



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)**

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

Contenido

| | |
|---|----|
| CONSIDERANDO:..... | 4 |
| 1. Expedición de Determinantes | 8 |
| 2. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial..... | 9 |
| 3. Revisión de la formulación del Plan Parcial. | 9 |
| 4. Información pública, citación a propietarios y vecinos. | 10 |
| 4.1. Publicación en la página Web de la Secretaría de Planeación Municipal. | 10 |
| 4.3. Convocatoria..... | 11 |
| 4.4. Jornada de socialización..... | 11 |
| 5. Concepto de viabilidad..... | 11 |
| 6. Concertación ambiental. | 11 |
| 7. Información de acuerdo con el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011. | 12 |
| TÍTULO I | 13 |
| DISPOSICIONES GENERALES..... | 13 |
| CAPITULO ÚNICO..... | 13 |
| GENERALIDADES..... | 13 |
| ARTÍCULO PRIMERO. ADOPCIÓN | 13 |
| ARTÍCULO SEGUNDO. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN..... | 13 |
| ARTÍCULO TERCERO. MARCO NORMATIVO APLICABLE. | 14 |
| ARTÍCULO CUARTO. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. | 14 |
| ARTÍCULO QUINTO. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL VILLA DOLORES. 15 | |
| ARTÍCULO SEXTO. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL VILLA DOLORES. | 15 |
| ARTÍCULO SÉPTIMO. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL..... | 16 |
| TÍTULO II | 18 |
| ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL..... | 18 |
| CAPÍTULO I | 18 |
| ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS..... | 18 |
| SUBCAPÍTULO I..... | 18 |
| SISTEMA DE MOVILIDAD..... | 18 |
| ARTÍCULO OCTAVO. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL..... | 18 |
| ARTÍCULO NOVENO. RED VIAL ARTERIAL..... | 19 |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)**

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

| | |
|--|----|
| ARTÍCULO DÉCIMO. CESIONES PARA VÍA ARTERIA MENOR. Corresponde a cesión de carga general para la vía arteria menor la siguiente: | 19 |
| ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. VÍAS LOCALES. | 19 |
| ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. | 20 |
| SUBCAPÍTULO II | 20 |
| SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS | 20 |
| ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS | 20 |
| ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS | 20 |
| SUBCAPÍTULO III | 21 |
| SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO | 21 |
| ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. | 21 |
| ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL | 22 |
| ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. ENTREGA DE CESIONES. | 22 |
| SUBCAPÍTULO IV | 22 |
| EQUIPAMIENTOS | 22 |
| ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS | 22 |
| ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL PLAN PARCIAL | 22 |
| TÍTULO III | 23 |
| NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS | 23 |
| CAPÍTULO I | 23 |
| NORMAS DE USO | 23 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO. USOS DEL SUELO PERMITIDOS | 23 |
| CAPÍTULO II | 23 |
| CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA | 23 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. EDIFICABILIDAD APLICABLE Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. El artículo 250 del Acuerdo 004 de 2015 establece que la edificabilidad aplicable a los planes parciales es la tipo 5 con los condicionantes previstos en el artículo 266 y 267 y demás normas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. . | 23 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. NORMAS VOLUMÉTRICAS. | 23 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. DENSIDAD HABITACIONAL. | 24 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. ACCESOS, ANDENES, VADOS, RAMPAS Y ESCALERAS. | 24 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. ANTEJARDINES | 24 |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

**DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)**

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

| | |
|--|----|
| ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS | 24 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. COSTADOS MÍNIMOS DE MANZANA. SUBDIVISIÓN PREDIAL | 24 |
| TÍTULO IV | 25 |
| SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS | 25 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL | 25 |
| ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. CARGAS LOCALES DEL PLAN PARCIAL. | 25 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO. CARGAS GENERALES | 27 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. ... | 27 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES | 28 |
| TÍTULO V | 29 |
| GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL | 29 |
| CAPÍTULO I | 29 |
| OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR..... | 29 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR | 29 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL | 30 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. NORMAS DE MANEJO DE RIESGO..... | 31 |
| CAPÍTULO II | 32 |
| EJECUCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN | 32 |
| URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN..... | 32 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. UNIDAD DE GESTIÓN | 32 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. | 32 |
| TÍTULO VI | 32 |
| DISPOSICIONES FINALES..... | 32 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. | 32 |
| ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL..... | 33 |
| ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. REMISIÓN A OTRAS NORMAS..... | 33 |
| ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA..... | 33 |
| ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. VIGENCIA. | 33 |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PASTO

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial, las conferidas por el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y por el artículo 29 de la Ley 2079 del 2021, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 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 la Ley 388 de 1997, estableció la obligatoriedad para los Municipios y Distritos de formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial, con el fin de reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, entre otros.

Que el artículo 11 ibidem, estableció que los Planes de Ordenamiento Territorial deben incorporar 3 componentes así: el componente general constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo; el componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano, entre otros y el componente rural.

Que el artículo 13 de la Ley 388 de 1997 prevé en su numeral 9 que el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial incluya *“La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.”*

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*



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

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 conformidad con lo señalado en el artículo 13 de la Ley 388 de 1997 los Planes de Ordenamiento Territorial en sus componentes urbanos deben adoptar los lineamientos generales para la formulación de los planes parciales, entre los que se incluyen acciones urbanísticas y normas urbanísticas.

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

Que el artículo 38 ibidem, 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 el artículo 2.2.4.1.1 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a “*tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano*”, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1 del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 y el parágrafo del artículo 43 del Acuerdo Municipal 004 de 2015 (POT) establecen la obligatoriedad de formular y adoptar previamente planes parciales para adelantar la actuación de urbanización en los suelos de expansión urbana.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

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

Que en aplicación del párrafo del artículo 351 del POT y en virtud del presente Decreto, el Plan Parcial que se adopta y que corresponde a parte del Plan Parcial Mijitayo se denomina como Plan Parcial Villa Dolores y el área que no queda incorporada en el ámbito de aplicación, deberá ser objeto de formulación de otro plan parcial.

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

Que en desarrollo de lo previsto en el artículo 13 de la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial de Pasto previo lo siguiente en su artículo 350: “*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 artículo 351 del POT dispone los lineamientos generales para la formulación de los planes parciales de expansión y para el plan parcial Mijitayo (que por virtud del presente decreto se denominará Villa Dolores) determinando los siguientes lineamientos:

“3. Plan Parcial de expansión Mijitayo: Incorporación de Vivienda y Espacio Público Urbano



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

. *Objetivo. Integrar al desarrollo urbano suelo para vivienda y espacio público en un área que permita conectar la ciudad y la vía paisajística en el costado occidental de Pasto.*

. *Lineamientos básicos*

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

- *Espacio Público. Generación de parques mediante cesiones in situ al espacio público.*

- *Movilidad. Proyección de la infraestructura vial de conformidad con lo establecido en el plano No. EFS14 y en concordancia con el modelo de ordenamiento de la malla vial adoptada por el presente Plan, la cual se fundamenta en el esquema de supermanzana.*

- *Tipos edificatorios: Proyección de diferentes tipos edificatorios.*

- *Edificabilidad: El plan Parcial en el modelo de cargas y beneficios definirá las áreas objeto de reparto y las cargas adicionales para el alcance de las expectativas del plan.*

- *Infraestructura: La formulación del Plan Parcial deberá incluir los elementos que permitan el manejo sostenible de las aguas servidas y garanticen la no contaminación de fuentes hídricas.”.*

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

Que, por su parte, el artículo 32 del POT como parte del modelo de ocupación, determinó las Centralidades de Escala Municipal, así:

“Artículo 32. Centralidad de escala municipal. Corresponde a las áreas donde se articulan los sistemas urbanos, generando contacto entre las comunidades urbanas, adecuando su espacio público a las necesidades de intensa actividad, consolidando la red vial intermedia, privilegiando la articulación del transporte público hacia las centralidades, reequipándolas y utilizando la renovación urbana o la constitución de nuevas infraestructuras para apoyar zonas de concentración de actividades y prestación de servicios especializados a la población a escala municipal.

En esta escala se proponen las siguientes centralidades:

- *Centralidad municipal Chapal*
- *Centralidad municipal Parque Bolívar*
- *Centralidad municipal Corazón de Jesús – Aranda*
- ***Centralidad municipal Mijitayo***
- *Centralidad municipal UDRA – Qhapaqñan*
- *Centralidad municipal Zona de Expansión Aranda*



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

Estas centralidades presentan unas áreas de influencia objeto del ordenamiento de usos, tratamientos y actuaciones urbanísticas que mejoran la funcionalidad urbana y consolidan el modelo de ciudad adoptado por el presente plan.” (negritas y subrayas por fuera del texto original)

Que para las centralidades Municipales, el artículo 310 del POT, Áreas de Actividad, del *suelo urbano y de expansión* las señala como “*área de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos media.*”

Que el párrafo tercero del artículo 225 del POT establece que las densidades en vivienda para los suelos en tratamiento de desarrollo, que se deban habilitar mediante plan parcial, podrán incrementarse hasta 350 viv/ha de área neta urbanizable con participación en cargas urbanísticas generales.

Que el mismo POT en el artículo 256, para la edificabilidad tipo 5 que es la correspondiente al PP Villa Dolores, determinó unas cargas de cesiones para espacio público para los diferentes rangos de densidad, indicando que se exige un 25% del área neta urbanizable como cesión de espacio público para los desarrollos con densidad menor a 160 Viv/Ha.

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

1. Expedición de Determinantes

- Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, por medio de comunicación del día 4 de abril de 2022, el señor Camilo Cardona Casis, en su calidad de apoderado especial de la Congregación de Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús, en su condición de propietaria de un predio ubicado al interior del área predelimitada de plan parcial, solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal la expedición de las determinantes para la formulación de un plan parcial para el sector de Desarrollo denominado Mijitayo.

- En concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015 la Secretaría de Planeación Municipal solicitó a la Corporación Autónoma Regional – Corponariño pronunciamiento sobre las determinantes ambientales.

- Mediante Oficio con radicación interna de Corponariño No. 102 del 4 de mayo de 2022 se definieron las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial "Mijitayo" por parte de la Corporación Autónoma Regional de Nariño Corponariño.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

- Mediante correo electrónico del 27 de mayo de 2022, el Subsecretario de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación Municipal remitió las determinantes urbanísticas y ambientales.

En el documento de determinantes, se señalaron entre otros aspectos, los siguientes:

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

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

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

Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.”

2. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial.

Mediante radicación del 24 de noviembre de 2022, el apoderado de la Congregación de las Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús, propietaria de los predios identificados con matrícula inmobiliaria Nos. 240 – 193039 y 240 - 224802, radicó de manera electrónica con radicado de unidad de correspondencia número 202228003 ante la Secretaría de Planeación Municipal– la formulación del Plan Parcial de Desarrollo “VILLA DOLORES” (antes Mijitayo), en adelante PP “Villa Dolores”, según lo establecido por el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y el artículo 350 del POT.

3. Revisión de la formulación del Plan Parcial.

Por medio de correo electrónico del 12 de enero de 2023, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial de la SPM solicitó al interesado la documentación e información faltante que no fue objeto de presentación en la radicación inicial, así como la actualización de los documentos de la formulación, lo anterior con la



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

finalidad de completar el lleno de los requisitos legales señalados en los artículos ya citados del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 habiendo advertido al solicitante que contaba con el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, para dar respuesta a los requerimientos.

Mediante correo electrónico del 27 de enero de 2023, dirigido al Subsecretario de Ordenamiento Territorial, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa completó y actualizó la información y documentación solicitada por esa dependencia y requerida para continuar con la revisión de la propuesta de formulación del PP “*Villa Dolores*”.

En consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa, a la convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y a la revisión de la propuesta de la formulación del Plan Parcial.

4. Información pública, citación a propietarios y vecinos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 referentes a la fase de “*Información pública, citación a propietarios y vecinos*”, durante la etapa de formulación y revisión del Plan Parcial la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación Municipal adelantó las siguientes actuaciones con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de formulación del PP “*Villa Dolores*” y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

4.1. Publicación en la página Web de la Secretaría de Planeación Municipal. Realizada el 27 de enero de 2023, informando sobre la radicación de la formulación del PP “*Villa Dolores*”, poniendo a disposición de los interesados y ciudadanía en general la documentación y cartografía radicada.

El mismo día, el 27 de enero de 2023, invitando a los vecinos colindantes e interesados a la jornada de socialización del Plan Parcial que se realizó el día 14 de febrero de 2023 en el Auditorio de la Alcaldía Municipal, ubicado en la sede San Andrés, Parque Rumipamba a las 9:00 a.m.

4.2. Publicación en diario de amplia circulación. Realizada mediante anuncio en el “*Diario del Sur*” en edición del 27 de enero de 2023, informando acerca de la formulación del PP “*Villa Dolores*”, indicando el link de la página web de la SPM en el cual se podía consultar el proyecto y convocando a la jornada de socialización a realizarse el día 14 de febrero de 2023.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

4.3. Convocatoria. Realizada mediante comunicaciones dirigidas a cada uno de los propietarios y vecinos colindantes del ámbito del Plan Parcial, enviadas mediante correo especializado a través de la empresa Interrapidísimo, informando acerca de la radicación de la formulación del PP “*Villa Dolores*”, invitando a la jornada de socialización a realizarse el día 14 de febrero de 2023, indicando el link de la página web en el cual se podía consultar la documentación correspondiente.

4.4. Jornada de socialización. Jornada informativa con los propietarios, vecinos colindantes, terceros interesados y comunidad en general, llevada a cabo el día 14 de febrero de 2023 en el Auditorio de la Alcaldía Municipal, ubicado en la sede San Andrés, parque Rumipamba, desde las 9:00 am.

Todos los soportes del proceso de publicación, información y socialización obran en el expediente administrativo del Plan Parcial.

5. Concepto de viabilidad.

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

En virtud de lo anterior, la Secretaría Municipal de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación del PP “*Villa Dolores*” mediante Resolución No. 0074 del 7 de marzo de 2023 “*Por la cual se expide concepto de viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “Villa Dolores” en el sector de Mijitayo*”.

6. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la formulación del PP “*Villa Dolores*” es objeto de concertación ambiental, por tal razón mediante comunicación de fecha 17 de marzo de 2023, el Municipio solicitó a Corponariño iniciar la etapa de concertación de asuntos exclusivamente ambientales. Esta entidad expidió auto admisorio del trámite el día 24 de marzo de 2023.

El Plan Parcial Villa Dolores fue radicado en su integridad ante la Corporación Autónoma Regional para que dicha entidad, en el marco de sus competencias, efectuara una revisión y análisis de dicho documento y verifique el cumplimiento en su integridad de lo previsto en la normatividad nacional que rige la materia y lo adoptado por el Acuerdo 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial.

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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

- 1) 27 de marzo de 2023 a las 9:00 a.m.
- 2) 30 de marzo de 2023 a las 2.30 p.m.
- 3) 31 de marzo de 2023 a las 10:00 a.m.

Como conclusión de esta etapa, se suscribió un acta de concertación de asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial “*Villa Dolores*” entre el Secretario de Planeación Municipal y el Director General de Corponariño. A su vez, la autoridad ambiental expidió la resolución No. 151 del 31 de marzo de 2023, “Por la cual se adopta el Acta de concertación de asuntos ambientales del PP “*Villa Dolores*”.

**7. Información de acuerdo con el numeral 8 del artículo 8 del Código de
Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437
de 2011.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en la plataforma SUCOP en el enlace: <https://www.sucop.gov.co/entidades/alcaldiapasto/Normativa?IDNorma=13648> desde el 21 de julio hasta el 3 de agosto de 2023.

Una vez culminado el término señalado, se verificó que ante la Alcaldía de Pasto no se presentaron, dudas, observaciones, propuestas, aportes o sugerencias relacionados con el proyecto de acto administrativo.

Que la Secretaría Municipal de Planeación verificó de manera exhaustiva el cumplimiento de lo previsto en la Ley 388 de 1997, los procedimientos y contenidos previstos en el Decreto 1077 de 2015 y lo señalado de manera específica para los planes parciales por el Acuerdo 004 de 2015, las determinantes urbanísticas y ambientales, concepto de viabilidad y todas aquellas normas aplicables, y en ese sentido se procede a la adopción del PP “*Villa Dolores*”.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO ÚNICO
GENERALIDADES

ARTÍCULO PRIMERO. ADOPCIÓN. ADOPTAR el Plan Parcial de Desarrollo “Villa Dolores” (antes denominado Mijitayo), para los predios identificados en el artículo segundo siguiente, ubicados en suelo urbano y de expansión urbana, como instrumento de planificación intermedia y complementaria, en los términos establecidos en el presente decreto y los documentos y anexos que se adoptan en el artículo cuarto del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial “Villa Dolores” se delimita así:

| Punto | Dirección |
|------------------|---|
| Norte | Sede Alcaldía Municipal Anganoy –Plaza de Mercado - Barrio Anganoy, Conjunto Rosales de Anganoy |
| Occidente | Calle 8 Oeste |
| Sur | Predio no urbanizado, vacío catastral |
| Oriente | Hospital del Perpetuo Socorro |

El ámbito de aplicación está conformado por los siguientes predios:

| DIRECCIÓN | CÓDIGO CATASTRAL | MATRÍCULA INMOBILIARIA | ÁREA FMI (m ²) | ÁREA TOPOGRÁFICA (m ²) | PROPIETARIO TITULAR |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------------------|--|
| Villa Dolores Lote B | 52001-00-01-0014-0694-000 | 240-224802 | 140.395,95 | 140.753,87 | Congregación de las Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús. |
| Villa Dolores Lote Uno (Lote C) | 52001-01-04-0499-0094-000 | 240-193039 | 3.569,30 | 3.303,84 | Congregación de las Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús. |
| Vía CAM – ROSALES (área de manejo diferenciado) | Sin información | 240-191101 | 5.870,00 | 5.695,68 | Municipio de Pasto |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

PARÁGRAFO. - En aplicación del párrafo del artículo 351 del POT, en virtud del presente decreto y de conformidad con la formulación efectuada por los interesados, y las razones expuestas en el DTS, el área de planificación descrita en el presente artículo se denomina Plan Parcial Villa Dolores, quedando un área restante que mantiene la denominación de Plan Parcial Mijitayo, cuyas áreas definitivas corresponderán a las áreas que en su momento defina la Secretaría de Planeación Municipal en los respectivos instrumentos.

El Plan Parcial Villa Dolores se localiza en el Plano No. F01 “Propuesta General de Urbanismo, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales” que hace parte integral del presente decreto.

ARTÍCULO TERCERO. MARCO NORMATIVO APLICABLE. El Plan Parcial “*Villa Dolores*” se encuentra sustentado en las normas establecidas en el Acuerdo Municipal 004 de 2015 – POT, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y la Ley 388 de 1997,

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

| DOCUMENTO | CONTENIDO | |
|----------------------------|--|--|
| Anexo 1 | Documento Técnico de Soporte – DTS. Tomo A – Urbanístico, Tomo B – Ambiental | |
| Anexo 2 | Cartografía Cartera de coordenadas | |
| Plano PD01 | Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales | |
| LISTADO DE PLANOS TÉCNICOS | | |
| ESTRUCTURA | NOMENCLATURA | NOMBRE |
| Base Cartográfica | BC01 | Localización del PP Villa Dolores |
| | BC02 | Mapa Base de PP Villa Dolores |
| Diagnóstico | D01 | Plano topográfico |
| | D02 | Plano de localización de sistemas estructurantes |
| Estructura ambiental | EA1 | Coberturas PP Villa Dolores |
| | EA2 | Estructura Ecológica Contexto PP |
| | R01 | UGI Cuenca Rosales |
| | R02 | EGMF Cuenca Rosales |
| | R03 | Amenaza Movimientos en Masa Cuenca Rosales |
| | R04 | Pendientes PP Villa Dolores |
| | R05 | Amenaza Inundación PP Villa Dolores |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| DOCUMENTO | CONTENIDO | |
|-----------------------|--|---|
| Riesgos | R06 | Amenaza Avenida Torrencial PP Villa Dolores |
| | R07 | Amenaza MM PP Villa Dolores |
| | R08 | Vulnerabilidad MM PP Villa Dolores |
| | R09 | Riesgo MM PP Villa Dolores |
| Propuesta urbanística | F01 | Propuesta Urbana |
| | F02 | Plano de la red vial y perfiles viales |
| | F03 | Plano de espacio público y localización de equipamientos |
| | F04 | Plano de usos y aprovechamientos |
| | F05 | Plano de asignación de cargas urbanísticas |
| | F06 | Plano del proyecto de delimitación de las unidades de gestión |
| | F07 | Plano de localización de etapas de desarrollo previstas |
| | F08 | Plano de redes de acueducto |
| | F09_A | Plano de redes de alcantarillado pluvial |
| | F09_B | Plano de redes de alcantarillado pluvial |
| | F10_A | Plano de redes de alcantarillado sanitario |
| | F10_B | Plano de redes de alcantarillado sanitario |
| | F11_A | Plano de redes de energía_acometidas |
| | F11_B | Plano de redes de energía_iluminación |
| F11_C | Plano de redes de energía_levantamiento | |
| Anexo 3 | Estudios Técnicos | |
| Anexo 4 | Concepto de viabilidad | |
| Anexo 5 | Expediente de la actuación administrativa del trámite del PP | |

ARTÍCULO QUINTO. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL VILLA DOLORES. El objetivo general del PP “Villa Dolores” es consolidar un proyecto que potencie el desarrollo urbano del Municipio de San Juan de Pasto, en especial su zona occidental, alineándose con criterios de crecimiento urbano balanceado, articulación de sistemas urbanos existentes, generación de espacios públicos de calidad e implementación de usos mixtos de vivienda, comercio y servicios que dinamicen el área de influencia del plan.

ARTÍCULO SEXTO. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL VILLA DOLORES. Son objetivos específicos del Plan Parcial Villa dolores los siguientes:

1. Proponer un desarrollo urbano que armonice lo definido en el POT de San Juan de Pasto (Acuerdo 004 de 2015) y se articule con las metas, objetivos y programas estratégicos dispuestos en el Plan de Desarrollo vigente para el



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

municipio y se convierta en un referente de desarrollo urbanístico dentro del municipio y la región.

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

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

4. Proveer espacios públicos de calidad para la población actual y futura proyectada, por medio de la creación de nuevas zonas verdes públicas para el disfrute ciudadano y con alta calidad ambiental y zonas peatonales accesibles y continuas.

5. Generar espacios verdes al interior del plan parcial que sirvan para la conectividad ecológica del territorio urbano y las áreas aledañas.

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

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

ARTÍCULO SÉPTIMO. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico se encuentra definido en el Plano F 01 “Propuesta Urbana”, el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del proyecto. El siguiente es el cuadro de áreas generales del Plan Parcial:

| P.P VILLA DOLORES | | | |
|-------------------|---|-------------------|----------------|
| ITEM | DESCRIPCIÓN | m ² | %ABruta |
| 1 | ÁREA BRUTA | 149.753,39 | 100,00% |
| 1.1 | Lote 01 | 140.753,87 | 93,99% |
| 1.2 | Lote 02 - Vía CAM Rosales (Manejo diferenciado) | 5.695,68 | 3,80% |
| 1.3 | Lote 03 | 3.303,84 | 2,21% |
| 2 | ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO | 5.695,68 | 3,80% |
| 2.1 | Lote 02 - Vía CAM Rosales | 5.695,68 | 3,80% |
| 3 | ÁREA OBJETO DE DESARROLLO | 144.057,71 | 96,20% |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| | | | |
|----------|-----------------------------------|-----------------|--------------|
| 4 | CARGAS GENERALES | 7.832,20 | 5,23% |
| 4.1 | Calle 6 Oeste - Vía arteria menor | 7.832,20 | 5,23% |

| ITEM | DESCRIPCIÓN | m ² | %ANeta |
|--------------|---|-------------------|---------------|
| 5 | ÁREA NETA URBANIZABLE | 136.225,51 | 90,97% |
| 6 | CARGAS LOCALES TOTALES | 54.490,22 | 40,00% |
| 6.1 | Cargas locales de Espacio Público exigidas | 34.056,38 | 25,00% |
| 6.2 | Cargas locales de Espacio Público Propuestas totales | 34.056,39 | 25,00% |
| 6.2.1 | Cargas locales de Espacio Público Anticipadas | 2.134,96 | 1,57% |
| 6.2.2 | Cargas locales de Espacio Público en sitio | 31.921,43 | 23,43% |
| 6.2.2.1 | Parque Globo No. 1 | 10.495,86 | 7,70% |
| 6.2.2.2 | Parque Globo No. 2 | 17.401,96 | 12,77% |
| 6.2.2.3 | Parque Globo No. 3 | 2.019,35 | 1,48% |
| 6.2.2.4 | Parque Globo No. 4 | 2.004,26 | 1,47% |
| 6.3 | Cargas locales de Equipamientos Exigidas | 6.811,28 | 5,00% |
| 6.4 | Cargas locales de Equipamientos Propuestas Totales | 6.811,28 | 5,00% |
| 6.4.1 | Cargas locales de Equipamientos Anticipadas | 532,06 | 0,39% |
| 6.4.2 | Cargas locales de Equipamientos en sitio | 6.279,22 | 4,61% |
| 6.4.2.1 | Equipamiento Globo No. 1 | 2.975,38 | 2,18% |
| 6.4.2.2 | Equipamiento Globo No. 2 | 3.303,84 | 2,43% |
| 6.5 | Cargas locales de Vías Exigidas | 13.622,55 | 10,00% |
| 6.6 | Cargas locales de Vías Propuestas | 13.622,55 | 10,00% |
| 6.6.1 | Cargas locales de Vías Locales Anticipadas | 4.114,48 | 3,02% |
| 6.6.2 | Cargas locales de Vías Locales en sitio | 9.508,07 | 6,98% |
| 6.6.2.1 | Vía local Globo 1 | 9.508,07 | 6,98% |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| ITEM | DESCRIPCIÓN | m ² | %A Bruta |
|----------|-------------------------|------------------|---------------|
| 7 | ÁREA ÚTIL | 88.516,79 | 59,11% |
| 7.1 | Lote Útil 1 - Uso Mixto | 76.714,52 | 51,23% |
| 7.2 | Lote Útil 2 - Uso Mixto | 11.802,27 | 7,88% |

El área del predio es tomada del levantamiento topográfico del terreno.

PARÁGRAFO. - Las solicitudes de licencia de urbanización se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el presente decreto. El cuadro de áreas que trata el presente artículo es indicativo, por lo tanto, podrá ser precisado en las licencias urbanísticas con fundamento en el ajuste de la topografía, ajuste o corrección de cabida y linderos y/o diseños definitivos, siempre conservando los porcentajes y ubicación exigidos en el presente decreto. En todo caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

TÍTULO II

ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I

SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO OCTAVO. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL. En concordancia con lo establecido en el Artículo 152 del Plan de Ordenamiento Territorial y de acuerdo a la función, localización y uso, la red de vías públicas en el Plan Parcial Villa Dolores se clasifica en red vial arterial y de vías locales.

PARÁGRAFO 1. Con base en la cartografía del Plan Parcial Villa Dolores, en las licencias de urbanización se definirá con precisión los accesos vehiculares, los radios de giro, los pasos seguros de peatones y ciclistas, y demás requerimientos técnicos aplicables.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

PARÁGRAFO 2.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el capítulo 4 – “Accesibilidad al medio físico” del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 004 de 2015 y las demás normas aplicables sobre la materia.

ARTÍCULO NOVENO. RED VIAL ARTERIAL. Las vías de la red vial arterial que conectan, delimitan y/o sirven al área del PP “Villa Dolores” corresponden a las identificadas en la tabla siguiente:

| DENOMINACIÓN | PERFIL | Ancho Perfil (mts) |
|--|--------|--------------------|
| Calle 8 Oeste – Anillo Arterial Paisajístico | A2 | 17,00 |
| Carrera 33 Sur – Vía Arterial Intermedia | A3 | 25,00 |
| Carrera 26 – Vía ejes arteriales | A1 | 25,00 |
| Calle 6 Oeste – Vías arterias menores | A4 | 14,20 |

PARÁGRAFO. – La calle 6 Oeste, se prolonga al interior del plan, corresponde a vía arteria menor que interconecta la carrera 33 con la carrera 26 (Arterias mayores). Para el manejo de los flujos vehiculares al interior del Plan Parcial se plantea un anillo vial que recorre el ámbito del Plan Parcial por sus linderos y conecta con la vía arteria menor mencionada y que da acceso a las áreas públicas y privadas del Plan. El perfil de 14,20 metros cumple con el perfil de la vía arteria menor establecido en el POT y según se señala en el plano PD 01.

ARTÍCULO DÉCIMO. CESIONES PARA VÍA ARTERIA MENOR. Corresponde a cesión de carga general para la vía arteria menor la siguiente:

| CESIONES PARA VÍA ARTERIA MENOR | | |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| DESCRIPCIÓN | m ² | % Sobre A. BRUTA |
| Vía Arteria menor Calle 6 Oeste | 7.832,20 | 5,23% |

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. VÍAS LOCALES. En el Plan Parcial “Villa Dolores”, las vías locales en virtud del diseño urbanístico representan el 10% del área neta del Plan Parcial y constituyen cesiones en dos globos de terreno, así:

P.P VILLA DOLORES



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| DESCRIPCIÓN | m ² | %sobre A. NETA |
|--|----------------|----------------|
| Cargas locales de Vías Exigidas | 13.622,55 | 10,00% |
| Cargas locales de Vías Propuestas | 13.622,55 | 10,00% |
| Cargas locales de Vías Locales Anticipadas | 4.114,48 | 3,02% |
| Cargas locales de Vías Locales en sitio | 9.508,07 | 6,98% |
| Vía local Globo 1 | 9.508,07 | 6,98% |

PARÁGRAFO 1. - Los perfiles de las vías locales se encuentran establecidos en el Plano F02 del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. - Para la construcción de los andenes y de los otros elementos del perfil vial se deberá dar aplicación al artículo 290 y 291 del POT.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. El desarrollo de los componentes del subsistema de transporte en el ámbito del Plan Parcial Villa Dolores deberá regirse por los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

SUBCAPÍTULO II

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la construcción de redes y la prestación de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 117 y siguientes del POT y lo establecido en la factibilidad de extensión de redes emitida por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. En la expedición de la licencia de urbanización el Curador Urbano deberá verificar que se obtengan las disponibilidades de servicio de conformidad con las factibilidades expedidas por las empresas prestadoras de servicios públicos, que se indican a continuación:

| SERVICIO PÚBLICO | ENTIDAD QUE CONCEPTUÓ | OFICIOS DE LINEAMIENTOS Y TÉCNICAS | FACTIBILIDAD, CONDICIONES |
|---|--------------------------|---|------------------------------|
| Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial. | EMPOPASTO ESP | Factibilidad No. 20213300144211 de 7 de diciembre de 2021 | |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| SERVICIO PÚBLICO | ENTIDAD QUE CONCEPTUÓ | OFICIOS DE LINEAMIENTOS Y TÉCNICAS | FACTIBILIDAD, CONDICIONES |
|---|--|---|------------------------------|
| Energía Eléctrica – Servicio de Alumbrado Público – Distribución de Alumbrado Público. | CEDENAR – ESP. | Oficio sin No. Del 22 de febrero de 2021. | |
| Gas Natural. | Montagas – ESP. | Radicado N.º 20230410041423. | |
| Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos | Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 124 y ss. Del POT, en lo aplicable, y las recomendaciones que haga el prestador del servicio. | | |

SUBCAPÍTULO III
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial forman parte del Sistema de Espacio Público del Plan Parcial “Villa Dolores” los componentes de los subsistemas de elementos constitutivos y complementarios del espacio público, enunciados en los artículos 192 y siguientes del POT.

Dentro de los elementos constitutivos construidos – Parques, se identifican los siguientes:

| P.P VILLA DOLORES | | | |
|---|-------------|------------------|---------------|
| ITEM | DESCRIPCIÓN | m ² | % A NETA |
| Cargas locales de Espacio Público exigidas | | 34.056,38 | 25,00% |
| Cargas locales de Espacio Público Propuestas totales | | 34.056,39 | 25,00% |
| Cargas locales de Espacio Público Anticipadas | | 2.134,96 | 1,57% |
| Cargas locales de Espacio Público en sitio | | 31.921,43 | 23,43% |
| Parque Globo No. 1 | | 10.495,86 | 7,70% |
| Parque Globo No. 2 | | 17.401,96 | 12,77% |
| Parque Globo No. 3 | | 2.019,35 | 1,48% |
| Parque Globo No. 4 | | 2.004,26 | 1,47% |

PARÁGRAFO. - Las áreas establecidas como cesión anticipada se encuentran claramente identificadas en el Documento Técnico de Soporte de conformidad con



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

**DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)**

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

los títulos y matrículas inmobiliarias con los cuales se entregaron al Municipio de Pasto.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. Para el diseño y construcción de espacio público los desarrolladores y/o titulares de las licencias urbanísticas del Plan Parcial Villa Dolores deberán dar cumplimiento a los lineamientos generales previstos en los artículos 206 y 207 del POT.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. ENTREGA DE CESIONES. Una vez ejecutadas las obras relacionadas con cargas urbanísticas, estas se entregarán y transferirán de conformidad con lo establecido en el Decreto 280 de 2021 y el Decreto único Nacional 1077 de 2015 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

SUBCAPÍTULO IV

EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas previstas para equipamientos comunales públicos del PP “Villa Dolores” están propuestas con la finalidad de conformar un nodo en conjunto con la sede de Anganoy de la Alcaldía Municipal de Pasto. El cuadro general de las áreas de cesión para equipamiento comunal público es el siguiente:

| P.P VILLA DOLORES | | |
|---|-----------------|--------------|
| DESCRIPCIÓN | m ² | % A. NETA |
| Cargas locales de Equipamientos Exigidas | 6.811,28 | 5,00% |
| Cargas locales de Equipamientos Propuestas Totales | 6.811,28 | 5,00% |
| Cargas locales de Equipamientos Anticipadas | 532,06 | 0,39% |
| Cargas locales de Equipamientos en sitio | 6.279,22 | 4,61% |
| Equipamiento Globo No. 1 | 2.975,38 | 2,18% |
| Equipamiento Globo No. 2 | 3.303,84 | 2,43% |

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL PLAN PARCIAL. Para la construcción de equipamientos en las áreas de cesión de equipamientos en el Plan Parcial Villa Dolores se deberán seguir los lineamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 004 de 2015.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

TÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I

NORMAS DE USO

ARTÍCULO VIGÉSIMO. USOS DEL SUELO PERMITIDOS. De conformidad con el artículo 298 del POT, en el suelo urbano, la asignación de usos se fundamenta en el principio de “Mezcla de Usos”, como elemento de la ciudad compacta y compleja que busca relaciones de proximidad entre los usos residenciales y funcionales. El Plano EE1 denominado Áreas de Actividad Urbana y de Expansión adoptado por el Acuerdo 004 de 2015 asignó al ámbito de aplicación del Plan Parcial Villa Dolores el área denominada “Área de Actividad Residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos media”, y que corresponde a la Centralidad Municipal CM4 – Mijitayo.

Los usos específicos de residencial, comercio, servicios e institucional previstos para el área de actividad señalada se encuentran en el Anexo AE 2” del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1. - En ningún caso los usos previstos en el Anexo AE2 y plano EE1 Áreas de actividad, para la centralidad municipal CM-4 Mijitayo adoptada por el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 004 de 2015 podrán ser modificados en las licencias urbanísticas o de construcción.

PARÁGRAFO 2. - Según lo señalado en el párrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, ningún desarrollo urbanístico del Plan Parcial está obligado a adelantar plan de implantación para la aprobación u operación de los diferentes usos.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. EDIFICABILIDAD APLICABLE Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. El artículo 250 del Acuerdo 004 de 2015 establece que la edificabilidad aplicable a los planes parciales es la tipo 5 con los condicionantes previstos en el artículo 266 y 267 y demás normas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. NORMAS VOLUMÉTRICAS. En las licencias de urbanismo y construcción que se expidan para el Plan Parcial el Curador Urbano



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

verificará el cumplimiento estricto de las normas volumétricas establecidas en el Acuerdo 004 de 2015.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. DENSIDAD HABITACIONAL. De conformidad con lo establecido en el artículo 225 del POT, los predios sujetos a Plan Parcial Mijitayo en suelo urbano tienen una densidad básica de 17 Viviendas / Hectárea y en expansión urbana de 30 viviendas / Hectárea neta urbanizable. Conforme al artículo 256 del POT y a la Resolución 046 de 8 de febrero de 2023 de la Secretaría de Planeación Municipal, el PP “*Villa Dolores*” accede al Rango 1 de densidad en 159/Viv Ha neta sobre la totalidad del ámbito del plan parcial, en función de la participación en cargas generales del plan parcial correspondiente a la cesión y construcción de la vía arteria menor calle 6ª. Oeste.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. ACCESOS, ANDENES, VADOS, RAMPAS Y ESCALERAS. Para la construcción de andenes, vados, rampas y escaleras se deberá dar aplicación a lo establecido en los artículos 288 a 291, 292, 293, 295 y 296 del POT. En rampas peatonales y escaleras se deberá cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. ANTEJARDINES. En la expedición de licencias de construcción del Plan Parcial “*Villa Dolores*”, independiente de la tipología y uso, el Curador Urbano verificará que se respete un antejardín de 3 metros desde el lindero del predio, su cerramiento se hará conforme a las reglas establecidas en el artículo 271 del POT.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS. En las licencias de construcción se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 311 del Acuerdo 004 de 2015 sobre normas específicas para parqueaderos de acuerdo a los usos generales del suelo.

PARÁGRAFO. - En los usos comerciales y de servicios e institucionales que por su escala tengan un impacto en la movilidad, adelantarán un estudio de tránsito.

CAPÍTULO III
CONFIGURACIÓN PREDIAL

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

Si se opta por tipología aislada las áreas útiles se podrán subdividir en lotes conforme a la tabla de edificabilidad tipo 3 del artículo 250 del POT así:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| Rangos de altura | Área mínima de predio (metros cuadrados) |
|------------------|--|
| 0 a 5 pisos | 625 |
| 6 a 10 pisos | 900 |
| 11 a 15 pisos | 1225 |

PARÁGRAFO. – Los curadores urbanos serán responsables de verificar que en el licenciamiento de los diferentes proyectos del Plan Parcial no se exceda la densidad determinada en el presente Plan según el Rango de densidad.

TÍTULO IV

SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO VISGÉSIMO OCTAVO. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios determinados para el Plan Parcial “Villa Dolores” son los metros cuadrados en los diferentes usos y la densidad en vivienda a los que el titular tiene derecho por la asunción de las cargas urbanísticas acá establecidas.

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

| CARGAS LOCALES TOTALES | 54.490,22 | ANU 40,00% |
|--|-----------|---------------|
| Cargas locales de Espacio Público exigidas | 34.056,38 | 25,00% |
| Cargas locales de Espacio Público Propuestas totales | 34.056,39 | 25,00% |
| Cargas locales de Espacio Público Anticipadas | 2.134,96 | 1,57% |
| Cargas locales de Espacio Público en sitio | 31.921,43 | 23,43% |
| Parque Globo No. 1 | 10.495,86 | 7,70% |
| Parque Globo No. 2 | 17.401,96 | 12,77% |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| | | |
|---|------------------|---------------|
| Parque Globo No. 3 | 2.019,35 | 1,48% |
| Parque Globo No. 4 | 2.004,26 | 1,47% |
| Cargas locales de Equipamientos Exigidas | 6.811,28 | 5,00% |
| Cargas locales de Equipamientos Propuestas Totales | 6.811,28 | 5,00% |
| Cargas locales de Equipamientos Anticipadas | 532,06 | 0,39% |
| Cargas locales de Equipamientos en sitio | 6.279,22 | 4,61% |
| Equipamiento Globo No. 1 | 2.975,38 | 2,18% |
| Equipamiento Globo No. 2 | 3.303,84 | 2,43% |
| Cargas locales de Vías Exigidas | 13.622,55 | 10,00% |
| Cargas locales de Vías Propuestas | 13.622,55 | 10,00% |
| Cargas locales de Vías Locales Anticipadas | 4.114,48 | 3,02% |
| Cargas locales de Vías Locales en sitio | 9.508,07 | 6,98% |
| Vía local Globo 1 | 9.508,07 | 6,98% |

PARÁGRAFO 1. - Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular, y realizada la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del municipio, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras, de conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal 280 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

PARÁGRAFO 3. El presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a la obligación de destinar el 20% del área útil en usos residenciales, comerciales y de servicios para la provisión de vivienda de interés social prioritario conforme lo señalado en el artículo 222 del POT.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

El cumplimiento de la carga de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se hará bajo cualquiera de las modalidades establecidas en las normas nacionales que regulan la materia, según lo reglamente el municipio de Pasto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO. 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 adquirir el derecho de acceder a los beneficios o aprovechamientos adicionales según lo define el POT.

Las cargas generales presentes en el área del Plan Parcial están constituidas por los suelos que forman la malla vial arterial, y las redes matrices de servicios públicos.

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

| | Tipo suelo | Área m2 | % Sobre área bruta |
|----------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|
| 3 | CARGAS GENERALES | 7.832,20 | 5,23% |
| 3.1 | Calle 6 Oeste - Vía arteria menor | 7.832,20 | 5,23% |

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. En concordancia con lo previsto en la Resolución 046 de 2023 de la Secretaría de Planeación Municipal “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 Villa Dolores optará por la participación en cargas generales CG Rango 1 (hasta 159 viviendas/Hectárea).

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

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

| PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES | COP |
|---|---------------------------|
| Ventas estimadas | \$ 225.462.000.000 |
| Vr. mínimo de aporte a cargas generales para acceder a mayor densidad (1.00 % ventas estimadas) Rango 1. | \$ 2.254.620.000 |
| Vr. Obras de Carga General a cargo del promotor (Cil 6 Oeste) sin incluir valor de redes | \$ 2.251.757.500 |



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

| | |
|---|-------------------------|
| Vr. Suelo de Carga General | \$ 1.033.850.400 |
| TOTAL APOORTE A CARGAS GENERALES | \$ 3.285.607.900 |

*Cifras en pesos de junio de 2023

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. De conformidad con el artículo 36 de la ley 388 de 1997, la participación en cargas generales podrá ser pagada en dinero previa constitución de una fiducia cuyo beneficiario debe ser el Municipio de Pasto o a través de la cesión de suelo y de la construcción de los componentes de las cargas generales del plan parcial, dando cumplimiento a los siguientes lineamientos:

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

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.

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

2. Cumplimiento de cargas generales mediante la cesión de suelo y la ejecución de obras en el ámbito del Plan Parcial.

De manera alternativa, a escogencia del titular del plan parcial, la participación en cargas generales se hará con la cesión de suelo y construcción de la vía arteria



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

menor Calle 6 Oeste y con las redes matrices de acueducto y alcantarillado establecidas en la factibilidad o disponibilidad de servicios públicos.

TÍTULO V

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

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

1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Municipio, o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en las leyes 9 de 1989, Ley 388 de 1997, el decreto único nacional 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, así como en el POT.
2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
3. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público (andenes, entre otros) cumpliendo con las especificaciones técnicas contengan las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano, o la norma que los derogue, modifique o sustituya.
4. Incluir en el diseño lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Nacional 1077 de 2015, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.
5. Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerirse de licencia de intervención y ocupación del espacio público.
6. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

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

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL. En la expedición de licencias urbanísticas se deberá dar cumplimiento a lo concertado suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Nariño - CORPONARIÑO y el Municipio de Pasto, que comprende, entre otros, los siguientes lineamientos

1. Durante la ejecución del Plan Parcial se debe conservar la ubicación y extensión de las áreas destinadas a espacio público verde para contribuir al manejo ambiental de la zona, en articulación con la estructura ecológica del municipio (parques globos 1, 2, 3 y 4).

2. Se debe prever la adecuada captación de caudales de exceso, sobre todo en periodos de intensas lluvias, con obras adicionales en los polígonos denominados Equipamiento Globo 1 y Parque Globos 1 y 4, para que dichos caudales sean conducidos proporcionalmente hacia los colectores y/o canalizaciones existentes que cuenten con la capacidad hidráulica suficiente. Lo anterior, bajo los lineamientos y exigencias técnicas de EMPOPASTO S.A. ESP.

3. Se deberá diseñar y construir un sistema de drenaje pluvial eficiente que evite al máximo generar problemas de inundación a los barrios colindantes. Lo anterior, bajo los lineamientos y exigencias técnicas de EMPOPASTO S.A. ESP.

4. Diseñar e implementar un sistema urbano de drenaje sostenible (SUDS) que permita el adecuado manejo de las escorrentías, minimizando el riesgo de sobrecargar hidráulicamente los sistemas de alcantarillado pluvial. Las soluciones técnicas correspondientes se definirán en la etapa de licenciamiento de acuerdo a diseños específicos de redes, y teniendo en cuenta para ello las zonas de cesión pública para parques.

5. Solicitar y tramitar con antelación los permisos ambientales a que haya lugar de manera previa a la ejecución de las obras o actividades que así lo requieran en cumplimiento de la normativa ambiental aplicable.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

6. Efectuar la adecuada gestión integral de los residuos en las diferentes etapas del proyecto. Dar cumplimiento a la Resolución 0472 de 2017 y todas aquellas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, en lo relacionado con la disposición de material sobrante y residuos de construcción durante las fases de construcción. El control y vigilancia corresponderá a la autoridad ambiental competente.

7. En aplicación de lo señalado en el Decreto 1783 de 2021, una vez el área del plan parcial se urbanice, para lo que corresponda al suelo de expansión urbana, el municipio deberá efectuar los ajustes respectivos en la cartografía oficial del POT en lo que se refiere al perímetro urbano.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. NORMAS DE MANEJO DE RIESGO. En la expedición de licencias urbanísticas se deberá dar cumplimiento a lo concertado entre la Corporación Autónoma Regional de Nariño CORPONARIÑO y el Municipio de Pasto, en la incorporación del riesgo conforme a los siguientes lineamientos

Los estudios de riesgo del Plan Parcial Villa Dolores categorizan el riesgo como riesgo Bajo. para los fenómenos amenazantes de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

Los resultados detallados de los estudios de riesgo se encuentran en el anexo 1 Documento Técnico de soporte y anexo 3 Estudios técnicos del presente Plan. A continuación, se describe el riesgo o condición de amenaza de cada uno de los fenómenos amenazantes que fueron analizados por dichos estudios.

1. Riesgo por lahares:

Según los resultados del análisis y modelamiento de la amenaza por lahares, el área de delimitación del Plan Parcial se encuentra por fuera de la zona expuesta a este fenómeno, por lo tanto, no cuenta con condiciones amenazantes en su área de desarrollo, por tal razón, la propuesta urbanística puede desarrollarse sin restricciones, ni limitaciones frente al fenómeno de flujos de lodo o lahares, tal y como se encuentra determinado el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Riesgo por remoción en masa:

La categorización de la vulnerabilidad para el Plan Parcial Villa Dolores a partir de la identificación y localización de elementos expuestos se clasifica como baja, por consiguiente, no se espera algún nivel de daño en las edificaciones o a la población.

3. Riesgo por avenidas torrenciales:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)

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

Los resultados del estudio de avenidas torrenciales catalogan al predio del Plan Parcial Villa Dolores como un área sin condición de amenaza ni condición de riesgo, lo cual es respaldado por los estudios básicos de riesgo del municipio.

4. Riesgo por inundación:

Los resultados del estudio de inundación catalogan al predio del Plan Parcial Villa Dolores como un área sin condición de amenaza ni condición de riesgo, lo cual es respaldado por los estudios básicos de riesgo del municipio.

CAPÍTULO II

**EJECUCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN
URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN**

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO. UNIDAD DE GESTIÓN. El Plan Parcial “Villa Dolores” se desarrollará como una única unidad de gestión, en los términos fijados en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano N.º F 01 “Propuesta Urbana”.

PARÁGRAFO 1. El planteamiento urbanístico del Plan Parcial “Villa Dolores” demanda la reconfiguración de los límites prediales existentes y la generación del espacio público al interior del área de planificación. Así, teniendo en cuenta que se trata de dos predios independientes incluidos en la delimitación de la Unidad de gestión, no es necesario implementar el mecanismo de integración inmobiliaria previsto en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. ETAPAS DE DESARROLLO. El Plan Parcial “Villa Dolores” se podrá desarrollar a través del licenciamiento de una o más etapas urbanísticas, garantizando la autosuficiencia y cumplimiento de obligaciones urbanísticas definidas en el presente Decreto en cada una de las etapas

TÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho alcalde

**DECRETO 0142 DE 2023
(04 AGO 2023)**

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

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. La modificación del presente Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 004 de 2015.

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

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

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Juan de Pasto, a los cuatro (4) de agosto de 2023


GERMÁN CHAMORRO DE LA ROSA
Alcalde Municipal de Pasto

Revisó y aprobó:


ENRIQUE RIASCOS VILLARREAL
Secretario de Planeación (E)


ANGELLA PANTOJA MORENO
Jefe Oficina de Asesoría Jurídica del Despacho

Revisó:


ENRIQUE RIASCOS VILLARREAL
Subsecretario de Ordenamiento Territorial

CAROLINA ESCANDÓN
Asesora Jurídica SPM 

ELIZABETH MENDOZA
Profesional Universitaria 

DIANA MARTÍNEZ
Contratista SPM 