

DECRETO 130 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2025

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL AEROPOLIS, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA DE VOCACIÓN INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA”.

EL ALCALDE SANTA ROSA, BOLÍVAR

EL ALCALDE SANTA ROSA, BOLÍVAR, En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el artículo 315 de la Constitución Nacional, el artículo 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1.997; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2.012; el Decreto Nacional 1077 de 2.015 y sus modificatorios; y el Acuerdo Municipal No. 012 del 29 de diciembre de 2019, que adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial de Santa Rosa.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de “(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, establece como uno de los fines del ordenamiento del territorio “(...) 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”.

Que el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ídem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, “(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras”.

Que, a su turno, el artículo 8 íbidem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: “(...) La función pública del ordenamiento

del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...).

Que según lo establecido en el artículo 19 ídem "(...) 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 (...).

Que el artículo 38 ibídem, sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios, dispone 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 el párrafo del artículo 39 de la norma ibídem establece que las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las unidades de actuación urbanística.

Que el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la ley 388 de 1.997, establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que el Decreto Nacional 19 de 2.012 estableció en su artículo 184, que los Planes Parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con

tratamiento de desarrollo y de expansión urbana, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un Plan Parcial.

Que este mismo Decreto reglamenta las disposiciones relativas a los Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1.997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, adopción y contenido.

Que el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del mismo Decreto, instituye como condición para realizar actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana, la adopción del respectivo Plan Parcial.

Que según con la clasificación del suelo determinada en el Acuerdo No. 012 de 2019, por medio del cual se adoptó la modificación del EOT de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTA ROSA (En adelante EOT), el predio que integra el presente Plan Parcial se localiza en Suelo calificado como de Expansión Urbana, de conformidad con el Plano “Clasificación del suelo municipal”, y en términos de usos del suelo, el mismo predio se localiza en la zona de expansión urbana de vocación industrial regulada en el EOT, dejando la cortina legal de adopción a través del instrumento Plan Parcial.

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

a) Radicación del Proyecto. Mediante comunicación radicada el 7 de noviembre de 2025, Radicado: R20205-2403, el señor Miguel Angel Marsiglia Muñoz, identificado con cedula de ciudadanía No. 73151013, en calidad de propietario / desarrollador del Plan Parcial, conformados por los inmuebles pertenecientes a las siguientes Referencias Catastrales:

Predio	Referencia Catastral
Predio Numero 1	13683000300000236000
Predio Numero 2	13683000300000152000
Predio Numero 3	13683000300000208000
Predio Numero 4	13683000300000305000
Predio Numero 5	13683000300000275000
Predio Numero 6	13683000300000306000
Predio Numero 7	1368300030000008500000
Predio Numero 8	1368300030000008520000
Predio Numero 9	1368300030000008530000
Predio Numero 10	13683000300000242000
Predio Numero 11	13683000300000150000

b) Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes. De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este último modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Secretaría Municipal de Planeación, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de Plan Parcial AEROPOLIS, se adelantó la fase de “Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial”, con el fin de dar a conocer la propuesta de Plan Parcial y recibir recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se adelantó a través de los siguientes medios:

- **Publicación en plataforma institucional del municipio de Santa Rosa.**

Llevada a cabo el día xxxxxxxxxx, en la pagina web: WWW.SANTAROSADELNORTE-BOLIVAR.GOV.CO.

El día xxxxxxxxxx se realizó reunión en la Secretaria de Planeación Municipal donde el promotor del Plan Parcial socializó con los vecinos y la comunidad en general, en la cual no se presentaron objeciones y observaciones.

c) Revisión de la formulación del Plan Parcial.

Resolución de viabilidad: Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Secretaria de Planeación Municipal realizó el estudio del proyecto de Plan Parcial, encontrando que después de realizadas las correcciones solicitadas, éste, se ajusta a las normas vigentes del EOT de Ordenamiento Territorial; por lo que mediante Oficio de fecha noviembre 28 de 2023, la Secretaria de Planeación Municipal, emite el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial AEROPOLIS, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente.

d) Concertación Ambiental. Que mediante la Resolución de concertación 1553 del 23 de septiembre de 2024, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2.2.4.1.1.6 y 2.2.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2.015, la **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**, y la **CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE, CARDIQUE**, concertaron los aspectos ambientales del proyecto de Plan Parcial.

e) Factibilidad de servicios públicos. Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la factibilidad y/o disponibilidad de la prestación de servicios

públicos, de la manera relacionada a continuación: (Documentos anexos en el DTS del Plan Parcial).

Que la Secretaría Municipal de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en los Acuerdos Municipales 016 de 2002 (que adopta el EOT de Ordenamiento Territorial de SANTA ROSA), y 30 de mayo de 2015, (que adoptó la Modificación Excepcional y Compilación del EOT de Ordenamiento Territorial y las normas municipales vigentes del Municipio de SANTA ROSA), y en consecuencia, es procedente la adopción del del Plan Parcial AEROPOLIS.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

TITULO I **DISPOSICIONES GENERALES**

CAPITULO I **ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Artículo 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial AEROPOLIS, ubicado en suelo de expansión urbana de vocación industrial del Municipio de SANTA ROSA, bajo los parámetros de la Ley 388 de 1.997, el Decreto Nacional 1077 de 2.015 y las normas que lo modifiquen y/o sustituyan; y el Acuerdo No. 012 del 29 de diciembre de 2.019, que adoptó el Esquema de Ordenamiento Territorial actual de Santa Rosa, Norte de Bolívar, así como sus anexos y posteriores modificaciones o ajustes.

Artículo 2. MARCO NORMATIVO APLICABLE. El Plan Parcial AEROPOLIS se sujetará en todo a lo establecido en el Acuerdo No. 012 del 29 de diciembre de 2019, actual EOT de Ordenamiento Territorial actual de SANTA ROSA de Bolívar, por ende, la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse al mismo.

Artículo 3. TRATAMIENTO URBANISTICO APLICABLE. El tratamiento urbanístico aplicable al predio objeto del Plan Parcial, según lo establecido en el Acuerdo No. 012 del 29 de diciembre de 2019, actual Esquema de Ordenamiento Territorial de Santa Rosa, Norte de Bolívar, por ende, la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse al mismo.

Artículo 4. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en el artículo 2 de Ley 388 de 1.997:

- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés colectivo sobre el particular.
- Distribución equitativa de cargas y beneficios.

Artículo 5. DEFINICIONES. Para efectos de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Decreto, adóptense las siguientes definiciones, conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de Santa Rosa y en la normativa nacional vigente:

1. Área Bruta: Superficie total comprendida dentro del perímetro del Plan Parcial, incluyendo las áreas destinadas a cesiones obligatorias, zonas de protección ambiental y rondas hídricas.
2. Área Neta Urbanizable: Porción del área bruta resultante luego de descontar las áreas destinadas a sistemas estructurantes, rondas de cuerpos de agua, servidumbres de infraestructura y demás áreas de exclusión.
3. Área Útil: Superficie resultante dentro del área neta urbanizable destinada a usos privados o susceptibles de aprovechamiento urbanístico.
4. Áreas verdes: Son aquellos espacios abiertos (públicos o privados) cubiertos por vegetación (árboles, arbustos, pasto o plantas) tales como parques, jardines, huertos, bosques, cementerios y áreas deportivas, que se encuentran dentro de los límites de una ciudad o municipio y que pueden tener diferentes usos directos para los usuarios.
5. Cargas Generales: Aquellas que benefician a la totalidad o a una parte significativa del territorio municipal, tales como las vías principales, equipamientos mayores y sistemas de servicios públicos estructurantes.
6. Cargas Locales: Aquellas inherentes a cada unidad de actuación urbanística o etapa del proyecto, que corresponden a cesiones de áreas para vías locales, parques, zonas verdes y equipamientos comunales.
7. Centros Comerciales: Construcción que consta de uno o varios edificios, por lo general de gran tamaño, que albergan servicios, locales y oficinas comerciales aglutinados en un espacio determinado concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto. En este se permiten entre otros los siguientes establecimientos: Establecimientos Financieros, Zonas de juegos infantiles, Salas de juego activas y pasivas, Locales Comerciales de gran escala, Almacenes de Ropa y Calzado, Salas de Cine, Restaurantes y Zonas de Comidas, Cajas de Cambio, SAI, Café internet, Almacenes de Cadena, Venta de Vehículos, Tiendas deportivas.
8. Corredor Urbano: Son espacios de relación que fomentan el intercambio entre

las personas y los organismos que conforman el ecosistema urbano, su configuración se concreta en relación a la estructura de espacio público y las redes de movilidad de un territorio urbano específico.

9. Cesiones Públicas Obligatorias: Áreas de terreno que deben transferirse gratuitamente al Municipio como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 y las disposiciones del EOT.

10. Gestor del Plan Parcial: Persona natural o jurídica responsable de la formulación, gestión, ejecución y seguimiento del Plan Parcial, en representación de los propietarios de los predios involucrados.

11. Índice de construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

12. Índice de edificabilidad: Es el área edificable neta de edificación por cada metro cuadrado de área neta o bruta de un predio y que indicativa y numéricamente equivale al número de plantas del edificio, que pueden construirse sobre cada metro cuadrado.

13. Índice de ocupación: Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

14. Infraestructura básica: La infraestructura básica también conocida a veces como infraestructura crítica, es un término utilizado por los gobiernos para describir esos bienes que sean esenciales para el funcionamiento de una sociedad y economía. Entre las instalaciones más asociadas con el término son las siguientes: generación de electricidad, transmisión y distribución; producción de gasolina, su transporte y distribución; petrolero y para producción petrolera, transporte y distribución; telecomunicación; abastecimiento de agua (agua potable, alcantarillado, manejo de aguas superficiales (e.g., diques); agricultura, producción y distribución de alimentos; calefacción (e.g., gas natural, kerosene); salud pública (hospitales, ambulancias); sistemas de transporte y logística (oferta de combustible, redes de ferrocarril, aeropuertos, puertos); servicios financieros (bancos, envío de dinero); servicios de seguridad (policía, ejército).

15. Parque, Agrupación o Conjunto Industrial: Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.

16. Plan Parcial: Instrumento de planificación mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial o del Esquema de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión

urbana, según lo establecido en la Ley 388 de 1997.

17. Sistema Estructurante: Conjunto de componentes territoriales que organizan el desarrollo del Plan Parcial, incluyendo los sistemas vial, ambiental, de espacio público y de servicios públicos domiciliarios.

18. Suelo de expansión urbana: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

19. Unidad de Actuación Urbanística (UAU): Área delimitada dentro del Plan Parcial en la cual se gestionan de manera integral las actuaciones de urbanización y construcción, asegurando el reparto equitativo de cargas y beneficios.

20. Uso del suelo: Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

21. Uso del Suelo Industrial 1: Industria de pequeña actividad, no tóxica, con procesos de producción sin ruido, calor o vibraciones; sin áreas espaciales para cargue y descargue, ni infraestructura diferente a la existente; horario diurno de funcionamiento y generalmente anexa a la vivienda. Compatible con otros usos y que requiere de una infraestructura mínima de servicios públicos y bajos controles para el impacto que generan.

22. Uso del Suelo Industrial 2: Industria de mediana producción, no tóxica, contaminante ni explosiva; con control de ruidos y vibraciones, que requieren un área específica para cargue, descargue y almacenamiento y controles especiales para la mitigación de cualquier tipo de impacto.

23. Uso del Suelo Industrial 3: Industria a gran escala que requiere controles estrictos para la mitigación de los impactos y efectos tóxicos contaminantes, de ruido y vibraciones que produce y de contaminación de su materia prima; requiere un área de cargue y descargue en el interior del predio y los servicios de infraestructura son especiales e individuales; requiere infraestructura de servicios especiales, áreas de parqueos, adecuación de vías y otras; requiere el uso de plantas de tratamiento para tratar sus desechos, independientes de los sistemas de las áreas urbanas

residenciales.

24. Uso del Suelo Institucional 1: Constituido por establecimientos públicos y privados de mediano impacto de cobertura zonal compatibles con el uso residencial. (Equipamientos en. Salud, Seguridad, Casi; también templos religiosos, equipamientos administrativos de menor escala)

25. Uso del Suelo Institucional 2: Constituido por Establecimientos Educativos de menor y mayor impacto de cobertura zonal, compatible con los usos residenciales y comerciales de la zona.

26. Uso del Suelo Mixto: Aquel cuyo desarrollo genera mayor actividad y por consiguiente un grado de impacto ambiental controlable. Requiere de la totalidad de los servicios públicos domiciliarios y de una localización estratégica dentro de la malla vial para que se pueda desarrollar sanamente, sin afectar ningún otro sector del área social o económica del Municipio. En el son compatibles, los usos comercial 1 y 2, residencial, institucional 1 y 2, recreación y deporte 1.

27. Uso del suelo Mixto 1: Aquel cuyo desarrollo genera mayor actividad y por consiguiente un grado de impacto ambiental controlable. Requiere de la totalidad de los servicios públicos domiciliarios y de una localización estratégica dentro de la malla vial para que se pueda desarrollar sanamente, sin afectar ningún otro sector del área social o económica del municipio. Este uso permite a su vez los usos Residencial 2 y 3, Comercial 2 y 3).

28. Uso del suelo Mixto 2: Residencial 3, Institucional 1.

29. Uso del Suelo Comercial (C1): Constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal. Establecimientos de bajo impacto ambiental, de uso frecuente y periódico de la comunidad.

30. Uso del Suelo Comercial (C2): Constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas específicamente destinadas (locales comerciales, variedades, almacenes de ropa, cafetería, refresquerías, internet, SAUI, tienda de barrio, peluquerías, droguerías, ferreterías).

31. Uso del Suelo Comercial (C3): Constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y q se lleva a cabo a nivel de ciudad. (cantinas, moteles, estaciones de servicios, terrazas, estaderos, bares discotecas, talleres de mecánica).

32. Uso del suelo comercial (C4): Constituido por locales destinados a actividades de gran escala, Centros Comerciales. (Ver definición de Centro Comercial).

33. Uso del Suelo Servicios Complementarios 1: Servicios complementarios a las actividades económicas propias del desarrollo urbano. No requieren labores de cargue y descargue pero demandan áreas de parqueo. Son establecimientos financieros. Servicios profesionales o de oficina como estudios fotográficos, inmobiliarias y

empresas de avalúo y construcción, agencias de empleo, fotocopiado e impresión, empresas de seguridad y celaduría, servicios jurídicos, contabilidad, agencias de viajes, Call Center y demás servicios de asistencia técnica y/o profesional. Establecimientos que ofrecen una atención directa al cliente. Son de uso cotidiano por lo que complementan el uso residencial. Dentro de este grupo se clasifican las peluquerías y salas de belleza, gimnasios, salas de masajes, spa o centros de estética; así como, las lavanderías y servicios de aseo, mantenimiento y alquiler de ropa, calzado.

34. Uso del suelo servicios complementarios 2: Servicios complementarios a las actividades económicas propias del desarrollo urbano. Si requieren labores de cargue y descargue pero demandan áreas de parqueo. Son. Mercado minorista, Estación de buses, Mataderos, Centros reclusorios, Hospitales. Escenarios deportivos.

35. Uso del suelo de Servicios personales generales (S1): Constituido por las siguientes actividades y usos:

36. Uso del suelo de Servicios personales generales (S2): Constituido por las siguientes actividades y usos:

37. Uso del suelo de Servicios personales generales (S3): Constituido por las siguientes actividades y usos: Industrial liviana, Logística, Almacenamiento y Bodegaje, Estaciones de Transferencia. (Este uso estará sometido a los requerimientos ambientales exigidos por las normas vigentes).

38. Uso del suelo de Servicios personales generales (S4): Constituido por las siguientes actividades y usos:

39. Uso del Suelo de Servicios personales generales (S5): Constituido por las siguientes actividades y usos: Logística, Almacenamiento y Bodegaje; este uso puede definirse como el proceso logístico que se encarga de la recepción, el almacenamiento y el movimiento dentro de un mismo local hasta el punto de consumo de cualquier unidad logística, así como el tratamiento de información de los datos generados en cada uno de los procesos. El Bodegaje, es la actividad donde se ejecuta la recepción, almacenamiento y movimientos de materiales, materias primas y productos semielaborados, hasta el punto de consumo por un cliente externo o interno.

40. Uso del suelo Recreacional y Turístico: Comercio de Carreteras, Servicios e Carretera, Restaurantes, Refresquerías, Discotecas, Viveros, Colegios, Universidades, Cementerio, Centros Recreacionales.

41. Uso del suelo Recreativo y Deporte 1: Es el uso constituido por canchas deportivas, parques y zonas y espacios verdes.

42. Uso del suelo Recreativo y Deporte 2: Es el constituido por centros recreacionales, estadios, coliseos y corralejas, Villas Olímpicas.

43. Uso del suelo Residencial: El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo

caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

44. Uso del suelo Residencial (R1): Constituye las viviendas tipo unifamiliar, que son aquellas que han sido diseñadas basadas única y exclusivamente para el habitar social y privado de una familia sobre un lote determinado.

45. Uso del suelo Residencial (R2): Constituye las viviendas tipo bifamiliar, que son aquellas que han sido diseñadas basadas única y exclusivamente para el habitar social y privado de dos familias, ubicadas sobre un mismo lote de terreno; cuya propiedad permanece pro indiviso separada por elementos medianeros y con posibles restricciones, sobre derechos a ocupar o edificar espacios o terrenos a no ser por acuerdo de las partes y con licencia oficial, pero con servicios y locales o habitaciones independientes que tengan o no-acceso común.

46. Uso del suelo Residencial (R3): Constituye las viviendas tipo multifamiliar, tanto en urbanizaciones como en edificaciones, con áreas aptas para tres (3) familias o más en forma independiente.

47. Uso del suelo Residencial (R4): Conjuntos Residenciales o viviendas unifamiliares de baja densidad, cuyo uso residencial es permanente o de segunda vivienda. Este puede estar ubicado en el área urbana o de expansión urbana con vocación campestre. Es un conjunto que deriva de un plan urbanístico integral o Master Plan, establece áreas privadas y comunitarias que se rigen por la propiedad horizontal, la copropiedad y el condominio. Las áreas comunales son las requeridas para el funcionamiento y las actividades complementarias de la vivienda, como vías, zonas verdes, espacios recreativos y estacionamientos.

48. Vía Secundaria: Son las calles que tienen funciones de distribución de los tráficos urbanos desde la red arterial hasta la red local. Estas vías son intermedias, a menudo sin continuidad en itinerarios interurbanos. En ellas, los movimientos que predominan son los urbanos y determinan el diseño de la vía.

49. Vía local: Que son aquellas cuya función principal es dar acceso a las propiedades colindantes y a los usos ubicados en sus márgenes. En este tipo de vías urbanas, los movimientos predominantes son los urbanos frente a los movimientos de larga distancia. Dentro de los movimientos urbanos, los movimientos de paso son minoritarios frente a los movimientos de acceso a las actividades ubicadas en las márgenes de las vías.

50. Vía Principal: Son las vías que se encargan de canalizar los movimientos metropolitanos de larga distancia. Cumplen con las funciones de conexión y distribución de los vehículos dentro del entorno urbano y municipal.

Parágrafo: Las demás definiciones no contempladas en el presente artículo se entenderán según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el EOT del Municipio de Santa Rosa y las normas complementarias que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

Objetivo General:

El objetivo del Plan Parcial “AERÓPOLIS” es desarrollar un proyecto estratégico de uso mixto industrial, como instrumento de planificación intermedio basado en criterios técnicos, económicos y jurídicos, que contribuya a consolidar la dinámica funcional y vocacional del territorio, en concordancia con la normativa municipal vigente y las dinámicas territoriales propias de su entorno inmediato y regional.

Objetivos Específicos:

- Consolidar un nodo de desarrollo productivo que potencie la vocación industrial de la zona de expansión urbana del Municipio de Santa Rosa, mediante la localización estratégica de actividades logísticas, industriales, de almacenamiento y comercio, en articulación con la infraestructura vial existente y proyectada.
- Promover la integración funcional de usos mixtos, combinando de manera ordenada actividades industriales, comerciales, residenciales y de servicios, que fortalezcan la estructura urbana y fomenten la generación de empleo y dinamismo económico local y regional.
- Optimizar el uso del suelo urbano y de expansión urbana, a través de una estructura espacial eficiente que garantice la articulación entre el sistema vial, el sistema ambiental, el espacio público y los equipamientos colectivos.
- Garantizar la sostenibilidad ambiental mediante la incorporación de áreas de protección, manejo y preservación de rondas hídricas, zonas verdes y elementos estructurantes del paisaje natural, en armonía con el desarrollo urbano proyectado.
- Establecer un modelo de desarrollo urbano ordenado y escalonado, que permita la ejecución del plan parcial por etapas, asegurando la provisión progresiva de servicios públicos, vías y equipamientos.
- Fortalecer la competitividad territorial mediante la integración de actividades económicas de alto impacto y la generación de oportunidades laborales, contribuyendo al posicionamiento del municipio como un punto estratégico de articulación productiva y logística.
- Fomentar el desarrollo de vivienda vinculada al proyecto industrial y de servicios, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad, movilidad y acceso a equipamientos urbanos.
- Asegurar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, garantizando la cesión de las áreas públicas obligatorias y la provisión de infraestructuras que soporten la dinámica del desarrollo urbano y económico.

- Articular el proyecto con la planeación municipal y regional, promoviendo la integración del Plan Parcial con el sistema vial metropolitano y con las determinantes ambientales y de ordenamiento territorial establecidas por la normativa vigente.

Artículo 7. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS DEL PLAN PARCIAL. Se adoptan como estrategias de intervención y organización territorial para la implementación del Plan Parcial AERÓPOLIS, las siguientes:

- Integración funcional y sostenible: Promover la articulación de multi-actividades productivas, de almacenamiento, distribución y logística, mediante el uso de tecnologías avanzadas y principios de sostenibilidad ambiental, económica y social.
- Articulación regional y global: Consolidar el Plan Parcial como un nodo articulador y de enlace estratégico con la zona industrial de Mamonal, el puerto marítimo de Cartagena de Indias y las actividades industriales de escala regional, nacional e internacional.
- Eficiencia operativa y tecnológica: Configurar una estructura funcional y eficiente para el parque logístico-industrial, soportada en sistemas operativos articulados, con infraestructura de alta tecnología y servicios especializados que fortalezcan la competitividad del territorio.
- Impulso al desarrollo económico y urbano: Potenciar el desarrollo integral del suelo mediante la mezcla de usos industriales, comerciales y complementarios, favoreciendo la generación de empleo y dinamizando la economía local y regional.
- Conectividad y movilidad estratégica: Garantizar la adecuada conectividad vial y logística con los principales corredores de transporte y centros de producción, asegurando la fluidez y eficiencia en el intercambio de bienes y servicios.

Artículo 8. DELIMITACIÓN GENERAL Y AMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial AEROPOLIS, está delimitado tal y como se indica en “PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA”, que hace parte integral del presente acto administrativo.

a) El Plan Parcial AEROPOLIS se delimita por las siguientes coordenadas:

Punto	Coordenadas X	Coordenadas Y	Longitud	Latitud
1	4739104,609	2717187,620	-75,3844280	10,4811760
2	4738974,607	2717006,906	-75,3856030	10,4795330
3	4738756,924	2716704,311	-75,3875700	10,4767830
4	4738453,029	2716281,875	-75,3903170	10,4729430
5	4738227,795	2715968,782	-75,3923520	10,4700970
6	4738012,179	2716107,231	-75,3943310	10,4713340
7	4737826,444	2716199,847	-75,3960340	10,4721580

8	4737758,139	2716110,493	-75,3966520	10,4713460
9	4737529,852	2716277,879	-75,3987480	10,4728430
10	4737426,015	2716354,017	-75,3997020	10,4735250
11	4737202,624	2716076,479	-75,4017230	10,4710000
12	4736852,002	2716301,638	-75,4049410	10,4730120
13	4736353,364	2716463,820	-75,4095070	10,4744430
14	4736089,175	2716549,750	-75,4119260	10,4752020
15	4736026,207	2716062,454	-75,4124670	10,4707920
16	4736073,367	2715821,467	-75,4120190	10,4686170
17	4737068,500	2715718,176	-75,4029230	10,4677520
18	4736601,211	2715766,416	-75,4071950	10,4681560
19	4737064,401	2715509,951	-75,4029460	10,4658690
20	4736862,122	2715519,954	-75,4047940	10,4659460
21	4736248,766	2715624,478	-75,4104040	10,4668480
22	4736086,728	2715614,365	-75,4118830	10,4667460
23	4736198,546	2714790,719	-75,4108040	10,4593080
24	4736140,222	2714623,857	-75,4113250	10,4577950
25	4736113,453	2714455,867	-75,4115580	10,4562750
26	4736165,057	2714439,325	-75,4110850	10,4561290
27	4737182,520	2714615,164	-75,4018050	10,4577890
28	4737339,644	2714611,413	-75,4003700	10,4577660
29	4737648,222	2714655,315	-75,3975550	10,4581840
30	4738016,231	2715344,697	-75,3942410	10,4644410
31	4738073,457	2715322,793	-75,3937170	10,4642470
32	4737997,364	2715033,502	-75,3943920	10,4616260
33	4738266,257	2714965,189	-75,3919310	10,4610270
34	4738497,181	2714873,805	-75,3898160	10,4602170
35	4738428,340	2714716,551	-75,3904340	10,4587910
36	4739218,864	2714770,403	-75,3832180	10,4593320
37	4740220,728	2714840,952	-75,3740720	10,4600380
38	4740259,317	2714406,794	-75,3736900	10,4561160
39	4740385,958	2714342,677	-75,3725290	10,4555440
40	4740360,838	2714496,903	-75,3727690	10,4569370
41	4740562,029	2714634,155	-75,3709410	10,4581910
42	4740605,236	2714611,807	-75,3705440	10,4579920
43	4740673,251	2714851,541	-75,3699400	10,4601640
44	4740597,161	2715435,750	-75,3706750	10,4654400

45	4740474,983	2715457,333	-75,3717920	10,4656270
46	4740622,886	2715238,649	-75,3704260	10,4636600
47	4740365,707	2715209,379	-75,3727730	10,4633780
48	4740406,902	2715175,903	-75,3723950	10,4630780
49	4740268,153	2714907,023	-75,3736430	10,4606380
50	4740195,795	2714897,724	-75,3743040	10,4605490
51	4740089,114	2715227,572	-75,3753010	10,4635240
52	4740138,039	2715028,683	-75,3748400	10,4617290
53	4740089,114	2715227,572	-75,3753010	10,4635240
54	4740108,179	2715294,224	-75,3751310	10,4641280
55	4740050,544	2715396,630	-75,3756650	10,4650500
56	4739958,585	2715511,198	-75,3765120	10,4660790
57	4739879,109	2715705,463	-75,3772520	10,4678300
58	4739735,638	2716014,026	-75,3785830	10,4706090
59	4739682,172	2716143,226	-75,3790810	10,4717740
60	4739616,339	2716227,753	-75,3796880	10,4725330
61	4739632,408	2716337,696	-75,3795490	10,4735280
62	4739511,015	2716528,063	-75,3806700	10,4752410
63	4739411,219	2716671,089	-75,3815920	10,4765270
64	4739332,629	2716788,795	-75,3823180	10,4775860
65	4739273,378	2717005,519	-75,3828740	10,4795410
66	4739203,632	2717098,434	-75,3835170	10,4803760
67	4739728,048	2714806,259	-75,3785690	10,4596910
68	4738855,475	2714744,847	-75,3865350	10,4590760
69	4737836,192	2715007,434	-75,3958620	10,4613800
70	4736504,287	2715580,934	-75,4080670	10,4664720
71	4737097,903	2714607,869	-75,4025770	10,4577170
72	4740005,744	2714825,813	-75,3760350	10,4598860
73	4736745,156	2714544,025	-75,4057950	10,4571150
74	4736144,471	2715191,901	-75,4113260	10,4629310

Parágrafo 1º. Los predios señalados en el presente artículo pueden variar como consecuencia de los actos jurídicos o actuaciones administrativas que se adelanten sobre el mismo, lo cual no afecta el ámbito y aplicación y disposiciones del presente Plan Parcial.

Artículo 9. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

Planos de Diagnostico del Plan Parcial:

1. Plano de Localización
2. Plano Levantamiento Topográfico
3. Plano de Localización de los Sisitemas Estructurantes

Planos de Formulación:

1. Plano de planteamiento urbanístico
2. Plano sistema vial
3. Plano espacio público
4. Plano servicios publicos
5. Plano de usos y aprovechamientos
6. Plano de desarrollo por etapas
7. Plano de asignación de cargas urbanísticas
8. Plano de unidades de actuación urbanística
9. Plano de áreas generadoras de plusvalía

Documento Técnico de Soporte DTS: El Documento Técnico de Soporte constituye el insumo principal para sustentar técnica, jurídica, urbanística, económica, ambiental y funcionalmente la formulación y adopción del Plan Parcial. Este documento desarrolla de manera detallada la información necesaria para la toma de decisiones, la planeación integral del suelo objeto de actuación, y la definición de los parámetros que orientarán su desarrollo.

Documento de viabilidad del plan parcial: El Documento de Viabilidad es el acto administrativo o técnico emitido por la Secretaría de Planeación Municipal o Distrital, mediante el cual se certifica que la propuesta de Plan Parcial cumple con los criterios técnicos, urbanísticos y normativos exigidos por la normativa de ordenamiento territorial vigente. Este documento constituye un requisito previo para la adopción del Plan Parcial y tiene como finalidad garantizar que el proyecto propuesto es coherente con el modelo de ocupación del territorio, la planificación urbana y las normas estructurales y complementarias establecidas en el instrumento de ordenamiento territorial.

Resolución de concertación: La Resolución de Concertación es el acto administrativo mediante el cual la autoridad ambiental competente formaliza el acuerdo institucional con la autoridad territorial, respecto de la incorporación de las determinantes

ambientales en el diseño y formulación de instrumentos de planificación intermedia, tales como los planes parciales. Este acto no constituye una licencia ambiental ni una autorización para ejecutar obras, sino que certifica que la propuesta urbanística incorpora y armoniza los elementos ambientales obligatorios definidos para el área de desarrollo. La concertación es un paso previo y obligatorio para la adopción del plan parcial por parte de la administración municipal.

Artículo 10. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1 “**Plano general de la propuesta urbana**” el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del proyecto.

Parágrafo 1. Dichas áreas podrán ser ajustadas en la licencia urbanística que se tramite y obtenga para la ejecución del Plan Parcial, como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y/o de la coordinación y aprobación de diseños definitivos, siempre y cuando: se conserven las características de localización y geometría del espacio público; el área mínima de cesiones públicas no disminuya, ni vaya en detrimento del cumplimiento estándar de espacio público; y cualquier incremento en el área se incorporará al espacio público del proyecto.

Parágrafo 2. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto del presente Plan Parcial.

TÍTULO II SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Artículo 11. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. La estructura ecológica es una herramienta para que diferentes tomadores de decisiones incorporen y gestionen las dinámicas ecosistémicas que dan sustento al desarrollo de los territorios en los procesos de monitoreo, gestión, planificación de los recursos naturales y ordenamiento territorial. Por lo anterior, no es un instrumento de ordenamiento más, y como herramienta técnica tendrá alcances diferentes de acuerdo con las competencias de quien la usa.

Conforme a lo establecido en el Acuerdo 012 de 2019, y los instrumentos de ordenamiento ambiental de la CAR, al interior del plan parcial se determinan los siguientes elementos de la estructura ecológica principal del municipio:

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
<p>DETERMINANTES RELACIONADAS CON ELEMENTOS QUE POR SUS VALORES NATURALES, AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS DEBAN SER CONSERVADOS Y LAS MEDIDAS ESPECÍFICAS DE PROTECCIÓN PARA EVITAR SU ALTERACIÓN O DESTRUCCIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN U OPERACIÓN URBANA.</p>	<p>Subcuenca PP AEROPOLIS</p> <p>Se encuentra dentro de la Subcuenca 2903-12 – Arroyo Cabildo o Grande. Si el lote presenta canales preferenciales para la escorrentía se debe tener especial cuidado en el diseño de las redes de agua lluvia, redundando en el manejo de estas y conduciéndolas adecuadamente a la red principal definida en el proyecto. Antes de realizar cualquier intervención en algún cuerpo de agua importante del sector debe solicitarse el permiso de ocupación de cauce a la autoridad ambiental competente (en caso de ser necesario por diseño).</p> <p>Procurar la protección de los drenajes de escorrentía efímeras, y evitar el arrojé de residuos en zonas no autorizadas.</p>
	<p>Fragmentación y conectividad ecológica</p> <p>Se identificaron un único tipo de cobertura; Pastos limpios, resaltando que el uso principal del suelo en el predio objeto de estudio es la ganadería extensiva.</p>
	<p>Los individuos existentes en el lote que no correspondan con las áreas para las</p>

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
	<p>actividades propias del proyecto urbanístico, deberán permanecer en pie y aquellas que correspondan con las áreas a ser intervenidas por el proyecto, podrán ser: trasplantadas a zonas de conservación o protección ambiental o ser aprovechadas para la ornamentación y enriquecimiento paisajístico dentro del proyecto, pero sólo se permitirá su tala de acuerdo a conceptos y permisos otorgados por la autoridad ambiental.</p> <p>Inventario recurso fauna</p> <p>La caracterización realizada, muestra que ninguna de las especies muestreadas se encuentra en una categoría de amenaza para el país o a nivel global, que genere preocupación. Se debe velar porque durante la fase de construcción del proyecto la tala de árboles en el polígono sea mínima, controlada y compensada de manera que el impacto sea el menor posible; esto con el fin de permitir la presencia de la mayor cantidad de árboles en la zona que atraigan principalmente aves frugívoras, insectívoras y algunos semilleros.</p> <p>Se puede tener en cuenta una vez establecidas las construcciones civiles en el área del proyecto, realizar una intervención paisajística, que no sólo aporte belleza escénica, sino que, utilizando las figuras de corredores naturales, senderos ecológicos,</p>

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
	<p>caminos de interpretación ecológica, parques lineales y otros, se conserve y mejore la cobertura vegetal en el área del polígono.</p>
<p>CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS, GEOTÉCNICAS, TOPOGRÁFICAS Y AMBIENTALES DEL ÁREA OBJETO DE LA SOLICITUD.</p>	<p>Geología Formación La Popa para las unidades geológicas regionales. esta formación pertenece a la era Cuaternario – Pleistoceno, y se encuentra distribuida desde el Corregimiento de Barú hasta el Municipio de SANTA ROSA, pasando por el Municipio de Turbaná y el Corregimiento de Ararca.</p> <p>Geomorfología Se observa dentro de la verificación en campo una zona de pequeñas ondulaciones en la zona SE del predio, meseta estructural en contacto con una ladera de longitud corta, meseta estructural que comprende casi la totalidad del predio. En general se obtuvieron Laderas erosiva baja de longitud corta con y meseta estructural.</p> <p>Suelo Los resultados obtenidos en el levantamiento inicial de campo arrojaron, características importantes para definir las unidades de suelo propias del proyecto, donde predominó el suelo residual producto de la meteorización de la roca in situ.</p> <p>Topografía</p>

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
	<p>El predio Finca AEROPOLIS abarca un área de aproximadamente 24,21 ha se levantaron los detalles existentes sobre todo el área de interés demarcando los puntos de la finca así como los detalles alrededor como vías, estructuras hidráulicas (box culverts, etc), paramentos, arboles representativos, postes, redes de servicio público, etc.</p>
<p>ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL INCLUIDAS Y LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SU MANEJO.</p>	<p>El Plan Parcial AEROPOLIS al estar ubicado en el municipio de SANTA ROSA, la unidad ambiental costera más cercana es la UAC del Río Magdalena, complejo Canal del Dique – Sistema Lagunar de la Ciénaga Grande de Santa Marta; debido a la cercanía de municipio con el Distrito de Cartagena, incluyendo la zona insular de la península de Barú.</p> <p>En el UAC se identificaron los ecosistemas Bosque denso Alto inundable (manglares), bosque de galería y ripario, bosque fragmentado con vegetación secundaria, humedales, rondas hídricas, vegetación secundaria alta y áreas marinas protegidas.</p> <p>El PP AEROPOLIS se encuentra sobre la zona de recarga SANTA ROSA. Dentro del predio se identifican zonas con función amortiguadora, como las rondas hídricas producto de los drenajes que se conectan a los Agua Chica y Mameyal.</p>

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
<p>FACTIBILIDAD, CANTIDAD Y CALIDAD DEL RECURSO HÍDRICO Y LAS CONDICIONES PARA EL MANEJO INTEGRAL DE VERTIMIENTOS LÍQUIDOS Y DE RESIDUOS SÓLIDOS Y PELIGROSOS.</p>	<p>Se determina la proyección de la población, la cual sería de 33510 habitantes aproximadamente para todo el proyecto, y la densidad neta población sería de 1054.4 habitantes.</p> <p>Demanda de agua potable El proyecto demandara un total de 4691400 L/día de agua potable que equivalen a 4691.4 m3/día</p> <p>Proyección de agua residual doméstica El volumen de agua residual estimada que generaría el proyecto es de 3987690 litros que corresponden a 3987.69 m3, en un día.</p> <p>Factibilidad gestión integral de aguas residuales El proyecto debe contemplar la instalación de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR</p> <p>El caudal calculado siguiendo los lineamientos del RAS-2017, es de 1.80 L/s o 155.52 m3/día.</p> <p>Plan de saneamiento y manejo de vertimientos – PSMV Dado que el proyecto Plan Parcial AEROPOLIS se ubica en una zona de expansión urbana la cual cobija el PSMV, éste deberá solicitar la factibilidad de la prestación del servicio</p>

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
	<p>ante el operador autorizado para el municipio.</p> <p>Plan de saneamiento y manejo de vertimientos – PSMV</p> <p>Dado que, las zonas de interés del análisis para la articulación del Plan Parcial AEROPOLIS con el PGIRS son los sectores rurales, el proyecto contempla elaborar un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos (PMIRS) con el fin de establecer estrategias de planificación, cobertura del servicio de residuos sólidos desde la generación hasta la disposición final, acorde a los requerimientos mínimos que establezca la autoridad ambiental competente.</p> <p>Plan de saneamiento y manejo de vertimientos – PSMV</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior, el Proyecto Plan Parcial AEROPOLIS considera la actuación de las actividades que para efectos de la Resolución 472 de 2017 hacen parte de la gestión integral de RCD</p>
<p>ARTICULACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO Y LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO PARA EL AREA OBJETO DE ESTUDIO.</p>	<p>Amenazas en término de planificación municipal EOT</p> <p>En este se evidencian amenazas por erosión; amenaza por deslizamientos; amenaza por inundación; amenaza por diapirismo en suelo rural urbano y de expansión urbana; amenazas antrópicas; amenaza por conducción de servicios públicos; amenaza por</p>

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
	<p>explosión y/o incendios; amenaza por accidentalidad de vehículos; amenaza por ubicación de torres y antenas dentro del casco urbano; amenaza por área de influencia de la torre antena repetidora; amenaza por manejo inadecuado de desechos sólidos; amenaza por ruido; y amenaza por línea de alta tensión.</p> <p>Amenazas en término de planificación municipal POMCA</p> <p>De acuerdo con el instrumento POMCA Canal del Dique, el polígono de actuación definido para el Plan Parcial, se encuentra categorizado en amenaza:</p> <p>Media por inundación Media por movimiento de masa Media por avenidas torrenciales Alta por incendios</p>
<p>OTROS ELEMENTOS Y RECOMENDACIONES EN MATERIA AMBIENTAL DE UTILIDAD PARA EL AREA OBJETO DE ESTUDIO.</p>	<p>Espacio público</p> <p>El presente Plan Parcial refleja la dinámica misma del desarrollo de acuerdo con la vocación del área donde se encuentra y las necesidades específicas de la zona, en términos económicos, sociales y financieros, asociados al desarrollo urbano de la zona.</p> <p>Construcciones sostenibles</p> <p>Es un proceso holístico que busca restaurar y mantener la armonía entre el ambiente natural y el espacio construido, buscando crear asentamientos que reafirmen la</p>

SÍNTESIS Y RECOMENDACIONES A LA FORMULACIÓN URBANÍSTICA	
Determinantes	Aspectos de análisis y estudio
	<p>dignidad humana y promuevan la equidad social y económica, lo cual implica, adoptar nuevas prácticas de diseño, de construcción y procesos de operación y mantenimiento con un enfoque ambiental, social y económico.</p> <p>Gestión de residuos líquidos y sólidos durante la implementación del plan parcial</p> <p>Se deben seguir los lineamientos de la Resolución 2184 de 2019, se deben disponer los tipos de contenedores adecuados a los desechos que se generen en el sitio, los cuales deberán estar identificados y rotulados de acuerdo con el tipo de residuo.</p> <p>Los residuos líquidos como restos de pintura, aceites, grasas u otros elementos contaminantes no almacenarse cerca de cuerpos de agua como lagos o canales de agua lluvia, y el lugar de almacenamiento debe contar con una superficie que los separe del suelo, mientras se realiza la disposición de los mismos con un operario certificado.</p>

CAPÍTULO II DE LA FACTIBILIDAD, CANTIDAD Y CALIDAD DEL RECURSO HÍDRICO Y LAS CONDICIONES PARA EL MANEJO INTEGRAL DE VERTIMIENTOS LÍQUIDOS Y DE RESIDUOS SÓLIDOS Y PELIGROSOS.

Artículo 12. Demanda de agua potable. En el presente Plan Parcial, se pretende, para atender la necesidad requerida para el servicio de agua potable, su captación, aprovechamiento y disposición final se plantera sobre el transcurso del proyecto la

solución más apropiada. Sobre las cuales se contemplan la solicitud factibilidad al municipio para el insumo o en el aprovechamiento de aguas subterráneas mediante los permisos ambientales requeridos para garantizar la sostenibilidad del recurso (esta última se hará posterior a la aprobación del plan parcial.)

Por otro lado, el polígono de actuación del Plan Prcial, que cuenta con 652 hectáreas aproximadamente, obliga a que dentro de las actividades constructivas que podrían generar RCD, se encuentra la construcción de vías de acceso las cuales se desarrollaran, posterior a la ejecución del proyecto, y bajo la solicitud ambiental pertinente ante la autoridad competente.

Artículo 13. Manejo de agua residual tratada. Teniendo en cuenta la problemática actual del municipio de SANTA ROSA en cuento a sus redes de alcantarillado, se proponen las siguientes 2 alternativas, para el manejo de las aguas residuales tratadas:

Reusó del agua para regar zonas verdes: El riego de zonas verdes como alternativa para las aguas tratadas, consiste en implementar una red de tuberías que transporten el agua a las zonas a regar. El permiso asociado a este tipo de actividad va ligado al cumplimiento de la Resolución 1256 de 2021.

Vertimiento al suelo: En esta alternativa, el punto donde se realiza la disposición de las aguas residuales tratadas es el suelo a través de estructuras que permitan la infiltración del agua en el recurso suelo; se pueden implementar campos de infiltración o pozas de adsorción. El permiso asociado a este tipo de actividad va ligado al cumplimiento de la Resolución 699 de 2021.

Artículo 14. Articulación con los instrumentos de planificación municipales. La articulación de los instrumentos de planificación del municipio de SANTA ROSA para realizar esta articulación con cada uno los instrumentos se hizo una investigación documental investigación de documentación secundaria para la revisión del PUEA, PSMV, PMAA PGIRS.

Plan De Uso Eficiente Y Ahorro De Agua - PUEAA: Acorde con la información secundaria obtenida para la elaboración del plan parcial AERÓPOLIS, fueron revisados los instrumentos de ordenamiento del municipio de Santa Rosa y los instrumentos de determinantes ambientales de la Corporación Autónoma Regional del Canal del CARDIQUE. Dicho esto, no es posible realizar una articulación del proyecto del plan parcial AERÓPOLIS debido a que el municipio no cuenta con el Plan de Uso Eficiente y Ahorro de Agua (PUEA). Por esta particularidad y dado que el proyecto se encuentra retirado del casco urbano del municipio se ve en la necesidad de elaborar su propio

PUEAA adaptado a las necesidades del proyecto con el fin de conservar los recursos naturales renovales del área de estudio.

Plan De Saneamiento Y Manejo De Vertimientos – PSMV: Mediante la revisión de la información secundaria y los instrumentos de planificación del municipio de Santa Rosa de Lima, se identificó el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) del municipio fue aprobado y vigente mediante la Resolución No. 0466 del 17 de abril de 2018 emitida por CARDIQUE; los vertimientos que se pueden considerar en el Municipio de Santa Rosa de Lima están relacionados con las descargas domésticas a las calles del municipio, conectan un tubo desde el baño a la calle o construyen una canal en tierra, direccionando el agua residual hasta la calle o el patio de la vivienda, aproximadamente el 90% de las viviendas en el casco urbano realizan dicha actividad. Se identificaron doce (12) vertimientos puntuales en el casco urbano del Municipio de Santa Rosa de Lima, los cuales se señalan a continuación:

Vertimiento	Ubicación	Tipo de agua residual
1	Calle El Tamarindo carrera 27 ^a (pavimentada).	Doméstica
2	Calle San Antonio carrera 26 (pavimentada).	Doméstica
3	Transversal 23 ^a	Doméstica
4	Barrio 15 de agosto calle 16 y carrera 19	Doméstica
5	Villa Olímpica calle 25	Doméstica
6	Barrio El Sagrado carrera 30	Doméstica
7	Barrio Los Cachos calle 23	Doméstica
8	Barrio San José carrera 30	Doméstica
9	Barrio La Victoria calle 30C	Doméstica
10	Barrio Villa Rosana	Doméstica
11	Barrio El Fondo calle 20	Doméstica
12	Callejón Ceiba entre carrera 23 y carrera 22	Doméstica

El Arroyo Hormiga es un cuerpo de agua intermitente, es decir, mantiene agua solo en épocas de lluvia, sus principales afluentes son: Arroyo Maretira, León y Olivo.

El Arroyo Hormiga recibe las aguas residuales de proceso del matadero del municipio, ubicado a un km aproximadamente del casco urbano.

De acuerdo con El Municipio de Santa Rosa de Lima se encuentra gestionando recursos para la construcción del sistema de alcantarillado sanitario de la cabecera municipal para obtener cobertura total en infraestructura del servicio de alcantarillado acorde a los requisitos que establezca la autoridad ambiental competente y los establecidos en la resolución 0330 – RAS2017; planteando una reducción del 50% del número de vertimientos en el corto, mediano y largo plazo (6 vertimientos); el resto de los vertimientos identificados se eliminarán una vez se tenga implementada en su totalidad la red de alcantarillado y el sistema de tratamiento.

Dado que el plan parcial AERÓPOLIS se ubica en una zona expansión industrial no contemplada en el PSMV actual, el proyecto realizará una propuesta para el manejo de vertimientos.

Plan De Manejo Ambiental Municipal – PMA: El municipio de Santa Rosa de Lima en la actualidad no cuenta entre sus instrumentos de ordenamiento con El Plan de Manejo Ambiental Municipal (PMAA), por consiguiente, se es imposible realizar la articulación del Plan Parcial con este. El proyecto Plan Parcial AERÓPOLIS en su etapa de construcción y operación elaborará su PMA acorde a los requerimientos que establezca la autoridad ambiental competente con el fin de conservar y preservar los recursos naturales renovables de la aérea de estudio. De igual forma prevenir y mitigar los impactos que este genere en el área de influencia del proyecto.

Plan De Gestión Integral De Residuos Sólidos - PGIRS: Conforme a la información secundaria revisada el municipio de Santa Rosa de Lima, mediante secretaria de Planeación administrativa puso en marcha la gestión y evaluación del PGIRS. Sin embargo, el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 precisa que, en cuanto al servicio de aseo del municipio, actualmente opera de manera parcial la empresa BIOGER S.A.S. E.S.P., lo cual indica que, si bien esta cobertura debe relacionarse al casco urbano, por ende, la zona rural no cuenta con dicho servicio. Cabe resaltar que en el municipio de Santa Rosa de Lima no existen organizaciones que realicen algún aprovechamiento de residuos sólidos generados. La totalidad de estos son depositados en el Relleno Sanitario Parque Ambiental Loma de Los Cocos, sitio autorizado para la disposición final de residuos bajo el Acto Administrativo Resolución No. 0229 de 2055.

Dado que, las zonas de interés para el análisis y la articulación del PGIRS con el proyecto Plan Parcial AERÓPOLIS son los sectores rurales puesto que éste se ubica en zona de expansión industrial del municipio de Santa Rosa de Lima , por tal motivo se proyecta la implementación de programas de manejo ambiental tales como: manejo de residuos sólidos y su separación en la fuente, descontaminación de cuencas hidrográficas y la erradicación de basureros satélites que permitan dar un adecuado

manejo a los recursos naturales y dar cubrimiento a las necesidades en la prestación del servicio hasta ser adoptado el PGIRS por el municipio.

Teniendo en cuenta la complejidad de la situación y las necesidades de contar con servicio de recolección de residuos sólidos, el Proyecto contempla elaborar un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos (PMIRS) con el fin de establecer estrategias de planificación, cobertura del servicio de residuos sólidos desde la generación hasta la disposición final, acorde a los requerimientos mínimos que establezca la autoridad ambiental competente.

Programa De Gestión De Residuos De Construcción Y Demolición – RCD: Los residuos de construcción y demolición (RCD) son materiales de desecho, generados en las actividades de construcción, demolición y reforma, de edificaciones, obra civil y espacio público. Estos son considerados inertes - no peligrosos - y poseen alta susceptibilidad de ser aprovechados mediante transformación y reincorporación como materia prima de agregados en la fabricación de nuevos productos.

El ministerio de ambiente y desarrollo sostenible expidió la Resolución 1257 de 2021 por la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 sobre la gestión integral de Residuos de Construcción y Demolición - RCD y se dictan otras disposiciones. En ellas se reglamenta y define la gestión de RCD como el conjunto de actividades dirigidas a prevenir, reducir, aprovechar y disponer finalmente los RCD.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Proyecto Plan Parcial AERÓPOLIS considera la actuación de las actividades que para efectos de la Resolución 472 de 2017 hacen parte de la gestión integral de RCD:

- Prevención y reducción
- Recolección y transporte
- Almacenamiento
- Aprovechamiento
- Disposición final

Estas actividades se llevarán a cabo de acuerdo con lo establecido en el programa de manejo ambiental de RCD para dar cumplimiento a los requerimientos y obligaciones establecidas en la normatividad legal vigente.

CAPÍTULO III AFECTACIONES POR NORMATIVA VIAL

Artículo 15. AFECTACIONES POR INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS O NORMATIVA VIAL. La afectación es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas de que trata el capítulo X de la Ley 388 de 1997, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección ambiental.

En cuanto a las afectaciones viales por norma nacional, Ley 1228 del 2008, el predio objeto del Plan Parcial Aeropolis, se afecta por la vía doble calzada, denominada Troncal del Caribe, la cual determina lo siguientes parámetros; según lo establece el artículo 2 de la norma en mención, la ZONAS DE RESERVA O EXCLUSION PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL, una franja de 60 metros para vías de primer orden.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 16. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. La definición de las redes de Servicios Públicos Básicos será establecida al interior del área objeto de Plan Parcial AEROPOLIS, de acuerdo a las redes existentes aledañas y/o a la disposición de ampliación de redes establecida por las empresas prestadoras de servicios teniendo en cuenta la factibilidad, condiciones y especificaciones técnicas emitida por estas, previa solicitud de los interesados en los siguientes oficios.

Parágrafo 1. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se registrará por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y la ley 388 de 1.997, sus reglamentos o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El desarrollo urbanístico de las zonas deberá estar acorde con los resultados de los estudios técnicos y conforme a lo estipulado en las respectivas disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos.

En todo cumple con las normas RETIE, RETILAP y RAS; los diseños deberán ser sometidos a aprobación de las empresas de servicios públicos, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

CAPÍTULO V

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 17. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo No. 012 de 2019, (EOT), el sistema de espacio público para parques del plan parcial se encuentra constituido por las contenidas en esta norma municipal.

El sistema de espacio público de acuerdo con el EOT, se organiza a partir de los siguientes elementos: parques de la red estructurante, parques de la red de proximidad, plazas, espacios libres y abiertos y bordeados por edificaciones, plazoletas, zonas verdes, espacios públicos de encuentro rural, espacios privados de uso público para el encuentro y elementos complementarios.

Dentro del área colindante con el plan parcial se encuentran los siguientes elementos del sistema de espacio público:

Como complemento a la Estructura Ecológica Principal descrita, se propone la conformación de una red ambiental y recreativa a través de las cesiones obligatorias, dando prioridad a cuatro parques que se integran con las zonas verdes y alamedas peatonales.

La dotación de espacio público de escala urbano en los planes parciales, se proyectan con el ánimo de alcanzar una disponibilidad acorde con la jerarquía funcional los núcleos poblacionales conexos y las necesidades de su creciente tamaño poblacional.

Además de recuperar, reapropiar e integrar los elementos determinantes de carácter ambiental como elementos articulados al resto del espacio público. Crear una efectiva red articulada espacialmente equilibrada y jerarquizada de espacios públicos accesibles a las diferentes escalas de la vida urbana: barrial, comunal y urbana.

Dar prioridad, en las actuaciones urbanísticas, a la creación de espacio público de escala barrial o comunal del plan parcial AEROPOLIS, subordinando normas de desarrollo, a la localización y respeto de las respectivas cesiones obligatorias; y adaptando el alcance de las actuaciones de urbanización y/o edificación, en tratamientos de desarrollo y consolidación, a la calidad del espacio público disponible o resultante. Son componentes de la política de espacio público aplicables a la planificación intermedia las siguientes acciones:

- Complementación y construcción de espacio público de escala urbana.
- Reapropiación de determinantes ambientales para integrarlos orgánicamente al espacio público.
- Jerarquización y dotación equilibrada de espacio público a las diferentes escalas del sector.
- Generación prioritaria y reguladora del espacio público creado en las actuaciones urbanísticas.

La práctica de los Planes Parciales ha hecho que en su mayoría, olvidando su capacidad se emplee y se reserve para la gestión en carácter residencial, en general, para saneamientos y reestructuraciones. En otros aspectos los Planes Parciales, con frecuencia se han utilizado para la ejecución de grandes infraestructuras varias y otros equipamientos; y nunca para realizar la normal expansión residencial para la cual se pensaron. Es así como el presente Plan Parcial refleja la dinámica misma del desarrollo de acuerdo con la vocación del área donde se encuentra y las necesidades específicas de la zona, en términos económicos, sociales y financieros, asociados al desarrollo urbano de la zona.

Artículo 18. CONSTRUCCIONES SOSTENIBLES. Es un proceso holístico que busca restaurar y mantener la armonía entre el ambiente natural y el espacio construido, buscando crear asentamientos que reafirmen la dignidad humana y promuevan la equidad social y económica, lo cual implica, adoptar nuevas prácticas de diseño, de construcción y procesos de operación y mantenimiento con un enfoque ambiental, social y económico.

Las edificaciones sostenibles dentro de la estructura de los Planes Parciales, se consideran construcciones civiles diseñadas y construidas de manera segura, que incorporan componentes y materiales con bajos niveles de energía, materiales reciclables y renovables, hacen uso eficiente de la energía y el recurso hídrico, utilizan diseños de bioarquitectura y técnicas de construcción más eficientes, son flexibles y fácilmente adaptables ante los efectos del cambio climático, tienen una vida útil mayor a la del promedio de edificaciones, se adaptan fácilmente a un rango amplio de necesidades sociales presentes y futuras, y promueven hábitos sostenibles entre sus usuarios.

En el marco de la Política de Gestión Ambiental Urbana, el MinAmbiente desarrolló y publicó el documento «Criterios ambientales para el diseño y construcción de vivienda urbana», el cual integra un conjunto de propuestas, con enfoque principalmente preventivo, relacionados con el uso de recursos renovables. Los criterios allí propuestos se enfocan en tres objetivos básicos de sostenibilidad:

- Racionalizar el uso los recursos naturales renovables.
- Sustituir con sistemas o recursos alternativos.
- Manejar el impacto ambiental producido.

Artículo 19. NORMA TÉCNICA COLOMBIANA EN EL MARCO DE EDIFICACIONES SOSTENIBLES. En el marco del SELLO AMBIENTAL COLOMBIANO – SAC, se han desarrollado conjuntamente entre MinAmbiente y el Organismo de Certificación, normas que guardan relación directa e indirecta con el proceso de desarrollo de edificaciones

sostenibles. Con estos instrumentos se busca brindar a los consumidores información verificable, precisa y no engañosa sobre los aspectos ambientales de los productos empleados para tal fin, y así, estimular el mejoramiento ambiental de los procesos productivos y alentar la demanda y el suministro de productos (bienes y servicios) que impacten en menor medida al ambiente.

Artículo 20. ENTREGA Y DOTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establece el Decreto Nacional 1077 de 2.015 o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

Parágrafo 1: Las cesiones para parques deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad establecidas en el numeral 4 del artículo 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2.015 y las normas Técnicas Colombianas para el diseño y construcción de los elementos del espacio público vigentes.

Artículo 21. COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE: El sistema estructurante constituye la base territorial, funcional y ambiental sobre la cual se articula el desarrollo urbanístico y la organización espacial del Plan Parcial AERÓPOLIS. Este sistema integra las infraestructuras viales principales y secundarias, las áreas de protección ambiental y de gestión hídrica, así como las servidumbres técnicas que permiten garantizar un desarrollo ordenado, sostenible y funcional.

- **Componente vial estructurante:** El plano identifica una red principal de conectividad regional y local, conformada por vías de jerarquía primaria y secundaria que enlazan el proyecto directamente con la Carretera de la Cordialidad, consolidando su rol estratégico como nodo logístico y productivo.

- Se define un eje de penetración en doble calzada con separador central, que atraviesa el área de planificación, articulando los accesos desde y hacia la vía nacional.

- Vías secundarias de distribución permiten la conectividad interna entre las distintas Unidades de Actuación Urbanística (UAU), asegurando la movilidad interna y su articulación con los corredores viales estructurantes.

- El sistema vial proyectado responde a criterios de accesibilidad, jerarquía funcional y conectividad con el entorno regional, incluyendo la cabecera municipal y otras áreas industriales.

- **Componente ambiental y natural:** El sistema estructurante incluye como eje ambiental el Arroyo Chiricoco, el cual se constituye en un corredor ecológico principal, garantizando la conectividad ambiental y la protección de las rondas hídricas en cumplimiento de la Ley 99 de 1993 y la Ley 388 de 1997.

-Se definen franjas de aislamiento y protección que delimitan las zonas no urbanizables.
-Se articulan las servidumbres de infraestructura técnica y vial con el sistema natural para optimizar el uso del suelo y reducir impactos ambientales.

- Componente de servidumbres técnicas y redes: El sistema estructurante considera las servidumbres para infraestructura de servicios públicos, alineadas con los corredores viales y ambientales, permitiendo su adecuada localización técnica y asegurando la eficiencia en la prestación de servicios públicos domiciliarios.
- Integración funcional: La configuración espacial del sistema estructurante permite:
 - Articular de manera eficiente las zonas industriales, comerciales y de servicios logísticos.
 - Garantizar la conectividad territorial con la región Caribe y en especial con la zona industrial de Mamonal y la ciudad de Cartagena.
 - Proveer un soporte físico para la planificación y ejecución progresiva de las etapas del proyecto, optimizando los flujos de movilidad y de redes técnicas.

TÍTULO III **NORMAS URBANÍSTICAS**

Artículo 22. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, la Memoria Justificativa del Plan Parcial “AEROPOLIS” constituye el documento técnico–jurídico que sustenta la procedencia, pertinencia, criterios de diseño y condiciones de partida que orientan el desarrollo de la propuesta de ordenamiento urbanístico. Este documento recoge y desarrolla las determinantes, lineamientos y condicionamientos emitidos por las autoridades competentes, así como las directrices derivadas del instrumento de planificación de mayor jerarquía, garantizando la articulación del proyecto con la estructura urbana y territorial existente.

Artículo 23. CONDICIONES DE PARTIDA DEL PLAN PARCIAL. Después del proceso de análisis y síntesis del diagnóstico general del área de estudio, se establecen como condiciones de partida para la formulación del Plan Parcial “AERÓPOLIS” los aspectos técnicos, normativos y territoriales que orientan su desarrollo, teniendo en cuenta las potencialidades y limitaciones identificadas, así como el análisis estructural realizado. Estas condiciones se enmarcan en las siguientes consideraciones: a) El Esquema de Ordenamiento Territorial de Santa Rosa del Norte establece, dentro de sus políticas de largo plazo, la intención de consolidar el municipio como un eje estratégico

de desarrollo en el norte de Bolívar, articulando su territorio con la dinámica económica y social de la región y de la nación; b) La Modificación Excepcional del EOT habilita el suelo de expansión urbana con vocación industrial, constituyendo la base normativa para la formulación de instrumentos de planificación de nivel intermedio; c) En concordancia con el Acuerdo 010 de 2024 “Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 – Santa Rosa Somos Todos”, el Plan Parcial “AERÓPOLIS” se enmarca en las líneas estratégicas “Santa Rosa con desarrollo económico y productivo” y “Santa Rosa con desarrollo territorial y ambiental”. El proyecto adopta un enfoque industrial y mixto que promueve la localización de actividades productivas, logísticas y de servicios complementarios, contribuyendo al fortalecimiento de sectores como el comercio, la industria, la ciencia, la tecnología y la innovación; d) El modelo urbano propuesto garantiza la integración de determinantes ambientales, la gestión del riesgo y la sostenibilidad territorial, articulándose con los objetivos de competitividad e innovación definidos en el plan de gobierno local, generando oportunidades de empleo, fortaleciendo la infraestructura y asegurando un uso del suelo compatible con la vocación productiva y ambiental del municipio; e) Este instrumento se formula con fundamento en lo establecido en el Acuerdo 012 de 2019, que adopta la revisión del EOT de Santa Rosa, y en el cual se define que el área objeto de intervención se localiza en suelo de expansión urbana con vocación industrial.

Artículo 24. CRITERIOS DE DISEÑO DEL PLAN PARCIAL. La formulación del Plan Parcial “AERÓPOLIS” se sustenta en criterios de diseño urbano y territorial que buscan garantizar la funcionalidad, sostenibilidad y viabilidad técnica del proyecto, considerando su entorno físico, ambiental y económico. Entre estos criterios se destacan: a) Aprovechamiento de la topografía existente como elemento estructurante para el manejo de drenajes y escorrentías, que orienta la definición de la red vial y la distribución espacial del plan; b) Autoabastecimiento y gestión técnica eficiente de servicios públicos, especialmente en materia de aguas servidas, en concordancia con las especificaciones de las empresas prestadoras; c) Incorporación de estrategias de compensación forestal mediante la determinación de áreas para procesos de reforestación y conservación ambiental; d) Definición de un esquema de crecimiento gradual mediante etapas de desarrollo claramente delimitadas; e) Fortalecimiento de la estructura vial y la conectividad con la infraestructura existente, garantizando accesibilidad y movilidad eficiente; f) Desarrollo armónico y funcional entre usos industriales, comerciales y residenciales, asegurando la complementariedad y compatibilidad entre actividades.

Artículo 25. PERTINENCIA DEL PLAN PARCIAL. La formulación del Plan Parcial “AERÓPOLIS” es pertinente en el contexto de la dinámica económica global y regional, en concordancia con los tratados comerciales vigentes de Colombia, y responde a la

necesidad de disponer de nuevos suelos habilitados para el desarrollo de actividades industriales y logísticas en el municipio de Santa Rosa, con conectividad directa con el Distrito de Cartagena de Indias y su área de influencia económica. Desde el componente ambiental, la propuesta incorpora un enfoque de sostenibilidad basado en la gestión de drenajes naturales como característica ambiental principal del predio, asegurando una integración adecuada con la estructura ecológica existente.

Artículo 26. PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL. La formulación del presente Plan Parcial corresponde a una iniciativa privada presentada por varios propietarios, actuando a través de su apoderado legal, con el propósito de solicitar la adopción de este instrumento de planificación. El proyecto constituye una iniciativa urbanística y económica de interés estratégico para el municipio, orientada a desarrollar un esquema de uso mixto que prioriza la actividad industrial como uso principal, complementado con usos comerciales y residenciales compatibles. La estructuración urbanística se articula mediante Unidades de Actuación Urbanística (UAU) que permiten un manejo diferenciado y eficiente al interior del área de intervención, coordinadas a través de un sistema estructurante de vías y redes de servicios públicos domiciliarios, en cumplimiento de las normas urbanísticas, técnicas y ambientales aplicables.

Artículo 27. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE FORMULACIÓN. La formulación del Plan Parcial “AERÓPOLIS” responde a un enfoque integral que articula la planificación urbana, la sostenibilidad ambiental, la eficiencia en la prestación de servicios públicos y la generación de condiciones para el desarrollo económico local y regional. En ese sentido, sus objetivos y criterios se orientan a:

a) Objetivos generales:

- Promover el desarrollo ordenado y planificado de suelo de expansión urbana con vocación industrial, conforme a lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial de Santa Rosa y su modificación excepcional.
- Fortalecer la competitividad territorial mediante la consolidación de un nodo industrial y logístico articulado a la red vial regional y a la dinámica económica del Distrito de Cartagena de Indias.
- Garantizar la sostenibilidad ambiental y la gestión adecuada de riesgos, incorporando criterios de adaptación al cambio climático, drenaje pluvial, zonas de conservación y compensación ecológica.
- Promover un modelo de ocupación equilibrado que integre usos industriales, comerciales y residenciales, generando oportunidades de empleo, vivienda y servicios.

b) Criterios de formulación:

- Integrar el desarrollo urbanístico con la infraestructura vial existente y proyectada, garantizando la conectividad con corredores estratégicos regionales.
- Incorporar determinantes ambientales y de riesgo como condicionantes del diseño urbano y de la ocupación del suelo.
- Definir etapas de desarrollo que permitan un crecimiento progresivo, eficiente y técnicamente viable.
- Adoptar Unidades de Actuación Urbanística que faciliten la gestión y ejecución del plan de manera coordinada y armónica entre los diferentes actores privados y públicos.
- Priorizar la movilidad, la accesibilidad y la prestación eficiente de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 28. DISEÑO URBANO DEL PLAN PARCIAL. El diseño urbano del Plan Parcial “AERÓPOLIS” se estructura a partir de una concepción integral del territorio, que busca garantizar la funcionalidad espacial, la eficiencia en el uso del suelo y la articulación con la estructura vial regional. Este diseño se basa en la definición de elementos estructurantes que organizan las actividades productivas, residenciales y de servicios, asegurando la coherencia con las determinantes territoriales y ambientales establecidas.

El modelo urbano plantea una organización espacial que prioriza:

- La conformación de un sistema vial jerarquizado como eje estructurante principal.
- La localización de áreas industriales a lo largo de los ejes internos de conectividad, garantizando accesos eficientes a vías regionales y servicios logísticos.
- La ubicación de usos comerciales sobre el corredor de la Carretera de la Cordialidad, aprovechando su condición de infraestructura regional integradora y facilitadora del intercambio de bienes y servicios.
- La asignación de zonas residenciales en sectores colindantes con la cabecera urbana, priorizando vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), promoviendo un desarrollo urbano incluyente y funcional.
- La integración de zonas verdes, áreas de drenaje y elementos ambientales como parte del sistema estructurante y no como elementos residuales.

Artículo 29. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES. Los elementos estructurantes del Plan Parcial “AERÓPOLIS” se definen como el conjunto de componentes físicos, funcionales y ambientales que orientan la ocupación y organización del territorio, asegurando su articulación con la estructura urbana y regional. Estos elementos

comprenden: a) Sistema vial estructurante: Constituido por los ejes de conectividad principal y secundaria que organizan la estructura espacial interna, garantizan la movilidad eficiente y conectan el área de desarrollo con la infraestructura vial regional; b) Corredor comercial y de integración regional: La Carretera de la Cordialidad funge como eje articulador y fachada activa del plan parcial, en torno al cual se desarrollan actividades comerciales y de servicios complementarios; c) Áreas industriales: Localizadas estratégicamente en torno a los ejes viales internos, conforman el núcleo funcional del plan parcial y se orientan a actividades logísticas, productivas y de transformación; d) Áreas residenciales: Localizadas en zonas de transición hacia la cabecera urbana, con un énfasis en programas de VIS y VIP que permitan equilibrar la oferta de vivienda y empleo en un entorno urbano articulado; e) Sistema ambiental y de drenaje: Integrado por cauces naturales, franjas de protección, zonas de reforestación y corredores verdes, que actúan como soporte ecológico y paisajístico del plan.

Sistema de servicios públicos: Planificado de manera articulada al crecimiento urbano, con criterios de eficiencia técnica y sostenibilidad, garantizando la cobertura progresiva y segura.

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS. El Plan Parcial “AERÓPOLIS”, al estar orientado principalmente al desarrollo de actividades industriales y logísticas, no contempla usos residenciales ni actividades que generen dinámicas de convivencia ciudadana directa. En consecuencia, los estándares urbanísticos aplicables están determinados por las condiciones técnicas y normativas propias de los desarrollos industriales, priorizando la funcionalidad operativa, la eficiencia en el uso del suelo y el cumplimiento de la normatividad urbanística y ambiental vigente. En este sentido: a) Carácter funcional del proyecto: El área de desarrollo se concibe como un parque industrial y logístico de alcance local y regional, con infraestructura especializada para la operación eficiente de actividades productivas, de almacenamiento, distribución y servicios complementarios; b) Infraestructura de servicios públicos: El plan contempla redes de servicios públicos domiciliarios y complementarios dimensionadas de acuerdo con las cargas y demandas generadas exclusivamente por las actividades industriales y logísticas. La infraestructura será diseñada y ejecutada conforme a los lineamientos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos y las disposiciones contenidas en la Ley 142 de 1994, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y demás normas que las modifiquen o sustituyan;

Gestión de residuos: Se prevé la implementación de infraestructura para la recolección, tratamiento y transferencia de residuos sólidos, bajo criterios de eficiencia operativa y sostenibilidad, beneficiando no solo al municipio de Santa Rosa, sino también a los municipios aledaños. Esta estación de transferencia estará sujeta a las regulaciones

ambientales y sanitarias aplicables, y a la aprobación de la autoridad competente; d) Estándares espaciales y constructivos: Los parámetros urbanísticos, como aislamientos, índices de ocupación y construcción, retiros y perfiles viales, se definen en función de las exigencias técnicas propias de los desarrollos industriales y de las condiciones de conectividad regional, asegurando accesos adecuados, circulación interna eficiente y cumplimiento de las normas de seguridad industrial.

PARÁGRAFO. Las disposiciones contenidas en el presente artículo no excluyen la aplicación de otras normas técnicas y ambientales que resulten aplicables al desarrollo de infraestructura industrial y logística, las cuales deberán ser acatadas por los urbanizadores y/o desarrolladores en cada etapa del proyecto.

TÍTULO IV **NORMAS URBANÍSTICAS**

CAPITULO I **ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL**

Artículo 30. NORMAS SOBRE ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO ASOCIADOS AL PLAN PARCIAL. Los usos permitidos en el plan parcial de conformidad con la reglamentación de usos del suelo del Acuerdo No. 012 de 2019. A continuación, se relaciona los usos y actividades que corresponden a los complementos como usos compatibles al principal, de acuerdo con lo establecido en la normativa municipal vigente, y como se puede observar.

	SIGLA	DESCRIPCIÓN
Industriales 3 y 4	IN 3	Industria a gran escala que requiere controles estrictos para la mitigación de los impactos y efectos tóxicos contaminantes, de ruido y vibraciones que produce y de contaminación de su materia prima; requiere un área de cargue y descargue en el interior del predio y los servicios de infraestructura son especiales e individuales; requiere infraestructura de servicios especiales, áreas de parqueos,

		<p>adecuación de vías y otras; requiere el uso de plantas de tratamiento para tratar sus desechos, independientes de los sistemas de las áreas urbanas residenciales.</p>
	IN 4	<p>Integran esta tipología actividades destinadas a la recuperación, reutilización, almacenamiento, compra y venta de materiales de reciclados y reutilizados de toda índole tales como: latón, hierro, cobre, maquinaria usada en desuso, chatarrización de vehículos, electrodomésticos y equipos electrónicos en desuso, excedentes industriales, cartón, papel, frascos, vidrio en todas sus modalidades, plásticos en todas sus modalidades, Tetrapak, pet, chatarra y fibras industriales, repuestos usados, llantas usadas y todos sus similares. Incluye además la comercialización compra y venta de llantas. tratamiento industrial de desechos hospitalarios: siderúrgicas, fábricas de vidrio, calderas, Tratamientos y procesos de pieles, curtimbres, huesos y tripas producción de alimentos para animales, procesamiento de pulpa de papel fábricas de pinturas y disolventes ensambladoras de vehículos procesamiento de agregados para la construcción. Procesamiento de escombros.</p>
Usos Compatibles		
	IN 1	

Industrial 1 y 2	IN 2	Industria de mediana producción, no tóxica, contaminante ni explosiva; con control de ruidos y vibraciones, que requieren un área específica para cargue, descargue y almacenamiento y controles especiales para la mitigación de cualquier tipo de impacto.
Dotacionales	DT	
Institucionales	INST 1	Constituido por establecimientos públicos y privados de mediano impacto de cobertura zonal compatibles con el uso residencial. (Equipamientos en. Salud, Seguridad, Casi; también templos religiosos, equipamientos administrativos de menor escala).
	INST 2	Constituido por Establecimientos Educativos de menor y mayor impacto de cobertura zonal, compatible con los usos residenciales y comerciales de la zona.

<p>Servicios 4, 5, 6, 7, 8 y 9</p>	<p>Servicios complementarios: fotocopias, lavanderías, reparación de vestidos y calzados, papelerías, ópticas, sastrería, peluquería, salones de belleza y todo lo referente al consumo humano cotidiano, tanto en su trabajo como en el hogar. Juegos infantiles, parques infantiles, zonas de recreación infantil., torres médicas, consultorios médicos, consultorios medicina estética, consultorios odontológicos, consultorios de médicos especialistas, laboratorios clínicos y médicos, clínicas, hospitales, clínicas y hospitales veterinarias, tratamientos médicos especializados, ópticas, comercialización equipos médicos, droguerías veterinarias y farmacias. EPS, IPS. Clínicas, servicios privados: culto religioso, templos, iglesias, seminarios, actividades culturales, escuelas de música, danza y artes de toda índole, guarderías privadas, hogares geriátricos privados, prescolares privados, colegios, universidades e instituciones educativas privadas. Escuelas especializadas privadas, escenarios deportivos privados, auditorios, salones de eventos, recintos feriales y centros de exposiciones, salones sociales para la</p>				
	<p>familia y clubes sociales para la familia. Centros de desarrollo humano.</p>				
<p>Uso Condicionados</p>					
<p>Comercial 2 y 3</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="553 1444 669 1648"> <p>C 2</p> </td> <td data-bbox="669 1444 1395 1648"> <p>Locales comerciales, variedades, almacenes de ropa, cafetería, refresquerías, internet, SAUI, tienda de barrio, peluquerías, droguerías, ferreterías.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="553 1648 669 1774"> <p>C 3</p> </td> <td data-bbox="669 1648 1395 1774"> <p>Cantinas, moteles, estaciones de servicios, terrazas, estaderos, bares discotecas, talleres de mecánica).</p> </td> </tr> </table>	<p>C 2</p>	<p>Locales comerciales, variedades, almacenes de ropa, cafetería, refresquerías, internet, SAUI, tienda de barrio, peluquerías, droguerías, ferreterías.</p>	<p>C 3</p>	<p>Cantinas, moteles, estaciones de servicios, terrazas, estaderos, bares discotecas, talleres de mecánica).</p>
<p>C 2</p>	<p>Locales comerciales, variedades, almacenes de ropa, cafetería, refresquerías, internet, SAUI, tienda de barrio, peluquerías, droguerías, ferreterías.</p>				
<p>C 3</p>	<p>Cantinas, moteles, estaciones de servicios, terrazas, estaderos, bares discotecas, talleres de mecánica).</p>				

Residencial tipo Densidad Baja	RDB	Agrupación Residencial o viviendas unifamiliares de baja densidad, cuyo uso residencial es enfocado a segunda vivienda. En este se establecen áreas privadas y comunitarias que se rigen por reglamento de propiedad horizontal. Las áreas comunales son las requeridas para el funcionamiento y las actividades complementarias de la vivienda, como vías, zonas verdes, espacios recreativos y estacionamientos. Surge como opción de solución de vivienda para los usos principales y compatibles.
Recreativo y Deporte	RCTYD 1	Es el uso constituido por canchas deportivas, parques y zonas y espacios verdes.

Artículo 31. CRITERIO DE USOS Y ACTIVIDADES APLICABLES AL PLAN PARCIAL. Para terminar en términos de usos del suelo el Plan Parcial Aeropolis se plantea que la pieza urbanística donde se localiza este polígono de vocación industrial, que se articulará con el resto del área definida en el EOT del municipio de Santa Rosa, como suelo de expansión urbana, con sus respectivas clasificaciones y vocaciones, las cuales se comprenden entre otros por usos y actividades residenciales, comerciales, logísticos e incluso de servicios y dotacionales, en este caso como un servicio complementario para la oferta amplia de servicios de las unidades de usos existentes en suelo de expansión, entendida como una zona mixta con usos heterogéneos. Así las cosas, las normas urbanísticas y el urbanismo en sí, deben tener en cuenta las dinámicas territoriales y el espíritu de las leyes, en este sentido el Decreto 2181 de 2006, contenido en el Decreto 1077 de 2015 determina que los suelos de expansión serán desarrollados a través de planes parciales, instrumentos que definen su norma propia y que al ser adoptados deberán por disposición legal ser incluidos en el perímetro urbano de los municipios, por ello se hace necesario articular las zonas de expansión con los usos residenciales, máxime la misma injerencia que tienen estos en las dinámicas de usos de otros tipos, debido a que siempre se requerirán espacios de asentamientos en las zonas con vocaciones varias donde se desarrollen actividades distintas. En el mismo sentido se acompaña a los usos industriales con los temas mixtos para así configurar un espacio urbano humano y de actividades concentradas para disminuir desplazamientos a otras zonas del área en lo posible y evitar congestionamiento o escenarios insustentables.

Parágrafo 1. Los usos de suelos se encuentran identificados en el Plano de Usos.

Parágrafo 2. Los usos que no se encuentren asignados en el presente Decreto, están prohibidos.

CAPITULO II NORMA URBANÍSTICA

Artículo 32. NORMA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL. En el siguiente cuadro se define la norma urbanística, por medio de la cual se especifican las obligaciones y derechos urbanísticos para la utilización del suelo, asignando los tipos de usos y su intensidad. En este sentido como el plan parcial determina su propia norma, eso sí, sin salirse de los que está consignado en el EOT, se puede utilizar cualquier uso de la norma general siempre y cuando sea compatible entre sí.

FICHA NORMATIVA PLAN PARCIAL INDUSTRIAL AEROPOLIS								
	Princip al	Compatibles			Condicionados			
Usos del suelo / Activid ad	Industri al 3 y 4	Indust rial 1 y 2	Dotacio n al	Servicio s 4, 5, 6, 7, 8 y 9	Com er cial 2	Comer cial 3	Residen cial Densida d Baja	Recreativ o y deporte 1
Normas volumétricas								
Unidad mínima de actuació n	Definid os con la autorid ad municip pal	Defini dos con la autori dad municip pal	Definid os con la autorid ad municip pal	100	39		70	Definid os con la autorid ad municip al
Índice de ocupaci ón (%)	50	50		50	60		70	20

Índice de construcción	1	1		1	0,6	1	0,4
Edificabilidad							
Altura mínima por piso (mts)	3	3	Definidos con la autoridad municipal	3	4	3	2
Número de pisos	2	2		2	1	2	2
Antejardín (mts)							
Vía primaria	NA	NA	Definidos con la autoridad municipal	NA	10	3	NA
Vía local	5	5		5	5	3	5
Vía peatonal	8	8		8	4	3	2
Aislamientos de la unidad de actuación (mts)							
Vía primaria	NA	NA	Definidos con la autoridad municipal	NA	10	6	NA
Vía local	5	5		5	NA	4	5
Vía peatonal	2	2		2	2	2	2
Aislamientos de manzana urbanizada							
Frente	5	5	Definidos con la autoridad municipal	5	5	3	5
Laterales	5	5		5	5	3	5
Fondo	5	5		5	5	3	5

CAPÍTULO II

SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 33. DEFINICIÓN DE CARGAS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2.015 las cargas generales y locales se definen así:

Artículo 34. CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Para el caso del Plan Parcial “Aeropolis” , las cargas urbanísticas generales se encuentran determinadas por las áreas de exclusión establecidas en virtud de la Ley 1228 de 2008, correspondientes a las zonas de reserva para vías de primer orden, así como por las áreas destinadas a las rondas hídricas de los cauces naturales, la infraestructura de servicios públicos y la vía principal interna del proyecto. Por tratarse de un plan parcial promovido por propietarios con destino común y bajo la representación unificada de un mismo gestor, las cargas generales se distribuirán de manera proporcional al área de suelo comprometida en dichas afectaciones. Las cargas asociadas a los sistemas de servicios públicos y a los equipamientos colectivos se reconocerán como cargas financieras del proyecto, las cuales serán asumidas en la etapa de construcción, conforme a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte y los mecanismos de gestión definidos en el presente Decreto.

Ley 1228	28.581,00	0,45 %
Ronda Cuerpo De Agua	85.022,00	1,34 %
Servidumbres De Redes De Servicios Publicos	181.066,00	2,86 %

Artículo 35. CARGAS LOCALES. Se identifican como cargas locales que deben ser asumidas por el urbanizador serán las siguientes: Las áreas de cesión pública obligatoria en las actuaciones urbanísticas del Plan Parcial “Aeropolis” , localizado en suelo de expansión urbana, se reconocen como cargas locales de la urbanización, y comprenden los terrenos destinados a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes.

Estas áreas deberán ser transferidas gratuitamente al municipio de Santa Rosa para su incorporación al espacio público municipal, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 37 y 38 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.6.1.2.1.4 y 2.2.6.1.2.2.2 del

Decreto 1077 de 2015, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorguen mediante las licencias urbanísticas correspondientes.

Para el caso del Plan Parcial “Aeropolis” :

1. Las cesiones públicas obligatorias se definen conforme a la distribución espacial establecida en el Plano “Sistema de Espacio Público y Cesiones”, anexo al presente Decreto.
2. Dichas áreas incluyen los suelos destinados a parques, zonas verdes, vías locales y equipamientos comunales, los cuales deberán integrarse funcional y espacialmente con el sistema de espacio público y movilidad del municipio.
3. La proporción, localización y entrega de las cesiones deberá cumplir lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte – DTS y en la licencia de urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.

Cesiones Propuestas	719.478,1 3	11,57%
Sistema Vial Principal	200.106,0 0	3,33 %
Sistema Vial Secundario Y Zonas Verdes	1000153	16,67 %

Artículo 36. ESTRUCTURA DE LOS ESPACIOS PRIVADOS: La estructura de los espacios privados dentro del ámbito del Plan Parcial “Aeropolis” se configura a partir de los sistemas estructurantes del territorio, los cuales integran de manera armónica los componentes vial, ambiental y de articulación interna entre unidades de planeamiento.

Dichos sistemas se encuentran constituidos por:

1. El sistema vial principal y secundario, que articula funcionalmente el territorio y garantiza la conectividad entre las distintas unidades de actuación urbanística, los accesos al plan parcial y su integración con la malla vial municipal.
2. El sistema estructurante natural, conformado principalmente por el Arroyo Chiricoco y sus áreas de protección ambiental, las cuales se reconocen como elementos de orden estructural y de regulación ambiental del territorio.
3. La red de servidumbres y vías internas de penetración, que configuran el tercer nivel de articulación territorial y aseguran la accesibilidad a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU previstas en el Plan.

La red de parques, zonas verdes y vías locales de penetración se desarrollará conforme a los estándares urbanísticos definidos en el Documento Técnico de Soporte – DTS,

cuyas proporciones, localización y áreas específicas se encuentran consignadas en los cuadros de áreas correspondientes a cada UAU.

Artículo 37. SISTEMA VIAL DEL PLAN PARCIAL: El sistema vial del Plan Parcial “Aeropolis” está conformado por una vía de acceso principal, clasificada dentro de la malla vial municipal como vía de penetración, proyectada en doble calzada con separador central de diez (10) metros, la cual atraviesa el área de planificación y establece la conexión entre la Carretera de la Cordialidad y la vía terciaria que conduce a la cabecera municipal de Santa Rosa.

Complementariamente, el sistema vial contempla vías de carácter secundario que articulan internamente el predio, garantizando la conectividad de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU con la Carretera de la Cordialidad, tanto en el sector norte como en el sector sur del área de planificación.

Al interior de cada UAU, se deberá planificar y desarrollar la red vial de distribución interna, la cual será objeto de definición, ajuste y aprobación dentro del trámite correspondiente a la licencia de urbanización, conforme a los parámetros técnicos y jerarquía vial establecidos en el Documento Técnico de Soporte – DTS y en el Plano “Sistema Vial del Plan Parcial”.

Artículo 38. DEFINICIÓN DEL ÁREA NETA URBANIZABLE, ÁREA ÚTIL Y CÁLCULO INICIAL DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS. Para efectos de la aplicación de las normas urbanísticas y del cálculo de las cesiones, edificabilidades y cargas generales y locales, el Plan Parcial “Aeropolis” delimita y define las áreas constitutivas del suelo objeto de ordenamiento, diferenciando el Área Bruta, el Área Neta Urbanizable y el Área Útil.

En esta última se determinan los porcentajes de cesión, los espacios públicos resultantes y las áreas privadas aprovechables conforme a los estándares urbanísticos y al reparto equitativo de cargas y beneficios.

El presente artículo establece los componentes y proporciones del territorio objeto del Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Santa Rosa, Norte de Bolívar, así como con los estudios técnicos y planos adoptados como parte integral de este Decreto.

A continuación, se presenta el cuadro resumen de áreas y aprovechamientos urbanísticos correspondientes al ámbito del Plan Parcial “Aeropolis” :

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO				
	 AISLAMIENTO 5 MTS	ÁREA (M2)	%	NOTA
1	ÁREA BRUTA	6.294.741,8 2	100,00 %	Según Plano Topográfico
1.1	LOTE	6.294.741,8 2	100,00 %	
2	AFECTACIONES	294.668,40	4,68%	
2.1	LEY 1228	28.580,56	0,45%	De acuerdo con determinantes ambientales
2.2	RONDA CUERPO DE AGUA	85.022,00	1,35%	Determinantes ambientales
2.3	SERVIDUMBRES	181.065,84	2,88%	
3	AREA NETA	6.000.073,4 2	98,42%	
4	AREAS PÚBLICAS PROPUESTAS	719.478,13	11,57%	
4.1	CESIONES	200.106	3,34%	Porcentajes de estándar urbanístico para cada UAU cuales deben ser del 20 % mínimo sumando las cesiones. En la zona verde junto al arroyo se incluye el área de la PTAR
5	ÁREA ÚTIL	5.280.595,2 9	86,84%	
5.1.	UAU 1	1.922.408	2,31%	
5.2.	UAU 4	1.452.329	4,63%	
5.3	UAU 2	467.205	3,01%	
5.4.	UAU 3	400.011	17,90%	
5.5.	UAU 5	667.462	7,92%	
5.6.	UAU 6	636.655	10,05%	
5.7	UAU 7	254.897	14,23%	
5.8	PETAR	3.500,00	0,06%	PETAR Planta de Tratamiento de Aguas Residuales según estudios hidráulicos. Aislamiento de 75mts según Reglamento del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS Resolución 0330 de 2017

6	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	2.517.896,7 3	0,4	Calculado sobre el número de metros cuadrados construibles en primer piso
7	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.021.476,0 7	1,2	Calculado sobre metros cuadrados construidos totales

CAPÍTULO III GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 39. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La estructura de distribución de áreas del Plan Parcial “Aeropolis” se establece conforme a la relación de predios que conforman el ámbito de planificación, los cuales se agrupan en siete (7) Unidades de Actuación Urbanística –UAU. Cada UAU se encuentra delimitada en los planos oficiales que hacen parte integral del presente Decreto, y comprende las áreas netas urbanizables, áreas útiles, afectaciones por aplicación de la Ley 1228 de 2008, áreas de servidumbre, áreas ambientales, y las cesiones obligatorias destinadas a vías estructurantes y vías locales, de conformidad con los estándares urbanísticos establecidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de Santa Rosa y las disposiciones del Decreto 1077 de 2015. La siguiente tabla resume la distribución de áreas y el cálculo de aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada UAU:

PREDIOS	UAU	AREA TOTAL	AFECTACIONES			AREA NETA	CESIONES VIAS ESTRUCTURANTES		AREA UTIL	PORCENTAJE DEL AREA UTIL SOBRE AREA BRUTA	CESIONES PARA VIAS LOCALES Y ZONAS VERDES - estándar urbanístico de cada UAU	
			LEV 1228	SERVIDUMBRE	COMPLEMENTO AMBIENTAL		TOTAL	PORCENTAJE			AREA	PORCENTAJE
LOTE 1	1	2000000,00	5.575	22.055	0	2.005.938	83.530	4%	1.922.408	95%	320.950	16%
LOTE 3		33567,76										
SANTA ELENA LOTE 4		934789,74										
CAMPO ALEGRE 2	4	120156,00	2.493	68677,3	85022	1.493.772	41442,7	3%	1.452.329	88%	253.941	17%
CAMPO ALEGRE 3		238623,00										
CAMPO ALEGRE 1 LOTE 1		41565,00										
CAMPO ALEGRE 1 LOTE 2		314831,00										
SANTA ELENA LOTE 5	2	500000,00	3.613	6.600	0	489.788	22583	5%	467.205	93%	73.468	15%
00-03-0000-0242-000\PPREDIO B	3	223500,85	5702,3	16969,3	0	423279,46	23268	5%	400011,46	90%	63.492	15%
00-03-0000-0242-000\PPREDIO C		50694,91										
00-03-0000-0244-000		128435,07										
area adicionada		43.320										
LOTE B	5	622062,5	4.108	16.413	0	671.541	4.079	1%	667.462	97%	127.593	19%
lote HA		69000										
CANGREJO	6	700000	6.944	41.669	0	651.387	14.731	2%	636.655	91%	117.250	18%
PREDIO A	7	203.158	145	8.683	0	265.368	10.471	4%	254.897	93%	43.459	16%
PREDIO B		20.343										
PREDIO C		50.695										
		6294741,82	28580,56	181065,84	85022,00	6001073,42	200106,35	0,24	5800967,07	6,46	1000152,76	1,16

Artículo 40. SIMULACIÓN FINANCIERA. Atendiendo a que el desarrollo del Plan Parcial “Aeropolis” se proyecta sobre varios predios con propietarios comunes y un mismo representante en su gestión, la simulación financiera presentada no corresponde a un reparto de cargas y beneficios entre distintos agentes, sino a una sujeción de cargas, derivada de la aplicación de las cargas generales y cargas locales que recaen sobre cada predio dentro del ámbito del Plan Parcial.

El análisis financiero se sustenta en la aplicación del método residual, el cual permite determinar la viabilidad económica del proyecto y la proporcionalidad de las cargas asumidas frente a los aprovechamientos urbanísticos definidos.

Potencial De Desarrollo - Método Residual por la UAU 1

POTENCIAL DE DESARROLLO	VALOR	UN/PA RT
AREA UTIL LOTE	1.922.408	M ²
AREA VENDIBLE COMERCIO	324.000	M ²
AREA VENDIBLE INDUSTRIAL	1.598.408	M ²
AREA VENDIBLE DE RESIDENCIAL	0	M ²
AREA CONSTRUIDA	1.797.126,09	M ²
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
VALOR TOTAL VENTA COMERCIO	\$ 2.332.800.000.00 0	
VALOR TOTAL VENTA INDUSTRIAL	\$ 6.649.375.652.60 8	
VALOR TOTAL VENTA RESIDENCIAL	\$ 0	
TOTAL, VENTAS	\$ 8.982.175.652.60 8	100,00%

COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.500.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL	\$ 3.000.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 2.000.000	
VALOR M ² DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNALES	\$ 2.250.000	
TOTAL, COSTO	\$ 5.997.261.685.08 0	
TOTAL, COSTOS DIRECTOS	\$ 5.997.261.685.08 0	66,77%
TOTAL, COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.199.452.337.01 6	13,35%
TOTAL, COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 7.196.714.022.09 6	80,12%
LOTE	\$ 1.079.507.103.31 4	12,02%
UTILIDAD	\$ 705.954.527.198	7,86%
VALOR METRO CUADRADO TERRENO UTIL	\$ 701.924	

Potencial De Desarrollo - Método Residual por la UAU 2

POTENCIAL DE DESARROLLO	VALOR	UN/PAR T
AREA UTIL LOTE	467.205	M ²
AREA VENDIBLE COMERCIO	112.604	M ²
AREA VENDIBLE INDUSTRIAL	354.601	M ²
AREA VENDIBLE DE RESIDENCIAL	0	M ²
AREA CONSTRUIDA	463.846,92	M ²
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
VALOR TOTAL VENTA COMERCIO	\$ 810.748.800.000	
VALOR TOTAL VENTA INDUSTRIAL	\$ 1.475.138.691.936	
VALOR TOTAL VENTA RESIDENCIAL	\$ 0	
TOTAL, VENTAS	\$ 2.285.887.491.936	100,00%
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.500.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL	\$ 3.000.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 3.000.000	
VALOR M ² DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNALES	\$ 2.250.000	

TOTAL, COSTO	\$ 1.511.699.644.235	
TOTAL, COSTOS DIRECTOS	\$ 1.511.699.644.235	66,13%
TOTAL, COSTOS INDIRECTOS	\$ 302.339.928.847	13,23%
TOTAL, COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 1.814.039.573.082	79,36%
LOTE	\$ 272.105.935.962	11,90%
UTILIDAD	\$ 199.741.982.892	8,74%
VALOR METRO CUADRADO TERRENO UTIL	\$ 728.016	

Potencial De Desarrollo - Método Residual por la UAU 3

POTENCIAL DE DESARROLLO	VALOR	UN/PAR T
AREA UTIL LOTE	400.011	M ²
AREA VENDIBLE COMERCIO	135.700	M ²
AREA VENDIBLE INDUSTRIAL	264.311	M ²
AREA VENDIBLE DE RESIDENCIAL	0	M ²
AREA CONSTRUIDA	428.568,80	M ²
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
VALOR TOTAL VENTA COMERCIO	\$ 977.040.000.000	
VALOR TOTAL VENTA INDUSTRIAL	\$ 1.099.533.760.000	
VALOR TOTAL VENTA RESIDENCIAL	\$ 0	

TOTAL, VENTAS	\$ 2.076.573.760.000	100,00%
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.500.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL	\$ 3.000.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 2.000.000	
VALOR M ² DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNALES	\$ 2.250.000	
TOTAL, COSTO	\$ 1.357.151.350.000	
TOTAL, COSTOS DIRECTOS	\$ 1.357.151.350.000	65,36%
TOTAL, COSTOS INDIRECTOS	\$ 271.430.270.000	13,07%
TOTAL, COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 1.628.581.620.000	78,43%
LOTE	\$ 244.287.243.000	11,76%
UTILIDAD	\$ 203.704.897.000	9,81%
VALOR METRO CUADRADO TERRENO UTIL	\$ 763.377	

Potencial De Desarrollo - Método Residual por la UAU 4

POTENCIAL DE DESARROLLO	VALOR	UN/PAR T
AREA UTIL LOTE	1.452.329	M ²
AREA VENDIBLE COMERCIO	134.866	M ²
AREA VENDIBLE INDUSTRIAL	885.463	M ²
AREA VENDIBLE DE RESIDENCIAL	432000	M ²
AREA CONSTRUIDA	1.140.156,32	M ²
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
VALOR TOTAL VENTA COMERCIO	\$ 971.035.200.000	
VALOR TOTAL VENTA INDUSTRIAL	\$ 3.683.527.741.088	
VALOR TOTAL VENTA RESIDENCIAL	\$ 4.320.000.000.000	
TOTAL, VENTAS	\$ 8.974.562.941.088	100,00%
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.500.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL	\$ 3.000.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 2.000.000	
VALOR M ² DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNALES	\$ 2.250.000	

TOTAL, COSTO	\$ 5.974.407.660.808	
TOTAL, COSTOS DIRECTOS	\$ 5.974.407.660.808	66,57%
TOTAL, COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.194.881.532.162	13,31%
TOTAL, COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 7.169.289.192.970	79,88%
LOTE	\$ 1.075.393.378.945	11,98%
UTILIDAD	\$ 729.880.369.173	8,13%
VALOR METRO CUADRADO TERRENO UTIL	\$ 925.576	

Potencial De Desarrollo - Método Residual por la UAU 5

POTENCIAL DE DESARROLLO	VALOR	UN/PAR T
AREA UTIL LOTE	667.462	M ²
AREA VENDIBLE COMERCIO		M ²
AREA VENDIBLE INDUSTRIAL	667.462	M ²
AREA VENDIBLE DE RESIDENCIAL	0	M ²
AREA CONSTRUIDA	533.969,60	M ²
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
VALOR TOTAL VENTA COMERCIO	\$ 0	
VALOR TOTAL VENTA INDUSTRIAL	\$ 2.776.641.920.000	

VALOR TOTAL VENTA RESIDENCIAL	\$ 0	
TOTAL, VENTAS	\$ 2.776.641.920.000	100,00%
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.500.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL	\$ 3.000.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 2.000.000	
VALOR M ² DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNALES	\$ 2.250.000	
TOTAL, COSTO	\$ 1.902.266.700.000	
TOTAL, COSTOS DIRECTOS	\$ 1.902.266.700.000	68,51%
TOTAL, COSTOS INDIRECTOS	\$ 380.453.340.000	13,70%
TOTAL, COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 2.282.720.040.000	82,21%
LOTE	\$ 342.408.006.000	12,33%
UTILIDAD	\$ 151.513.874.000	5,46%
VALOR METRO CUADRADO TERRENO UTIL	\$ 641.250	

Potencial De Desarrollo - Método Residual por la UAU 6

POTENCIAL DE DESARROLLO	VALOR	UN/PAR T
AREA UTIL LOTE	636.655	M ²
AREA VENDIBLE COMERCIO	0	M ²
AREA VENDIBLE INDUSTRIAL	397.850	M ²
AREA VENDIBLE DE RESIDENCIAL	238805	M ²
AREA CONSTRUIDA	318.280,10	M ²
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
VALOR TOTAL VENTA COMERCIO	\$ 0	
VALOR TOTAL VENTA INDUSTRIAL	\$ 1.655.056.525.824	
VALOR TOTAL VENTA RESIDENCIAL	\$ 573.132.000.000	
TOTAL, VENTAS	\$ 2.228.188.525.824	100,00%
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.500.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL	\$ 3.000.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 2.000.000	
VALOR M ² DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNALES	\$ 2.250.000	

TOTAL, COSTO	\$ 1.527.901.110.240	
TOTAL, COSTOS DIRECTOS	\$ 1.527.901.110.240	68,57%
TOTAL, COSTOS INDIRECTOS	\$ 305.580.222.048	13,71%
TOTAL, COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 1.833.481.332.288	82,29%
LOTE	\$ 275.022.199.843	12,34%
UTILIDAD	\$ 119.684.993.693	5,37%
VALOR METRO CUADRADO TERRENO UTIL	\$ 539.975	

Potencial De Desarrollo - Método Residual por la UAU 7

POTENCIAL DE DESARROLLO	VALOR	UN/PAR T
AREA UTIL LOTE	254.897	M ²
AREA VENDIBLE COMERCIO		M ²
AREA VENDIBLE INDUSTRIAL		M ²
AREA VENDIBLE DE RESIDENCIAL	254.897	M ²
AREA CONSTRUIDA	152.938,28	M ²
ANALISIS DE VENTAS Y COSTOS		
VENTAS		
VALOR TOTAL VENTA COMERCIO	\$ 0	
VALOR TOTAL VENTA INDUSTRIAL	\$ 0	
VALOR TOTAL VENTA RESIDENCIAL	\$ 611.753.110.320	

TOTAL, VENTAS	\$ 611.753.110.320	100,00%
COSTOS		
COSTOS DIRECTOS		
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION COMERCIO	\$ 2.500.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL	\$ 3.000.000	
VALOR POR M ² DE CONSTRUCCION RESIDENCIAL	\$ 2.000.000	
VALOR M ² DE CONSTRUCCION ZONAS COMUNALES	\$ 2.250.000	
TOTAL, COSTO	\$ 420.580.263.345	
TOTAL, COSTOS DIRECTOS	\$ 420.580.263.345	68,75%
TOTAL, COSTOS INDIRECTOS	\$ 84.116.052.669	13,75%
TOTAL, COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 504.696.316.014	82,50%
LOTE	\$ 75.704.447.402	12,38%
UTILIDAD	\$ 31.352.346.904	5,13%
VALOR METRO CUADRADO TERRENO UTIL	\$ 371.250	

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 41. OBLIGACIONES GENERALES DEL PROPIETARIO Y/O URBANIZADOR. Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general, entre otras, las siguientes:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Los aportantes deberán gestionar la entrega de las obras y/o del suelo dentro de la vigencia de las licencias y sus respectivas prorrogas, que les otorga mayor edificabilidad. Las obras y/o suelo cedido deberán ser entregados al municipio a través de escritura pública a título de cesión gratuita.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Resolución 549 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Parágrafo: Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanismo, aun cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

TITULO IV **DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 42. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo No. 012 de 2019, EOT de Ordenamiento Territorial del Municipio de SANTA ROSA.

Artículo 43. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. En caso de ser necesaria la modificación del plan parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1.997 modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2.012.

Artículo 44. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. La Secretaría de planeación efectuará las incorporaciones y anotaciones en la cartografía oficial, relacionadas con la adopción del presente plan parcial.

El trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del municipio o distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial.

Artículo 45. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia. (Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1203 de 2017).

Parágrafo: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2.015, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Artículo 46. INCORPORACIÓN A SUELO URBANO. Los suelos del Plan Parcial AEROPOLIS, ubicados en expansión urbana del Municipio de SANTA ROSA, se entenderán incorporados al perímetro urbano, cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del Municipio, así como a las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 47. SEGUIMIENTO, CONTROL Y EVALUACIÓN DEL PLAN PARCIAL. La Secretaría de Planeación Municipal de Santa Rosa, en coordinación con las dependencias competentes y las entidades prestadoras de servicios públicos, ejercerá el seguimiento y control de la ejecución del Plan Parcial “Aeropólis”, con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, así como de los compromisos derivados de las licencias urbanísticas que se otorguen.

El seguimiento incluirá la verificación de las cesiones urbanísticas, la ejecución de las cargas generales y locales, y la conformidad de las obras con los proyectos aprobados.


La evaluación del desarrollo del Plan Parcial deberá realizarse al cierre de cada etapa del cronograma de ejecución, con el propósito de garantizar su coherencia con las normas urbanísticas vigentes y los objetivos del ordenamiento territorial municipal.

Parágrafo: La Secretaría de Planeación podrá requerir al gestor o urbanizador la información técnica, jurídica o económica necesaria para el ejercicio de las funciones de seguimiento y control, sin perjuicio de las competencias de las demás autoridades municipales y ambientales.

Artículo 48. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este Decreto se considera efectiva la ejecución del plan parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.

Artículo 49. VIGENCIA AL PLAN PARCIAL. La vigencia del plan parcial está determinada por la vigencia del cronograma de etapas del mismo, es decir, en 30 años.

Dado en el Municipio de Santa Rosa departamento de Bolívar, a los veintiocho (28) días del mes de noviembre del año 2025.



HALVIS BELLO ELLES
Alcalde Municipal



BERTHA LOMBANA TUÑÓN
Secretaria de Planeación Municipal

Mayerlin V. F.
Proyecto: MVF/ASESORA

**DILIGENCIA DE NOTIFICACION
PERSONAL**

En la Alcaldía del Municipio de Santa Rosa; Secretaria de Planeación; a los Nueve (9) días del mes de Diciembre de dos mil veinticinco (2025) se procedió a notificar personalmente del decreto No 130 de fecha 28 Noviembre (28) de dos mil veinticinco (2025) "Por medio de la cual se concede plan parcial"; al Sr(a): Miguel Angel Marsiglia M. identificado con CC 73151013
La presente notificación se hace en los términos del Art. 67 del CPACA. Y se le entrega copia del Acto administrativo notificado.

EL NOTIFICADO

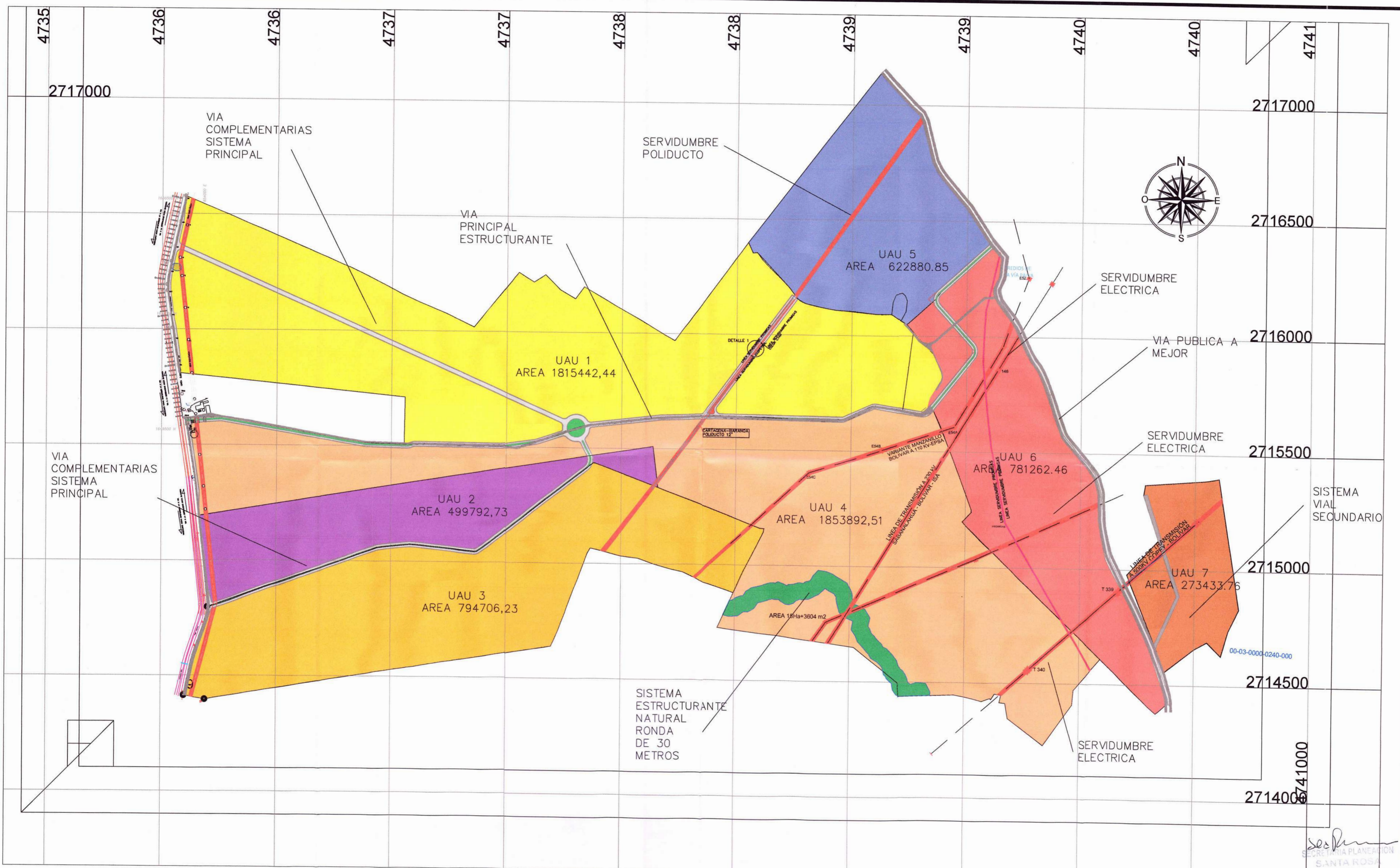
QUIEN NOTIFICA

**DILIGENCIA DE NOTIFICACION
PERSONAL**

En la Alcaldía del Municipio de Santa Rosa; Secretaria de Planeación; a los Nueve (9) días del mes de Diciembre de dos mil veinticinco (2025) se procedió a notificar personalmente del decreto No 130 de fecha 28 de Noviembre (28) de dos mil veinticinco (2025) "Por medio de la cual se concede un plan Parcial "; al Sr(a): Miguel Angel Marsiglia M. identificado con CC 73151013
La presente notificación se hace en los términos del Art. 67 del CPACA. Y se le entrega copia del Acto administrativo notificado.

EL NOTIFICADO

QUIEN NOTIFICA



PROYECTO
**PLAN PARCIAL AEROPOLIS
 SANTA ROSA**
 KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA
 MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR



PROPIETARIOS:
 PP. AEROPOLIS
 APODERADO:
 ELABORÓ:
 Dep. SIG Consultoria
 Piloto y apoyo SIG exp. en
 fotogrametría

- CONVENCIONES
- ARBOL
 - ESTANQUE
 - TORRE ELECTRICA
 - MOJON LINDERO
 - MOJON PROMIGAS
 - MOJON POLIDUCTO ECOPETROL
 - RED PROMIGAS
 - RED POLIDUCTO ECOPETROL
 - LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS
 - LINEA SERVIDUMBRE ECOPETROL

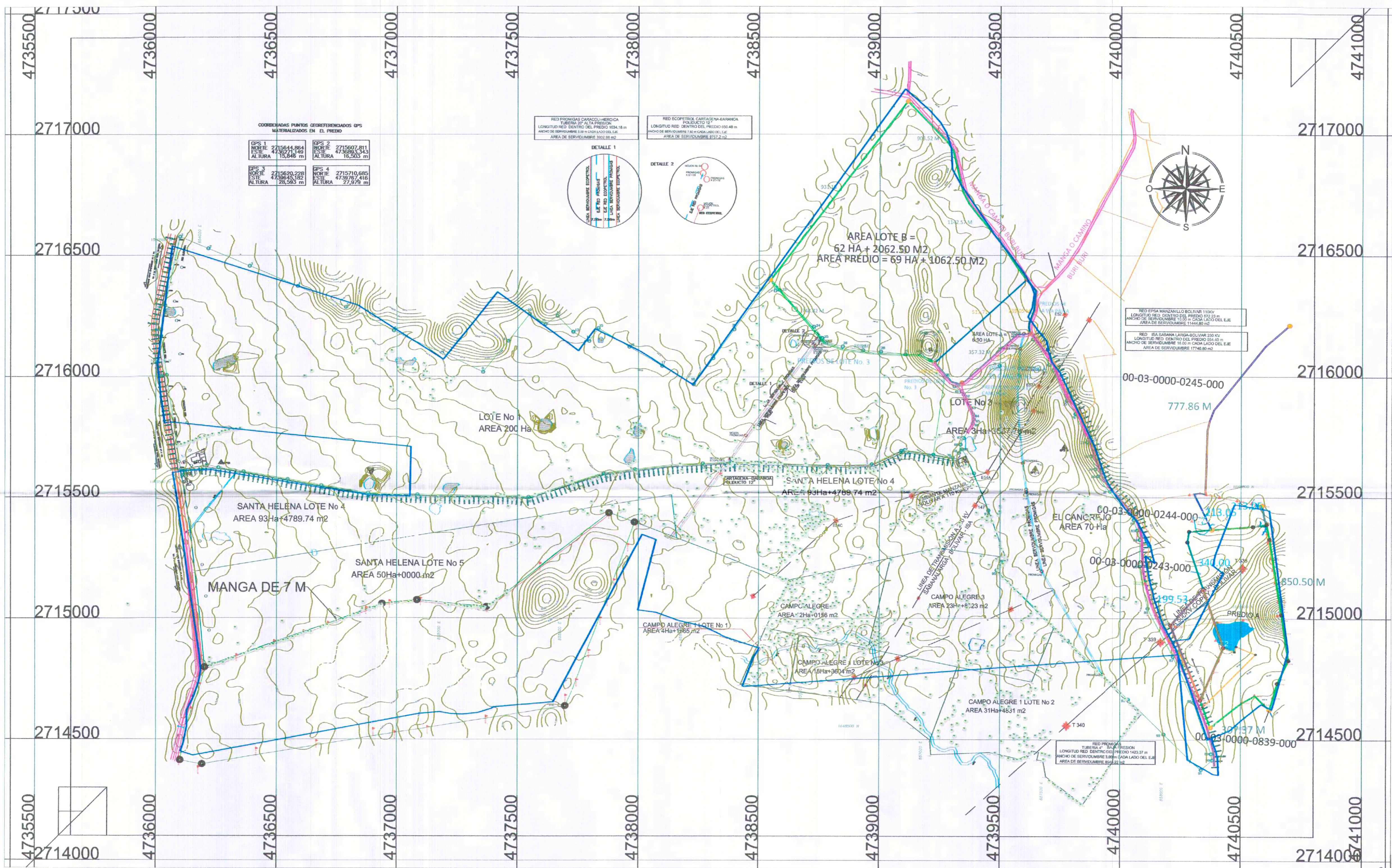
CUADRO DE AREAS
 OBSERVAR CUADROS
 DEL PLANO

CONTIENE:
**PLANTA GENERAL
 CURVAS DE NIVEL**
 LEVANTO:
 Piloto y apoyo SIG exp. en
 fotogrametría
 Va. Bd.
 Dep. SIG Consultoria

FECHA
 NOVIEMBRE 2023
 ARCHIVO
 TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024. DWG
 ESCALA
 HORIZONTAL 1:5000

P No. DE
01 02
 MANZANA NG.

SECRETARIA PLANEACION
 SANTA ROSA
 APROBADO

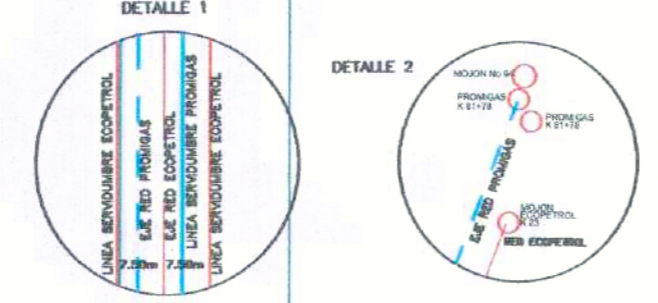


COORDENADAS PUNTOS GEOREFERENCIADOS GPS MATERIALIZADOS EN EL PREDIO

GPS 1 NORTE 2715644.864 ESTE 4736771.149 ALTURA 15.846 m	GPS 2 NORTE 2715607.811 ESTE 4736889.343 ALTURA 16.503 m
GPS 3 NORTE 2715620.228 ESTE 4736845.192 ALTURA 28.583 m	GPS 4 NORTE 2715710.685 ESTE 4736767.416 ALTURA 27.979 m

RED PROMIGAS CARMACOL-HEROICA TUBERIA 20" ALTA PRESION LONGITUD RED DENTRO DEL PREDIO 1034.18 m ANCHO DE SERVIDUMBRE 1.50 m CADA LADO DEL EJE AREA DE SERVIDUMBRE 3002.00 m2

RED ECOPETROL CARTAGENA-BAYUNCA PRODUCTO 12" LONGITUD RED DENTRO DEL PREDIO 150.48 m ANCHO DE SERVIDUMBRE 1.50 m CADA LADO DEL EJE AREA DE SERVIDUMBRE 8747.2 m2



RED EPSA MANZANILLO BOLIVAR 110KV LONGITUD RED DENTRO DEL PREDIO 922.23 m ANCHO DE SERVIDUMBRE 1.50 m CADA LADO DEL EJE AREA DE SERVIDUMBRE 11444.80 m2

RED ISA SABANA LARGA-BOLIVAR 330 KV LONGITUD RED DENTRO DEL PREDIO 264.40 m ANCHO DE SERVIDUMBRE 16.00 m CADA LADO DEL EJE AREA DE SERVIDUMBRE 17740.80 m2

RED PROMIGAS TUBERIA 20" ALTA PRESION LONGITUD RED DENTRO DEL PREDIO 1423.37 m ANCHO DE SERVIDUMBRE 1.50 m CADA LADO DEL EJE AREA DE SERVIDUMBRE 8542.22 m2

PROYECTO
PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA
KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA
MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR



PROPIETARIOS:
PP. AEROPOLIS APODERADO:

ELABORÓ:
Dep. SIG Consultoria
Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría

- CONVENCIONES
- ARBOL
 - ESTANQUE
 - TORRE ELECTRICA
 - MOJON LINDERO
 - MOJON PROMIGAS
 - MOJON POLIDUCTO ECOPETROL
 - POSTE ELECTRICO
 - CANALES Y DRENAJES
 - RED PROMIGAS
 - RED POLIDUCTO ECOPETROL
 - LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS
 - LINEA SERVIDUMBRE ECOPETROL

CUADRO DE AREAS
OBSERVAR CUADROS DEL PLANO 2

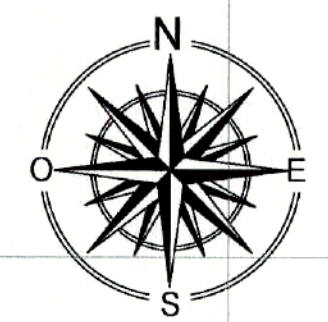
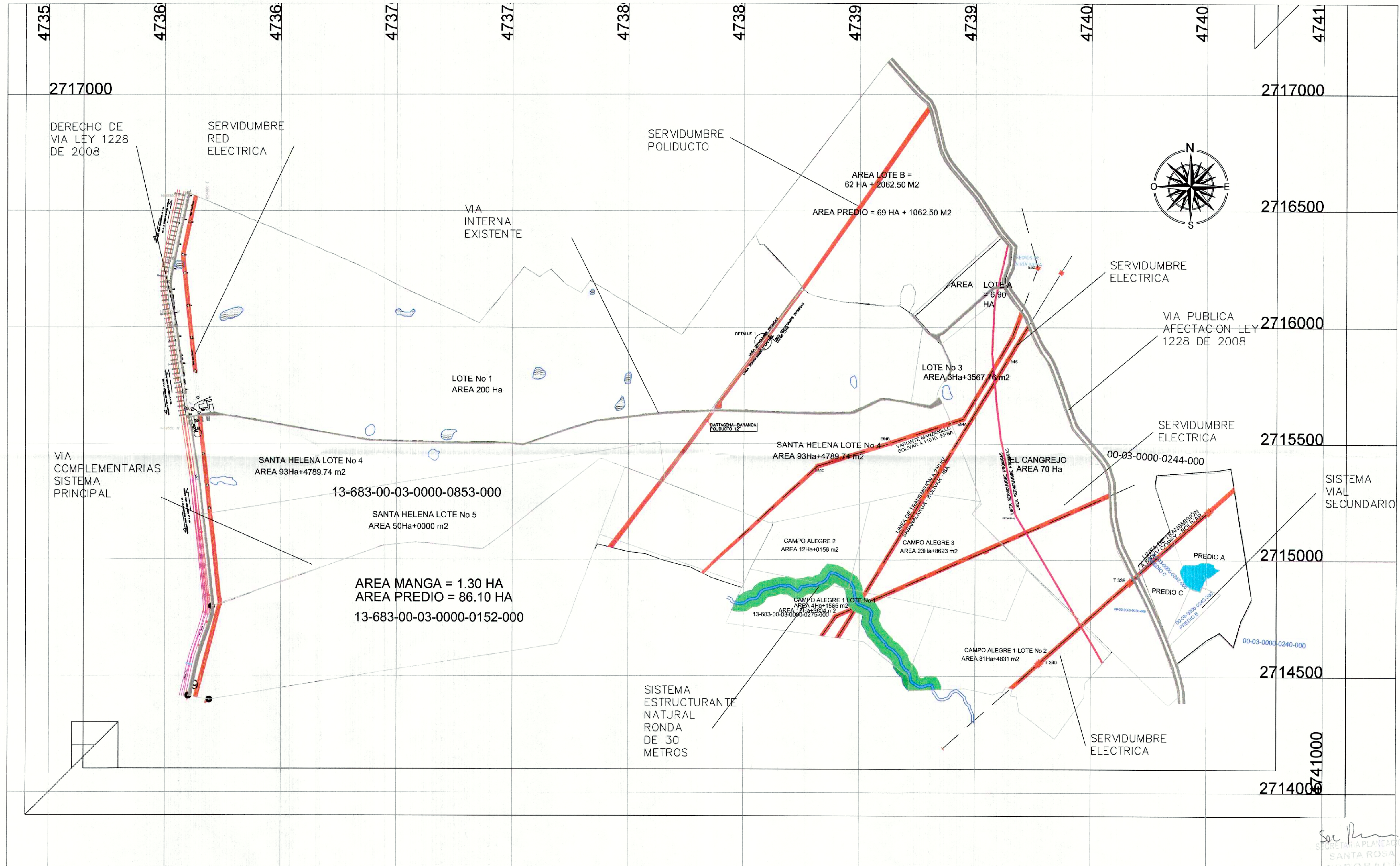
CONTIENE:
PLANTA GENERAL CURVAS DE NIVEL
LEVANTO:
Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría

Vd. B0.
Dep. SIG Consultoria

FECHA
NOVIEMBRE 2023
ARCHIVO
TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024.DWG
ESCALA
1:2000
HORIZONTAL 1:6250

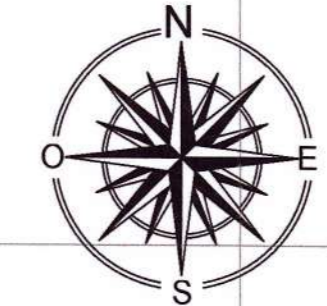
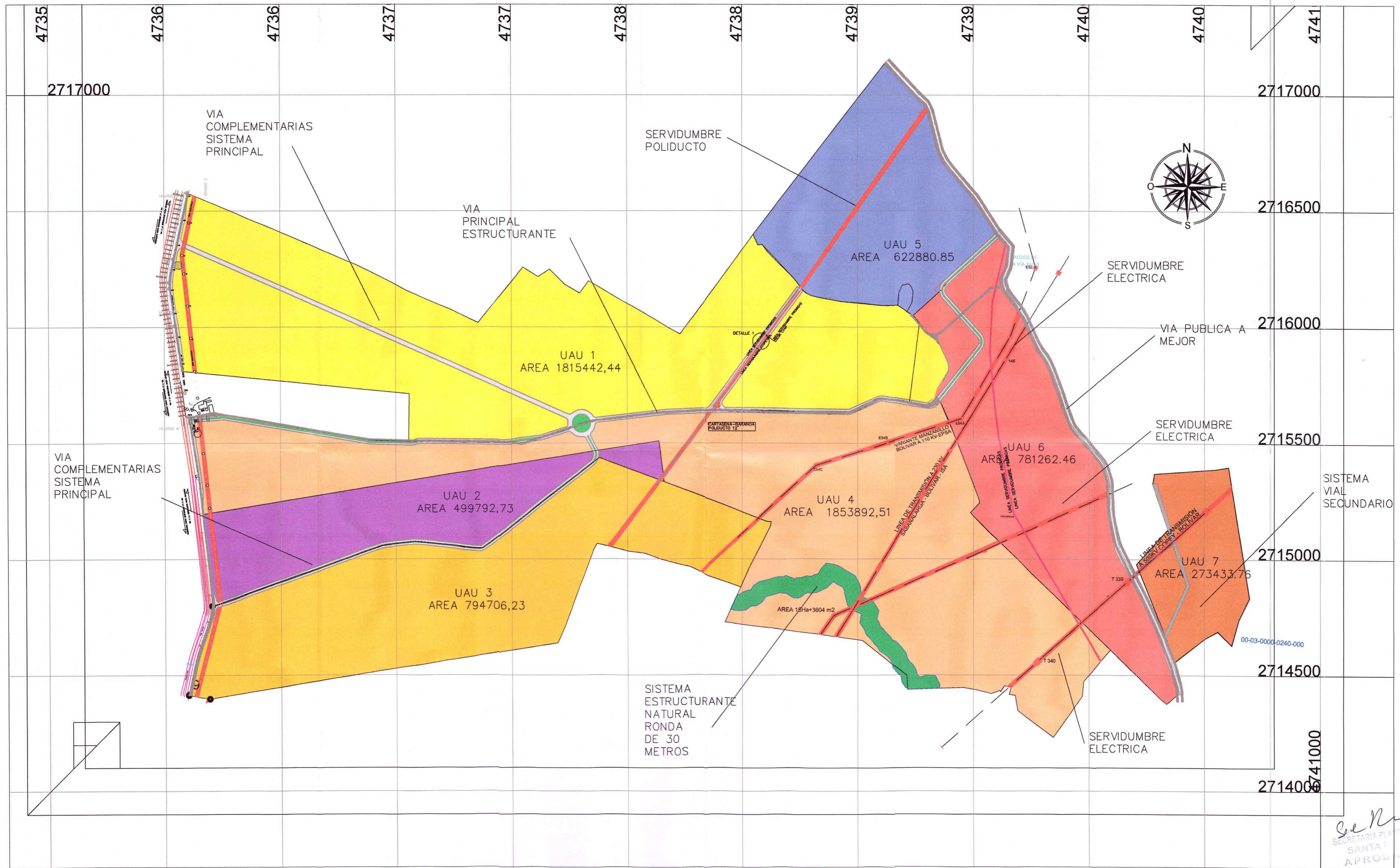
P NO.	DE
01	02
MANZANA NO.	

SECRETARIA PLANTACION SANTA ROSA APROBADO



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
SANTA ROSA
APROBADO

<p>PROYECTO</p> <p>PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA</p> <p>MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR</p>	<p>LOCALIZACION</p>	<p>PROPIETARIOS:</p> <p>PP. AEROPOLIS AFODERADO:</p> <p>ELABORÓ: Dep. SIG Consultoria Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ARBOL ESTANQUE SISTEMA VIAL EXISTENTE RONDA DE ARROYO RED PROMIGAS RED POLIDUCTO ECOPETROL LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS LINEA SERVIDUMBRE ECOPETROL 	<p>CUADRO DE AREAS</p> <p>OBSERVAR CUADROS DEL PLANO</p>	<p>CONTIENE:</p> <p>SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL Y ARTIFICIAL</p> <p>LEVANTO:</p> <p>Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p> <p>Vg. Bb.</p> <p>Dep. SIG Consultoria</p>	<p>FECHA</p> <p>NOVIEMBRE 2023</p> <p>ARCHIVO</p> <p>TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024. DWG</p> <p>ESCALA</p> <p>HORIZONTAL 1:5000</p>	<table border="1"> <tr> <td>P NO.</td> <td>DE</td> </tr> <tr> <td>01</td> <td>02</td> </tr> <tr> <td colspan="2">MANZANA NO.</td> </tr> </table>	P NO.	DE	01	02	MANZANA NO.	
P NO.	DE												
01	02												
MANZANA NO.													

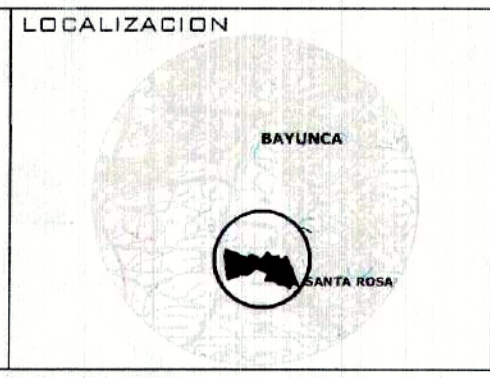


SECRETARIA PLANEACION
SANTA ROSA
APROBADO

<p>PROYECTO</p> <p>PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA</p> <p>MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR</p>	<p>LOCALIZACION</p>	<p>PROPIETARIOS:</p> <p>PP. AEROPOLIS APODERADO:</p> <p>ELABORÓ: Dep. SIG Consultoria Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametria</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>ARBOL</p> <p>ESTANQUE</p> <p>TORRE ELECTRICA</p> <p>MOJON LINDERO</p> <p>MOJON PROMIGAS</p> <p>MOJON POLIDUCTO ECOPETROL</p> <p>RED PROMIGAS</p> <p>RED POLIDUCTO ECOPETROL</p> <p>LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS</p> <p>LINEA SERVIDUMBRE ECOPETROL</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <p>OBSERVAR CUADROS DEL PLANO</p>	<p>CONTIENE:</p> <p>PLANTA GENERAL PLANTEAMIENTO URBANISTICO</p> <p>LEVANTO:</p> <p>Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametria</p> <p>VD. Bd.</p> <p>Dep. SIG Consultoria</p>	<p>FECHA</p> <p>NOVIEMBRE 2023</p> <p>ARCHIVO</p> <p>TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024.DWG</p> <p>ESCALA</p> <p>HORIZONTAL 1:5000</p>	<p>P NO. DE</p> <p>03 10</p> <p>MANZANA NO.</p>
--	----------------------------	--	--	---	---	---	--



PROYECTO
**PLAN PARCIAL AEROPOLIS
 SANTA ROSA**
 KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA
 MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR



PROPIETARIOS:
 PP. AEROPOLIS
 APODERADO:
 ELABORÓ:
 Dep. SIG Consultoria
 Piloto y apoyo SIG exp. en
 fotogrametría

- CONVENCIONES
- ARBOL
 - RED MATRIZ DE SERVICIO PUBLICO
 - TORRE ELECTRICA
 - MOJON LINDERO
 - MOJON PROMIGAS
 - MOJON POLIDUCTO ECOPEPETROL
 - RED PROMIGAS
 - RED POLIDUCTO ECOPEPETROL
 - LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS
 - LINEA SERVIDUMBRE ECOPEPETROL

CUADRO DE AREAS
 OBSERVAR CUADROS
 DEL PLANO

CONTIENE:
**REDES MATRICES
 DE SERVICIOS PUBLICOS**

LEVANTO:
 Piloto y apoyo SIG exp. en
 fotogrametría

Vd. Bd.
 Dep. SIG Consultoria

FECHA
 NOVIEMBRE 2023

ARCHIVO
 TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024. DWG

ESCALA
 HORIZONTAL 1:5000

P No. DE
09 10

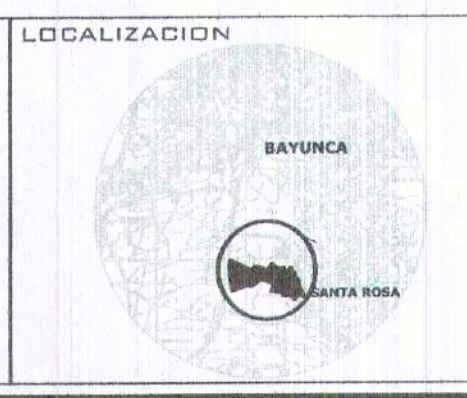
MANZANA NO.

SECRETARIA PLANEACION
 SANTA ROSA
 APROBADO



See
SECRETARIA PLANEACION
SANTA ROSA
APROBADO

PROYECTO
**PLAN PARCIAL AEROPOLIS
SANTA ROSA**
KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA
MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR



PROPIETARIOS:
PP. AEROPOLIS
APODERADO:

ELABORÓ:
Dep. SIG Consultoria
Piloto y apoyo SIG exp. en
fotogrametría

- CONVENCIONES
- ARBOL
 - ESTANQUE
 - TORRE ELECTRICA
 - MOJON LINDERO
 - MOJON PROMIEMBROS
 - MOJON POLIDUCTO ECOPETROL
- RED PROMIGAS
- RED POLIDUCTO ECOPETROL
 - LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS
 - LINEA SERVIDUMBRE ECOPETROL

CUADRO DE AREAS
OBSERVAR CUADROS
DEL PLANO

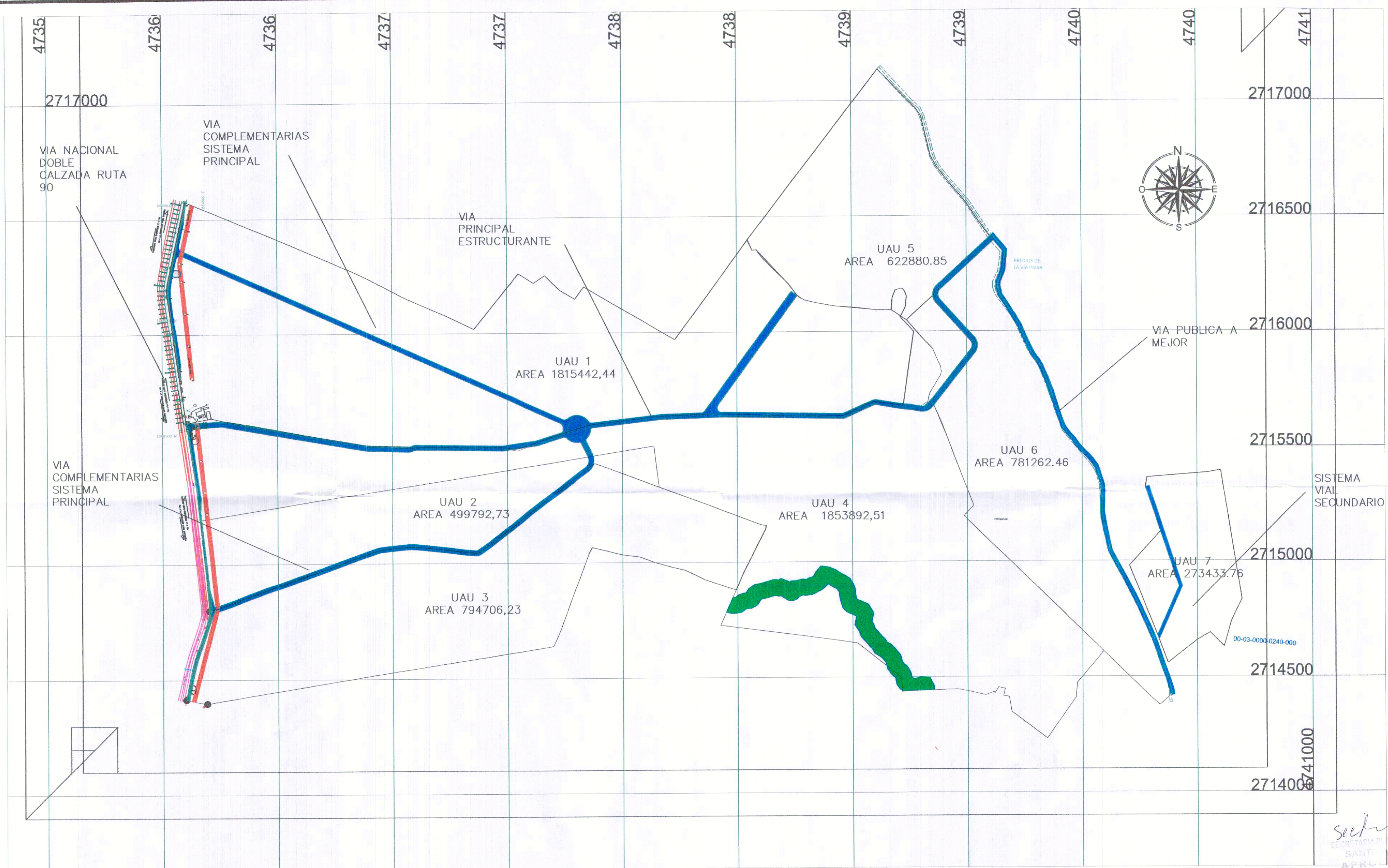
CONTIENE: **SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO
SISTEMA ESTRUCTURANTE GENERAL**


LEVANTO: Piloto y apoyo SIG exp. en
fotogrametría

Vd. Bg. Dep. SIG Consultoria

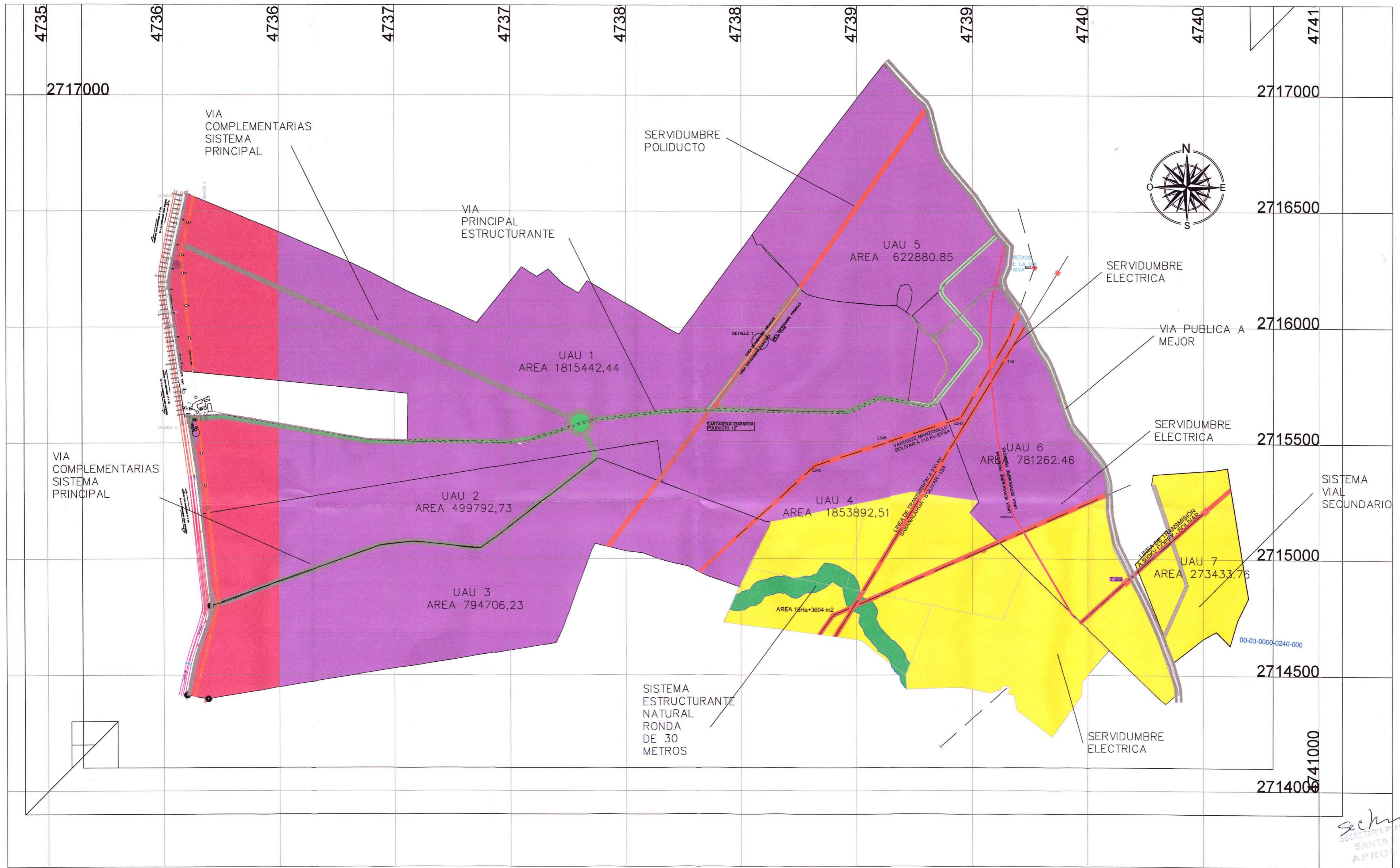
FECHA: NOVIEMBRE 2023
ARCHIVO: TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024. DWG
ESCALA: HORIZONTAL 1:5000

P NO.	DE
05	10
MANZANA NO.	



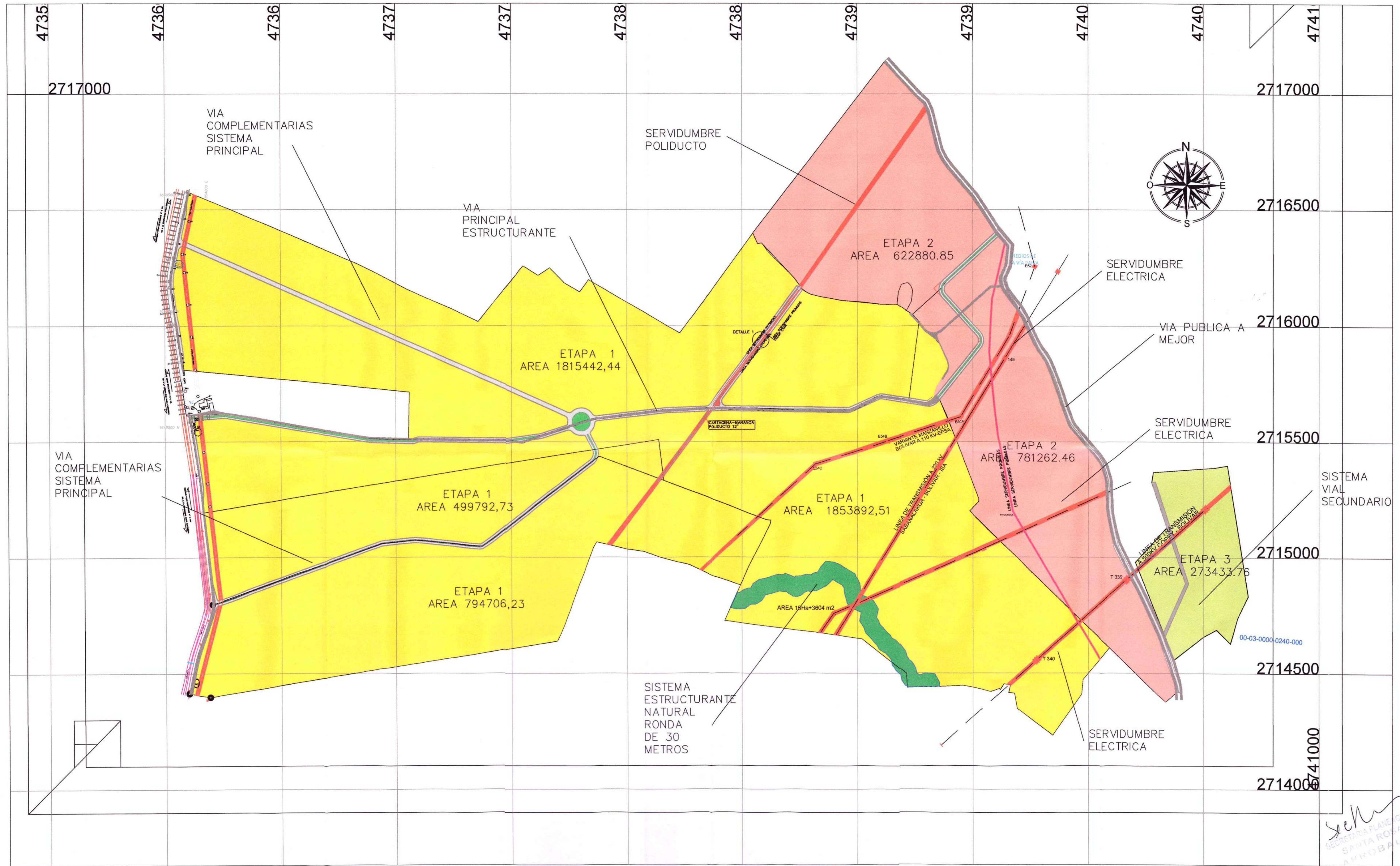
<p>PROYECTO</p> <p>PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA</p> <p>KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA</p> <p>MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR</p>	<p>LOCALIZACION</p> 	<p>PROPIETARIOS:</p> <p>PP. AEROPOLIS APODERADO:</p> <p>ELABORÓ: Dep. SIG Consultoria Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>ARBOL</p> <p>RED MATRIZ DE SERVICIO PUBLICO</p> <p>TORRE ELECTRICA</p> <p>MOJON LINDERO</p> <p>MOJON PROMIGAS</p> <p>MOJON POLIDUCTO ECOPETROL</p> <p>RED PROMIGAS</p> <p>RED POLIDUCTO ECOPETROL</p> <p>LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS</p> <p>LINEA SERVIDUMBRE ECOPETROL</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <p>OBSERVAR CUADROS DEL PLANO</p>	<p>CONTIENE:</p> <p>REDES MATRICES DE SERVICIOS PUBLICOS</p> <p>LEVANTO:</p> <p>Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p> <p>Va. Ba.</p> <p>Dep. SIG Consultoria</p>	<p>FECHA</p> <p>NOVIEMBRE 2023</p> <p>ARCHIVO</p> <p>TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024. DWG</p> <p>ESCALA</p> <p>HORIZONTAL 1:5000</p>	<table border="1"> <tr> <td>P No.</td> <td>DE</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td colspan="2">MANZANA NO.</td> </tr> </table>	P No.	DE	09	10	MANZANA NO.	
P No.	DE												
09	10												
MANZANA NO.													

Seck
SECRETARIA DE PLANEACION
SANTA ROSA
APRUBADO



PROYECTO PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR	LOCALIZACION 	PROPIETARIOS: PP. AEROPOLIS APODERADO: ELABORÓ: Dep. SIG Consultoria Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría	CONVENCIONES 	CUADRO DE AREAS OBSERVAR CUADROS DEL PLANO	CONTIENE: PLANTA GENERAL PLANO DE USOS DE SUELO		FECHA NOVIEMBRE 2023 ARCHIVO TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024.DWG ESCALA HORIZONTAL 1:5000	P NO. DE 07 10 MANZANA NO.
					LEVANTO: Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría	Va. Bg. Dep. SIG Consultoria		

Sechin
 SECRETARIA PLANEACION
 SANTA ROSA
 APROBADO



PROYECTO
**PLAN PARCIAL AEROPOLIS
 SANTA ROSA**
 KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA
 MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR



PROPIETARIOS:
 PP. AEROPOLIS
 APODERADO:
 ELABORÓ:
 Dep. SIG Consultoria
 Piloto y apoyo SIG exp. en
 fotogrametría

CONVENCIONES

	ETAPA 1
	ETAPA 2
	ETAPA 3

RED PROMIGAS
 RED POLIDUCTO ECOPETROL
 LINEA SERVIDUMBRE PROMIGAS
 LINEA SERVIDUMBRE ECOPETROL

CUADRO DE AREAS
 OBSERVAR CUADROS
 DEL PLANO

CONTIENE:
**PLANTA GENERAL
 ETAPAS**

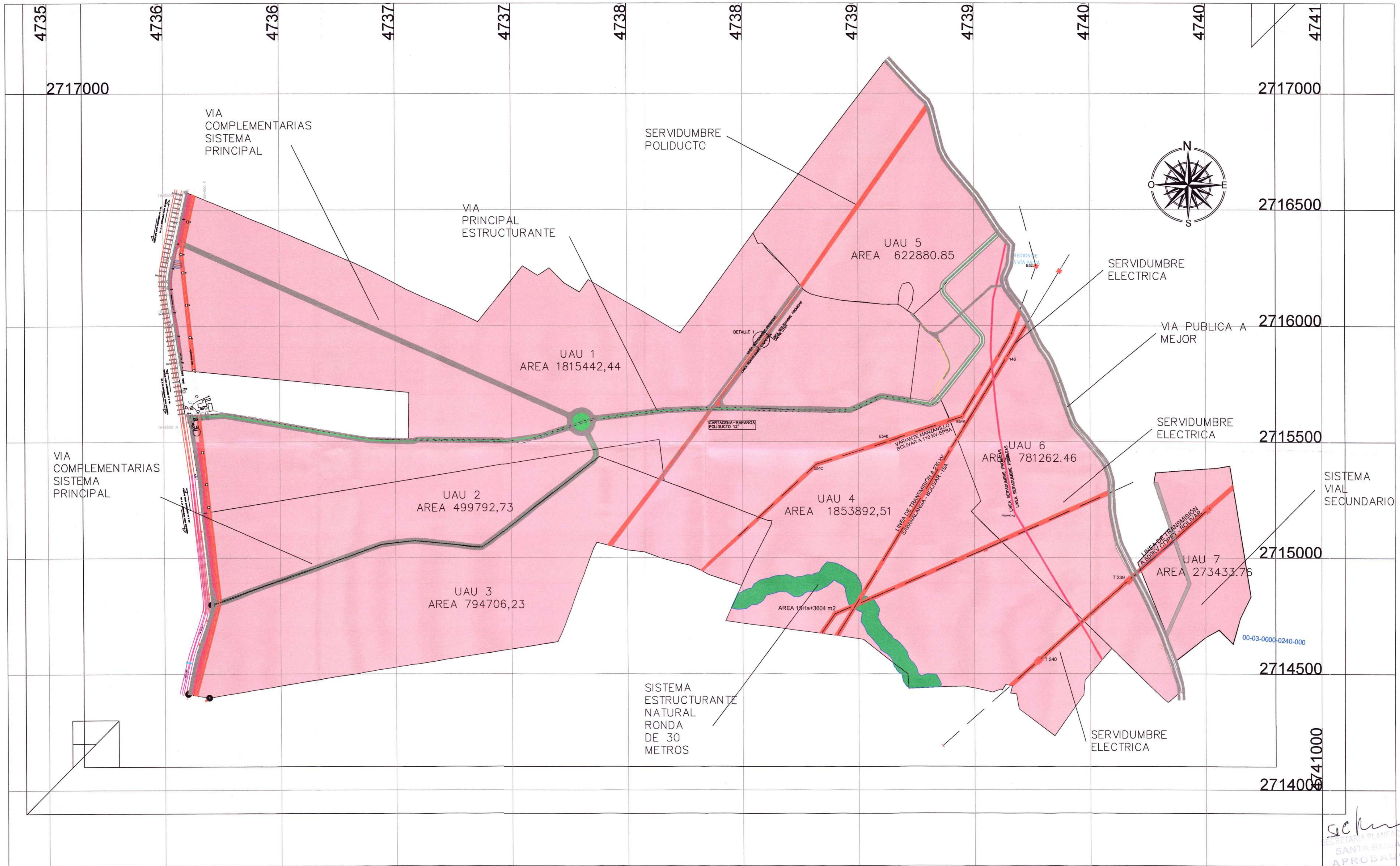
LEVANTO:
 Piloto y apoyo SIG exp. en
 fotogrametría

Vd. Bd.
 Dep. SIG Consultoria

FECHA
 NOVIEMBRE 2023
 ARCHIVO
 TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024.DWG
 ESCALA
 HORIZONTAL 1:5000

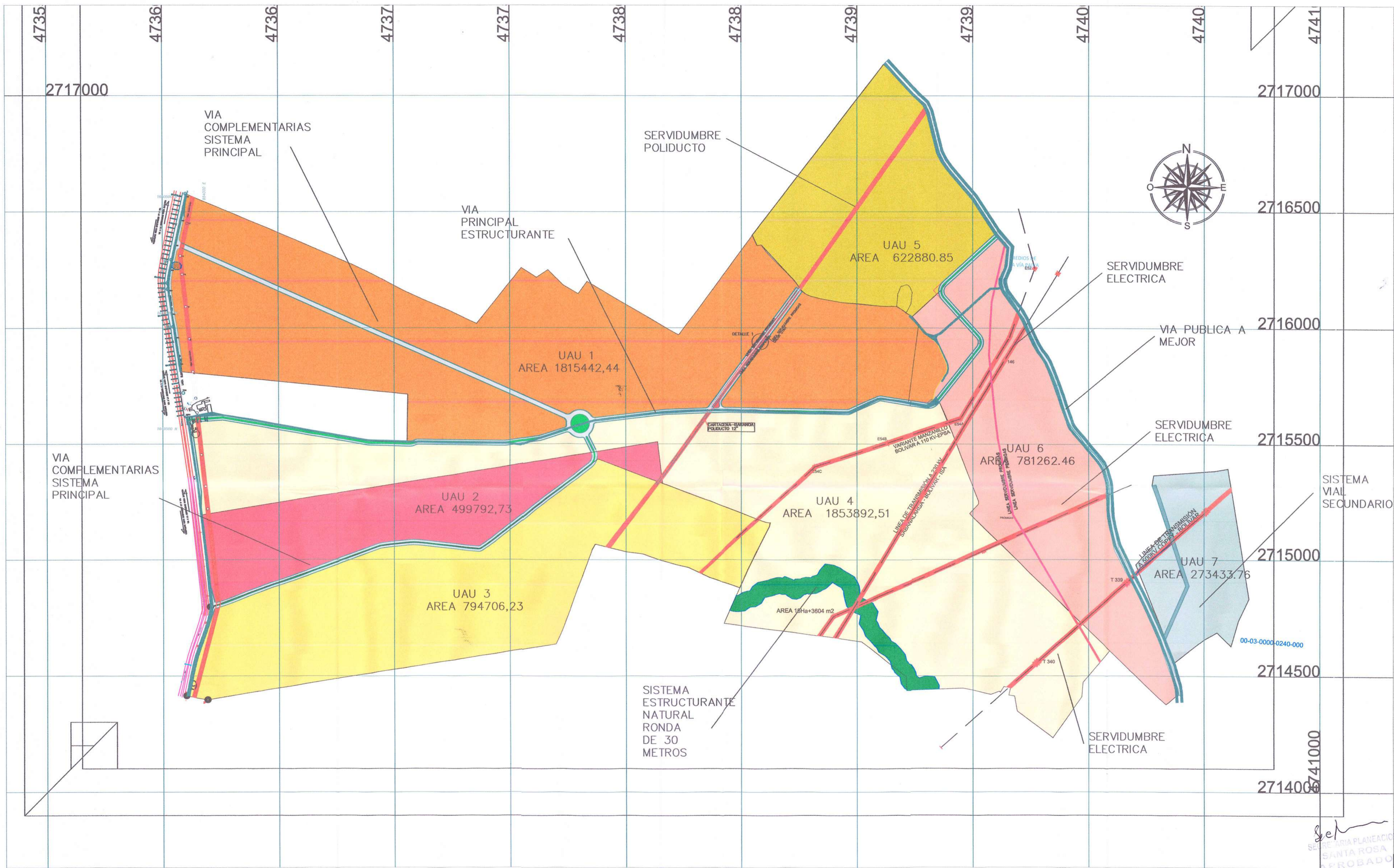
P NO.	DE
10	10
MANZANA NO.	

Señ
 SECRETARIA PLANEACION
 SANTA ROSA
 APROBADO



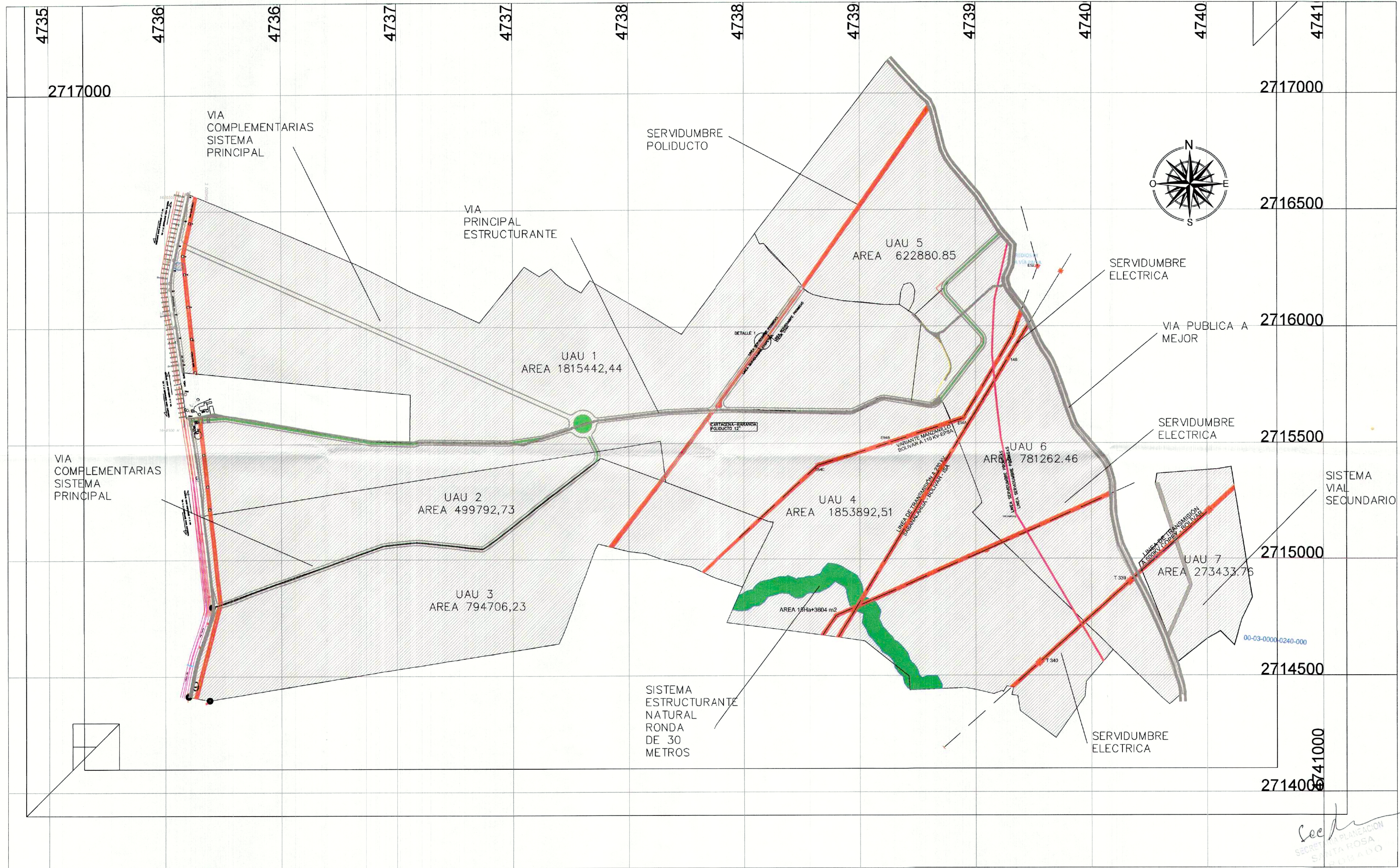
sch
SECRETARIA PLANIFICACION
SANTA ROSA
APROBADO

<p>PROYECTO</p> <p>PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA</p> <p>KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA</p> <p>MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR</p>	<p>LOCALIZACION</p>	<p>PROPIETARIOS:</p> <p>PP. AEROPOLIS APODERADO:</p> <p>ELABORÓ: Dep. SIG Consultoria Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p>	<p>CONVENCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> ZONA GERENADORA DE CARGAS ZONA RECEPTORA DE CARGAS ZONA RECEPTORA DE CARGAS SERVIDUMBRES 	<p>CUADRO DE AREAS</p> <p>OBSERVAR CUADROS DEL PLANO</p>	<p>CONTIENE:</p> <p>PLANTA GENERAL ZONA GENERADORA DE CARGAS</p> <p>LEVANTO:</p> <p>Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p>	<p>Vd. Bd.</p> <p>Dep. SIG Consultoria</p>	<p>FECHA</p> <p>NOVIEMBRE 2023</p> <p>ARCHIVO</p> <p>TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024.DWG</p> <p>ESCALA</p> <p>HORIZONTAL 1:5000</p>	<table border="1"> <tr> <td>P NO.</td> <td>DE</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">08</td> <td style="font-size: 2em;">10</td> </tr> <tr> <td colspan="2">MANZANA NO.</td> </tr> </table>	P NO.	DE	08	10	MANZANA NO.	
P NO.	DE													
08	10													
MANZANA NO.														



SE
SECRETARIA PLANEACION
SANTA ROSA
APROBADO

PROYECTO PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR	LOCALIZACION 	PROPIETARIOS: PP. AEROPOLIS APODERADO: ELABORÓ: Dep. SIG Consultoria Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría	CONVENCIONES ARBOL ESTANQUE TORRE ELECTRICA MOJON LINDERO MOJON PROMIGAS MOJON POLIDUCTO ECOPEPETROL	CONTIENE: UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICAS LEVANTO: Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría	FECHA NOVIEMBRE 2023 ARCHIVO TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024. DWG ESCALA HORIZONTAL 1:5000	<table border="1"> <tr> <th>P No.</th> <th>DE</th> </tr> <tr> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td colspan="2">MANZANA NO.</td> </tr> </table>	P No.	DE	10	10	MANZANA NO.	
							P No.	DE				
10	10											
MANZANA NO.												
UAU 1 UAU 2 UAU 3 UAU 4 UAU 5 UAU 6 UAU 7	Vo. Ba. Dep. SIG Consultoria											



<p>PROYECTO</p> <p>PLAN PARCIAL AEROPOLIS SANTA ROSA</p> <p>KILOMETRO 8 VIA CARTAGENA -BAYUNCA</p> <p>MUNICIPIO DE SANTA ROSA BOLIVAR</p>	<p>LOCALIZACION</p>	<p>PROPIETARIOS:</p> <p>PP. AEROPOLIS APODERADO:</p> <p>ELABORÓ:</p> <p>Dep. SIG Consultoria</p> <p>Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p>	<p>CONVENCIONES</p> <p>ARBOL</p> <p>REDA PROMIGAS</p> <p>RED POLIDUCTO ECOPETROL</p> <p>LINIA SERVIDUMBRE PROMIGAS</p> <p>LINIA SERVIDUMBRE ECOPETROL</p> <p>ZONA GENERADORA DE PLUSVALIA</p>	<p>CUADRO DE AREAS</p> <p>OBSERVAR CUADROS DEL PLANO</p>	<p>CONTIENE:</p> <p>PLANTA GENERAL PLUSVALIA</p> <p>LEVANTO:</p> <p>Piloto y apoyo SIG exp. en fotogrametría</p> <p>VO. BO.</p> <p>Dep. SIG Consultoria</p>	<p>FECHA</p> <p>NOVIEMBRE 2023</p> <p>ARCHIVO</p> <p>TOPOGRAFICO AEROPOLIS 2024. DWG</p> <p>ESCALA</p> <p>HORIZONTAL 1:5000</p>	<table border="1"> <tr> <td>P No.</td> <td>DE</td> </tr> <tr> <td>01</td> <td>02</td> </tr> <tr> <td colspan="2">MANZANA NO.</td> </tr> </table>	P No.	DE	01	02	MANZANA NO.	
P No.	DE												
01	02												
MANZANA NO.													