



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

DECRETO No. 0226 2015

9 ABR 2015

**POR EL CUAL SE ADOPTA LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL VIVIENDA CAMPESTRE  
BELLA VISTA DEL MUNICIPIO DE PASTO**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PASTO,**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 3600 de 2007 y el Acuerdo 026 de 2009 Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Constitución Política en su artículo 311 radicó en los Municipios, como entidad fundamental de la división político- administrativa, la competencia de ordenar el desarrollo de su territorio.

Que de acuerdo a lo señalado en el artículo 41 de la ley 152 de 1994 – Ley Orgánica de los Planes de Desarrollo-, sobre la obligatoriedad para los municipios de adoptar Planes de Ordenamiento Territorial, el Congreso de la República aprobó la Ley 388 de 1997, a través de la cual se armonizaron y actualizaron las disposiciones contenidas en la ley 9 de 1989 y se establecieron mecanismos que permitieron, a estas entidades territoriales, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo y la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que los Planes de Ordenamiento Territorial se constituyen en el instrumento básico para la definición de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, proyectos y normas, tendientes a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización racional del suelo.

Que en desarrollo de lo preceptuado por las citadas normas el Municipio de Pasto adoptó mediante Acuerdo 007 de 2000, el "Plan de Ordenamiento Territorial Pasto: Realidad Posible", definiendo unos periodos de vigencia para cada uno de sus contenidos.

Que con la llegada a término de los periodos de vigencia de los componentes de corto y mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial se realizaron los procesos de revisión y ajuste de los contenidos mediante Acuerdos 004 de 2003 y 026 de 2009.



0226

**ALCALDÍA DE PASTO**

DESPACHO

Que el Gobierno Nacional en respuesta a los problemas detectados en los últimos años en el suelo rural sobre generación de núcleos a partir de la parcelación indiscriminada, implantación de usos industriales y comerciales de alto impacto, aprovechamiento inadecuado de elementos pertenecientes al suelo de protección, expidió el Decreto 3600 de 2007.

Que con las disposiciones contenidas en la citada norma se articularon las diferentes categorías de suelo rural, definiendo así una estructura que serviría de guía para la planificación municipal del territorio.

Que uno de los instrumentos para concretar una planificación integral en armonía con la vocación de los suelos, incluidos en el Decreto 3600 de 2007, es la Unidad de Planificación Rural, entendida como aquel elemento de escala intermedia que desarrolla y precisa las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural en armonía con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el municipio de Pasto no ha sido ajeno a los conflictos detectados en el suelo rural a nivel nacional y por tanto el ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 026 de 2009, incluyo las Unidades de Planificación Rural como instrumentos complementarios para el ordenamiento del Territorio.

Que el Acuerdo 026 de 2009, en su artículo 337 prevé: "La planeación para vivienda campestre se hará mediante unidades de planificación rural, las cuales podrán ser formuladas por la Secretaría de Planeación Municipal o por la comunidad interesada. Serán adoptadas mediante decreto municipal, previa concertación de los asuntos ambientales con la autoridad competente. Para el área rural del municipio de Pasto se identifican los corregimientos de Jongovito, Buesaquillo y Morasurco, sin perjuicio a que puedan desarrollarse en las áreas de actividad para vivienda rural y campestre en otros corregimientos, siempre y cuando cumpla con los requerimientos previstos en la normatividad nacional vigente que rige el desarrollo del suelo rural."

Que la citada disposición, incluyó como contenidos mínimos de las Unidades de Planificación Rural para Vivienda Campestre aspectos como: localización y delimitación del área objeto de la planificación para vivienda campestre en suelo rural suburbano, usos, tratamientos, aprovechamientos, índices, cesiones y cartografía básica y de detalle.

Que en virtud de lo dispuesto en las normas en cita, la empresa Nuevo Horizonte S.A.S., emprendió el proceso de formulación de la Unidad de Planificación Rural para Vivienda Campestre Bella Vista, dentro del cual realizó concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional de Nariño Cotporariño.



0226-

ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

Que de conformidad con lo anterior, el día 17 de diciembre de 2013 se suscribió por parte de los promotores de la Unidad de Planificación Rural y Corponariño el acta de concertación final, en la cual se incluyen los siguientes ítems: **I.** Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas; **II.** Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural; **III.** El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia; **IV.** En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial; **V.** Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento; **VI.** Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana; **VII.** Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

Que una vez concertados los asuntos ambientales, se radicó en la Secretaría de Planeación Municipal bajo el No. 2014000013618, el proyecto de Unidad de Planificación Rural, para revisión de los aspectos urbanísticos.

Que mediante oficio 1510/251-2014, 1510/366-2014 y 1511/0188-2015 la Secretaría de Planeación Municipal realizó observaciones al proyecto de UPR Bella Vista, en relación a los siguientes aspectos: **1.** localización y delimitación del área objeto de la planificación para vivienda campestre; **2.** sistemas estructurantes; **3.** usos, tratamientos, aprovechamientos, índices y cesiones; **4.** cartografía.



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226-

Que una vez radicadas las correcciones, las Subsecretarías de Ordenamiento Territorial y de Aplicación de Normas Urbanísticas realizaron la revisión final del proyecto, conceptuando favorablemente sobre su concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en virtud de lo anterior,

**DECRETA:**

**CAPITULO I  
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 1. Adopción.** Con el objetivo de garantizar el desarrollo territorial planificado y coherente con el Plan de Ordenamiento Territorial, se adopta la Unidad de Planificación Rural Vivienda Campestre Bella Vista del Municipio de Pasto, compuesta por los siguientes documentos:

a. Decreto de Adopción

b. Planos generales y de detalle.

Plano 1/10	Plano Base
Plano 2/10	Localización y delimitación
Plano 3/10	Sistema vial
Plano 4/10	Infraestructura Básica y complementaria
Plano 5/10	Espacio Público
Plano 6/10	Sistema de Amenazas y Riesgos
Plano 7/10	Tratamientos Suelo Rural
Plano 8/10	Tratamientos Urbanísticos al Interior de la UPR
Plano 10/10	Sistema de Recursos Naturales
Plano 11/10	Suelo de Protección

**Artículo 2. Aplicación.** El presente Decreto se aplica para el polígono delimitado como área de planificación en el plano No. 2/11 denominado Localización y delimitación.

**Artículo 3. Delimitación.** La delimitación de la Unidad de Planificación Rural Bella Vista es la que se señala a continuación:

*[Firma]*  
*[Firma]*



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226-

**Por el Norte:** Con la Parcelación "La Estancia" de la Vereda Armenia.  
**Por el Sur:** Con la antigua Pista Área de Jongovito.  
**Por el Oriente:** Con los predios 00-01-013-0142 y 00-01-013-0127.  
**Por el Occidente:** Con la vía Paisajística Pasto-Jongovito-Catambuco y con el centro poblado de Jongovito.

**Artículo 4. Conformación predial.** Los predios que conforman el área de planificación de la Unidad de Planificación Rural Bella Vista son:

No.	No. Predial	Área
1	00-01-0013-0543	13.5 Ha
2	00-01-0013-0129	14.5 Ha
3	Parcelación La Lorianana	2.3 Ha

**Artículo 5. Interpretación de normas.** Para la expedición de licencias urbanísticas, en sus diferentes modalidades las Curadurías Urbanas deberán dar estricto cumplimiento a lo establecido en el presente Decreto y en el Acto Administrativo de concertación de la Unidad de Planificación Rural emitido por la Corporación Autónoma Regional de Nariño "Corponariño".

En caso de inconsistencias entre las disposiciones contenidas en el presente Decreto o con el Plan de Ordenamiento Territorial, ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones, será la Secretaría de Planeación Municipal quien a través de su Comité Técnico emitirá los conceptos respectivos.

## CAPITULO II SUELOS EN LA UNIDAD DE PLANIFICACION RURAL

**Artículo 6. Clasificación del suelo.** Al interior del área de planificación de la Unidad de Planificación Rural Bella Vista se encuentran las categorías de suelo de protección y suelo de desarrollo restringido.

**Artículo 7. Suelo de protección.** Son zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse o parcelarse.



0226-

ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

La Unidad de Planificación Rural Bella Vista acoge en su totalidad lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial para suelo de protección y lo definido por la Corporación Autónoma Regional Corponariño en el acto de concertación.

**Artículo 8. Suelo de desarrollo restringido.** Esta categoría incluye los suelos que no forman parte de las clasificaciones de suelo de protección, y que reúnen condiciones para un desarrollo con restricciones propias del suelo rural.

### CAPITULO III SISTEMAS ESTRUCTURANTES

**Artículo 9. Definición.** Es el conjunto de sistemas rurales que ordenan, condicionan y potencializan el desarrollo del Municipio. Los sistemas que estructuran la Unidad de Planificación Rural Bella Vista, son:

1. Sistema de recursos naturales y ambientales.
3. Sistema de infraestructura básica y complementaria.
4. Sistema de movilidad.
5. Sistema de amenazas y riesgos.

**Artículo 10. Sistema de Recursos Naturales y Ambientales.** En concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el sistema de recursos naturales y ambientales está conformado por los siguientes subsistemas:

- Subsistema de áreas naturales protegidas.
- Subsistema de paramos y zonas de alta montaña.
- Subsistema de bosques naturales y plantados.
- Subsistema hídrico.
- Subsistema de humedales.

**Parágrafo.-** La Unidad de Planificación Rural Bella Vista acoge todos los elementos que integran los subsistemas señalados en el presente Decreto, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y las reglamentaciones específicas para cada uno de ellos.

**Artículo 11. Sistema de infraestructura básica y complementaria.** El sistema de infraestructura básica y complementaria está conformado por el conjunto de redes, espacios e inmuebles de uso público o privado destinados a satisfacer las necesidades de la población.



0226-

**ALCALDÍA DE PASTO**

DESPACHO

El sistema de infraestructura básica y complementaria, para la Unidad de Planificación Rural está compuesto por los siguientes subsistemas:

- Subsistema de Espacio Público
- Subsistema de Equipamientos
- Subsistema de Servicios Públicos

**Artículo 12. Subsistema de Espacio Público.** Es el conjunto de elementos constitutivos naturales y construidos, y los elementos arquitectónicos de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades rurales colectivas que trascienden los intereses individuales de los habitantes.

**Artículo 13. Clasificación del subsistema de espacio público.** El espacio público rural según los elementos que lo conforman, se clasifica en:

1. Elementos Constitutivos Naturales y Construidos.
2. Elementos Complementarios.

**Artículo 14. Elementos constitutivos naturales y construidos.** Son elementos constitutivos naturales y construidos del espacio público en la Unidad de Planificación:

1. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, como cerros, montañas, colinas.

2. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, como: Corrientes de agua, cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, escarpes, cuerpos de agua, lagos, lagunas, lagunillas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, humedales y planicies de inundación y demás zonas definidas en la normatividad nacional y local vigente.

a. Elementos construidos relacionados con corrientes de agua, como canales de desagüe, canales de conducción de agua para acueductos rurales, generación de energía eléctrica, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas y las siguientes franjas de regulación y protección hídrica:



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226-

FRANJAS DE REGULACIÓN HÍDRICA

Cuerpos Hídricos Naturales o Construidos	Ancho Mínimo de Faja a cada Lado
Ríos y quebradas	30 metros del borde de nivel de aguas máximas.
Lagos y lagunas	30 metros, libre las zonas de inundación.
Embalses y diques	30 metros, libre las zonas de inundación.
Canales abiertos	15 metros del borde externo del canal
Box couvert y tubería de conducción de transvase	15 metros del eje.
Tuberías de conducción de agua para acueductos rurales	7 metros del eje.

3. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.

**Artículo 15. Elementos constitutivos artificiales o construidos.** Son elementos constitutivos artificiales o construidos del espacio público, los siguientes:

1. Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por: perfiles viales rurales, zonas de reserva, intersecciones viales vehiculares, intersecciones viales peatonales.

2. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro de carácter público como: parques, plazuelas y plazuelas de cabeceras y centros poblados, zonas de cesión al municipio, y canchas de fútbol, polideportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

3. Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos rurales, como: manzanas, costados de manzanas en los poblados, inmuebles individuales, bienes de interés cultural nacional, murales, esculturas, iglesias, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas.

4. Áreas y elementos arquitectónicos especiales y naturales de propiedad privada como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos.

**Artículo 16. Elementos complementarios.** Son elementos complementarios del subsistema de espacio público:



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226

**1. Vegetación Natural e Intervenida.** Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, como vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos, matorrales y árboles.

## **2. Componentes del Amoblamiento Rural.**

### **a. Mobiliario.**

- Elementos de comunicación como mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, teléfonos y buzones.
- Elementos de organización como bolardos, paraderos, topellantas.
- Elementos de recreación como juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicio como casetas de información turística.
- Elementos de salud e higiene como baños y canecas para reciclaje de basuras.

### **b. Señalización.**

- Elementos de nomenclatura domiciliaria.
- Elementos de señalización vial para la prevención, información y marcas.

**Artículo 17. Subsistema de equipamientos.** Son todos los espacios y construcciones de uso público o privado que soportan el desarrollo de actividades multisectoriales. Se constituyen en elementos que ordenan, condicionan y potencializan la estructura rural, en cuya localización interviene el Municipio con el fin de asegurar un impacto social óptimo de los servicios existentes y futuros.

**Artículo 18. Subsistema de servicios públicos.** El subsistema de servicios públicos para la Unidad de Planificación Rural Bella Vista está conformado por los componentes de alcantarillado y manejo de vertimientos, abastecimiento de agua potable, y energía.

**Artículo 19. Componente de alcantarillado y manejo de vertimientos.** El componente de alcantarillado y manejo de vertimientos para la Unidad de Planificación Rural Bella Vista se implementará a través de un sistema de alcantarillado separado, en el cual, las aguas residuales deberán ser transportadas hacia el sistema de tratamiento.

En la prestación de servicios se deberá dar estricto cumplimiento a lo establecido en la normatividad nacional y local que rige la materia.

**Parágrafo.-** El diseño hidráulico y la eficiencia del sistema estarán sujetos a revisión en el trámite de permiso de vertimientos ante la Corporación Autónoma Regional, con el fin de garantizar la mitigación de impactos generados.



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226

**Artículo 20. Componente de abastecimiento de agua potable.** En la implementación del componente de abastecimiento de agua potable, se deberá garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1475 de 2007 y la Resolución 2115 de 2007 y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 21. Componente de energía eléctrica.** El componente de energía eléctrica comprende la infraestructura que permite la transformación y el transporte de energía eléctrica en suelo rural, desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio de los usuarios y a las áreas de uso público.

En concordancia con las tensiones normalizadas en el país y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, se fijan las siguientes zonas de servidumbre, cuyo centro corresponde al eje de la línea:

**FRANJA DE SERVIDUMBRE POR LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN**

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN KV	ANCHO MINIMO (m)
Torres	500	60
Torres	220 /230 (2 CTOS)	32
Torres	220 /230 (1 CTOS)	30
Postes	220/230 (2 CTOS)	30
Postes	220/230 (1 CTOS)	28
Torres	110/115 (2 CTOS)	20
Torres	110/115 (1 CTOS)	20
Postes	110/115 (2 CTOS)	15
Postes	110/115 (1 CTOS)	15
Torres/Postes	57,5 / 66	15

RESOLUCIÓN No. 18 - 1294 de 2008 (Agosto 6) Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.

**Artículo 22. Sistema de movilidad.** La movilidad se define como la posibilidad real y de desplazamiento de personas, bienes y carga, para el desarrollo de las distintas actividades, soportada en principios de seguridad, accesibilidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental y financiera.

El sistema de movilidad en la Unidad de Planificación Rural Bella Vista está conformado por las siguientes vías:

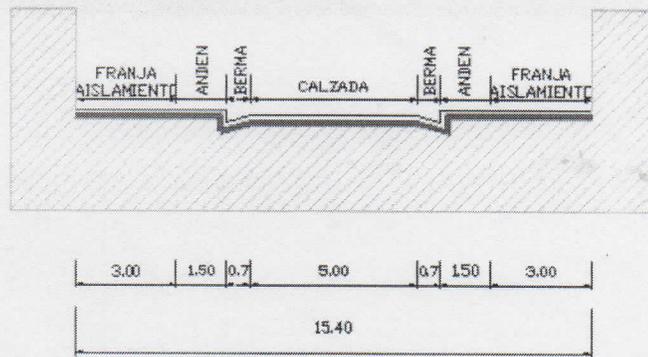
**1. Vías Rurales Secundarias.** Comunican el área de la UPR Bella Vista con la Vía Paisajística. Su perfil vial es el siguiente:



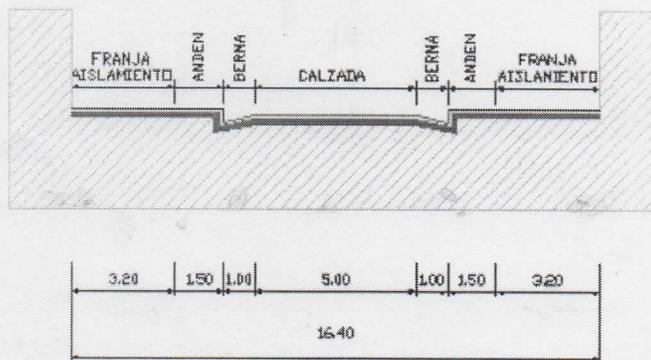
ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226



**2. Caminos verdes.** Además de cumplir una función de comunicación, permiten el intercambio social, económico, cultural, recreacional y ecoturístico de las poblaciones conectadas. Su perfil vial es el siguiente:



Las vías rurales secundarias y caminos verdes se encuentran espacializados en el plano No. 7/14

**Artículo 23. Sistema de amenazas y riesgo.** Conformado por áreas que por factores naturales o antrópicos, presentan alta incidencia y diversidad de amenaza. En la unidad

En el área de planificación se identifican:



0226

## ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

- **Amenaza sísmica.** Según la zonificación de amenaza sísmica para Colombia tomada de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, la totalidad del territorio municipal está catalogada en la zona de amenaza sísmica alta, por tanto las actuaciones urbanísticas de edificación deberán ceñirse a lo establecido en la normatividad vigente para sismo resistencia.

**Parágrafo.-** La Unidad de Planificación Rural Bella Vista acoge todos los elementos que integran el sistema de amenazas y riesgo de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y las reglamentaciones específicas para cada uno de ellos.

#### CAPITULO IV USOS DE SUELO, TRATAMIENTOS Y NORMAS GENERALES

**Artículo 24. Usos de suelo.** De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial los usos permitidos en el área de la UPR Bella Vista son:

Uso Principal	Residencial R – VC
Uso Complementario	CC-M1A

- **Uso R – VC.** El uso residencial vivienda campestre (R-VC) está referido a la habitabilidad en parcelaciones de vivienda campestre, posee infraestructura vial y de servicios públicos.

- **Comercial CC-M1A:** Es el uso del suelo rural en desarrollo restringido, destinado a la compra y venta de artículos terminados, ubicados en locales compartidos con vivienda y con superficie inferior a setenta y dos (72M<sup>2</sup>) metros cuadrados; no requiere áreas de cargue y descargue, no genera impacto negativo sobre el espacio público, la edificación y el sector. Hacen parte de esta clasificación: tiendas de alimentos, víveres, abarrotes, frutas y verduras, lácteos, huevos; antigüedades y artesanías, lencerías, productos esotéricos, artículos del hogar, decoración, jugueterías, instrumentos musicales; marqueterías, artículos deportivos, venta de bicicletas, librerías, papelerías, fotocopias y heliografías, encuadernación, productos de fotografía; venta de loterías y chance .

**Parágrafo.-** Los usos no clasificados como principales o complementarios se constituyen en usos prohibidos en el área de la Unidad de Planificación Rural Bella Vista.

**Artículo 25. Tratamientos.** Los tratamientos urbanísticos regulan el desarrollo de las actuaciones urbanísticas y la materialización del modelo de ordenamiento adoptado en el Plan de Ordenamiento Territorial, respetando las condiciones de cada área de actividad y las tendencias de transformación de los mismos para lograr los siguientes objetivos:



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226-

- Preservar, conservar, restaurar, recuperar, desarrollar, mejorar, prevenir y mitigar las características ambientales, culturales, rurales y de entorno.

- Compatibilizar la ocupación y el uso del suelo de las estructuras productivas, urbanísticas y de espacio público del suelo rural, soportadas en principios de sostenibilidad y calidad ambiental, en concordancia con el modelo de ordenamiento.

Para la Unidad de Planificación Rural Bella Vista se aplican el tratamiento de desarrollo.

**Artículo 26. Tratamiento de desarrollo.** Regula la urbanización o parcelación de predios urbanizables no urbanizados en centros poblados, corredores viales suburbanos y áreas de vivienda campestre. Se permite intervenir o desarrollar actuaciones urbanísticas, integrando el aprovechamiento del suelo con la conservación de elementos ambientales, naturales y paisajísticos de su entorno rural.

**Artículo 27. Densidad.** De conformidad con lo concertado con la Corporación Autónoma Regional la densidad permitida para la Unidad de Planificación Rural Bella Vista es de 13 viviendas por hectárea.

**Artículo 28. Índices.** De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, se adoptan para la Unidad de Planificación Rural Bella Vista los siguientes índices:

Índice de ocupación:	0,30
Índice de construcción:	2,25
Índice de cesión:	0,35
Altura máxima de pisos:	2

**Artículo 29. Cesiones.** Se entienden por cesiones las áreas de un predio transferidas por el urbanizador al Municipio a título gratuito y obligatorio, con destino a zonas verdes, equipamiento comunal y vías.

Para tratamientos de desarrollo en áreas para vivienda campestre, la cesión total de espacio público es del treinta y cinco por ciento (35%) del área bruta del lote y se distribuye de la siguiente manera:

En función del área bruta del predio:



0226-

**ALCALDÍA DE PASTO**

DESPACHO

a. Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

b. **Vías:** Vías con manejo integral, comprende las red local, peatonales y andenes, bahías de parqueo y franjas verdes de protección.

c. **Espacio público efectivo y equipamiento:** deberá destinarse un porcentaje mínimo del quince por ciento (15%) del área neta urbanizable del terreno.

Independiente de las áreas necesarias para infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos la sumatoria de los porcentajes para vías locales, espacio público efectivo y equipamiento, debe sumar mínimo el treinta y cinco por ciento (35%) del área neta.

**Parágrafo.-** En ningún caso, las áreas de cesión obligatoria con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

**Artículo 30. Características de las cesiones.** El 100% de la zona de cesión de espacio público efectivo se entregará en un sólo globo de terreno. Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos, cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.
3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo o Pendiente de 45%.
4. Las áreas cesión para espacio público efectivo deberán quedar totalmente adecuadas y dotadas del mobiliario necesario de acuerdo a los diseños paisajísticos del proyecto o de la Unidad de Planificación Rural.

**Parágrafo.-** Las áreas de cesión de la unidad de Planificación Rural se establecerán en las áreas receptoras de cesión, las cuales en ningún caso podrán ser cerradas y bajo ninguna condición podrá limitarse su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito de la ciudadanía en general.



ALCALDÍA DE PASTO

DESPACHO

0226-

**Artículo 31. Áreas excluidas del cálculo de áreas de cesión.** No se constituyen áreas de cesión las zonas o áreas comunes o comunitarias, equipamientos privados y otros componentes de las copropiedades o elementos como parques, vías y equipamientos que se encuentren al interior de unidades inmobiliarias cerradas.

**Artículo 32. Incorporación de las áreas de cesión.** El espacio público resultante de los procesos de parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización o parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización o parcelación se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la dependencia encargada de la suscripción del acta de recibo de las áreas y obras, acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado o parcelado el predio.

El urbanizador o parcelador tendrá la obligación de avisar a la entidad encargada de la suscripción del acta de recibo de las áreas y obras, acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

**Artículo 33. Entrega material de las áreas de cesión.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador o parcelador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la dependencia encargada de la suscripción del acta de recibo de las áreas y obras.



0226

**ALCALDÍA DE PASTO**

DESPACHO

En la diligencia de inspección se realizará un acta de la inspección suscrita por el urbanizador o parcelador y por la dependencia encargada del recibo de áreas y obras. La solicitud de recibo deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador o parcelador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1º.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2º.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

**Artículo 34. Normas generales para actuaciones.** Todas las actuaciones de parcelación y edificación que se realicen en la Unidad de Planificación Rural Bella Vista deberán cumplir con las determinaciones fijadas en el Plan de Ordenamiento Territorial sobre cerramientos, áreas de estacionamientos, volumetrías, accesos, aislamientos, voladizos, alturas, frentes mínimos, entre otros.



0226-

**ALCALDÍA DE PASTO**

DESPACHO

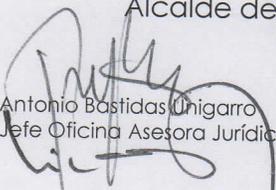
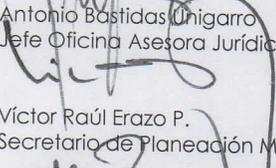
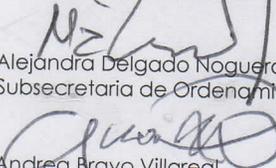
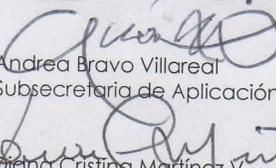
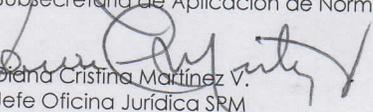
**Artículo 35.** Notifíquese al representante legal de Nuevo Horizonte S.A.S., haciéndole conocer que contra el presente decreto, procede el recurso de reposición conforme a la ley.

**Artículo 36.** Una vez en firme, publíquese el presente acto en página web de la Alcaldía de Pasto.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en San Juan de Pasto, a los **9 ABR 2015**,

**HAROLD GUERRERO LÓPEZ**  
Alcalde del Municipio de Pasto

- Revisó:   
Antonio Bastidas Unigarro  
Jefe Oficina Asesora Jurídica Alcaldía (E)
- Revisó:   
Víctor Raúl Erazo P.  
Secretario de Planeación Municipal
- Revisó:   
Alejandra Delgado Noguera  
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial
- Revisó:   
Andrea Bravo Villareal  
Subsecretaria de Aplicación de Normas Urbanísticas
- Proyectó:   
Diana Cristina Martínez V.  
Jefe Oficina Jurídica SRM