivo. Mayor valor entre 10% ANU y m² (vías x Demanda)]*

2. *Equipamientos. Corresponde al 5% del área neta urbanizable.*

Dónde:

- ANU. Área Neta Urbanizable.

Parágrafo primero. - Las cargas urbanísticas tipo 5 establecidas para la edificabilidad tipo 5 corresponden únicamente a cesiones in situ en el proyecto.

Parágrafo segundo. - La altura máxima permitida para la edificabilidad tipo 5 es de 12 pisos."

2. **Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial.**

Mediante radicación del ___ de ____ de 2022, el señor Camilo Cardona Casis actuando en calidad de apoderado de la Congregación de las Hermanas Hospitalarias Sagrado Corazón de Jesús, propietaria de los predios identificados con matrícula inmobiliaria n.º240 - 193039, radicó ante la Secretaría de Planeación Municipal– la formulación del Plan Parcial de Desarrollo "VILLA DOLORES", en adelante PP "Villa Dolores", según lo establecido por el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y el artículo 350 del POT.

Por medio del oficio _____ del ___ de ___ de ____, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial de la SPM solicitó al interesado la documentación e información faltante que no fue objeto de presentación en la radicación inicial, lo anterior con la finalidad de completar el lleno de los requisitos legales señalados en los artículos ya citados del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del _____.

Mediante oficio n.ºs _____ del _ de ___ de ____, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa completó la información y documentación solicitada por esta



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 7 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

entidad y requerida para continuar con la revisión de la propuesta de formulación del PP "Villa Dolores".

A través del oficio n.º _____ del ____ de _____ de _____, la Subsecretaría le informó al interesado que revisada la documentación radicada se dio total cumplimiento al lleno de requisitos señalados en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa, a la convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y a la revisión de la propuesta de la formulación del Plan Parcial.

3. Revisión de la formulación del Plan Parcial.

La SPM solicitó concepto técnico a las dependencias de la misma entidad y a otras entidades con incidencia en el desarrollo del PP "Villa Dolores", anexando el documento técnico de soporte, la cartografía y los documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA	FECHA

Las entidades y dependencias de la SPM requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA	FECHA



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 8 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Una vez allegados los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada conforme lo dispuesto por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial mediante comunicación _____ del ___ de ___, recibido por el interesado el ___ de ___ de ___, emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del PP "Villa Dolores" de que trata el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, habiendo advertido al solicitante que contaba con el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, para dar respuesta a los requerimientos.

Por medio de la comunicación radicada ante la SPM del _ de _ de ___, encontrándose dentro del término legal previsto por el CPACA y el Decreto único 1077 de 2015, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa solicitó la prórroga por el término de un (1) mes para allegar los documentos solicitados mediante el oficio _____ del ___ de ___ de ___, la cual fue aceptada por la Subsecretaría mediante oficio n.º _____ del ___ de ___ de ___.

Conforme a lo anterior, mediante comunicación con radicado ante la SPM _____ del ___ de ___ de ___, encontrándose dentro de los términos del CPACA, el apoderado especial dentro del trámite presentó la formulación ajustada del PP "Villa Dolores".

Las dependencias internas y entidades municipales emitieron concepto técnico y se pronunciaron sobre la viabilidad del PP "Villa Dolores" mediante los oficios que se señalan a continuación:



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 9 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

OFICIO	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA	FECHA

4. Información pública, citación a propietarios y vecinos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 referentes a la fase de "Información pública, citación a propietarios y vecinos", durante la etapa de formulación y revisión del Plan Parcial la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial de la SPM adelantó las siguientes actuaciones con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de formulación del PP "Villa Dolores" y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

4.1. Publicación en la página Web de la Secretaría de Planeación Municipal. Realizada el ___ de ___ de 2022, informando sobre la radicación de la formulación del PP "Villa Dolores", poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general la documentación y cartografía radicada.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 10 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Posteriormente, el ___ de ___ de 20___, invitando a los interesados a la primera jornada de socialización del Plan Parcial a realizarse el día ___ de ___ de ___ en el Auditorio de la Secretaría Municipal de Planeación, ubicado en la _____ a las ___:00 a.m. e indicando como fecha máxima para presentar observaciones al proyecto el día ___ de ___ de 20___.

3.2. Publicación en diario de amplia circulación. Realizada mediante anuncio en el diario “_____” en edición del ___ de ___ de 2022, informando acerca de la formulación del PP “*Villa Dolores*”, indicando el link de la página web de la SPM en el cual se podía consultar el proyecto y convocando a la primera jornada de socialización a realizarse el ___ de ___ de ___, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta hasta el día ___ de ___ de 20___.

3.3. Convocatoria. Realizada mediante comunicaciones con radicado n.º _____ del ___ de ___ de ___ dirigidas a propietarios y vecinos colindantes del ámbito del Plan Parcial, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa _____, informando acerca de la radicación de la formulación del PP “*Villa Dolores*”, invitando a la primera jornada de socialización a realizarse el día ___ de ___ de 20___, indicando el link de la página web de la SPM en el cual se podía consultar la documentación correspondiente, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones a la propuesta inicial el día ___ de ___ de 20___.

3.4. Jornada de socialización. Jornada informativa con los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general llevada a cabo el día ___ de ___ de 2___ en el Auditorio de la Secretaría Municipal de Planeación, ubicado en la _____, en el horario de 9:00 am a 11:00 am.

Una vez radicada ante la SPM la formulación ajustada del PP “*Villa Dolores*” y en virtud de lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la SPM adelantó las siguientes actuaciones correspondientes a la fase de información pública, citación a propietarios y vecinos:

3.5. Publicación en la página Web de la Secretaría Municipal de Planeación. Realizada el ___ de ___ de ___ informando de la radicación de la formulación ajustada del PP “*Villa Dolores*”, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general la



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 11 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

documentación y cartografía radicada por el promotor, invitando a una jornada de socialización a realizarse el día __ de __ de 20__, y señalando que la fecha para presentar observaciones y/o recomendaciones respecto de la propuesta ajustada era el día __ de septiembre de 20__.

3.6 Publicación en diario de amplia circulación. Realizada mediante anuncio en el diario “_____” edición del __ de ____ de 20__, informando acerca de la formulación ajustada del PP “*Villa Dolores*”, indicando el link de la página web de la SPM en el cual se podía consultar el proyecto, convocando a la segunda jornada de socialización a realizarse el __ de ____ de 20__, y señalando como plazo máximo para presentar observaciones y/o recomendaciones frente a la propuesta ajustada el día __ de ____ de 20__.

3.7. Convocatoria. Realizada mediante comunicaciones con radicado de la SPM No. _____ del __ de ____ de 20__ dirigidas a propietarios y vecinos colindantes del ámbito del Plan Parcial, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa _____, informado acerca de la radicación de la formulación ajustada del PP “*Villa Dolores*”, invitando a la segunda jornada de socialización a realizarse el día __ de ____ de 20__ e indicando el link en el cual se podía consultar la documentación correspondiente para presentar las observaciones y/o recomendaciones que se estimaran pertinentes respecto de la propuesta ajustada, las cuales se podían realizar hasta el día __ de ____ de 20__.

3.8. Jornada de socialización. Se programó la segunda jornada informativa con los propietarios, vecinos colindantes y comunidad en general, la cual se llevó a cabo el día __ de ____ de ____ en la la Secretaría Municipal de Planeación en la _____, en el horario de 9:30 a.m. a 11:30 a.m.

3.9. Publicación numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Municipal de Planeación desde el __ hasta el __ de ____ de ____.(5 DÍAS)



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 12 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Una vez culminado el término señalado, se verificó que ante la Secretaría Municipal de Planeación no(si) se presentaron, dudas, observaciones, propuestas, aportes o sugerencias relacionados con el proyecto de acto administrativo.

5. Resolución de viabilidad.

El proyecto ajustado de la formulación para el PP "*Villa Dolores*" fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumple con la normatividad urbanística contenida en el POT.

En virtud de lo anterior, la Secretaría Municipal de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación del PP "*Villa Dolores*" mediante Resolución n.º ____ del __ de ____ de 20__ "*Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo "Villa Dolores" en el sector de Mijitayo*".

6. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la formulación del PP "*Villa Dolores*" es objeto de concertación ambiental ya que se encuentra parcialmente en suelo de expansión urbana.

Dentro de la etapa de concertación ambiental se llevaron a cabo las siguientes reuniones entre la autoridad ambiental y el municipio:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

Como conclusión de esta etapa, se suscribió un acta de concertación de asuntos ambientales del PP "*Villa Dolores*" suscrita por el Secretario de Planeación Municipal y el delegado de CORPONARIÑO. A su vez, la autoridad ambiental expidió la resolución No. ____ del __ de ____ de 20__, "*Por la cual se adopta el Acta de concertación de asuntos ambientales del PP "Villa Dolores"*", la cual quedó en firme el día __ de ____ de __ 20__.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 13 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Que la Secretaría Municipal de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 004 de 2015 – POT y todas aquellas normas aplicables, y en ese sentido se procede a la adopción del PP “*Villa Dolores*”.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Desarrollo “*Villa Dolores*” (antes denominado *Mijitayo*) ubicado en la Zona Territorial Río Pasto, Unidad Territorial Urbana Galeras Norte, Pieza Territorial *Mijitayo* – Rosales, Área de Planificación Anganoy, Centralidad Municipal 4, en los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El PP “*Villa Dolores*” está delimitado tal como se indica en el Plano n.º F01 “*Propuesta General de Urbanismo, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales*” que hace parte integral del presente decreto.

El Plan Parcial se delimita así:

Punto	Dirección
Norte	Sede Alcaldía Municipal Anganoy –Plaza de Mercado - Barrio Anganoy, Conjunto Rosales de Anganoy
Occidente	Calle 8 Oeste
Sur	Predio no urbanizado con Nro. Catastral ---- ---
Oriente	Hospital Perpetuo Socorro

El ámbito de aplicación está conformado por los siguientes predios:



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 14 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

DIRECCIÓN	CODIGO CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO O TÍTULAR
Villa Dolores Lote B	52001-00-01-0014-0694-000	240-224802	Congregación de las Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús.
Villa Dolores Lote Uno (Lote C)	52001-01-04-0499-0094-000	240-193039	Congregación de las Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús.
Vía CAM – ROSALES (área de manejo diferenciado)			Municipio de Pasto

Parágrafo.- Por virtud del presente decreto y de conformidad con la formulación efectuada por los interesados, y las razones expuestas en el DTS, el Plan Parcial Mijitayo se redelimita por el presente Decreto, surgiendo dos áreas: i) Plan Parcial Villa Dolores que se aprueba en este acto, y, 2) Plan Parcial Mijitayo cuyas áreas definitivas corresponderán a las áreas que en su momento defina la Secretaría de Planeación Municipal en los respectivos instrumentos.

ARTÍCULO 3. MARCO NORMATIVO APLICABLE. El PP "Villa Dolores" se encuentra sustentado en las normas establecidas en el Acuerdo Municipal 004 de 2015 - POT.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano n.º F01	Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales
Anexo 1	Documento Técnico de Soporte – DTS.

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del PP "Villa Dolores" los siguientes:

5.1 Objetivo general. Consolidar un proyecto que potencie el desarrollo urbano del Municipio de San Juan de Pasto, en especial su zona occidental, alineándose con criterios de crecimiento urbano balanceado, articulación de sistemas urbanos existentes, e



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 15 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

implementación de usos mixtos de comercio, vivienda y servicios que dinamicen el área de influencia del plan.

5.2. Objetivos específicos.

5.2.1. Proponer un desarrollo urbano que armonice lo definido en el POT de San Juan de Pasto (Acuerdo 004 de 2015), y se articule con las metas, objetivos y programas estratégicos dispuestos en el Plan de Desarrollo vigente para el Municipio y se convierta en un referente de desarrollo urbanístico dentro del Municipio y la región.

5.2.2. Mejorar las condiciones de calidad, cobertura y accesibilidad al espacio público en el sector colindante al Plan Parcial.

5.2.3. Articular el planteamiento urbanístico del Plan Parcial a la futura red de transporte y malla vial proyectada a futuro.

5.2.4. Proveer espacios públicos de calidad para la población actual y futura proyectada, por medio de la creación de nuevas zonas verdes públicas y zonas peatonales accesibles y continuas.

5.2.5. Aumentar y diversificar la oferta de comercio, vivienda y servicios para los diferentes tipos de población, con el fin de brindar garantías y mejores condiciones de habitabilidad y accesibilidad en el territorio.

5.2.6. Incorporar equipamientos al sector occidental del Municipio, con el fin de fortalecer la red dotacional y garantizar la accesibilidad y cobertura en esta zona.

ARTÍCULO 6. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico se encuentra definido en el Plano F 01 “*Propuesta Urbana*”, el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del proyecto.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 16 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

P.P VILLADORES			
ITEM	DESCRIPCIÓN	m ²	%
1	ÁREA BRUTA	149.833,39	100,00%
1.1	Polígono PP Original	140.753,87	93,94%
1.2	Predio contiguo	3.383,84	2,26%
1.3	Vía Cam Rosales	5.695,68	3,80%
2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	5.695,68	3,80%
2.1	Vía Cam Rosales	5.695,68	3,80%
3	ÁREA OBJETO DE DESARROLLO	144.137,71	96,20%
4	AFECTACIONES TOTALES	0,00	0,00%
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	144.137,71	96,20%
6	CARGAS LOCALES TOTALES	55.438,43	38,46%
6.1	Cargas locales de Espacio Público exigidas	36.034,43	25,00%
6.2	Cargas locales de Espacio Público Propuestas totales	36.034,43	25,00%
6.2.1	Cargas locales de Espacio Público Anticipadas	4.238,44	2,94%
6.2.2	Cargas locales de Espacio Público en sitio	31.795,99	22,06%
6.2.2.1	Parque Globo No. 1	10.542,52	7,31%
6.2.2.2	Parque Globo No. 2	17.236,85	11,96%
6.2.2.3	Parque Globo No. 3	2.012,36	1,40%
6.2.2.4	Parque Globo No. 4	2.004,26	1,39%
6.3	Cargas locales de Equipamientos Exigidas	7.206,89	5,00%
6.4	Cargas locales de Equipamientos Propuestas Totales	7.206,91	5,00%
6.4.1	Cargas locales de Equipamientos Anticipadas	847,69	0,59%
6.4.2	Cargas locales de Equipamientos en sitio	6.359,22	4,41%
6.4.2.1	Equipamiento Globo No. 1	2.975,38	2,06%
6.4.2.2	Equipamiento Globo No. 2	3.383,84	2,35%
6.5	Cargas locales de Vías Exigidas	14.413,77	10,00%
6.6	Cargas locales de Vías Propuestas	17.283,22	11,99%
6.6.1	Vía local Globo 1	2.208,04	1,53%
6.6.2	Vía local Globo 2	14.701,74	10,20%
6.6.3	Vía local Globo 3	373,44	0,26%
7	ÁREA ÚTIL	88.699,28	59,20%
7.1	Lote Útil 1 - Uso Mixto	76.639,68	51,15%
7.2	Lote Útil 2 - Uso Mixto	12.059,60	8,05%



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 17 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

El área del predio es tomada del polígono catastral del IGAC y del levantamiento topográfico del terreno.

Parágrafo.- El cuadro de áreas que trata el presente artículo es indicativo, por lo tanto, podrá ser precisado en las licencias urbanísticas con fundamento en el ajuste de la topografía, ajuste o corrección de cabida y linderos y/o diseños definitivos, siempre conservando las características de área, localización y geometría de las cargas urbanísticas, las cuales no podrán ser inferiores a los porcentajes exigidos. En todo caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 7. SUBSISTEMA VIAL. El Subsistema Vial está conformado por los tramos de vías de la malla vial arterial e intermedia y sus correspondientes perfiles, que se encuentran adyacentes al ámbito del PP “Villa Dolores” y se identifican en el Plano F 01 “Propuesta Urbana” y responden a las condiciones definidas en el POT.

Parágrafo 1º.- Con base en Plano n.º F 01 “Propuesta Urbana”, en las licencias de urbanización se definirá con precisión el trazado, las líneas de demarcación, la paramentación, los accesos vehiculares, los radios de giro, los pasos seguros de peatones y ciclistas, y demás requerimientos técnicos aplicables, así como con los conceptos emitidos por la Secretaría Municipal de Movilidad a través del oficio radicado bajo el _____.

Parágrafo 2º.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 18 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el capítulo 4 – “Accesibilidad al medio físico” del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas aplicables sobre la materia.

ARTÍCULO 8. SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. Las vías de la malla vial arterial que delimitan el PP “Villa Dolores” corresponden a las identificadas en la tabla siguiente:

DENOMINACIÓN	PERFIL PROPUESTO
Calle 8 Oeste – Anillo Arterial Paisajístico	A2 -

Este tipo de vía tiene la función de estructurar la movilidad de la periferia de la ciudad y articular las centralidades y sistemas urbanos periféricos. La vía se encuentra en un aparente buen estado y cuenta con andenes, ciclo ruta y franjas ambientales, así como una adecuada señalización y demarcación.

La Calle 8 Oeste, clasificada como una vía de tercer orden según el Plano EFS7 del Acuerdo Municipal 004 de 2015, la cual conecta los centros poblados de San Juan de Anganoy y Obonuco. Dicha vía se encuentra a su vez clasificada como un proyecto de infraestructura de tercer orden dentro del Acuerdo 004 de 2015.

ARTÍCULO 9. SUBSISTEMA VIAL - MALLA ARTERIAL INTERMEDIA. Las vías de la malla arterial intermedia que delimitan el PP “Villa Dolores” corresponden a las identificadas en la tabla siguiente:

DENOMINACIÓN	PERFIL PROPUESTO
Carrera 33 Sur – Vía Arterial Intermedia	A3
Carrera 26 – Vía ejes arteriales	A1
Calle 6 Oeste – Vías arterias menores	A4

ARTÍCULO 10. SISTEMA DE TRANSPORTE. Para el sector del PP “Villa Dolores” y su área de influencia se evidencia una adecuada cobertura del Sistema Estratégico de Transporte SETP



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 19 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

con al menos 8 rutas. Una vez se adelante la construcción de los desarrollos urbanísticos del PP, el ente público responsable instalará paraderos dentro del área del plan parcial y ajustará los recorridos de las rutas para atender adecuadamente la demanda de viajes de los nuevos desarrollos y de sus habitantes permanentes y transitorios.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 11. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 117 y ss. del POT, y las factibilidades y/o disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTÍCULO 12. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de la licencia de urbanización se deberá tener en cuenta los requerimientos establecidos en las factibilidades de las empresas prestadoras de servicios públicos, que se indican a continuación:

SERVICIO PÚBLICO	ENTIDAD QUE CONCEPTUÓ	OFICIOS DE FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS Y CONDICIONES TÉCNICAS
Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial.	EMPOPASTO ESP	Factibilidad No. 20213300144211 de 7 de diciembre de 2021
Energía Eléctrica – Servicio de Alumbrado Público – Distribución de Alumbrado Público.	CEDENAR – ESP.	Oficio sin No. Del 22 de febrero de 2021.
Gas Natural.	Montagas – ESP.	Certificado n.º _____.
Telecomunicaciones.	Colombia Telecomunicaciones S.A. ESP – Telefónica Movistar	Oficio n.º _____.
Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos	Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 124 y ss. Del POT, en lo aplicable, y las recomendaciones que haga el prestador del servicio, Empresa Metropolitana de Aseo – EMAS Pasto S.A. ESP	



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 20 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 13. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto del PP "Villa Dolores" responden a lo dispuesto en los artículos 75, 79, 77, 192 y 256, entre otros, del POT, respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con generación de espacio público y vial, en función de la densidad autorizada, tal y como se indica en el Cuadro General de Áreas contenido en el artículo 6 del presente Decreto y en el siguiente cuadro de áreas:

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO	m ²	%
Cargas locales de Espacio Público Exigidas	36.034,43	25,00%
Cargas locales de Espacio Público Propuestas Totales	36.034,43	25,00%
Cargas locales de Espacio Público Anticipadas	4.238,44	2,94%
Cargas locales de Espacio Público en sitio	31.795,99	22,06%
Parque Globo No. 1	10.542,52	7,31%
Parque Globo No. 2	17.236,85	11,96%
Parque Globo No. 3	2.012,36	1,40%
Parque Globo No. 4	2.004,26	1,39%

Parágrafo.- Por virtud del presente decreto se da aplicación a una parte de las cesiones anticipadas con destino al espacio público que el propietario del predio, Congregación de las Hermanas Hospitalarias, transfirió al Municipio de Pasto mediante escritura pública No. 3176 del 23 de Diciembre de 2005, otorgada en la Notaría 1 de Pasto por virtud de la cual se transfirió al Municipio de Pasto, la titularidad del derecho de dominio de 2 franjas de terreno con áreas de 6.460 m² y 5.870 m², resultando en un área total de 12.330 m². A cada una de



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 21 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

las áreas resultantes se le abrieron folios de matrícula inmobiliaria independiente (240-191100 y 240-191101). De esa área se indicó en la referida escritura pública que el 55% del área total transferida se tiene como cesión anticipada en caso que el propietario desarrolle un proyecto urbanístico, esto es, un área de hasta 6.781,5 m² se tiene como cesión anticipada.

Esta situación da cuenta del cumplimiento del inciso segundo del artículo 51 del Decreto Nacional 1600 de 2005, norma vigente para la fecha de la escritura, que indica que para materializar la entrega anticipada se deberá celebrar una escritura pública e inscribirse en el registro. En dicha escritura se indicó que la destinación del suelo objeto de la cesión anticipada era la conformación de la vía pública denominada “CAM – Rosales”. Por lo anterior, conforme se detalla en el DTS, el Plan Parcial Villa Dolores define la distribución de las cesiones anticipadas así:

Distribución de Cesiones Anticipadas			
Total	% Sobre Área Neta Urbanizable según POT	Equivalente en Cesiones Anticipadas	
	40,00%	100%	6.781,50 m ²
Espacio Público	25,00%	62,50%	4.238,44 m ²
Equipamiento Público	5,00%	12,50%	847,69 m ²
Vías Locales	10,00%	25,00%	1.695,38 m ²

ARTÍCULO 14. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. Se debe dar cumplimiento a los lineamientos generales para el diseño del espacio público construido previstos en los artículos 206 y 207 del POT y en la cartilla de mobiliario urbano y espacio público del Plan Maestro de Espacio Público.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 22 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Parágrafo.- Cesión áreas públicas y suelos cargas urbanísticas. Se deberá hacer la entrega material y titulación de las áreas públicas, y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 15. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Corresponde como mínimo al 5% del área neta urbanizable de la actuación. Las áreas previstas para equipamientos comunales públicos del PP “Villa Dolores” están propuestas con la finalidad de conformar un nodo en conjunto con la sede de Anganoy de la alcaldía municipal de Pasto. El cuadro general de las áreas de cesión para equipamiento comunal público es el siguiente:

CESIONES DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	m ²	%
Cargas Locales de Equipamiento Público Exigidas	36.034,43	5,00%
Cargas Locales de Equipamiento Público Propuestas Totales	36.034,43	5,00%
Cargas locales de Equipamiento Público Anticipadas	4.238,44	0,59%
Cargas locales de Equipamiento Público en Sitio	31.795,99	4,41%
Equipamiento Globo No. 1	2.975,38	2,06%
Equipamiento Globo No. 2	3.383,84	2,35%

ARTÍCULO 16. CESIONES PARA VÍAS LOCALES. Corresponden al menos al 10% del área neta urbanizable del Plan Parcial. En el caso del PP “Villa Dolores”, la demanda vial por virtud del diseño urbanístico está representando aprox. el 12% del área neta del Plan Parcial y que se distribuye en tres globos de cesión así:



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 23 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

CESIONES DE VÍAS LOCALES	m ²	%
Cargas locales de Vías Locales exigidas	14.413,77	10,00%
Cargas locales de Vías Locales Propuestas totales	17.283,22	11,99%
Vía Local Globo No. 1	2.208,04	1,53%
Vía Local Globo No. 2	14.701,74	10,20%
Vía Local Globo No. 3	373,44	0,26%

Parágrafo 1º.- Los perfiles de las vías locales se encuentran en el DTS (hay plano de perfiles?). La configuración geométrica de las vías locales así como su localización pueden ser ajustadas en las licencias de urbanismo, siempre y cuando mantengan la conectividad de los elementos viales y se cumpla con el porcentaje mínimo de cesión para vías.

Parágrafo 2º.- Por virtud del presente decreto y de conformidad con el literal c del artículo 58 de la ley 388 de 1997, se declara de utilidad pública e interés social la ejecución de las conexiones viales que eventualmente llegue a requerir el Plan Parcial y que se encuentren por fuera de su ámbito de planificación. Por lo anterior y para tales efectos, será de plena aplicabilidad el artículo 61-A de la referida Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3º.- Para la construcción de los andenes se debe dar aplicación al artículo 290 y 291 del POT.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I NORMAS DE USO

ARTÍCULO 17. USOS DEL SUELO PERMITIDOS. El Plan Parcial “Villa Dolores” se encuentra ubicado dentro del Área de Actividad Residencial Comercial y Servicios con mezcla de usos



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 24 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

media del POT según el artículo 310. Los usos permitidos para las áreas útiles del PP "Villa Dolores" de conformidad con lo establecido en el POT:

USO PRINCIPAL		
USO	USOS ESPECÍFICOS	ESCALA - DENSIDAD
Vivienda	Bifamiliares, Multifamiliares	160 Viv/Ha. Neta
USOS COMPLEMENTARIOS: Todos los usos de comercio, servicios e institucional que se permiten para las centralidades municipales (CM), entre otros, pero sin restringir, a los siguientes:		
<ul style="list-style-type: none">- Centros comerciales*- Grandes superficies*- Almacenes por departamentos*- Alojamiento y estancias cortas- Oficinas- Actividades de servicios financieros- Consultorios- Centros Médicos, Puesto de Salud.- Laboratorios Médicos.- Centro de convenciones- Instituciones prestadoras de servicios de salud,- Medicina alternativa- Comercio al por menor en establecimientos no especializados- Comercio al por menor de alimentos (víveres en general), bebidas y tabacos en establecimientos especializados- Comercio al por menor de equipos de informática y de comunicaciones en establecimientos especializados- Actividades de servicios de comidas y bebidas- Comercio al por menor de otros enseres domésticos en establecimientos especializados- Comercio de vehículos automotores- Jardín Escolar,- Escuelas y Colegios- Instituciones Académicas, Escuelas de formación.- Universidades, Sena.- Tutores Académicos.		
<p>*Dada la naturaleza de los centros comerciales, grandes superficies y almacenes por departamentos se pueden ofrecer todo tipo de productos de consumo sin restricción alguna. Asimismo, se pueden ofrecer todos los servicios al automotor.</p>		



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 25 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Nota: Ningún desarrollo urbanístico del PP está obligado a adelantar plan de implantación.

CAPÍTULO II CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

ARTÍCULO 18. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Para la correcta aplicación de las reglas generales establecidas en los artículos 250 y ss. del Acuerdo Municipal 004 de 2015, se reglamenta lo siguiente respecto de tipologías edificatorias e índices de edificabilidad para las áreas útiles del PP "*Villa Dolores*" así:

18.1. Para los usos de comercio y servicios se permite la tipología edificatoria adosada o la edificación singular como la define el art. 264 del POT. Cuando se desarrollen estos usos, los índices sobre área útil que aplican son los siguientes:

- Índice de ocupación: 0,75
- Índice de Construcción: 2,25
- Altura: 3 pisos

18.2. Para el uso residencial se establece la tipología aislada. Los índices sobre área útil que le aplican a este uso son:

- Índice de ocupación: 0,50 para edificaciones de 1 a 5 pisos
0,35 para edificaciones de 5 a 10 pisos
0,30 para edificaciones hasta 12 pisos
- Índice de Construcción: 3,5 para edificaciones hasta 10 pisos
4,5 para edificaciones hasta 12 pisos
- Altura: hasta 12 pisos

Parágrafo 1º.- No obstante lo anterior, sobre las edificaciones de uso comercial y de servicios, pueden levantarse edificaciones con el uso de vivienda, a manera de plataforma, a los cuales les aplicará la altura máxima en pisos aquí asignada, adicionales a los 3 pisos máximos que tiene el asignado el uso de comercio. En todo caso, cuando en el mismo predio



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 26 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

se desarrollen ambos usos, comercio y vivienda, la ocupación en primer piso de las edificaciones sumadas no podrá superar el índice de 0,75.

Parágrafo 2º.- En los usos comerciales, estructuras transparentes que sirven para cubrir de los elementos climáticos sobre las áreas de circulación peatonal no se contabilizan para los índices de edificabilidad.

ARTÍCULO 19. NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables al PP "Villa Dolores" son las siguientes:

19.1. Alturas máximas. La altura máxima en metros de las edificaciones en todos los usos será resultante de la correcta aplicación de las reglas de edificabilidad y volumetría.

19.2. Altura de piso: Para los usos de comercio y servicios y vivienda no VIS ni VIP, la altura mínima de piso medida entre el nivel de acabado fino de un piso útil y el nivel de acabado fino del siguiente será de 2,80 metros.

19.3. Aislamientos y empates. Aplican las disposiciones de los artículos 266 y 267 del POT, según se trate de edificaciones adosadas o aisladas.

19.4. Voladizos. Aplican las disposiciones de los artículos 274 a 277 del POT.

19.5. Densidad habitacional. Conforme al artículo 256 del POT, para el PP "Villa Dolores" se establece una densidad máxima de 160/Viv Ha neta sobre la totalidad de la actuación, con independencia de que se desarrollen otros usos; en cualquier evento se podrá hacer uso de toda la densidad calculada sobre toda el área neta de la actuación.

19.6. Sótanos y semisótanos. Se permiten sótanos y semisótanos bajo las condiciones establecidas en los artículos 295 a 297 del POT. Los semisótanos se permitirán como medio piso adicional a la altura determinada por el presente plan parcial sin que ello implique que su área contabiliza para los índices de edificabilidad ni altura en pisos.

19.7. Vados, Rampas y escaleras. Se aplicarán los artículos 292, 293, 295 y 296 del POT. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 27 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

19.8. Antejardines. Para todos los usos del PP “Villa Dolores” el antejardín exigido es de 3 metros desde el lindero del predio útil.

ARTÍCULO 20. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS. Las reglas para estacionamientos dentro del PP “Villa Dolores” son las siguientes:

USO	RELACIÓN
VIVIENDA	
Parqueos Privados para VIP	1 X cada 10 viviendas
Parqueos Privados para VIS	1 X cada 3 viviendas
Parqueos Privados No VIS ni VIP	1 x cada vivienda
Parqueos Visitantes VIP	1 X cada 30 viviendas
Parqueos Visitantes para VIS	1 X cada 20 viviendas
Parqueos Visitantes para No VIS ni VIP	1 X cada 15 viviendas
Exigencia motocicletas en VIS y VIP	1 X cada 30 viviendas
Exigencia motocicletas en no VIS ni VIP	1 X cada 40 viviendas
Exigencia cupos para bicicletas en VIS y VIP	1 X cada 30 viviendas
Exigencia cupos para bicicletas en no VIS	1 x cada 40 viviendas
USOS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
Centro Comercial – almacenes por departamentos, gran superficie	1 x c/40m2 útiles construidos en el uso
Oficinas, Consultorios, Servicios de alojamiento, otros comercios, auditorio, Cine	1 x c/50m2 útiles construidos en el uso
Servicios financieros	1 x c/100m2 útiles



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 28 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

USO	RELACIÓN
	construidos en el uso
Institucional de salud	1 por cada 50m2 Construidos útiles de área de atención al público
Institucional de educación	1 por cada 50m2 Construidos útiles de área de aulas

Parágrafo.- En los usos comerciales y de servicios e institucionales que por su escala tengan un impacto en la movilidad, adelantarán un estudio de tránsito, y si como resultado de dicho estudio se tiene que deben proveer menos cupos que los exigidos por la aplicación de la presente tabla, las edificaciones podrán licenciarse con el número de cupos que arroje el estudio.

CAPÍTULO III CONFIGURACIÓN PREDIAL

ARTÍCULO 21. COSTADOS MÍNIMOS DE MANZANA. SUBDIVISIÓN PREDIAL. Los predios resultantes de área útil del plan parcial se desarrollarán en supermanzanas que tendrán un costado mínimo de 400 ml. Los predios útiles descritos en el plan parcial como área útil 1 y área útil 2 se pueden desarrollar como un solo proyecto en todos los usos permitidos y compatibles aprobados por el presente Plan.

La supermanzana se podrá subdividir en lotes de mínimo 5.000 M2. Igualmente, podrán someterse al régimen de propiedad horizontal en agrupación de lotes sin que haya una exigencia de área mínima, por tratarse del mismo lote útil.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 29 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA DOLORES” Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

PARÁGRAFO.- Solamente en caso que el predio de Área útil 2 se desarrolle en el uso de vivienda principalmente, deberá dejarse una franja de área privada afecta al uso público (APAUP) en todo su lindero con el lote Área útil 1 y que tiene como propósito dar una conexión al tráfico peatonal con la zona de cesión denominada Parque Globo 2. El funcionamiento de la APAUP estará

Cuando en ambos lotes de área útil 1 y 2 se desarrolle el uso de comercio y servicios, no será obligatorio el dejar la APAUP, pero los desarrolladores deberán plantear en las licencias de construcción una solución de tráfico peatonal al interior del predio que garantice la permeabilidad y conectividad de los flujos peatonales desde y hacia el área de cesión Parque Globo 2.

TÍTULO IV

SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 22. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios determinados para el PP “*Villa Dolores*” son los metros cuadrados en los diferentes usos a los que el interesado tiene derecho por la asunción de cargas urbanísticas.

ARTÍCULO 23. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del PP “*Villa Dolores*” corresponden a lo dispuesto en los artículos 256 y 222 del Acuerdo Municipal 004 de 2015, deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio del inmueble incluido en su ámbito de delimitación, y se especifican en el siguiente cuadro:



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 30 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

P.P VILLADOLORES			
ITEM	DESCRIPCIÓN	m ²	%
1	ÁREA BRUTA	149.833,39	100,00%
1.1	Polígono PP Original	140.753,87	93,94%
1.2	Predio contiguo	3.383,84	2,26%
1.3	Vía Cam Rosales	5.695,68	3,80%
2	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	5.695,68	3,80%
2.1	Vía Cam Rosales	5.695,68	3,80%
3	ÁREA OBJETO DE DESARROLLO	144.137,71	96,20%
4	AFECTACIONES TOTALES	0,00	0,00%
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	144.137,71	96,20%
6	CARGAS LOCALES TOTALES	55.438,43	38,46%
6.1	Cargas locales de Espacio Público exigidas	36.034,43	25,00%
6.2	Cargas locales de Espacio Público Propuestas Totales	36.034,43	25,00%
6.2.1	Cargas locales de Espacio Público Anticipadas	4.238,44	2,94%
6.2.2	Cargas locales de Espacio Público en sitio	31.795,99	22,06%
6.2.2.1	Parque Globo No. 1	10.542,52	7,31%
6.2.2.2	Parque Globo No. 2	17.236,85	11,96%
6.2.2.3	Parque Globo No. 3	2.012,36	1,40%
6.2.2.4	Parque Globo No. 4	2.004,26	1,39%
6.3	Cargas locales de Equipamientos Exigidas	7.206,89	5,00%
6.4	Cargas locales de Equipamientos Propuestas Totales	7.206,91	5,00%
6.4.1	Cargas locales de Equipamientos Anticipadas	847,69	0,59%
6.4.2	Cargas locales de Equipamientos en sitio	6.359,22	4,41%
6.4.2.1	Equipamiento Globo No. 1	2.975,38	2,06%
6.4.2.2	Equipamiento Globo No. 2	3.383,84	2,35%
6.5	Cargas locales de Vías Exigidas	14.413,77	10,00%
6.6	Cargas locales de Vías Propuestas	17.283,22	11,99%
6.6.1	Vía local Globo 1	2.208,04	1,53%
6.6.2	Vía local Globo 2	14.701,74	10,20%
6.6.3	Vía local Globo 3	373,44	0,26%
7	ÁREA ÚTIL	88.699,28	59,20%

Parágrafo 1º.- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular, y realizada la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del municipio, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Parágrafo 2º.- El presupuesto de costos contenido en el Documento Técnico de Soporte es indicativo y deberá ser precisado por el titular al momento de la ejecución de las obras correspondientes a las cargas. En todo caso, el valor de las obras de formulación y gestión del Plan Parcial será responsabilidad exclusiva del interesado. Los costos definitivos no implican modificaciones o ajustes al presente Plan Parcial.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 31 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 24. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable y/o del titular de las licencias urbanísticas respectivas, entre otras, las siguientes.

24.1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Municipio, por intermedio DADEP o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el POT.

24.2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

24.3. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público (andenes, entre otros) cumpliendo con las especificaciones técnicas contengan las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano, o la norma que los derogue, modifique o sustituya.

24.4. Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

24.5. Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 32 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

24.6. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Parágrafo 1°.- Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia urbanística, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2°.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el PP "Villa Dolores". Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del municipio.

ARTÍCULO 25. NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL. Se atenderá lo consignado en el acta de concertación de asuntos ambientales del PP "Villa Dolores" mediante el cual se concede concepto favorable.

ACÁ SE INCLUYEN DEMÁS TEMAS AMBIENTALES

CAPÍTULO II EJECUCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN

ARTÍCULO 26. UNIDAD DE GESTIÓN. El PP "Villa Dolores" se desarrollará como una única unidad de gestión, en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano n.º F 01 "Propuesta Urbana".

Parágrafo.- El planteamiento urbanístico del PP "Villa Dolores" demanda la reconfiguración de los límites prediales existentes y la generación del espacio público al interior del área de planificación. Así, teniendo en cuenta que se trata de dos predios independientes incluidos en la delimitación de la Unidad de gestión, no es necesario implementar el mecanismo de integración inmobiliaria previsto en la Ley 388 de 1997.



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 33 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

**TÍTULO VI
DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 27. 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 28. 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, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

ARTÍCULO 29. 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 30. ACTUALIZACIÓN CARTOGRAFICA. Ordénese a la Secretaría de Planeación Municipal, efectuar las anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial las decisiones del presente Decreto.

ARTÍCULO 31. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal, y tendrá una vigencia de quince (15) años, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Juan de Pasto., a los

GERMÁN CHAMORRO DE LA ROSA
Alcalde Municipal de Pasto



ALCALDÍA DE PASTO

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 34 de 34

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA DOLORES" Y
SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

GERMÁN ORTEGA GÓMEZ
Secretario Municipal de Planeación

Revisó: ENRIQUE RIASCOS VILLARREAL Subsecretario de Ordenamiento Territorial

DOCUMENTO BORRADOR - FORMULACIÓN