



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

TABLA DE CONTENIDO DECRETO 0081 DE 2023

<u>TÍTULO I.....</u>	<u>11</u>
<u>DISPOSICIONES GENERALES.....</u>	<u>11</u>
<u>CAPITULO ÚNICO</u>	<u>11</u>
ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.....	11
ARTÍCULO 2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.....	13
ARTÍCULO 3.OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
ARTÍCULO 4. ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL	14
ARTÍCULO 5. SUELO DE PROTECCIÓN.....	14
<u>TÍTULO II.....</u>	<u>14</u>
<u>ESTRUCTURA AMBIENTAL</u>	<u>14</u>
<u>CAPÍTULO I. ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL</u>	<u>14</u>
ARTÍCULO 6. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	14
ARTÍCULO 7. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CAUCE.....	14
ARTÍCULO 8. ÁREAS DE ALTAS PENDIENTES.....	15
ARTÍCULO 9. ÁREAS DE BOSQUE	15
ARTÍCULO 10. MANEJO AMBIENTAL	15
ARTÍCULO 11. MEDIDAS DE MANEJO AMBIENTAL, DETERMINANTES EN EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA	15
<u>CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL RIESGO.....</u>	<u>16</u>
ARTÍCULO 12. CATEGORIZACIÓN DEL RIESGO PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA.....	16
ARTÍCULO 13. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA.....	16
ARTÍCULO 14. RIESGO PARA EL FENÓMENO DE SUBSIDENCIA Y COLAPSO DE SUELO.....	16
ARTÍCULO 15. RIESGO ALTO MITIGABLE O NO MITIGABLE PARA SUBSIDENCIA Y COLAPSO	16
ARTÍCULO 16. MEDIDAS DE MITIGACIÓN PARA SUBSIDENCIA	17
ARTÍCULO 17. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA SUBSIDENCIA	17



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 18. RIESGO POR EL FENÓMENO AVENIDAS TORRENCIALES E INUNDACIONES	17
ARTÍCULO 19. RIESGO NO MITIGABLE PARA LOS FENÓMENOS DE INUNDACIÓN Y FLUJOS TORRENCIALES.....	17
ARTÍCULO 20. MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LAS ÁREAS EXPUESTAS AL RIESGO DE INUNDACIÓN Y FLUJOS TORRENCIALES.....	17
TITULO III.....	18
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.	18
CAPÍTULO I.	18
SISTEMA DE SERVICIOS	18
ARTÍCULO 21. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	18
ARTÍCULO 22. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ACUEDUCTO.....	19
ARTÍCULO 23. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ALCANTARILLADO	19
ARTÍCULO 24. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE SUDS.....	19
ARTÍCULO 25. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE GAS DOMICILIARIO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES	20
ARTÍCULO 26. LOCALIZACIÓN DE ESTRUCTURAS DE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES.....	20
CAPÍTULO II.	20
SISTEMA DE MOVILIDAD.....	20
ARTÍCULO 27. SISTEMA DE MOVILIDAD	20
ARTÍCULO 28. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL.....	20
ARTÍCULO 29. REDES PEATONALES	20
ARTÍCULO 30. RED DE CICLORUTAS	21
ARTÍCULO 31. CONEXIONES A LAS VÍAS VEHICULARES A2. ANILLOS ARTERIALES	21
ARTÍCULO 32. VÍAS DE LA RED LOCAL.....	21
ARTÍCULO 33. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.....	21
ARTÍCULO 34. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS.....	21
CAPÍTULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	22
ARTÍCULO 35. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	22



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 36. NORMA URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTOS.....	22
<u>CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO</u>	22
ARTÍCULO 37. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	22
ARTÍCULO 38. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	22
ARTÍCULO 39. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DE LA RED MUNICIPAL DE PARQUES.....	23
ARTÍCULO 40. EDIFICABILIDAD E IMPERMEABILIZACIÓN EN PARQUES	23
<u>TÍTULO IV.</u>	23
<u>ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.</u>	23
<u>CAPÍTULO I.</u>	23
<u>NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS</u>	23
ARTÍCULO 41. ÁREA ÚTIL.....	23
ARTÍCULO 42. ÁREAS DE ACTIVIDAD	24
ARTÍCULO 43 EDIFICABILIDAD EN EL PLAN PARCIAL	24
ARTÍCULO 44. ALTURA MÁXIMA.....	24
<u>CAPÍTULO II.</u>	25
<u>NORMAS VOLUMÉTRICAS</u>	25
ARTÍCULO 45 AISLAMIENTOS POSTERIORES PARA EDIFICACIÓN ADOSADA	25
ARTÍCULO 46 AISLAMIENTOS PARA EDIFICACIÓN AISLADA	25
ARTÍCULO 47 ANTEJARDINES.....	25
ARTÍCULO 48. CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES	25
ARTÍCULO 49. DIMENSIONES MÁXIMAS DE VOLADIZOS.....	26
ARTÍCULO 50. ESTACIONAMIENTOS.....	26
ARTÍCULO 51. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORESISTENCIA	26
ARTÍCULO 52. DESARROLLO DE COMERCIO EN PRIMEROS PISOS	27
<u>CAPÍTULO III.</u>	27
<u>OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.....</u>	27
ARTÍCULO 53. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA TIPO VIS O TIPO VIP.	27



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

<u>CAPÍTULO IV.....</u>	<u>28</u>
<u>REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....</u>	<u>28</u>
ARTÍCULO 54. DEFINICIONES Y ALCANCES	28
ARTÍCULO 55. DENSIDAD DEL PLAN PARCIAL	29
ARTÍCULO 56. UNIDADES DE GESTIÓN.....	29
ARTÍCULO 57. BENEFICIOS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO	30
ARTÍCULO 58. CARGAS URBANÍSTICAS PARA EL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO	33
ARTÍCULO 59. CARGAS LOCALES EN EL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO	33
ARTÍCULO 60. REPARTO DE CARGAS LOCALES POR UNIDAD DE GESTIÓN.....	34
ARTÍCULO 61. ENTREGA DE CESIONES CORRESPONDIENTES A CARGAS LOCALES	35
ARTÍCULO 62. CARGAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO	35
ARTÍCULO 63. PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES	36
ARTÍCULO 64. VALORES DE LAS CARGAS GENERALES	36
ARTÍCULO 65. CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES .	37
ARTÍCULO 66. PAGO DE COMPENSACIONES.....	38
<u>CAPÍTULO V.....</u>	<u>38</u>
<u>ESTRATEGIA DE GESTIÓN.....</u>	<u>38</u>
ARTÍCULO 67. CREACIÓN Y FUNCIONES DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO	38
ARTÍCULO 68 CONFORMACIÓN DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO	39
ARTÍCULO 69. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	39
ARTÍCULO 70. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA CONSTITUCIÓN DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS.....	40
ARTÍCULO 71. CESIONES ANTICIPADAS	40
ARTÍCULO 72. PRIORIZACIÓN DE INVERSIÓN POR PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES.....	40



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 73. ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL	40
<u>TITULO V</u>	41
<u>DISPOSICIONES FINALES</u>	41
ARTÍCULO 74. INCORPORACIÓN A LA CARTOGRAFÍA OFICIAL	41
ARTÍCULO 75. LICENCIAS	41
ARTÍCULO 76. INDEXACIÓN.....	41
ARTÍCULO 77. REMISIÓN A OTRAS NORMAS	41
ARTÍCULO 78. VIGENCIA.....	41



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PASTO

En uso de sus atribuciones en especial las que le confieren el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la ley 2079 del 2021, la Ley 136 de 1994, artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 004 de 2015, y,

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

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

Que el Documento Técnico de Soporte del Acuerdo Municipal 004 de 2015 define en su numeral 3.5.5.16.3 los lineamientos para el desarrollo del Plan Parcial Loma del Centenario y señala como su objetivo la *“Integración de un parque urbano con los valores paisajísticos y escénicos de esta área de la ciudad.”*

Que teniendo en cuenta la naturaleza del Plan Parcial Loma del Centenario, que conforme a lo determinado en el Acuerdo 004 de 2015 aparece como un *“plan parcial de desarrollo urbano, ambiental y paisajístico”*, el Municipio de Pasto representado por el Señor alcalde Municipal German Chamorro de la Rosa y el Secretario de Planeación Arq. German Ortega Gómez y el equipo técnico requerido, iniciaron la formulación del Plan Parcial Loma del Centenario, en el cual tuvieron en cuenta las determinantes urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y ambientales expedidas por la Corporación Autónoma Regional – Corponariño.

Que el Plan Parcial Loma del Centenario se encuentra en su totalidad sometido al tratamiento de desarrollo, con un área bruta de aproximadamente 397.867,35 metros cuadrados de suelo urbano.

Que dada la conformación de los predios que involucra el área de planificación del Plan Parcial Loma del Centenario al tener suelo urbano del Municipio de Pasto al Nororiente de la ciudad, como pieza urbana busca integrar 39,62 hectáreas de nuevos desarrollos a el contexto inmediato de la ciudad, conectándose con los barrios Villa Ángela, Alameda, Villa Elena, Villa Recreo entre otros, articulando su estructura a las preexistencias y generando conexión entre los distintos sectores de la ciudad.

Que los predios que conforman el área de planificación del Plan Parcial, son los siguientes:

No.	CÓDIGO PREDIAL NACIONAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	CEDULA O NIT	ÁREA M2
1	520010105000000 090103000000000	240-40493	LOTE CUJACAL	Sin información	236.112,51
2	520010105000010 450002000000000	240-38427	LOTE INTERNO	12986662	27.514,91
3	520010105000010 450001000000000	240-148276	LO 1 VILLA ÁNGELA	36952720	84,00
4	520010105000001 040038000000000	240-77457	K 2 23B 83 IN	12963773	29.332,54
5	520010105000000 090162000000000	240-110400	LA LOMA CUJACAL	891280000	45.346,38
6	520010105000000 090224000000000	240-265644	LA LOMA CUJACAL	800118954	21.047,68
7	520010105000000 090177000000000	240-224638	LA LOMA CUJACAL	900454220	19.963,26



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

No.	CÓDIGO PREDIAL NACIONAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	CEDULA O NIT	ÁREA M2
8	520010105000010 450007000000000	240-194682	LOTE CUATRO	1834669	101,94
9	520010105000010 450006000000000	240-194681	LOTE TRES	1834669	77,97
10	520010105000010 450005000000000	240-194680	LOTE DOS	1834669	77,98
11	520010105000010 450003000000000	240-145912	LOTE UNO	1834669	77,98
12	520010105000000 090199000000000	Sin información	CUJACAL	891280000	16.483,54

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

a. Expedición de determinantes: Mediante Oficio con radicación interna de Corponariño No. 1287 del 13 de marzo de 2017 se definieron las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial "Loma del Centenario " por parte de la Corporación Autónoma Regional de Nariño Corponariño.

b. Radicación de la Formulación: La Secretaría de Planeación, a través del equipo de profesionales contratistas, adelantó las actuaciones necesarias para la formulación y elaboración de estudios urbanísticos, ambientales y de Gestión del riesgo

c. Información pública, citación a propietarios y vecinos: De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 se surtió la fase de información pública, para cuyo efecto se publicó en el diario del sur del 8 de septiembre de 2022 la publicación informativa del trámite del Plan Parcial a los propietarios, poseedores y vecinos del área objeto del mismo. La Reunión se realizó el 9 de septiembre de 2022 en las instalaciones del centro Cultural Palatino de la Universidad de Nariño.

Los propietarios, poseedores y vecinos no formularon observaciones ni recomendaciones ante la secretaria de Planeación, dentro de los términos establecidos para tal fin.

Los soportes del proceso de información obran en el expediente del Plan Parcial en el archivo documental de la Secretaria de Planeación.

d. La Empresa de Obras Sanitarias de Pasto – Empopasto S.A. E.S.P., mediante oficio con número de radicado 20173300026341 del 27 de febrero de 2017 otorgó la viabilidad para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado para 10.500 unidades de vivienda.

La empresa de servicios públicos de acueducto y alcantarillado se pronunció sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la "Respuesta complementaria al oficio radicado N° 20225010112522 del 25 de agosto de 2022 – Factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado proyecto Plan Parcial Loma de Centenario.

Que en virtud de lo anterior la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Pasto, expidió concepto de viabilidad mediante la Resolución No. 460 del 10 de noviembre de 2022 para la formulación del Plan Parcial "Loma del Centenario", la cual se notificó a los propietarios de los predios y se publicó en la página web de la alcaldía de Pasto.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

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

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

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

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

Que, mediante comunicación del 11 de noviembre de 2022, la Secretaría de Planeación municipal solicitó a la Corporación Autónoma de Nariño - Corponariño la concertación ambiental del Plan Parcial "Loma del Centenario".

Que, de acuerdo con lo señalado, en la Resolución No. 020 de 18 de enero de 2023, se declararon concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial "Loma del Centenario" entre Corponariño y la Secretaría de Planeación Municipal. Dicha Resolución resolvió:

"Que mediante acta 003 del 27 de diciembre de 2022, se realiza la concertación de asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial Loma Centenario – PPLC del municipio de Pasto; fundamentalmente se plantearon y concertaron, teniendo en cuenta las determinantes ambientales y las disposiciones normativas contenidas en las Leyes 388 de 1197, 507 de 1999, 2079 de 2021 y el Decreto 1077 de 2015, entre otras normas complementarias; los siguientes aspectos:

- 1. Los desarrolladores del Plan Parcial Loma Centenario (PPLC), conforme a los resultados técnicos obtenidos en los estudios de gestión del riesgo a escala detallada, elaborados por el equipo de profesionales del municipio de Pasto, particularmente de los fenómenos de movimientos en masa, subsidencia, inundaciones y avenidas torrenciales, no intervendrán en ninguna forma las áreas y retiros que harán parte del suelo de protección ambiental que conforman la estructura ecológica del municipio (ECP) y que contribuirán a minimizar riesgos ante fenómenos extremos para la infraestructura que hará parte del desarrollo urbanístico del PPLC y en esencia a la seguridad de la población usuaria. Se respetarán las áreas y coordenadas establecidas en los planos R05 "Zonificación de amenaza por subsidencia", R06 "Zonificación de amenaza por flujos torrenciales", R04 "Zonificación de amenaza por inundación", EA-5 "Estructura Ecológica PPLC, F05 "Usos y aprovechamiento del suelo, F06 "Asignación de cargas urbanísticas", F01 "Propuesta urbanística PPLC", R13 "Medidas de mitigación" y los demás asociados a la mitigación del riesgo.*
- 2. Las áreas de protección ambiental de los cuerpos de agua quebrada Chorro Alto y río Pasto dentro del ámbito del plan parcial PPLC, conforme a la propuesta presentada, suman como mínimo 52.580,04 m², en las cuales no se presentará ningún tipo de aprovechamiento ajeno a su función ecológica, salvo en aquellos sectores donde se ha requerido obras estructurales para minimizar el riesgo ante fenómenos hidroclimatológicos extremos.*
- 3. Todas las medidas estructurales para minimizar el riesgo (plano R13 "Medidas de mitigación") descritas en los documentos y cartografía que integran el plan PPLC, soportadas conforme a los resultados de los estudios de riesgo para fenómenos relevantes como avenidas torrenciales, inundaciones y movimientos en masa, así como para la presencia de subsidencia por socavones, se impondrán con sus*



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

diseños definitivos (ingeniería de detalle), durante el desarrollo de las diferentes etapas de urbanismo que implica el plan. Se constituyen en propuestas de obras de mitigación mínimas, sin perjuicio de que durante la ejecución del PPLC, se identifiquen y requieran obras adicionales para garantizar el desarrollo seguro.

4. *Se considerarán los resultados de los modelamientos hidráulicos efectuados para los cuerpos de agua presentes en el área del PPLC (quebrada Chorro Alto y río Pasto), que definieron técnicamente las alturas de muros de obras de protección de ribera, así como para los niveles máximos de inundación de puentes sobre los cuerpos de agua presentes que integran las vías de conexión. Los diseños definitivos de las obras partirán de estos parámetros, pudiendo fortalecerlos con nuevos modelamientos que se requieran.*
5. *La recolección y transporte y disposición final de las aguas residuales del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial del PPLC, se efectuará bajo los lineamientos y exigencias técnicas de la empresa de servicio público EMPOPASTO SA. ESP. y amarrado a las obras propuestas y cronograma de actividades previstas en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV para la ciudad de Pasto, particularmente lo relacionado al empalme inicial al interceptor izquierdo al río Pasto y su futuro tratamiento, para el cumplimiento de las normas de vertimientos prevista en la legislación ambiental vigente.*
6. *En consonancia con lo previsto en la propuesta del PPLC para el manejo de la escorrentía, se deberá garantizar que con los sistemas de drenaje sostenible (SUDS) se retenga un mínimo del 25% del caudal total que se estime se genere con el desarrollo de las diferentes etapas del proyecto urbanístico del PPLC, del tal manera que la respuesta hidrológica sea controlada en consideración a las condiciones iniciales del área antes de su intervención; así mismo que esta medida sirva para minimizar el riesgo de sobrecargar hidráulicamente los sistema de recolección del alcantarillado pluvial, o se concentren en puntos determinados de entrega a los cuerpos de agua, con la consecuente generación de impactos negativos a los asentamientos presentes aguas abajo.*
7. *Los desarrolladores en coordinación con la empresa de servicios públicos EMPOPASTO S.A. ESP, previamente al desarrollo de las manzanas contiguas al canal, que involucra el proyecto urbanístico, garantizarán la ejecución de obras de protección del actual canal abierto de aducción mientras se ejecuta la obra de EMPOPASTO correspondiente al tendido de tubería subterránea, que conduce el agua a la planta de potabilización (PTAP) CENTENARIO, de tal manera que, ante nuevos desarrollos urbanísticos, se brinde mayor seguridad en la estructura y sobre todo en la calidad de agua de entrada a la PTAP. En el mismo sentido se respetará la franja de servidumbre definida por el trazado definitivo, prohibiendo el emplazamiento de cualquier obra de infraestructura adicional, diferente a las de generación de espacio público.*
8. *Los desarrolladores del PPLC, deberán garantizar el trámite oportuno de los permisos ambientales ante CORPONARIÑO a que haya lugar, previo a la ejecución de los proyectos previstos en dicho plan, con base en la normatividad ambiental vigente, los cuales fijan los compromisos y obligaciones para la adecuada gestión ambiental del entorno natural del área del plan parcial, así como la prevención y mitigación de riesgos como parte de la planificación de un territorio y resiliente.*
9. *Los desarrolladores deberán garantizar el cumplimiento de la Resolución 472 del 2017, o la que la modifique o sustituya, en lo relacionado con la disposición de material sobrante y residuos de construcción durante las fases previstas para el desarrollo del PPLC, control y vigilancia que será ejercida por la autoridad ambiental correspondiente.*



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

10. *Los relictos de bosque que se encuentran presentes en las áreas definidas como espacio público en el PPLC, estarán sujetas al tratamiento de preservación estricta, considerando su valor eco sistémico e importancia en el manejo del paisaje.*

Que, bajo este entendimiento de común acuerdo CORPONARIÑO y el municipio de Pasto, firmaron el acta N° 003 de fecha 27 de diciembre de 2022, en el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del PPLC, con la cual se surtirán los procedimientos subsiguientes a que haya lugar conforme a las normas vigentes”.

Que en el Plan Parcial Loma del Centenario se establecieron diferentes categorías de riesgo en sectores del ámbito de planificación del Plan Parcial de acuerdo con los estudios detallados de riesgo para los fenómenos de avenidas torrenciales, movimientos en masa e inundaciones, los cuales fueron concertados con la Corporación Autónoma Regional - Corponariño en atención a las determinantes ambientales las cuales se constituyen en normas de superior jerarquía en el Ordenamiento Territorial de conformidad con lo señalado en la Ley 388 de 1997.

Que la Secretaría de Planeación Municipal verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 004 de 2015 y las determinantes ambientales, a través de la resolución 460 de 10 de noviembre de 2022. “POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL CENTENARIO”.

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

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO ÚNICO

GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo “Loma del Centenario”, para el conjunto de predios ubicados en suelo urbano definidos de la siguiente forma:

No.	CÓDIGO PREDIAL NACIONAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	CEDULA O NIT	ÁREA M2
1	5200101050000009010300000000	240-40493	LOTE CUJACAL	Sin información	236.112,51
2	5200101050000104500020000000	240-38427	LOTE INTERNO	12986662	27.514,91



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

No.	CÓDIGO PREDIAL NACIONAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	CEDULA O NIT	ÁREA M2
3	52001010500001045000100000000	240-148276	LO 1 VILLA ÁNGELA	36952720	84,00
4	52001010500000104003800000000	240-77457	K 2 23B 83 IN	12963773	29.332,54
5	52001010500000009016200000000	240-110400	LA LOMA CUJACAL	891280000	45.346,38
6	52001010500000009022400000000	240-265644	LA LOMA CUJACAL	800118954	21.047,68
7	52001010500000009017700000000	240-224638	LA LOMA CUJACAL	900454220	19.963,26
8	52001010500001045000700000000	240-194682	LOTE CUATRO	1834669	101,94
9	52001010500001045000600000000	240-194681	LOTE TRES	1834669	77,97
10	52001010500001045000500000000	240-194680	LOTE DOS	1834669	77,98
11	52001010500001045000300000000	240-145912	LOTE UNO	1834669	77,98
12	52001010500000009019900000000	Sin información	CUJACAL	891280000	16.483,54

El Plan Parcial se constituye como instrumento de planificación complementaria, compuesto por las normas que se establecen en el presente decreto y listado de anexos que se relacionan a continuación:

1. Anexo 1. Documento Técnico de Soporte. El documento técnico de soporte contiene las conclusiones de los estudios que justifican las determinaciones que adopta el Plan Parcial.

2. Anexo 2. Cartografía Oficial. El Presente decreto adopta la cartografía oficial que se relaciona a continuación:

ESTRUCTURA	CÓDIGO	NOMBRE
Cartografía Base	BC01	Localización
	BC02	Base topográfico del área de planificación
	BC03	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
Estructura Ambiental	EA5	Estructura ecológica
Gestión del Riesgo	R02	Amenaza por Movimientos en Masa
	R04	Amenaza por Inundación
	R05	Amenaza por Subsistencia
	R06	Amenaza por flujos torrenciales
	R07	Riesgo mitigable por subsidencia
	R08	Riesgo mitigable por movimientos en masa



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

	R09	Riesgo mitigable por flujos torrenciales Q. Chorro alto
	R10	Riesgo mitigable por flujos torrenciales Rio Pasto
	R11	Riesgo mitigable por inundaciones Q. Chorro alto
	R12	Riesgo mitigable por inundaciones Rio Pasto
	R13	Medidas de mitigación
Propuesta urbanística	F01	Propuesta urbanística
	F02	Red vial y perfiles viales
	F03	Perfil urbano
	F04	Trazado de redes de servicios públicos
	F05	Uso y aprovechamientos del suelo
	F06	Cargas urbanísticas
	F07	Unidades de gestión

Anexo 3. Estudios Movimientos en Masa

Anexo 4 Estudios Subsistencia

Anexo 5. Estudios Inundaciones y Flujo Torrencial

Anexo 6. Presupuesto Obras de mitigación Geocolchón

Anexo 7. Usos de Suelo AE2

Anexo 8. Servicios públicos

Anexo 9. Concepto de viabilidad del Plan Parcial Loma del Centenario

Anexo 10. Obras de Mitigación

Anexo 11. Componente Estructura Puentes

Anexo 12. Estudios Topográfico

Anexo 13. Canal de Aducción Empopasto

Anexo 14. Informe medio biótico

Anexo 15. Reparto de Cargas y beneficios PP Loma Centenario

Anexo 16. Coordenadas del Ámbito de Planificación.

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. El objetivo general del Plan Parcial Loma del Centenario es desarrollar de manera armónica un área urbanizable no urbanizada dentro del suelo urbano en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 3.OBJETIVOS ESPECÍFICOS. Los objetivos específicos a desarrollar con el Plan Parcial Loma del Centenario son los siguientes:

1. Desarrollar un área no urbanizada dentro del suelo urbano con el fin de aportar en la disminución del déficit de vivienda en el Municipio de Pasto.
2. Generar conectividad peatonal y vehicular entre distintos sectores de la ciudad, a través del desarrollo de proyectos que articulen la Loma del Centenario al proyecto de espacio público Parque del Rio Pasto.
3. Identificar los elementos ambientales estructurantes en el área de planificación que permitan generar disposiciones para su protección.
4. Establecer determinantes para el desarrollo de los espacios privados y públicos garantizando equilibrio entre los procesos de urbanismo y la construcción de elementos pertenecientes a los sistemas estructurantes.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

5. Establecer medidas de mitigación en área identificadas con riesgo por los diferentes fenómenos amenazantes.

ARTÍCULO 4. ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Las áreas generales del Plan Parcial Loma del Centenario se encuentran establecidas en el siguiente cuadro:

ÁREA	M2	% AREA bruta	% AREA NETA
Área Bruta	397.867,35	100%	-----
Área Neta Urbanizable	326.534,01	82%	-----
Área afectaciones protección ambiental correspondientes a áreas de protección de cauces, bosque y pendientes	71.333,34	18%	-----
Área Útil	162.549,04	-----	49.7%
Área cesión Vías	47.042,09	-----	14,41%
Área de Cesión de Equipamiento	17.329,21	-----	5,3%
Área de Cesión de Espacio público	99.613,67	-----	30.5%
Carga VIP 20% calculada sobre Área útil	32.517,59	-----	-----

El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el mapa F01 Propuesta Urbanística.

ARTÍCULO 5. SUELO DE PROTECCIÓN. El suelo de protección del área de planificación del Plan Parcial Loma del Centenario se identifica en el Plano EA5 - Estructura Ecológica.

TÍTULO II.

ESTRUCTURA AMBIENTAL

CAPÍTULO I. ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

ARTÍCULO 6. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL. La estructura Ecológica Municipal en el Plan Parcial Loma del Centenario se encuentra conformada por cuerpos de agua tales como río Pasto y quebrada Chorro alto, áreas de protección de cauce de la quebrada Choro Alto y el Río Pasto y el suelo de protección de altas pendientes, los cuales deben ser de estricta protección.

ARTÍCULO 7. ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CAUCE. Para el Plan Parcial Loma Centenario se consideran parte de la estructura ecológica principal las áreas de protección de cauce del río Pasto y la quebrada Chorro Alto que contempla una franja de protección resultado de las modelaciones que hacen parte de los estudios de riesgo del plan parcial correspondiente a 47.066,16 m2 a partir del borde del cuerpo hídrico,



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

de acuerdo con la cartografía se aprecia en el plano F01- Propuesta Urbanística y en el plano EA5 - Estructura Ecológica.

ARTÍCULO 8. ÁREAS DE ALTAS PENDIENTES: Para el Plan Parcial Loma Centenario se consideran parte de la estructura ecológica principal las áreas de altas pendientes correspondiente a 2.969 m², de acuerdo con la cartografía se aprecia en el plano F01- Propuesta Urbanística y en el plano EA5 - Estructura Ecológica.

ARTÍCULO 9. ÁREAS DE BOSQUE: Para el Plan Parcial Loma Centenario a pesar que las áreas de bosque con un área de 24.713 m² no hacen parte de la estructura ecológica principal estas coberturas deben ser consideradas como áreas de estricta protección para mejorar la calidad del paisaje, y favorecer los procesos ecológicos y así integrar la propuesta urbana con su entorno, esta delimitación se especializa los planos EA2 – Coberturas de la tierra y EA4 – Estructura ecológica.

ARTÍCULO 10. MANEJO AMBIENTAL. Para el manejo ambiental al interior del Plan se deberán implementar buenas prácticas ambientales como manejo integral de residuos de construcción demolición – RCD, alternativas de manejo del paisaje revegetalización para el cuidado de la biodiversidad (jardines, zonas y áreas verdes), así como también el manejo de suelos de excavación.

ARTÍCULO 11. MEDIDAS DE MANEJO AMBIENTAL, DETERMINANTES EN EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA. Con el fin de garantizar el cuidado y conservación de los elementos ambientales en el área del Plan Parcial, se establecen las siguientes medidas especiales enfocadas en la estricta protección sobre los cruces y las áreas de protección del río Pasto y la quebrada Chorro Alto, zonas de altas pendientes y bosques:

1. Los promotores y/o urbanizadores del Plan deberán garantizar el manejo y cuidado de la vegetación bajo condiciones del entorno tales como el suelo, lluvias, vientos, con el propósito de promover el hábitat de la avifauna.
2. Establecer áreas que permitan conectar ecológicamente el suelo de expansión con el área de protección de cauce del río Pasto y la quebrada Chorro Alto.
3. Identificar puntos focales que garanticen un impacto visual positivo desde y hacia el proyecto urbanístico.
4. En cada actuación urbanística se deberán establecer y aplicar criterios de restauración ecológica.
5. Establecer un control a la contaminación atmosférica y visual indeseable proveniente del exterior del proyecto, esto mediante uso adecuado y eficiente de la vegetación.
7. Establecer especies nativas de acuerdo el diseño de cobertura vegetal, que permitan contribuir al mejoramiento de la calidad del suelo, aumento de la fauna y al colorido del paisaje.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL RIESGO

ARTÍCULO 12. CATEGORIZACIÓN DEL RIESGO PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA. En el Plan Parcial Loma Centenario se identificó riesgo medio por el fenómeno de movimientos en masa.

Las áreas catalogadas como riesgo medio por el fenómeno de movimientos en masa se espacializan en el plano R13 – medidas de mitigación.

ARTÍCULO 13. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA. Se establecen las siguientes medidas de intervención para las áreas identificadas como riesgo medio por el fenómeno de movimiento en masa, las cuales corresponden a estabilización del terreno:

1. En las áreas de movimiento de masa activo se plantea un área de terraceo en toda la falla y adicionalmente un aislamiento de 15 metros a partir de la Corona de la misma.
2. En las áreas de riesgo medio por movimientos en masa los urbanizadores o constructores del Plan deberán realizar un estudio para el diseño de las construcciones que incluya la exploración directa de mínimo cuatro (4) sondeos a una profundidad de treinta (30) metros. Los estudios deberán involucrar también dos (2) líneas de exploración indirecta a una profundidad de sesenta (60) metros por cada unidad de construcción.

ARTÍCULO 14. RIESGO PARA EL FENÓMENO DE SUBSIDENCIA Y COLAPSO DE SUELO. La subsidencia se define como un movimiento lento y paulatino de la superficie del terreno, por su parte los colapsos son manifestaciones repentinas y súbitas cuando se alcanza una situación límite en la resistencia del material.

El fenómeno de subsidencia y colapsos en el municipio de Pasto evoluciona desde el interior de las cavidades de túneles hacia el exterior, no siendo inducido, en la gran mayoría de los casos por sobrecargas superficiales, sino ocasionado por procesos de degradación interna de la cavidad o túnel que genera desprendimientos internos progresivos del techo y paredes hasta alcanzar el área de influencia de las cargas superficiales, momento en el cual se manifiesta en superficie de manera repentina.

En el área de Planificación del Plan Parcial Loma del Centenario se identificó áreas de riesgo alto y medio para el fenómeno de subsidencia y colapso de suelo se las cuales se especializan en el mapa R07 – Riesgo mitigable por subsidencia.

ARTÍCULO 15. RIESGO ALTO MITIGABLE O NO MITIGABLE PARA SUBSIDENCIA Y COLAPSO. En las áreas del plan parcial identificadas como riesgo alto por el fenómeno de subsidencia previo a la ejecución de cualquier actuación urbanística los desarrolladores deberán realizar estudios directos e indirectos relacionados con especificaciones constructivas para cimentaciones especiales considerando la infraestructura a desarrollar.

Los curadores urbanos verificaran la realización de estos estudios para la expedición de licencias de construcción.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 16. MEDIDAS DE MITIGACIÓN PARA SUBSIDENCIA. Las zonas de riesgo alto son aquellas donde no es posible la construcción de infraestructura civil directamente sobre el terreno sin la implementación de las obras de mitigación del riesgo como: Excavación, conformación, adecuación y compactación. Consiste en la excavación del material suprayacente, se deberá realizar en las áreas de riesgo alto por subsidencia, corroboradas mediante exploración indirecta y directa, hasta la base del socavón; posteriormente, la adecuación deberá realizarse con el material de sitio previa a la identificación de sus características geo mecánicas lo cual deberá garantizar la más alta calidad y/o el uso combinado de geo materiales para un adecuado proceso de compactación y consolidación del material. Como control de calidad se deberá realizar control en campo para garantizar una buena capacidad portante. Si el socavón se extiende más allá del área de interés se deberá sellar las continuaciones de este en ambos extremos.

ARTÍCULO 17. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA SUBSIDENCIA. Las medidas de mitigación para la reducción del riesgo por subsidencia en el plan parcial Loma del Centenario son: -

1. Limitar de manera estricta las prácticas de extracción de material o excavaciones producto de actividades de minería en el área del plan parcial.
2. Señalización de las áreas de espacio público que presenten afectación por subsidencia de conformidad con el mapa R05 Mapa de Zonificación de Amenaza por Subsidencia cuando no hayan sido aún objeto de mejoramiento previo a las obras de adecuación.

ARTÍCULO 18. RIESGO POR EL FENÓMENO AVENIDAS TORRENCIALES E INUNDACIONES. Las avenidas torrenciales son fenómenos que ocurren en ríos de montaña, originado por eventos intensos de precipitación, y que puede o no contener un componente sólido en el medio de transporte entendiéndose agua en condiciones de inundación o crecientes, y mezcla de agua y sólido para flujos de lodos, el cambio de las dinámicas de flujo. Las áreas en condición de riesgo por inundación y flujo torrencial se encuentran espacializadas en el mapa R11 – Riesgo mitigable por inundaciones Chorro alto.

ARTÍCULO 19. RIESGO NO MITIGABLE PARA LOS FENÓMENOS DE INUNDACIÓN Y FLUJOS TORRENCIALES. El riesgo no mitigable por inundación y flujos torrenciales es el correspondiente al cauce del río Pasto y quebrada Chorro alto y el área de protección del cauce el cual hace parte integral de la estructura ecológica principal en cual se especializa en el mapa EA5 –Estructura ecológica.

PARÁGRAFO: La infraestructura que se construya en el área de protección del cauce deberá tener características de resiliencia al fenómeno.

ARTÍCULO 20. MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LAS ÁREAS EXPUESTAS AL RIESGO DE INUNDACIÓN Y FLUJOS TORRENCIALES. En las áreas de riesgo alto y medio por el fenómeno de inundación y flujos torrenciales se establecen las siguientes obras de prevención y control de erosión las cuales permitirán generar estabilidad:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

1. Las obras de protección de ribera se deberán realizar para la contención de la inundación y flujo torrencial, estas obras consisten en la implantación de muros de gavión de 1.5 metros de altura con el fin de proteger contra estos fenómenos a la infraestructura vial y áreas bajas utilizables del plan parcial.
2. Para el diseño y construcción de la infraestructura vial del proyecto, específicamente para puentes se deberá considerar la cota máxima por flujo torrencial establecida en el siguiente cuadro:

Estructuras	Nivel máximo de Inundación (m.n.s.m.)
Puente CHA	2553
Puente TR1	2553.5
Puente TR2	2553.5
Puente TR3	2552.5

PARÁGRAFO PRIMERO: Las cotas presentadas en el cuadro anterior son de referencia, cuando se hayan realizado los diseños definitivos de los puentes sobre las fuentes hídricas superficiales deberán ser corroboradas con base en la nueva topografía en detalle y en los modelamientos realizados en la amenaza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el mapa R13 – Medidas de mitigación se prevé la construcción de un muro sobre la vía arteria A2, el cual deberá construirse dentro del área del plan parcial y por fuera del ámbito cuando se realice el desarrollo vial propuesto, para evitar un posible daño en la infraestructura.

PARÁGRAFO TERCERO. - Los desarrolladores son responsables de implementar Sistemas de Drenaje Sostenible, SUDS con el fin de tratar las áreas construidas y las áreas no construidas privilegiando el control de escorrentía.

Las medidas de mitigación se espacializan en el mapa R13 – Medidas de mitigación

TITULO III.

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.

CAPÍTULO I.

SISTEMA DE SERVICIOS

ARTÍCULO 21. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos del Plan Parcial Loma del Centenario cumple la función de garantizar el abastecimiento y tratamiento adecuado del recurso hídrico, así como el acceso a los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, telecomunicaciones y saneamiento básico, bajo el principio de preservación de los elementos ambientales que conforman el área.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 22. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ACUEDUCTO. Para el Plan Parcial Loma de Centenario se definen las siguientes determinantes para la prestación de servicios públicos:

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

- a. 20173300026341 del 27 de febrero de 2017
- b. 20223300189761 del 31 de octubre de 2022.

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

Las alternativas de conexión establecidas con base en la factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado emitida por Empopasto se espacializan en el plano F04.

ARTÍCULO 23. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ALCANTARILLADO. La construcción del componente de alcantarillado deberá seguir los siguientes lineamientos y los establecidos por la empresa prestadora de servicios públicos:

1. Los puntos de conexión para el servicio de alcantarillado se establecen en el plano F04.

2. Para el alcantarillado pluvial, teniendo en cuenta que el plan parcial Loma de Centenario colinda con el área de drenaje de las microcuencas de la quebrada Chorro Alto y del Rio Pasto. El urbanizador o promotor del proyecto deberá realizar la evaluación técnica y de impacto ambiental si propone la descarga de los caudales pluviales a estos cuerpos hídricos, con la debida aprobación de Corponariño.

3. El documento técnico de soporte del Plan Parcial contiene alternativas para empalme o conexión de aguas lluvias.

4. Las aguas residuales se conducirán mediante un sistema independiente entregando en los puntos establecidos en el documento técnico de soporte.

5. Las aguas lluvias serán evacuadas mediante un sistema independiente y deberán entregarán las aguas en los puntos establecidos en el documento técnico de soporte.

ARTÍCULO 24. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE SUDS. En la implementación de los sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS, como sistemas alternativos de drenaje que hacen parte de la infraestructura urbana del plan parcial se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

1. Para el caso específico del Plan Parcial Loma de Centenario, se deberá contemplar en su desarrollo urbanístico la implementación de pavimentos permeables en las zonas de tráfico vehicular y parqueaderos y la preservación estricta de las respectivas franjas de protección hídrica.

2. En los diseños arquitectónicos y de ingeniería, se deberán contemplar sistemas de captación de aguas lluvias provenientes de cubiertas y su disposición en reservorios para su posterior uso con fines no potables.

ARTÍCULO 25. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE GAS DOMICILIARIO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES. Los elementos de los componentes de Gas Domiciliario, Energía Eléctrica y Telecomunicaciones se deberán construir de acuerdo con los estudios y diseños que se adelanten con base en el proyecto urbanístico y de conformidad con las bases técnicas de diseño que emita el prestador del servicio público. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el área del plan parcial los prestadores de servicios de manera obligatoria deberán extender sus redes subterráneas.

ARTÍCULO 26. LOCALIZACIÓN DE ESTRUCTURAS DE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES. La localización de estructuras de equipos de telecomunicaciones deberá seguir los lineamientos establecidos en el Acuerdo 004 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II.

SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 27. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad en el Plan Parcial Loma del Centenario está conformado por el subsistema de infraestructura vial, subsistema de transporte público y subsistema de estacionamientos.

ARTÍCULO 28. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL. En el Plan Parcial Loma del Centenario el subsistema de infraestructura vial está conformado por los siguientes elementos:

1. Redes peatonales
2. Red de ciclorutas
3. Vías de la red local.
4. Conexiones a las vías vehiculares A2. Anillos arteriales

ARTÍCULO 29. REDES PEATONALES. EL Plan Parcial Loma del Centenario configura una red peatonal eficiente que permite conectar los espacios públicos y equipamientos con las zonas destinadas al uso residencial, garantizando la proximidad a los diferentes servicios localizados al interior del ámbito del Plan Parcial.

Las redes peatonales permiten establecer conexiones peatonales en sentido Oriente-Occidente mediante espacios públicos compuestos por parques y senderos que



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

generan conexiones con el contexto inmediato. En el sentido Norte-Sur buscan establecer conexiones con el espacio público del Parque del Rio Pasto.

Las redes peatonales se encuentran espacializadas en el plano No. F02.

ARTÍCULO 30. RED DE CICLORUTAS. La red de ciclorutas se desarrollará mediante la construcción de la cicloruta sobre el anillo vial estructurante del Plan Parcial Loma del Centenario, optimizando los recorridos y desplazamientos de manera corta y eficiente, incentivando a los residentes al uso de medios de transporte alternativo con menor impacto ambiental. La cicloruta propuesta contará con infraestructura óptima para el desarrollo de su actividad y se conectará con las ciclorutas existentes en su contexto inmediato.

La red de ciclorutas se encuentra espacializada en el plano F02.

ARTÍCULO 31. CONEXIONES A LAS VÍAS VEHICULARES A2. ANILLOS ARTERIALES. El Plan Parcial Loma del Centenario se conectará por medio de la vía vehicular arterial A2 a la Vía vehicular arterial A1 que se encuentra en el contexto inmediato del Plan Parcial en el tramo localizado entre la Avenida Santander y Avenida Colombia.

La vía arterial A2 - Anillo arterial Central tramo Av. Loma Centenario - Tescual (Parque Bolívar-Aranda-Rio Pasto) prevista en el Plano EFS11 del Acuerdo 004 de 2015 permite la articulación del futuro desarrollo inmobiliario contemplado en el Plan Parcial con el proyecto Parque del Rio Pasto y en general con la estructura vial de la ciudad.

Las vías vehiculares A2 se encuentran espacializadas en el Plano No. F02.

ARTÍCULO 32. VÍAS DE LA RED LOCAL. Al interior del Plan Parcial se generó un anillo vial estructurante que distribuye los flujos vehiculares a cada una de las manzanas que conforma el plan parcial.

El anillo vial estructurante garantiza el acceso vial a cada uno de las manzanas del plan parcial, las cuales deberán desarrollar sus vías locales internas al interior.

Los perfiles viales de la Red Vial Local se encuentran definidos en el plano F02.

ARTÍCULO 33. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. El principal elemento conector Norte – Sur de suelo urbano lo constituyen las vías contiguas al borde del Rio Pasto, el Plan Parcial Loma del Centenario se articulará a este sistema existente y su trazado vial propuesto a través de la vía arterial A2 que y las intersecciones viales que permiten el acceso vehicular al área del plan parcial ubicadas en la parte inferior al margen izquierdo del Rio Pasto y la ubicada en la parte superior al borde de la quebrado Chorro Alto.

ARTÍCULO 34. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS. En el modelo de ciudad sostenible los estacionamientos se prevén de forma que se otorgue un espacio de parqueo adecuado para el vehículo, sin obstaculizar el desarrollo de los diferentes sistemas de transporte, dicho espacio no debe representar interferencias para los modos de transporte no motorizados, es decir no entorpecer la movilidad peatonal ni



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

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

CAPÍTULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 35. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El Plan Parcial Loma del Centenario se constituye en una oportunidad para la consolidación del sistema de equipamientos urbanos del Municipio de Pasto aportando suelo útil para su ejecución.

Las áreas previstas para el desarrollo de equipamientos en el Plan Parcial Loma del Centenario se encuentran espacializadas en el Plano F01.

ARTÍCULO 36. NORMA URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTOS. En la construcción de equipamientos se deberá tener en cuenta la normatividad de edificabilidad establecida en el artículo 188 del Acuerdo 004 de 2015.

La localización de equipamientos posible en el Plan Parcial centenario, se restringe a aquellos que no demanden vías de altas especificaciones puesto que el impacto urbanístico busca ser bajo en su entorno, concordante con el área de actividad "Residencial comercial y de servicios con baja Mezcla de Usos, en áreas por fuera de la centralidad" que caracteriza el POT para el área del Plan parcial Centenario.

PARAGRAFO: De acuerdo al artículo 185 del acuerdo 004 de 2015, Plan de Ordenamiento Territorial, la implantación de nuevos equipamientos debe cumplir con la norma urbanística de usos de suelo, tratamientos urbanísticos, edificabilidades, norma volumétrica, movilidad, gestión del riesgo, accesibilidad establecida, así como las normas técnicas aplicables.

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 37. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El sistema de espacio público en el área del Plan Parcial busca preservar el valor paisajístico de la Loma del Centenario articulando las áreas de al uso público, las áreas de propuesta vial y las zonas de aprovechamiento.

El planteamiento urbanístico establece como áreas de espacio público los corredores peatonales, el Parque zonal Quebrada Chorro Alto, el Parque zonal Loma del Centenario y los diferentes espacios públicos de carácter local.

ARTÍCULO 38. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Forman parte del sistema de espacio público en el Plan Parcial Loma del Centenario los siguientes componentes:

1. Parques zonales. En el marco del Plan Parcial Centenario se tendrán se establecen los siguientes parques:

- a. Parque Loma del Centenario.
- b. Parque Quebrada Chorro Alto.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

2. Parques locales. Dentro de la propuesta urbanística se contemplan la inclusión de diferentes parques locales articulados por medio de una alameda o sendero paisajístico sobre el canal de aducción de la planta centenario y los senderos peatonales transversales.

Los elementos que conforman en sistema de espacio público en el Plan Parcial Loma del Centenario se encuentran espacializados en el Plano F01.

ARTÍCULO 39. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DE LA RED MUNICIPAL DE PARQUES. En el diseño y construcción del espacio público del Plan Parcial Loma del Centenario, deberá darse cumplimiento a los lineamientos establecidos en el artículo 206 del Acuerdo 004 de 2015 y a los instrumentos específicos que reglamenten lo relacionado con el espacio público.

ARTÍCULO 40. EDIFICABILIDAD E IMPERMEABILIZACIÓN EN PARQUES. De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, se aplicarán los siguientes índices y usos en el sistema de parques del Plan Parcial:

EDIFICABILIDAD E IMPERMEABILIZACION EN EL SISTEMA MUNICIPAL DE PARQUES					
PARQUES	ÍNDICE DE CUPACIÓN	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	USOS CONDICIONADOS ENCONSTRUCCIONES	PORCENTAJE IMPERMEABILIZACIÓN O SELLAMIENTO SUPERFICIAL	SUPERFICIES PERMITIDAS DE IMPERMEABILIZACIÓN
Municipales	0,05	0,05	Dotacionales culturales y deportivos, tanques de acumulación de aguas lluvias, parqueaderos a nivel o subterráneos	10	Caminos, Senderos, placas deportivas de canchas múltiples, superficies duras para deportes extremos, juegos infantiles, estaciones de gimnasia urbana y pasiva
Urbanos	0,05	0,05		15	
Zonales	0,02	0,02		15	
Locales	0,02	0,02		15	
Especiales	0	0		50	
Suburbanos	0,05	0,05		10	
Corregimentales	0	0		50	

TÍTULO IV.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.

CAPÍTULO I.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 41. ÁREA ÚTIL. El área útil de cada manzana resultado se establece en el siguiente cuadro:

ID	CÓDIGO	ÁREA (m2)
1	MZ 1	16.641,84
2	MZ 2	13.268,09
3	MZ 3	17.864,43



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

4	MZ 4	36.889,37
5	MZ 5	12.059,46
6	MZ 6	8.442,03
7	MZ 7	18.309,76
8	MZ 8	17.143,12
9	MZ 9	16.597,37
10	MZ 10	3.392,83
11	MZ 11	3.425,56
TOTAL		164.033,86

Las manzanas que integran el Plan Parcial Loma del Centenario se encuentran espacializadas en el Mapa F01 Propuesta Urbanística.

ARTÍCULO 42. ÁREAS DE ACTIVIDAD. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial el Plan Parcial Loma del Centenario fue clasificado en el área de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja – Áreas por fuera de la centralidad.

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

ARTÍCULO 43. EDIFICABILIDAD EN EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 004 de 2015 la edificabilidad asignada al Plan Parcial Loma de Centenario es la edificabilidad tipo 5.

En concordancia con la edificabilidad asignada el Plan Parcial deberá cumplir con los siguientes parámetros:

Edificabilidad	Actuación Urbanística	Tipo Edificatorio	Índice de Construcción máximo	Índice de ocupación máximo	Altura	Cargas urbanísticas	Condicionantes
5	Urbanización y construcción	Cualquier tipo edificatorio	Definidos en el plan parcial de conformidad con las densidades establecidas en el presente acuerdo.	Aplicable al área útil después de la determinación de las áreas de cesión in situ.	En tipología adosada a definir en el plan parcial bajo los parámetros de las alturas establecidas para las edificabilidades 1 y 2. Para tipología aislada se aplican los rangos de altura de la edificabilidad tipo 3.	Cargas tipo 5	Cumplimiento de normas volumétricas.

ARTÍCULO 44. ALTURA MÁXIMA. La altura máxima será la establecida en el artículo 250 del Acuerdo 004 de 2015 para el tipo edificatorio aislado en 15 pisos, en concordancia con la circular No. 003 de marzo de 2023 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de acuerdo con lo establecido en el artículo 375 del Acuerdo 004 de 2015.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

CAPÍTULO II.

NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 45. AISLAMIENTOS POSTERIORES PARA EDIFICACIÓN ADOSADA. La construcción adosada aplica cuando se realiza loteo de manzanas y se construye conservando el paramento de la calle. Para este tipo edificatorio Los aislamientos posteriores adosada en urbanización abierta y en conjuntos cerrados o condominios son los siguientes:

TIPO EDIFICATORIO	EDIFICABILIDAD	AISLAMIENTO POSTERIOR	OBSERVACIONES
Edificación adosada de 2 pisos	Edificabilidad 1.	3 x 3	El aislamiento posterior será continuo desde el primer piso.
Edificación adosada	Edificabilidad tipo 1 y 2	4,50 metros	El aislamiento posterior será continuo desde el primer piso
Edificación adosada en conjunto cerrado	Edificabilidad tipo 1 y 2	4,50 metros.	La distancia entre dos bloques del mismo conjunto será de mínimo 9 metros.

ARTÍCULO 46 AISLAMIENTOS PARA EDIFICACIÓN AISLADA. Los aislamientos para edificación aislada en urbanización abierta y en conjunto cerrado, definidos en función de lotes y frentes mínimos son los siguientes:

RANGO DE PISOS	AISLAMIENTO O POSTERIOR (METROS)	AISLAMIENTO FRONTAL (SIN CONTAR EL ANTEJARDÍN CUANDO APLIQUE) (METROS)	AISLAMIENTO LATERAL DESDE EL LINDERO (METROS)	AISLAMIENTO O MÍNIMO ENTRE BLOQUES DE UN MISMO CONJUNTO (METROS)	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (METROS CUADRADOS)	FRENTE MÍNIMO (METROS)
0 a 5 pisos	6	No aplica	4,50	9	0,5	622	25
6 a 10 pisos	6	2	5,50	11	0,35	900	30
10 a 15 pisos	6	2	7,50	15	0,3	1.225	35

ARTÍCULO 47 ANTEJARDINES. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial la dimensión mínima de antejardines para los desarrollos del plan parcial será de 3 metros la cual deberá tener cobertura verde.

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

ARTÍCULO 48. CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES. Se permitirá el cerramiento de antejardines individuales, únicamente con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. El cerramiento de antejardines deberá realizarse con elementos y materiales que garanticen el 90% de vacío en su plano, con un zócalo máximo de 0,20 metros.
2. La altura máxima permitida para el cierre de antejardines individuales será de 1.50 metros, medidos desde el nivel del andén.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 49. DIMENSIONES MÁXIMAS DE VOLADIZOS. La dimensión de voladizos corresponde a los perfiles viales definidos desde el componente de movilidad del presente decreto, así:

- Vías de la red arterial (A2,). Para los predios localizados sobre esta categoría de vías la dimensión máxima del voladizo será de un metro y veinte centímetros (1.20 m) sobre antejardín siempre y cuando el ancho entre paramentos sea superior a 22 metros.

- Vías de la red local (L1, L2). Para los predios localizados sobre esta categoría la dimensión máxima de voladizo será de sesenta centímetros sobre antejardín siempre y cuando el ancho de la vía entre paramentos sea superior a 10 metros.

ARTÍCULO 50. ESTACIONAMIENTOS. En la expedición de licencias de construcción se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la siguiente tabla sobre exigencia de cupos de estacionamiento correspondientes para cada uso.

USO	CATEGORÍA	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO VIS	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO NO VIS
VIVIENDA	Unidad de vivienda	1 por cada 10 en VIP y 1 por cada 3 en VIS	1 por cada vivienda
	Visitante	1 por cada 30 viviendas (VIP)	1 por cada 15 viviendas
		1 por cada 20 viviendas (VIS)	1 cada 10 viviendas
	Motocicletas	1 por cada 30	1 por cada 40
	Bicicletas	1 por cada 30	1 por cada 40
USO	GRUPO	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO PARA AUTOMÓVILES	
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio Atención al Vehículo	4 x cada 12.5m ² de área de atención al vehículo.	
	Centros Comerciales	1 x cada 40 m ² construidos	
	Grandes Superficies	1 x cada 35 m ²	
	Oficinas	1 x cada 50m ²	
	Comercio Hoteles	2 x cada 50 m ²	
	Comercio Comidas Y Bebidas	1x cada 30 m ²	
	Comercio Comidas y Bebidas con Consumo de Alcohol	1x cada 25m ²	
	Servicios Información, Financieros Excepto de Seguridad Social, Turísticos, Oficinas con Atención de Público	1x cada 100m ²	

ARTÍCULO 51. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORESISTENCIA. Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente Plan Parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismo resistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 52. DESARROLLO DE COMERCIO EN PRIMEROS PISOS. En atención al modelo de ordenamiento previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial, como mínimo el 3% de la ocupación de los primeros pisos de cada proyecto deberán destinarse al desarrollo de áreas comerciales.

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

CAPÍTULO III.

OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

ARTÍCULO 53. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA TIPO VIS O TIPO VIP. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial Loma del Centenario deberá garantizar la destinación de una proporción mínima del veinte por ciento (20%) del área útil al desarrollo de vivienda de interés social prioritaria VIP.

Las áreas obligatorias para Vivienda de Interés Prioritario se definen en la siguiente tabla:

			Área Util	% AU	Suelo VIP	% SV	Suelo No VIP
52001010500090103000	240-40493	DELGADO-RUIZ-HERMANOS-LTDA	115.992,84	49,21%	24938,46	21,50%	91.054,38
Sin definir	Sin definir	MUNICIPIO DE PASTO O DELGADO RUIZ	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
52001010500090162000	240-110400	MUNICIPIO-DE-PASTO	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
52001010500090177000	240-224638	CONCREAR-CONSTRUCTORA-S-A-S	13.268,10	66,46%	2786,30	21,00%	10.481,80
52001010500090224000	240-265644	UNIVERSIDAD-DE-NARINO	9.827,89	46,69%	0,00	0,00%	9.827,89
52001010501040038000	240-77457	BURBANO MURIEL ÁLVARO-FRANCISCO	6.818,39	23,25%	1431,86	21,00%	5.386,53
52001010510450001000	240-148276	SANUDO SALAS CLAUDIA-JOBITA	84,00	100,00%	0,00	0,00%	84,00
52001010510450002000	240-38427	ZAMBRANO CABRERA JARRY-ADOLFO	15.632,42	56,81%	3360,97	21,50%	12.271,45
52001010510450003000	240-145912	CABRERA ESPAÑA JOSÉ-LEONARDO-BUEN	77,98	100,00%	0,00	0,00%	77,98
52001010510450005000	240-194680	CABRERA ESPAÑA JOSÉ LEONARDO BUEN	77,97	100,00%	0,00	0,00%	77,97
52001010510450006000	240-194681	CABRERA ESPAÑA JOSÉ LEONARDO BUE	77,97	100,00%	0,00	0,00%	77,97
52001010510450007000	240-194682	CABRERA ESPAÑA JOSÉ LEONARDO BUEN	101,92	100,00%	0,00	0,00%	101,92
Área no delimitada en el catastro	Sin definir	Sin definir	589,56	35,72%	0,00	0,00%	589,56
			162.549,04	40,86%	32.517,59	20,00%	130.031,45

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

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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

CAPÍTULO IV.

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

ARTÍCULO 54. DEFINICIONES Y ALCANCES. Para efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones y alcances:

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

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

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

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

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

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

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

8. Proyecto Urbanístico General. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 el proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial.

En el evento de desarrollo de urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuáles se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa, el trámite de su aprobación y modificación deberá realizarse en concordancia con la normatividad nacional vigente.

En el evento de que las unidades de gestión se desarrollen por etapas, en el proyecto urbanístico general se deberán definir la participación en cargas generales y cargas



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

locales de cada etapa teniendo como referencia los valores establecidos para cada manzana.

En la expedición de las licencias de construcción se deberán tener en cuenta los lineamientos establecidos en el proyecto urbanístico general.

ARTÍCULO 55. DENSIDAD DEL PLAN PARCIAL. El párrafo tercero del Artículo 225 del acuerdo 04 de 2015 determinó un incremento en las densidades de planes parciales hasta un máximo de 350 viviendas por hectárea de área neta urbanizable como aprovechamiento adicional, es decir mayor edificabilidad con respecto del aprovechamiento urbanístico básico definido en el artículo 215 del acuerdo 004 de 2015, siempre y cuando los propietarios participen en cargas generales. Para la participación en cargas generales se define con base en la resolución 046 del 8 de febrero de 2023 de la Secretaría de Planeación, por medio de la cual se reglamenta la participación en cargas generales por aumento de la densidad habitacional en planes parciales de desarrollo y Expansión.

ARTÍCULO 56. UNIDADES DE GESTIÓN. Las unidades de gestión son el área conformada por uno o varios predios que se constituyen en mecanismo de gestión necesarias para la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios establecido en la ley 388 de 1997 y que permitirán el desarrollo del plan parcial por sectores, de manera armónica y planificada.

El plan parcial Loma del Centenario se divide en Siete (7) Unidades de Gestión, las cuales podrán desarrollarse de manera independiente, sin embargo, entre las diferentes unidades existen obligaciones comunes derivadas del proceso de urbanización, las cuales deberán articularse para el cumplimiento de estas. El reparto equitativo de cargas y beneficios está definido en las siguientes siete (7) unidades de gestión:

UNIDAD DE GESTIÓN -UG-	CÓDIGO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (M2)
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 1 -UG1-	2001010501040000000	240-77457	29.332,54
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 2 -UG2-	52001010500090100000	240-40493	236.112,50
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 3 -UG3-	52001010500090100000	Sin información	16.483,54
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 4 -UG4-	52001010500090224000	240-265644	21.047,62
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 5 -UG5-	52001010500090162000	240-110400	45.346,46
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 6 -UG6-	52001010500090177000	240-224638	19.963,23



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

UNIDAD DE GESTIÓN -UG-	CÓDIGO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (M2)
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 7 -UG7-	Vacío catastral	Vacío catastral	1.561,70
	52001010510450001000	240-148276	84,00
	52001010510450002000	240-38427	27.515,48
	52001010510450003000	240-145912	77,98
	52001010510450005000	240-194680	77,97
	52001010510450006000	240-194681	77,97
	52001010510450007000	240-194682	101,93
397.782,92			

PARÁGRAFO PRIMERO. Las Unidades de Gestión se desarrollarán y se ejecutarán mediante el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto y especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todas las unidades de gestión se desarrollarán de forma autónoma cumpliendo sus obligaciones urbanísticas y demás requisitos que para tal efecto se le señalan en el presente Decreto, en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás disposiciones reglamentarias.

PARÁGRAFO TERCERO. Para efectos de lo establecido en este decreto los predios que componen cada unidad de gestión, en adelante, se identificarán con el número asignado en la tabla establecida en el presente artículo.

ARTÍCULO 57. BENEFICIOS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO. Los beneficios establecidos para el plan parcial Loma del Centenario son los siguientes:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO", UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

Unidad de gestión	Identificación catastral	Manzana MZ	Área Manzana	Tipología adosada				Tipología aislada		
				Ocupación			Edificabilidad	Ocupación		edificabilidad máxima por manzana m2
				Índice máximo para una altura de 10 pisos, plataforma (máximo 3 pisos)	Índice máximo para una altura de 10 pisos, Torre sobre plataforma	Ocupación máxima por manzana m2	Altura (10 pisos) por ocupación máxima m2 (torre sobre plataforma)	Índice máximo para una altura de 15 pisos, plataforma (máximo 3 pisos)	Ocupación máxima por manzana m2	
UG 1	010501040038000	Mz 10	3.392,83	0,7	0,6	2.375	14.250	0,5	1.696	25.446
		Mz 11	3.425,56	0,7	0,6	2.398	14.387	0,5	1.713	25.692
		Total UG 1	6.818,39			4.773	28.637		3.409	51.138
UG 2	010500090103000	Mz 3	17.864,43	0,7	0,6	12.505	75.031	0,5	8.932	133.983
		Mz 4	36.889,37	0,7	0,6	25.823	154.935	0,5	18.445	276.670
		Mz 6	8.442,03	0,7	0,6	5.909	35.457	0,5	4.221	63.315
		Mz 7	18.309,76	0,7	0,6	12.817	76.901	0,5	9.155	137.323
		Mz 8	17.143,12	0,7	0,6	12.000	72.001	0,5	8.572	128.573
		Mz 9	16.597,37	0,7	0,6	11.618	69.709	0,5	8.299	124.480
		Total UG 2	115.246,08			80.672	484.034		57.623	864.346
UG 3	010500090199000	No aplica	0,00	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO", UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

Unidad de gestión	Identificación catastral	Manzana MZ	Área Manzana	Tipología adosada				Tipología aislada		
				Ocupación			Edificabilidad	Ocupación		edificabilidad máxima por manzana m2
				Índice máximo para una altura de 10 pisos, plataforma (máximo 3 pisos)	Índice máximo para una altura de 10 pisos, Torre sobre plataforma	Ocupación máxima por manzana m2	Altura (10 pisos) por ocupación máxima m2 (torre sobre plataforma)	Índice máximo para una altura de 15 pisos, plataforma (máximo 3 pisos)	Ocupación máxima por manzana m2	
UG 4	010500090224000	Mz 5	12.059,46	0,7	0,6	8.442	50.650	0,5	6.030	90.446
UG 5	010500090162000	No aplica	0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
UG 6	010500090177000	Mz 2	13.268,09	0,7	0,6	9.288	55.726	0,5	6.634	99.511
UG7	010510450001000	Mz 1	84,00	0,7	0,6	59	353	0,5	42	630
	010510450002000	Mz 1	15.632,59	0,7	0,6	10.943	65.657	0,5	7.816	117.244
	010510450002000	Mz 1	77,98	0,7	0,6	55	328	0,5	39	585
	010510450002000	Mz 1	77,97	0,7	0,6	55	327	0,5	39	585
	010510450002000	Mz 1	77,97	0,7	0,6	55	327	0,5	39	585
	010510450002000	Mz 1	101,93	0,7	0,6	71	428	0,5	51	764
	No aplica	Mz 1	589,40	0,7	0,6	413	2.475	0,5	295	4.420
		Total UG 7	16.641,84			11.649	69.896		8.321	124.814
		Totales Plan				211.918	1.271.509		143.049	2.270.551



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

ARTÍCULO 58. CARGAS URBANÍSTICAS PARA EL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO. En el ámbito de planificación del Plan Parcial Loma del Centenario se establecen las cargas generales y cargas locales.

ARTÍCULO 59. CARGAS LOCALES EN EL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO. Las cargas locales que deben asumir los propietarios de predios del plan parcial se establecen a continuación:

Unidad de gestión	Identificación predial		% ANU	Espacio público	% EP	Equipamientos	%EQ	Malla vial local	% MVL	Total CL
UG 1	010501040038000	BURBANO MURIEL ALVARO-FRANCISCO	31,56 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2.437,85	26,34%	2.437,85
UG 2	010500090103000	DELGADO-RUIZ-HERMANO S-LTDA	79,88 %	30.398,80	16,12%	7.973,69	4,23%	34.992,64	18,55%	73.365,12
UG 3	010500090199000	MUNICIPIO DE PASTO O DELGADO RUIZ	100,00 %	16.363,96	99,27%	0,00	0,00%	119,58	0,00%	16.483,54
UG 4	010500090224000	UNIVERSIDAD-DE-NARINO	100,00 %	6.415,55	30,48%	0,00	0,00%	2.572,60	0,00%	8.988,15
UG 5	010500090162000	MUNICIPIO-DE-PASTO	100,00 %	33.792,22	74,52%	9.355,53	20,63%	2.198,71	4,85%	45.346,46
UG 6	010500090177000	CONCREAR-CONSTRUC TORA-S-A-S	100,00 %	4.767,84	23,88%	0,00	0,00%	1.927,30	9,65%	6.695,14
UG 7	010510450001000	SANUDO SALAS CLAUDIA-JOBITA	100,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0,00
	010510450002000	ZAMBRANO CABRERA JARRY-ADOLFO	87,23 %	6.331,51	26,38%	0,00	0,00%	2.036,66	8,49%	8.368,17
	010510450002000	CABRERA ESPANA JOSE-LEONARDO-BUEN	100,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0,00
	010510450002000	CABRERA ESPANA JOSE LEONARDO BUEN	100,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0,00



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

Unidad de gestión	Identificación predial		% ANU	Espacio público	% EP	Equipamientos	%EQ	Malla vial local	% MVL	Total CL
	010510450002000	CABRERA ESPANA JOSE LEONARDO BUE	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0,00
	010510450002000	CABRERA ESPANA JOSE LEONARDO BUEN	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0,00
	Área no delimitada en el catastro		90,41%	560,38	39,69%	0,00	0,00%	262,11	18,56%	822,50
			82,09%	98.630,27	30,20%	17.329,22	5,31%	46.547,44	14,25%	162.506,93

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

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

ARTÍCULO 60. REPARTO DE CARGAS LOCALES POR UNIDAD DE GESTIÓN. Las obligaciones denominadas cargas locales de cada unidad de gestión y los predios que la componen se establecen en el siguiente cuadro:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

Unidad de gestión	Identificación catastral	Cedula catastral	Cargas Locales -CL-
UG 1	010501040038000	240-77457	\$ 1.258.785.616,68
UG 2	010500090103000	240-40493	\$ 16.915.495.560,19
UG 3	010500090199000	Sin definir	\$ -
UG 4	010500090224000	240-265644	\$ 1.169.787.500,00
UG 5	010500090162000	240-110400	\$ -
UG 6	010500090177000	240-224638	\$ 1.953.959.296,85
UG7	010510450001000	240-148276	\$ 15.508.057,70
	010510450002000	240-38427	\$ 2.307.894.230,28
	010510450002000	240-145912	\$ 14.395.964,22
	010510450002000	240-194680	\$ 14.395.302,19
	010510450002000	240-194681	\$ 14.394.143,54
	010510450002000	240-194682	\$ 18.817.348,00
	Sin definir	Sin definir	\$ 108.812.441,54
			\$ 23.792.245.461,19
			2,50%
			% CL sobre Ventas

PARÁGRAFO. Los valores establecidos en el presente artículo son indicativos.

ARTÍCULO 61. ENTREGA DE CESIONES CORRESPONDIENTES A CARGAS LOCALES. Una vez ejecutadas las obras relacionadas con cargas locales, se entregarán de conformidad con lo establecido en el Decreto 280 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 62. CARGAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO. Las cargas generales presentes en el área del Plan Parcial están constituidas por los suelos que forman la malla vial arterial, los elementos de la estructura ecológica principal y las redes matrices de servicios públicos.

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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

Unidad de gestión	Identificación predial	Matrícula inmobiliaria	Riesgo m2	Ambiental m2	CA Piedras m2	CA Empoasto m2	Red vial m2	Total CG
UG 1	010501040038000	240-77457	0,00	12.346,83	0,00	0,00	7.729,47	20.076,30
UG 2	010500090103000	240-40493	2.884,69	33.684,00	1.607,92	9.324,69	0,00	47.501,30
UG 3	010500090199000	Sin definir	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UG 4	010500090224000	240-265644	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UG 5	010500090162000	240-110400	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UG 6	010500090177000	240-224638	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UG7	010510450001000	240-148276	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	010510450002000	240-38427	84,45	3.430,26	0,00	0,00	0,00	3.514,71
	010510450002000	240-145912	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	010510450002000	240-194680	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	010510450002000	240-194681	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	010510450002000	240-194682	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Área no delimitada en el catastro	Sin definir	0,00	149,81	0,00	0,00	0,00	149,81
			2.969,14	37.264,08	1.607,92	9.324,69	0,00	51.165,82

*CA: Canal de Aducción

ARTÍCULO 63. PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. En concordancia con lo previsto en la Resolución 046 de 2023 "Por medio de la cual se reglamenta la Participación en cargas generales por aumento de la densidad habitacional en planes parciales de desarrollo y expansión", el Plan Parcial Loma del Centenario optará por la participación en cargas generales CG Rango 2, lo cual equivale a una participación del 1.5% del total de las ventas.

ARTÍCULO 64. VALORES DE LAS CARGAS GENERALES. Corresponden a los valores de cargas generales que deben asumir los propietarios de los predios que forman parte del plan parcial. Estos serán definidos por el Comité de planes parciales e indexarse en el tiempo y podrán referirse a cargas que estén dentro del ámbito y fuera del mismo. Los valores de la participación en cargas generales son los siguientes:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

Unidad de gestión	Identificación catastral	Cedula catastral	Participación Cargas Generales -PCG-
UG 1	010501040038000	240-77457	\$ 755.271.370,01
UG 2	010500090103000	240-40493	\$ 10.149.297.336,12
UG 3	010500090199000	Sin definir	\$ -
UG 4	010500090224000	240-265644	\$ 701.872.500,00
UG 5	010500090162000	240-110400	\$ -
UG 6	010500090177000	240-224638	\$ 1.172.375.578,11
UG 7	010510450001000	240-148276	\$ 9.304.834,62
	010510450002000	240-38427	\$ 1.384.736.538,17
	010510450002000	240-145912	\$ 8.637.578,53
	010510450002000	240-194680	\$ 8.637.181,31
	010510450002000	240-194681	\$ 8.636.486,12
	010510450002000	240-194682	\$ 11.290.408,80
	Sin definir	Sin definir	\$ 65.287.464,92
			\$ 14.275.347.276,71
			1,5%
			% PCG sobre ventas

ARTÍCULO 65. CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. La participación en cargas generales podrá ser pagada en dinero previa constitución de fiducia o a través de la construcción de los componentes de las cargas generales del plan parcial, la participación está repartido de forma homogénea para todos los usos del suelo, dando cumplimiento a los siguientes lineamientos:

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

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

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

Para ello en el proyecto urbanístico general deberán quedar explícitos los porcentajes de pago restantes y la participación en dicho pago por cada etapa.

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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

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

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

En caso de que los desarrolladores opten por el cumplimiento de cargas generales a través de realización de las obras, estas serán autorizadas por el Comité para la Gestión del Plan Parcial Loma del Centenario, creado en el presente decreto, el cual emitirá un documento certificando el porcentaje de participación de esas obras con respecto a las cargas generales.

PARÁGRAFO. Las etapas de la unidad de gestión podrán estar conformadas por una o varias manzanas.

ARTÍCULO 66. PAGO DE COMPENSACIONES. Para el pago de compensaciones los propietarios de las unidades de gestión 1 a 7 deberán dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

a. El pago deberá hacerse con cada licencia de construcción. Para ello en la licencia de urbanismo deberá quedar explícito los porcentajes a participar de cada etapa de construcción.

b. El certificado de pago expedido por la fiducia, en el que se especifique que del desarrollador, constructor o propietario de suelo consignaron al fidecomiso el porcentaje de participación en cargas generales servirá para la verificación de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Decreto y permitirá la expedición de las licencias de construcción. Este documento deberá ser presentado en el trámite de la curaduría urbana como soporte correspondiente para el acceso efectivo al aprovechamiento adicional.

c. El Comité Para la Gestión del Plan Parcial Loma del Centenario y los representantes de los fidecomisos de las unidades de gestión podrán crear sistemas de inversión en los que el valor de las compensaciones se invierta en cargas que beneficien a todo el plan y los predios que deben recibir esas compensaciones reduzcan su inversión en cargas en proporción de lo que deben recibir.

CAPÍTULO V.

ESTRATEGIA DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 67. CREACIÓN Y FUNCIONES DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO. Créese el Comité para la Gestión del Plan Parcial Loma del Centenario el cual tendrá las siguientes funciones:

a. Gestionar el desarrollo del Plan Parcial Loma del Centenario.

b. Formular y mantener actualizado un plan de acción en el cual se determine la ejecución de cargas generales que contribuyan al avance del plan, la priorización de compensaciones de suelo en concordancia con las etapas de ejecución.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

- c. Participar en las juntas directivas del encargo fiduciario que se cree para el desarrollo del plan parcial.
- d. Coordinar los diferentes encargos fiduciarios que pudiera tener el plan parcial, con el objetivo de que se garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 68. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL LOMA DEL CENTENARIO. El comité para la gestión del Plan Parcial Loma del Centenario estará conformado por los siguientes integrantes:

- a) El alcalde Municipal o a quién delegue tal función.
- b) El secretario de Planeación Municipal.
- c) El secretario de infraestructura.
- d) El Gerente de EMPOPASTO.
- e) Los propietarios que tramiten las licencias de urbanización de su unidad de gestión.

PARÁGRAFO- La secretaria técnica del comité será asumida por la Secretaría de Planeación Municipal, quien además elaborará el reglamento interno y lo someterá a consideración para su adopción.

ARTÍCULO 69. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para el desarrollo del plan parcial se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Una vez expedido el decreto de adopción del Plan Parcial los propietarios de los predios o promotores del Plan deberán tramitar la aprobación de los diseños generales de servicios públicos del plan por parte de las empresas de servicios públicos
2. Posterior a la aprobación de los diseños generales de servicios públicos del Plan Parcial se deberá presentar ante las curadurías urbanas el proyecto urbanístico general o licencia de urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2, del decreto 1077 de 2015, definiendo las etapas con las cuales se desarrollará cada unidad de gestión. De acuerdo a las etapas de desarrollo que determine la licencia se deberá distribuir de manera proporcional las cargas urbanísticas (Locales, generales y compensaciones), de cada unidad de gestión de conformidad con lo señalado en el presente decreto.
3. Una vez aprobado el proyecto general o la licencia de urbanismo se procederá a constituir los encargos fiduciarios para cada unidad de gestión.
4. La junta directiva del encargo fiduciario deberá establecer de manera clara los aportes específicos que se deben realizar a cargas generales, locales y compensaciones por parte de cada etapa de urbanización sobre el aporte de la unidad de gestión.
5. Una vez realizados los pasos señalados previamente los propietarios de los predios o promotores del plan deberán tramitar las licencias de urbanismo de las siguientes etapas.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO**

En cada licencia de urbanismo el curador urbano solicitara la certificación del fidecomiso del aporte de cargas generales y compensaciones, según lo contenido en este Decreto.

6. Las cargas locales deberán ser entregadas a las autoridades municipales competentes, la entrega y recibo a satisfacción de la Alcaldía de Pasto son requisito para la enajenación de los productos inmobiliarios construidos en el ámbito del plan parcial.

ARTÍCULO 70. CARGAS URBANÍSTICAS EN LA CONSTITUCIÓN DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS. En la minuta de conformación del encargo fiduciario deberá incluirse las cargas urbanísticas; costos de urbanización asociados a las cargas locales y la participación por cargas generales, con el fin de que los recursos destinados para el proceso de urbanización se destinen según lo contenido en el presente Decreto.

ARTÍCULO 71. CESIONES ANTICIPADAS. En todos los casos se podrán entregar cesiones de manera anticipada para la construcción de las cargas urbanísticas, para, dicho fin la Administración Municipal y las empresas de servicios públicos podrán adelantar la gestión predial y la construcción de infraestructura, si fuera el caso. La entrega de suelo como cesiones anticipadas no exime al desarrollador o promotor de la obligación de ejecutar las obras de construcción y dotación de las mismas, según lo definido en este Decreto.

ARTÍCULO 72. PRIORIZACIÓN DE INVERSIÓN POR PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. EL Comité para la gestión del plan parcial Loma del Centenario decidirá la forma en la que se invierten los recursos de las cargas generales, según el desarrollo del plan y el recaudo, teniendo como base la destinación de los recursos que contiene este plan.

ARTÍCULO 73. ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Podrán participar en la gestión del Plan Parcial terceros inversionistas interesados, que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias o cualquier otro negocio jurídico que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo o adquisición de suelo.

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

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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0081 DE 2023
(04 MAY 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LOMA DEL CENTENARIO",
UBICADO EN EL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE PASTO

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 74. INCORPORACIÓN A LA CARTOGRAFÍA OFICIAL. De conformidad con el Acuerdo 004 de 2015, se procederá a la incorporación cartográfica de las decisiones de ordenamiento y de los planos del presente plan ante la autoridad competente.

ARTÍCULO 75. LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes, las correspondientes licencias de urbanización y construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 76. INDEXACIÓN. Los valores de cargas locales y generales incluidos en el presente decreto son indicativos, por tal razón deberán ser verificados e indexados con el IPC en el momento de ejecutar o pagar las respectivas obras.

ARTÍCULO 77. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 004 de 2015, y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la formulación y adopción de planes parciales.


ARTÍCULO 78. VIGENCIA. El presente decreto tiene una vigencia de veinte (20) años y rige desde la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Juan de Pasto, a los cuatro (4) días del mes de mayo de 2023.



GERMAN CHAMORRO DE LA ROSA
Alcalde de Pasto


Aprobó:

Angela Pantoja Moreno - Jefe Oficina Jurídica 

German Ortega Gómez - Secretario de Planeación Municipal 


Revisó:

Carolina Escandón Bucheli - Asesora Jurídica SPM 

Enrique Riascos Villareal - Subsecretario de Ordenamiento Territorial 

Wilder Calderon Morillo - Asesor OAJD 

Javier Bastidas Hidalgo - Profesional Universitario OAJD 

Elizabeth Mendoza - Profesional Universitaria OAJD 

Proyectó:

Diana Cristina Martínez Villacres - Abogada Contratista SPM