

## ANEXO 7

### Los Usos del Suelo Urbano

#### 1 Regulación.

Para la regulación de los usos del suelo en Buenaventura, o sea, del tipo de las funciones o actividades a que debe destinarse cada parte del suelo o que pueden admitirse en las edificaciones y de la regulación de otros factores urbanos inherentes, se determinan las siguientes acciones estratégicas :

1. Se determina una subdivisión de la ciudad en áreas y zonas para la asignación espacial de estos usos y para la normatización de dichos factores. Estos se muestran en el plano PU-07
2. Se adopta una clasificación de las actividades y de los establecimientos o instalaciones donde tienen lugar.
3. Se definen los tipos de tratamiento que se darán a dichas áreas y zonas,
4. Y se determinan las normas generales correspondientes.

El plano PU - 07 registra la subdivisión del suelo urbano.

#### 2. Areas de Actividad y Zonas.

La subdivisión de la ciudad en áreas de actividad, para la asignación especial de los usos del suelo, se establece de la manera siguiente:

- AR – Area de actividad residencial
- AM – Areas de actividad múltiple
- AE – Areas de actividad especializada
- AER – Areas en estudio y reserva

Ver plano PU –12 que hace parte del presente acuerdo donde se identifican las diferentes áreas de actividad.

#### 3. Areas de Actividad Residencial.

Las áreas de actividad residencial se subdividen en zonas, determinadas de la siguiente manera:

##### *Zonas residenciales a consolidar:*

- de alta densidad: AR-11 y AR-12,
- de densidad media alta: AR-2, AR-8 y AR- 9 ; y
- de densidad media: AR-6, AR-10 y AR-11.

##### *Zonas residenciales a redesarrollar:*

- de alta densidad: AR-15;
- de densidad media alta: AR-13 y;
- de densidad media: AR-14.

##### *Zonas residenciales a redesarrollar:*

- de alta densidad: AR-3;
- de densidad media alta: AR-4 y AR-7 y;
- de densidad media: AR-5,

*Estas zonas se relacionan de la manera siguiente: Según plano PU -07.*

- AR-1 Zona residencial a consolidar de alta densidad(insular)
- AR-2 Zona residencial a consolidar de densidad media alta (insular)
- AR-3 Zona residencial a redesarrollar de alta densidad (insular)
- AR-4 Zona residencial a redesarrollar de densidad media alta (insular)
- AR-5 Zona residencial a redesarrollar de densidad media (continental)
- AR-6 Zona residencial a consolidar de densidad media (continental)
- AR-7 Zona residencial a redesarrollar de densidad media alta (continental)

AR-8 Zona residencial a consolidar de densidad media alta (continental)  
 AR-9 Zona residencial a consolidar de densidad media alta (continental)  
 AR-10 Zona residencial a consolidar de densidad media (continental)  
 AR-11 Zona residencial a consolidar de densidad media (continental)  
 AR-12 Zona residencial a consolidar de alta densidad (continental)  
 AR-13 Zona residencial a desarrollar de densidad media alta (continental)  
 AR-14 Zona residencial a desarrollar de densidad media  
 AR-15 Zona residencial a desarrollar de alta densidad  
 AR-16 Zona residencial a desarrollar de Baja densidad  
 AR-17 Zona residencial a desarrollar de baja densidad  
 AR-18 Zona residencial a desarrollar de baja densidad

#### **4. Areas de Actividad Múltiple.**

Las áreas de actividad múltiple se dividen en zonas, determinadas de la siguiente manera:

Zona múltiple central a conservar: AMC-1

Zona múltiple central: AMC-2 y;

Zonas múltiples locales: AML-1, AML-2, AML-3 y AML-4;

Zonas múltiples viales: AMV-1; AMV-2 y;

Zonas múltiples a consolidar: AMV-3

Zona múltiple central: AMC-3 y; zonas múltiples locales y viales nuevas, a desarrollar.

*Estas zonas se relacionan de la manera siguiente:*

AMC-1 Zona múltiple central a conservar (insular)

AMC-2 Zona múltiple central a consolidar (insular)

AMC-3 Zona múltiple central a desarrollar (continental)

AMC-4 Zona múltiple central a desarrollar (continental – Expansión)

AML-1 Zona múltiple local a consolidar (insular)

AML-2 Zona múltiple local a consolidar (insular)

AML-3 Zona múltiple local a consolidar (insular)

AML-4 Zona múltiple local a consolidar (continental)

AML-5 Zona múltiple local a desarrollar (continental)

AML-6 Zona múltiple local a desarrollar (continental)

AML-7 Zona múltiple local a desarrollar(continental)

AML-8 Zona múltiple local a desarrollar(continental)

AMV-1 Zona múltiple vial a consolidar (insular)

AMV-2 Zona múltiple vial a consolidar (continental)

AMV-3 Zona múltiple vial a consolidar (continental)

#### **5 Areas de Actividad Especializada.**

Las áreas de actividad especializada dividida en zonas se determinan de la siguiente manera:

1. Zonas recreacionales turísticas, culturas, deportivas y social deportivas.
2. Zonas institucionales de salud, asistencia social, enseñanza Administración y defensa.
3. Zonas especiales de transporte, abastecimiento, cementerio, servicios públicos.
4. Zonas industriales.

*Las zonas recreacionales se determinan a continuación:*

Zona recreacional turística central: AERTC-1 a conservar;

Zona recreacional turística central: AERTC-2 y AERTC-3 a desarrollar y;

Zona recreacional cultural: AERC-1, a desarrollar.

Zonas recreacionales, social-deportivas de los clubes Colpuertos: AERSD-1, a consolidar y;

Zonas recreacionales, social-deportivas del Club Zabaletas: AERSD-2, a redesarrollar.

Zonas recreacionales, deportivas del estadio AERD-1 y de la Independencia AERD-1, a consolidar;

Zonas recreacionales de los polideportivos Cristal: AERD-1 a consolidar y;

Zonas recreacionales de Nariño AERD-2 a desarrollar.

Zonas recreacionales de Parques Urbanos AERPU-1, hasta, AERPU-10.

*Estas zonas se relacionan de la siguiente manera:*

AERZ-1 Zona recreacional zonal a desarrollar (continental)  
 AERTC-1 Zona recreacional turística central a conservar (insular)  
 AERTC-2 Zona recreacional cultural central a desarrollar (insular)  
 AERSD-1 Zona recreacional social-deportiva del Club de Colpuertos, a consolidar (continental)  
 AERSD-2 Zona recreacional social-deportiva del Club Zabaletas, a redesarrollar (continental)  
 AERD-1 Zona recreacional deportiva del Estadio, (continental) y Montechino (insular)  
 AERD-2 Zona recreacional deportiva del Polideportivo del Cristal (continental)  
 AERD-3 Zona recreacional del Antonio Nariño y Matía Mulumba (Continental) a desarrollar.  
 AERD-4 Zona recreacional deportiva de la Independencia.  
 AERPU-1 Zona de parque Urbano de la Isla.  
 AERPU-2 Zona de parques Urbanos de las comunas 5 y 6  
 AERPU-3 Zona de parque urbano de la comuna 7  
 AERPU-4 Zona de parque Urbano de la comuna 8  
 AERPU-5 Zona de parque Urbano de la comuna 11  
 AERPU-6 Zona de parque Urbano de la comuna  
 AERPU-7 Zona de parque Urbano de la comuna 9  
 AERPU-8 Zona de parque urbano de la comuna 10  
 AERPU-9 Zona de parque Urbano de la comuna 14  
 AERPU-10 Zona de parque Urbano de la comuna 9  
 AERPU-11 Zona de parque Urbano de la comuna 13

*Las zonas institucionales se determinan a continuación:*

Zonas institucionales de salud y enseñanza del hospital regional y núcleo escolar Caldas: AEITS-1, a conservar; y de salud del ISS: AEITS-2, a consolidar.

Zonas institucionales de enseñanza y asistencia social de la Universidad, ITI, Liceo Femenino, San Vicente y ancianato AEITE-1; y de enseñanza y culto del seminario: AEITE-2; y de enseñanza del SENA: AEITE-4 a consolidar.

Zonas institucionales de enseñanza de los colegios Pascual de Andagoya y María Auxiliadora: AEITE-5; y de los núcleos escolares San Rafael: AEITE-6; Balboa: AEITE-7; Rondón: AEITE-8; Carmen, Dorado, Cascajal: AEITE-9; Cabal y Andagoya: AEITE-10; y de los colegios La Anunciación: AEITE-11; y Teófilo Potes: AEITE-12; a conservar.

Zonas institucionales de defensa, naval: AEITD-1, a desarrollar;

Zonas institucionales de defensa y de policía: AEITD-2, a consolidar.

Zona institucional de Administración Pública y Cívica AEIPAPC-1 a rehabilitar insular.

*Estas zonas se relacionan de la manera siguiente:*

AEITS-1 Zona institucional de salud y enseñanza del hospital regional y núcleo escolar Caldas, a conservar.

AEITS-2 hasta AEITS-13 Zonas institucionales de salud, enseñanza y/o administración pública a consolidar.

AEITE-1 Zona institucional de enseñanza y asistencia social de la Universidad, ITI, Liceo Femenino, San Vicente y ancianato, a consolidar.

AEITE-2 Zona institucional de enseñanza y/o culto del seminario, a consolidar.

AEITE-3 Zona institucional de enseñanza y/o culto del Colegio Jesús Adolescente, a consolidar.

AEITE-4 Zona institucional de enseñanza del SENA a consolidar.

AEITE-5 Zona institucional de enseñanza de los colegios Pascual de Andagoya y María Auxiliadora a conservar.

AEITE-6 Zona institucional de enseñanza del núcleo escolar San Rafael, a conservar.

AEITE-7 Zona institucional de enseñanza del núcleo escolar Balboa, a conservar.

AEITE-8 Zona institucional de enseñanza del núcleo escolar Rondón, a conservar.

AEITE-9 Zona institucional de enseñanza del núcleo escolar Carmen Dorado Cascajal, a conservar.

AEITE-10 Zona institucional de enseñanza de los núcleos escolares Cabal y Andagoya, a conservar.

AEITE-11 Zona institucional del colegio La Anunciación, a conservar.

AEITE-12 Zona institucional del colegio Teófilo Roberto Potes, a conservar.

AEITE-13 Zona institucional de enseñanza y asistencia social a desarrollar, futura expansión universitaria.

AEITE-14 Zona institucional de enseñanza y asistencia social a desarrollar de la universidad del Pacífico y alrededores.

AEIPAPC-1 Zona institucional de Administración Pública y Cívica

*Las zonas especiales se determinan a continuación:*

Zonas especiales de los terminales de transporte marítimo internacional: AETM-1, a consolidar y;

Zonas especiales de los terminales de transporte marítimo maderero: AETM-2; marítimo pesquero: AETM-3; marítimos de cabotaje: AETM-4 y AETM-5; y marítimo privado: AETM-6, AETM-7, AETM-8

y AETM-9, a desarrollar.

Zonas especiales de los Terminales estuarinos de pasajeros: AETE-1 hasta AETE-6 y de los terminales turísticos AETT a desarrollar: AETT-1 hasta AETT-3.

Zonas especiales de los terminales de transporte de camiones: AETC-1; y de transporte ferroviario: AETF-1, a redesarrollar.

Zonas especiales de abastecimiento central: AEA-1; y de Miraflores: AEA-2; y del matadero: AEA-3, a redesarrollar.

Zonas especiales del cementerio: AECM-1 y de la cárcel: AECL-1, a redesarrollar.

Zonas especiales de servicios públicos de acueducto: AESPA-1, AESPA-2 y AESPA-3 y;

Zonas especiales de servicios públicos de electricidad: AESPE-1, a conservar.

Zonas especiales nuevas de tratamiento de desechos, y de terminales marítimos privados; a desarrollar.

Estas zonas se relacionan de la manera siguiente:

AETM-1 Zona especial del terminal marítimo internacional a consolidar (insular)

AETM-2 Zona especial del terminal marítimo maderero a desarrollar (continental)

AETM-3 Zona especial del terminal marítimo pesquero a desarrollar (continental)

AETM-4 Zona especial de los terminales de cabotaje, a desarrollar (continental)

AETM-5 Zona especial de los terminales de cabotaje a desarrollar (continental)

AETM-6 Zona especial de los terminales internacional privado (continental)

AETM-7 Zona especial de los terminales internacional privado (continental)

AETM-8 Zona especial de los terminales internacional privado (continental)

AETM-9 Zona especial de los terminales internacional privado (continental)

AETE-1 hasta AETE-10 Zonas especiales de los terminales estuarinos de pasajeros.

AETB-1 Zona especial del terminal de transporte de buses interurbanos, a consolidar (insular)

AETC-1 Zona especial del terminal de camiones, a consolidar (insular)

AETF-1 Zona especial del terminal ferroviario, a consolidar (insular)

AEA-1 Zona especial de almacenamiento y depósito central, a desarrollar (insular)

AEA-2 Zona especial de abastecimiento de Miraflores, a redesarrollar (continental)

AEA-3 Zona especial del matadero, a redesarrollar (continental)

AECM-1 Zona especial del cementerio, a redesarrollar (continental)

AECM-2 Zona especial del cementerio, a consolidar (continental)

AECM-3 Zona especial del cementerio, a desarrollar (continental)

AECL-1 Zona especial de la cárcel, a redesarrollar (continental)

AESPA-1 Zona especial de servicios públicos de acueducto, a conservar (insular)

AESPA-2 Zona especial de servicios públicos de acueducto, a conservar (insular)

AESPA-3 Zona especial de servicios públicos de acueducto, a conservar (continental)

AESPE-1 Zona especial de servicios públicos de electricidad, a conservar (insular)

*Las zonas industriales se determinan a continuación:*

Zonas industriales centrales, con requisitos bajos de funcionamiento: AEId-1, a redesarrollar y;

Zonas industriales centrales, con requisitos bajos de funcionamiento: AEId-2, a consolidar.

Zonas industriales, norte con requisitos bajos de funcionamiento: AEId-3; y periférica, con requisitos bajos, y altos de funcionamiento: AEId-4; a desarrollar.

*Estas zonas, se relacionan de la manera siguiente:*

AEId-1 Zona industrial central con requisitos bajos de funcionamiento, a consolidar (continental)

AEId-3 Zona industrial sur con requisitos bajos de funcionamiento, a desarrollar (continental)

AEId-4 Zona industrial sur periférica con requisitos bajos y altos de funcionamiento, a desarrollar (continental)

AEId-5 Zona industrial sur periférica con requisitos bajos y altos de funcionamiento, a desarrollar (continental – expansión)

AEId-6 Zona industrial sur periférica con requisitos bajos y altos de funcionamiento, a desarrollar (continental – expansión)

AEId-7 Zona industrial norte con requisitos bajos y altos de funcionamiento a desarrollar (expansión)

AEId-8 Zona industrial norte con requisitos bajos y altos de funcionamiento a desarrollar (expansión)

AEId-9 Zona industrial norte con requisitos bajos y altos de funcionamiento a desarrollar (expansión)

AEId-10 Zona industrial norte con requisitos bajos y altos de funcionamiento a desarrollar (expansión)

## **6 Areas en Estudio y Reserva.**

Las áreas en estudio y reserva se subdividen en zonas, determinadas de la siguiente manera:

Ver plano PU -07.

Zonas de protección ambiental de los esteros del suroriente del Barrio Paloseco y al oriente del Barrio Lleras (zona de Terrenos de Bajamar y manglares): AERPA-1; del estero acuático al norte en los alrededores del estero Antonio Brazo Angosto: AERPA-2; y hacia el nororiente y suroriente de las zonas suburbana del municipio teniendo como lindero exterior hacia el sur el río Dagua: AERPA-3; y AERPA-4: de los cuerpos de agua que recorren la ciudad.

*Estas zonas se relacionan de la siguiente manera:*

AERPA-1 Zona de Protección ambiental de los esteros del sur, a conservar (continental)

AERPA-2 Zona de protección ambiental del estero acuático al norte, a conservar (continental)

AERPA-3 Zona de protección ambiental del oriente, a conservar (continental)

AERPA-4 Zona de protección ambiental del Nororiente a conservar (continental)

AERPA-5 Zona de protección Ambiental del sur a conservar (continental)

AERPA-6 Zona de protección y reserva de la vía de carga al puerto Industrial de Aguadulce

## **8. Clasificación de las Actividades Y Establecimientos.**

Se adopta para la clasificación de las actividades a que debe destinarse cada parte del suelo o que pueden admitirse en las edificaciones del Municipio de Buenaventura, la “clasificación industrial internacional uniforme de actividades económicas (CIU Pou 3) de Naciones Unidas-ONU” adaptada para Colombia por el DANE (Doc. Dane. CENEC, 90) y catalogada en las categorías económicas de producción, intercambio, y consumo, registradas en el acuerdo anterior de Plan Global de usos del Suelo de Buenaventura.

*Estas actividades se relacionan conforme al índice general siguiente:*

Producción: A- Agricultura, ganadería, caza y cultura.

B- Pesca

C- Explotación de minas y canteras

D- Industrias manufacturadas

E- Construcción

Intercambio: F- Suministro de electricidad, gas y agua

G- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores,

Motocicletas, efectos personales.  
 H- Hoteles y restaurantes.  
 I- Transporte, almacenamiento y comunicaciones.

Gestión: J- Intermediación financiera.  
 K- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.  
 L- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.

Consumo: M- Enseñanza.  
 N- Actividades de servicios sociales y de salud  
 O- Otras actividades comunitarias, sociales personales de tipo servicio.  
 Incluye parcialmente aspectos de gestión.  
 P- Hogares privados con servicio doméstico.

**Paràgrafo:** El anexo sobre clasificación de Establecimientos hace parte del presente acuerdo.

### **9 Tipos de Tratamiento de Las Areas y Zonas.**

El tratamiento propio de un manejo diferenciado de las áreas y zonas en que se subdivide la ciudad para la asignación espacial de los usos del suelo, según la situación del desarrollo en que se encuentran, se hará con base en las siguientes categorías:

1. Desarrollo
2. Conservación
3. Consolidación
- 4..Redesarrollo

El tratamiento de desarrollo es el que se aplicará a las áreas que no han sido incorporadas al proceso urbano o que lo han hecho en forma incompleta como terrenos no ocupados o vacantes pero urbanizables, localizados dentro del perímetro urbano o de servicios y se determina para conducir dicha incorporación al área desarrollada en virtud de que sea factible hacerlo con base en la consideración de los aspectos demográficos y sociales, económicos y físicos necesarios, y de la fijación de las normas específicas respectivas.

El tratamiento de conservación es el que aplicará a las áreas o edificaciones de la ciudad, donde no es requerido el cambio de usos y/o estructuras originales, en virtud de su alto grado de homogeneidad y se determina para mantener las características formales de aquellas áreas, elementos urbanos o estructuras, pudiendo implicar sólo un mejoramiento, alguna remodelación y mínima demolición de estructuras, sin cambios mayores en el tránsito y/o en los servicios.

El tratamiento de Consolidación es el que se aplicará a las áreas de la ciudad caracterizada por un proceso de iniciación del deterioro de las estructuras que han ido envejeciendo, o de cambio de su situación de desarrollo paralelo a un proceso de recuperación de la inversión inicial y de expectativas de una mayor rentabilidad. Y se determina para conducir la actualización de sus usos y/o de sus estructuras, pudiendo implicar su cambio o renovación parciales o ambas respectivamente, en orden a desarrollar nuevas funciones y/o lograr un mejoramiento y remodelación sin demolición mayor.

El tratamiento de redesarrollo es el que se aplicará a las áreas de la ciudad caracterizadas por un estado de deterioro de las estructuras e infraestructuras, en virtud de su grado de consumo, o de persistencia de las precarias condiciones físicas originales o por cambios en el modo de vida urbano debido al transcurso del tiempo, lo que las hace inadecuadas para la función inicial con que fueron concebidas. Y se determina para conducir el desarrollo de nuevas funciones en el área, y/o lograr la renovación total de estructuras, la demolición de áreas obsoletas y su reconstrucción.

### **Ver plano PU -13**

### **10 . Las Areas de Actividad.**

Hace parte la relación definida en el anexo del proyecto de acuerdo.

### **11. Las Areas de Actividad Residencial.**

Corresponden a la zonas residenciales a consolidar o desarrollar y/o redesarrollar, con densidades de tipo alto, medio y medio alto, cuyo uso principal es el de vivienda pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como AR-15 coincidiendo con la numeración de las comunas existentes y de nuevos territorios a ocupar en el futuro. Ver plano No. PU-07

De alta Densidad: AR-1, AR-12, AR-15 y AR-3: Corresponden a territorios que podrán disponer un número promedio de noventa (90) vivienda ó 522 habitantes por hectárea neta de terreno utilizado, entre rangos de 70 y 117 viviendas/Ha.

De Densidad Media: AR-6, AR-10, AR-11, AR-14 y AR-5: Corresponden a territorios que podrán disponer un número promedio de cincuenta (50) viviendas o 290 habitantes por hectárea neta de terreno utilizado, entre los rangos de 30 y 70 viviendas/Ha.

De Densidad Media Alta: AR-2, AR-8, AR-9, AR-13, AR-4 y AR-7: Corresponden a territorios que podrán disponer un número promedio de sesenta (60) viviendas o 348 habitantes por hectárea neta de terreno utilizado, entre los rangos de 50 y 70 viviendas/Ha.

De Densidad Media Baja: AR-13, AR-14 y AR-16: Corresponden a territorios que podrán disponer un número promedio de 40 viviendas o 232 habitantes por hectárea neta de terreno utilizado, entre los rangos de 30 y 50 viviendas/Ha.

De Densidad: Baja: AR-16, AR-17 y AR-18: Corresponden a territorios que podrán disponer e forma restringida un número promedio de 15 viviendas u 87 habitantes por hectárea neta de terreno utilizado, entre los rangos de 5 y 30 viviendas/Ha.

### **12. Zonas Residenciales a Consolidar.**

AR-1, AR-2, AR-6, AR-8, AR-9, AR-10, AR-11 y AR-12: Corresponden a los territorios ocupados con asentamientos poblacionales situados dentro del perímetro urbano, que requieren principalmente un tratamiento de rehabilitación.

En menor escala de desarrollo y redesarrollo por el estado en que se encuentran del deterioro inicial o parcial en sus estructuras e infraestructuras en los servicios que prestan, o por las condiciones deficientes o de ausencia de servicios públicos y equipamiento comunal, o por la disponibilidad de terrenos vacantes.

### **13. Localización**

De Alta Densidad: AR-1 y AR-12: Estas zonas se ubican en los extremos occidental y oriental de la ciudad respectivamente.

La zona AR-1 se sitúa en proximidad al centro de la ciudad, y comprende el sector de la Comuna 1 ubicado entre las inmediaciones de la carrera sexta (6ª) o de la toma de la carrera octava (8ª); y entre las calles segunda (2ª) y quinta (5ª).

La zona AR-12 se sitúa en la periferia de acceso y salida de la ciudad, en función de las carreteras Cabal Pombo y Simón Bolívar; y corresponde el territorio de la Comuna 12.

De Densidad Media Alta: AR-2, AR-8 y AR-9: Estas zonas se ubican en los sectores intermedios de la ciudad en la isla y el continente.

La zona AR-2 en la isla, se sitúa en proximidad al centro de la ciudad y comprende el sector de la Comuna 2 ubicado entre las inmediaciones de la calle quinta (5ª) o carretera contigua y la calle primera (1ª); y entre la carrera décima B (10B) y la carrera diecisiete (17).

Las zonas AR-8 y AR-9 en el continente, se sitúan como un conjunto articulado espacialmente en función de la zona múltiple vial de la Avenida Simón Bolívar y de la proyectada zona múltiple central del continente, y en función de las zonas institucionales del seminario y la Universidad y de la zona recreacional del polideportivo municipal, que constituyen un núcleo central continuo y comprenden a los sectores de vivienda de las Comunas 8 y 9 ubicados entre las inmediaciones de los esteros Hondo y

Amazonas al sur y de la vía férrea, al norte; y de la carrera cuarenta y siete (47) y transversal cincuenta y uno (51) intermedias.

De Densidad Media:- AR-6, AR-10 y AR-11: Estas zonas se ubican alrededor de las zonas residenciales de densidad media alta del sector intermedio del continente.

La zona AR-6 se sitúa al norte articulándose especialmente con la zona AR-8 por intermedio de la zona múltiple vial de la Avenida Simón Bolívar y de la proyectada zona múltiple central del continente; y comprende al sector de vivienda de la Comuna 6 ubicado entre las inmediaciones del estero Aguacate y aquella zona múltiple vial.

Las zonas AR-10 y AR-11 se sitúan al nororiente y suroriente respectivamente como un conjunto articulado espacialmente en función de la zona múltiple vial de la Avenida Simón Bolívar y comprende los sectores de vivienda de las Comunas 10 y 11 ubicados entre zona de conservación y protección ambiental de los esteros Hondo y Pailón al sur y al oriente y el comedor paisajístico, al norte.

#### **14. Zonas Residenciales a Desarrollar**

AR-13, AR-14, AR-15 y AR-16: Corresponden a los territorios libres o vacantes situados dentro del perímetro urbano, que por sus condiciones fisiográficas y de localización y accesibilidad favorables, están disponibles para ser ocupadas con los nuevos asentamientos poblacionales. Ver plano No. PU-07

#### **15 Localización.**

De Alta Densidad: AR-15: Esta zona se ubica al extremo suroriental de la ciudad, como prolongación de la Comuna 12 y con la misma categoría, hasta el límite del perímetro urbano en inmediaciones de la quebrada Mondomo.

De Densidad Media Alta: AR-13: Esta zona se ubica al oriente de la ciudad en el continente, como prolongación del conjunto AR-9 y con la misma categoría, hasta la zona de protección ambiental en inmediaciones del límite con la vía alterna interna y en el continente al sur de la comuna 11 en inmediaciones de AERPA-1 y AML-5.

De Densidad Media: AR-14: Esta zona se ubica al extremo oriental de la ciudad y como prolongación del conjunto AR-11 y AR-10 y con la misma categoría, hasta la zona de protección ambiental en inmediaciones del límite de la vía alterna interna y al sur de la comuna 12 (13) en inmediaciones de la quebrada Mondómo.

De Densidad Baja: AR-16, AR-17, AR-18 : Esta zonas se ubican al extremo nororiente delimitado por las zonas residenciales AR-10, AR-12 y AR-14. Por la zona de protección AERPA-4 la zona residencial AR-6 y el estero Aguacate

#### **16. Zonas Residenciales a Redesarrollar**

AR-3, AR-4, AR-5 y AR-7: Corresponden a territorios ocupados, con asentamientos poblacionales situados dentro del perímetro urbano, que requieren un tratamiento de redesarrollo por su condición tuguerial predominante.

#### **17. Localización**

De Alta Densidad: AR-3: Esta zona se ubica al extremo sur oriental de la parte insular de la ciudad, bordeando la bahía y comprende el territorio de la Comuna 3.

De Densidad Media Alta: AR-4 y AR-7.



La zona AR-4 en la isla se sitúa al suroeste de la zona residencial a consolidar de densidad media alta AR-2, y entre las zonas múltiples locales No. 1 de Pueblo Nuevo y No. 2 de la Playita y comprende la mayor parte del territorio de la Comuna 4.

La zona AR-7 se sitúa entre el extremo occidental y el sector intermedio del continente, colindando con la zona residencial a consolidar de densidad media alta AR-8, y comprende el territorio de la Comuna 7.

De Densidad Media: AR-5: Esta zona se ubica en el extremo occidental del continente, donde este comienza, entre la Avenida Simón Bolívar y el límite con la zona de conservación y protección ambiental de la comuna 5.

## 18. Usos del suelo de las áreas de actividad residencial

Usos principales en todas las Zonas:

Establecimientos Residenciales:

- Clase 1 : Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
- Clase 2 : Vivienda multifamiliar
- Clase 3 : Desarrollos de conjunto

Usos Complementarios:

Establecimientos Comerciales:

Clase 1: Comercio predio o predio con un área máxima de 24M<sup>2</sup>. por predio, en vivienda unifamiliar o bifamiliar; o da 1.50 M<sup>2</sup> por vivienda para multifamiliares.

G-52- Comercio al por menor

G-54- Reparación de efectos personales y enseres domésticos.

Establecimiento de Servicios Institucionales:

Clases 1 y 2: M- Enseñanza.

N- Actividades de servicios sociales y de salud

O-9191 Actividades de organizaciones religiosas.

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

Clases 1 y 2: O-9219- Otras actividades de entretenimiento.

O-923- Actividades de bibliotecas, archivos y museos y otras actividades culturales.

O-924- Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento.

Usos Restringidos:

Establecimientos Industriales:

Clase 1: A- Agricultura, Ganadería, Caza y

B- Pesca

D- Industria Manufacturera

Establecimientos de Servicios Institucionales:

Clase 3: M- Enseñanza

N- Actividades de servicios sociales y de salud

O- 9191 Actividades de organizaciones religiosas

Administración pública y defensa (excepto cárcel).

Establecimientos Comerciales:

Por departamentos o centros comerciales.

Clases 2, 3 y 4: En las vías V1 a V4

G-52- Comercio al por menor excepto el comercio de vehículos automotores.

G-54- Motocicletas, reparación de efectos personales y enseres domésticos.

O-911- Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores.

O-912- Actividades de Sindicato.

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clase 1: Suministro de electricidad, gas, vapor y agua.

O-90- Eliminación de desperdicios y de aguas residuales, saneamiento y actividades similares.

Usos No Permitidos:

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clases 2 y 3 : D-1511 (parcial: Matadero).

G-516/517 (parcial abastecimiento).

I- Transporte, almacenamiento y comunicaciones.

J-7523 (parcial cárcel)

Establecimiento Industriales:

Clases 2 y 3 : D- Industrias manufactureras.

Establecimientos Comerciales:

Clases 3 y 4: H- Hoteles y Restaurantes.

H-55- Hoteles; H-56- Restaurantes bares y cantinas.

G-51- Comercio al por mayor y en comisión excepto el comercio de vehículos.

G-53- Automotores y motocicletas.

G-50- Ventas, mantenimiento y reparación de vehículos, automotores y motocicletas; venta al por menor de combustible para automotores.

## **19. Las Areas de Actividad Múltiple.**

Corresponden a las zonas múltiples centrales, locales y viales a conservar o consolidar o desarrollar, donde lo característico como usos principales es una mezcla de vivienda, comercio, industria y servicios recreacionales e institucionales; pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como: AMC-1 hasta AMC-3; AML-1 hasta AML-4 y AMV-1 hasta AMV-3; dispuestas en la isla y el continente.

Zona Múltiple Central a Conservar: AMC-1: Corresponde al sector más representativo y de mayor atracción de la actividad múltiple cotidiana, que requiere un tratamiento de conservación, por el buen estado, calidad y significado de sus estructuras y de sus servicios y equipamiento urbano y por la homogeneidad en sus usos; por lo cual debe protegerse.

## **20. Localización**

Esta zona se sitúa en el extremo noroccidental de la ciudad, donde ella comienza y comprende el sector de la Comuna 1, ubicado de la calle décima (10ª) y carrera tercera A (3ªA), junto al terminal marítimo; sobre las calles segunda (2ª) y primera (1ª), la rampla y el Hotel Estación, junto a la zona recreacional turística central; y hasta las carreras quinta (5ª) y cuarta (4ª) con calles segunda (2ª) y tercera (3ª) respectivamente, junto a la zona múltiple central a consolidar: AMC-2.

Zona Múltiple Central AMC-2 y Zonas Múltiples Locales AML-1, AML-2, AML-3, AML-4, AML-5 y Zonas Múltiples Viales AMV-1 y AMV-2 a Consolidar y AMV-3 y AMV-4 a desarrollar

Corresponde a los sectores de influencia inmediata y prolongación de la zona múltiple central a conservar: AMC-1 a los sectores secundarios de descentralización de dicha zona, que requieren principalmente un tratamiento de rehabilitación y en menor escala de desarrollo o redesarrollo; por el estado en que se encuentran de deterioro inicial o parcial en sus estructuras e infraestructuras y en los servicios que prestan; o por las condiciones deficientes o de ausencia de servicios públicos y equipamiento urbano.

## **21. Localización**

Estas zonas se ubican en forma dispersa puntual y longitudinal en diferentes puntos de la ciudad a partir del centro.

Zona Múltiple Central AMC-2 a Consolidar: Se sitúa al suroriente y a continuación de la zona múltiple central a conservar AMC-1, y comprende el sector de la Comuna 1 ubicado entre las carreras quinta (5ª) y sexta (6ª) o de la loma y entre las calles segunda (2ª) y quinta (5ª) o de San Andresito; e incluye el sector de la calle sexta A, de la diagonal 3A y de la carrera cuarta (4ª) ubicados entre las inmediaciones de las calles tercera (3ª) y sexta (6ª).

Zonas Múltiples Locales AML-1, AML-2, AML-3, AML-4 a consolidar, AML-5, AML-6 AML-7 y AML-8 a desarrollar: Se sitúan las dos primeras en los sectores de Pueblo Nuevo y la Playita en la isla, que están comprendidos en las Comunas 1 y 4, y en función de la calle primera (1ª) y las carreras novena (9ª) o Calle Valencia, décima (10ª), o de los Alemanes y carreras quince (15) y diecisiete (17). Se sitúan las dos siguientes en los sectores del mercado de Bellavista y la Independencia en el Continente, que están comprendidos en las Comunas 8 y 10 respectivamente; y en función de las carreras treinta y siete (37); y cuarenta y tres (43) con calles primera A (1ª A) y quinta (5ª) sur y carrera cincuenta y nueve (59). Se sitúan las últimas en el sector suroccidental de la comuna 11 y en función de las calle novena sur y el área residencial a desarrollar AR-13 en la comuna 12 entre la zona residencial AR-16 y corredor paisajístico (antigua vía férrea) al interior de la zona residencial AR-14, en la comuna 13 entre las zonas AMCM-3 y la zona AERPA-3.

Zonas Múltiples Viales AMV-1 y AMV-2 a Consolidar y AMV-3 y AMV-4 a desarrollar: Se sitúan las dos primeras en dos sectores de la Avenida Simón Bolívar, uno insular entre los barrios Obrero y el Jorge, y otro continental entre los barrios Santa Fe y Matia Mulumba, incluyendo las áreas de influencia colaterales y de los extremos que están comprendidos en todas las Comunas con excepción de las Nos. 3 y 4. Se sitúan las dos últimas en la trayectoria de la carrera Cabal Pombo del Continente entre el barrio Matia Mulumba y la intersección de la vía alterna interna y a partir de allí en la trayectoria de la vía interna hasta el barrio Isla de la Paz, incluyendo el área de influencia colateral.

## **22. Zona Múltiple Central AMC-3 y Zonas Múltiples Locales y Viales Nuevas, a Desarrollar.**

Corresponde al principal sector de descentralización de la zona múltiple central AMC-1 y AMC-3 que es necesario desarrollar como punto alternativo representativo y de mayor atracción de la actividad múltiple cotidiana en función de las tendencias actuales y futuras de crecimiento de la ciudad dentro del nuevo perímetro urbano; y corresponden a los nuevos sectores secundarios de descentralización de aquella zona que también es necesario desarrollar de acuerdo con el proceso de dicho crecimiento.

## **23. Localización.**

Esta zona es el primer caso, se ubica en el sector intermedio de la ciudad en el continente, y comprende la parte de la comuna 8 vinculada con la zona múltiple vial de la Avenida Simón Bolívar por intermedio de la cual se articula con el resto de la ciudad, y entre las carreras cuarenta y cinco (45) y cuarenta y siete (47) y la calle primera (1ª) y las zonas institucionales del Seminario y el Polideportivo Municipal Cristal.

## **24. Zona Múltiple Central AMC-4 Expansión.**

Corresponde al principal sector de descentralización de la zona múltiple central AMC-1 y AMC-3 que es necesario desarrollar como punto alternativo representativo y de mayor atracción de la actividad múltiple cotidiana en función de las tendencias actuales y futuras de crecimiento de la ciudad dentro del nuevo perímetro urbano; y corresponden a los nuevos sectores secundarios de descentralización de aquella zona que también es necesario desarrollar de acuerdo con el proceso de dicho crecimiento; y conforme a lo definido en los Artículos Nos 24 y 45 y en el Capítulo V del presente Acuerdo.

## 25. Localización.

La zona de AMC-4, se ubica en la zona de expansión norte, limitada en su parte sur por el estero Aguacate y por el norte el estero Gamboa, contiguo a la zona mixta de expansión AME-1.

## 26 Usos del suelo de las área de actividad múltiple.

Usos Principales

En las Zonas Múltiples Centrales AMC-1 y AMC-2; Viales: AMV-1, AMV-2 y AMV-3 y locales AML-1 hasta AML-8:

Establecimientos Residenciales:

Clases 1 y 2 : Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

Establecimientos Comerciales: Comercio predio a predio y por Departamentos o Centros Comerciales.

Clases 1 y 2 : G-52- Comercio al por menor excepto el comercio de vehículos automotores.

G-54- Motocicletas, reparación de efectos personales y enseres domésticos.

G-50- Ventas, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, ventas al por menor de combustible para automotores.

H-55- Hoteles.

H-56- Restaurantes, bares y cantinas.

J- Intermediación Financiera.

K- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler. .

O-911- Actividades de organizaciones empresariales profesionales y de empleadores.

O-912- Actividades de sindicatos.

O-921- Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento.

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

Clases 1 y 2 : O-9219- Otras actividades de entretenimiento.

O-923- Actividades de bibliotecas, archivos y museos.

Establecimientos de Servicios Institucionales:

Clases 1, 2 y 3 : L- Administración Pública y defensa.

M- Enseñanza

N- Actividades de servicios sociales y de salud.

O- 9191- Actividades de organizaciones religiosas.

O-9192- Actividades de organizaciones políticas.

O-9199- Actividades de otras asociaciones.

Establecimientos Industriales:

Clase 1 : A- Industria manufacturera

En las Zonas Múltiples Central AMC-3:

Establecimientos Residenciales:

Clases : 2 y 3 : Vivienda unifamiliar y bifamiliar, multifamiliar y desarrollos de conjunto.

Establecimientos Comerciales:

Clases 1 y 2 : Comercio predio a predio y por Departamentos o centros comerciales.

G-52- Comercio al por menor excepto el comercio de vehículos automotores.

G-54- Motocicletas, reparación de efectos personales y enseres domésticos.

- G-50- Ventas, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y Motocicletas, ventas al por menor de combustible para automotores.
- H-55- Hoteles.
- H-56- Restaurantes, bares y cantinas.
- J- Intermediación financiera
- K- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.
- O-911- Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores.
- O-912- Actividades de sindicatos.
- O-921- Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras Actividades de entretenimiento.

Establecimientos de Servicios Recreacionales e institucionales:

Clases 1 y 2 : Para servicios Recreacionales

- O-9219- Otras actividades de entretenimiento.
- O-923- Actividades de bibliotecas, archivos y museos.

Clases 1,2 y3: Para servicios Institucionales

- L- Administración Pública y defensa.
- M- Enseñanza.
- N- Actividades de servicios sociales y de salud.
- O-9191- Actividades de organizaciones religiosas.
- O-9191- Actividades de organizaciones políticas.
- O-9199- Actividades de otras asociaciones.

Establecimientos Industriales:

Clase 1 : A- Industria manufacturera.

Usos Compatibles

Establecimientos Comerciales:

Clase 3 : Comercio predio a predio; G-52; H-55; H-56; J; K.  
O-911, 912, 921.

Establecimientos Industriales:

Clase 2 : Industria manufacturera.

Usos Restringidos

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clase 1: I- Transporte, almacenamiento y comunicaciones (excepto combustibles y similares)  
G- Abastecimiento.  
E- Suministro de electricidad, gas, vapor y agua.  
O-90- Eliminación de desperdicios y de aguas residual saneamiento y actividades similares. es,

Establecimientos Comerciales:

Clase 4 : Comercio predio a predio. G-52; H-55 y 56; J; K;  
O-911, 912, 921.

Establecimientos Residenciales :

Clase 3 : Desarrollos de conjunto.

Usos no Permitidos:

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clases 2, 3 y 4 : G-5330 Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y de productos conexos.  
A-1511 (parcial matadero)

G-516 y 517 (parcial: abastecimiento)  
 G-516- Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y de animales vivos.  
 G-517- Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabacos.  
 L-7523- (parcial: Cárcel).  
 O-9303- Pompas fúnebres y actividades conexas.

Establecimientos Industriales:  
 Industria manufacturera.

### **27. Las Areas de Actividad Especializada.**

Corresponden a las zonas recreacionales, institucionales, especiales e industriales, donde lo característico como usos principales es que estos son muy propios y particulares de cada zona, conforme lo indican sus denominaciones; pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida y conforme a lo definido en el Artículo No. 25 del presente Acuerdo.

### **28. Zonas Recreacionales.**

Corresponden a los territorios urbanos cuyo uso principal es el de servicios recreacionales de tipo turístico, cultural social-deportivo, o deportivo. Se identifican como AERC-1, AERTC-1 hasta AERTC-3, AERSD-1 y AERSD-2, AERD-1 hasta AERD-4, AERZ-1 y AERPU-1 hasta AERPU-10 dispuestas en la Isla y el continente

### **29. Zona Recreacional Turística Central: AERTC-1.**

Corresponde al sector más representativo y de mayor atracción de la actividad Recreacional turística cotidiana, que requiere un tratamiento de conservación, por la calidad ambiental que posee, determinada con su apertura hacia el mar, aunque halla algún deterioro en sus estructuras e incompletas en sus instalaciones abiertas que ameriten un mejoramiento y mayor desarrollo; y por la homogeneidad de sus usos; por lo cual debe protegerse, AERTC-2.

### **30. Localización.**

Esta zona se ubica en el extremo occidental de la ciudad bordeando la bahía; y comprende el sector de la comuna 1 definido por la calle primera (1ª) entre carreras segunda (2ª) y tercera A, colindando al oriente con las zonas múltiples centrales a conservar: AMC-1 y a consolidar AMC-2 y con la zona recreacional turística central a desarrollar AERTC-2 y colindando al occidente con el mar.

### **31 Zona recreacional cultural AERC-1**

Corresponde al sector de la Casa de la Cultura y el parque ecológico de Buenaventura que es necesario desarrollar, conforme a los antecedentes existentes.

### **32. Localización .**

Esta zona se ubica en la parte intermedia de la isla y comprende el sector de la comuna 2 situado sobre la Avenida Simón Bolívar entre el barrio Mayolo y le Avenida Lara o carrera 17, colindando al norte con la Zona Franca o Industrial con requisitos bajos de funcionamiento a redesarrollar: AEID-1; y colindando al sur con la zona múltiple vial a consolidar: AMV-1.

### **33 Zona Recreacional Turística Central AERTC-2.**

Corresponde al sector para el desarrollo de la actividad recreacional turística citadina, por su característica paisajística, con apertura al mar y por lo homogéneo de su suelo.

### **34. Localización.**

Esta zona se ubica en el extremo suroccidental del sector insular desde la carrera 3A hasta la carrera 8ª entre la zona recreacional turística central a desarrollar AERTC-3 y el área de Terrenos de Bajamar, y desde la carrera 9ª hasta la carrera 17 entre la zona AR-4 y la zona de Terrenos de Bajamar y entre la

carrera 17C hasta el extremo suroriental del sector insular entre las áreas AR-3 y la zona de Terrenos de Bajamar.

### **35. Zona Recreacional Turística Central AERTC-3.**

Corresponde al sector para el desarrollo de la actividad recreacional turística citadina, por su característica paisajística, con apertura al mar y por lo homogéneo de su suelo.

### **36. Localización.**

Esta zona está ubicada entre carrera 5ª y carrera 6ª entre calle 2ª y calle 1ª y por otro lado entre calle 5 y carrera 8 entre calle 1ª y la zona recreacional turística central a desarrollar AERTC-2.

### **37. Zona Recreacional Zonal AERZ-1.**

Corresponde al sector para el desarrollo recreacional de esparcimiento, deportes y ciudadanos.

### **38. Localización.**

Estas zonas se ubican en la parte intermedia de la ciudad y norte de la comuna 6; en la comuna 8 en el barrio Rockefeller; en el sur de la comuna 8 barrio Transformación; al sur de la comuna 9 en la urbanización San Buenaventura en inmediaciones de la avenida y la zona intermedia de la misma comuna; al nororiente de la comuna 10, al sur de la comuna 6 barrio oriente, en la franja intermedia Avenida Simón Bolívar en inmediaciones de la zona AERSD-2, en la comuna 12 entre los barrios Matia Mulumba y el Ruiz.

### **39. Zonas Recreacionales social-deportivas del Club de Colpuertos AERSD-1; y del Club Sabaletas a Redesarrollar: AERSD-2.**

Corresponden a las sedes de dichos centros sociales que requieren tratamientos diferentes, de rehabilitación y desarrollo en el primer caso, para involucrar nuevas funciones y las condiciones ambientales propias de una mayor vinculación con el estero Hondo; y de redesarrollo el segundo caso, para determinar su traslado o complementación en otro sitio de la ciudad por la estrechez del terreno en que se ubica.

### **40 Localización.**

Se ubican en la parte inicial del continente al occidente y en el sector intermedio. La zona AERSD-1 comprende el sector de la Comuna 5 situado junto al SENA en la Avenida Simón Bolívar con carrera veintinueve (29).

La Zona AERSD-2 comprende el sector de la Comuna 8 definido por la carrera cincuenta y seis (56) y diagonal tres (3A) entre las inmediaciones del estero Hondo y de la Avenida Simón Bolívar y entre las zonas residenciales a consolidar: AR-8 y AR-11 y la zona múltiple vial: AMV-2.

### **41. Zonas Recreacionales Deportivas del Estadio de Bellavista, de Montechino y de la Independencia; de los Polideportivos Municipales Cristal: AERD-1 y Nariño AERD-2**

Corresponden a las instalaciones deportivas existentes o en proceso de conformación y sus áreas de influencia, que requieren tratamientos diferentes de rehabilitación en los dos primeros casos para posibilitar su expansión futura e involucrar nuevas funciones por la estrechez de los terrenos en que se ubican; y de desarrollo en los dos últimos casos, con base en los antecedentes.

### **42. Localización.**

Se ubican en la parte intermedia del continente y en sus parte oriental y suroriental:

Las zonas AERD-1 o del Estadio y AERD-2 o del Polideportivo Municipal Cristal, en la parte intermedia del Continente, se sitúan en proximidad de la zona múltiple central a desarrollar: AMC-3, y corresponden los sectores de la Comuna 8 definidos por la carrera cuarenta y siete (47) con calles cuarta (4ª) y sexta (6ª) en inmediaciones del estero Hondo en el primer caso, y definido por la transversal cincuenta y uno

(51) y Avenida Simón Bolívar colindando con aquella zona múltiple central y con la zona industrial a consolidar: AEITE-2 del Seminario, en el segundo caso.

Las zonas AERD-3 o del polideportivo Nariño y AERD-4 o de la Independencia en el extremo oriental y suroriental del continente, se sitúan dentro de las Comunas 11 y 10 respectivamente, y corresponden los sectores de dichas Comunas ubicados, la primera en los barrios Antonio Nariño entre las carreras cincuenta y seis B (56B) y cincuenta y siete (57) y entre la calle octava (8ª) sur barrio Independencia entre calles octava (8ª), novena (9ª) y once (11) con carrera sesenta y dos C (62C).

#### **43. Zonas Institucionales.**

Corresponden a los territorios urbanos cuyos usos principales son los de servicios institucionales de salud y/o enseñanza, incluyendo asistencia social y culto, o de defensa pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como: AEITS-1 y AEITS-2; AEITE-1 hasta AEITE-II; y AEITD-1 y AEITD-2, dispuestas en la isla y el continente.

Zona Institucional de Salud y Enseñanza a Conservar: AEITS-1 y a Consolidar: AEITS-2 y AEITS-3 y a conservar: AEITS-4 hasta AEITS-13: Corresponden a las instalaciones existentes que requieren tratamientos diferentes, de conservación en el primer caso referente al Hospital Regional y Núcleo Escolar Caldas, por la calidad y magnitud de las edificaciones y espacios libres que comprenden y la importancia del servicio que prestan y de rehabilitación en el segundo caso referente al Centro de Atención Básica del ISS y al centro de salud de la Independencia, para involucrar nuevas funciones aprovechando la infraestructura existente y mejorar las condiciones de su entorno; conforme a lo definido en los artículos Nos. 27, 46 y 47 y en el Capítulo V del presente Acuerdo. Y por otro lado el tercer caso corresponde al desarrollo de las construcciones y terminación de la nueva infraestructura de desarrollo social.

#### **44 Localización.**

Se ubican en las partes nororiental y suroriental de la Isla.

La zona AEITS-1 o del Hospital Regional y Núcleo Escolar Caldas, se sitúa al sur de la zona especial de abastecimiento Central: AEA-1 que es la de depósitos de combustibles, y comprende el sector de la Comuna 2 ubicado entre la avenida Simón Bolívar y la calle 4a con carreras 17 y 19

La zona AEITS-2 o del centro de atención básica del ISS se sitúa al nororiente de la zona especial de abastecimiento central: AEA-1 que es la de almacenamiento y depósitos de combustibles y comprende el sector de la Comuna 2 definido por la carrera 19D y calle 7ªC entre las zonas AEITS-2 y AEA-1.

La zona AEITS-3 o del centro de salud de la Independencia se sitúa sobre la comuna 10, contiguo a la Avenida Simón Bolívar entre la carrera 57 y la calle 7.

La zona AEITS-4 o del centro de salud de Bellavista se ubica en la comuna 8 sobre la carrera 47 contiguo a la zona AMC-3 o

La zona AEITS-5 se ubica en el sector insular comuna 4 en el barrio La Playita entre la calle 2 sur y la zona AERTC-2 y las carreras 15 y 16B.

La zona AEITS-6 corresponde al sector ubicado en la isla comuna 2 al lado de la zona AERD-1 entre las calles 4ªA y la carrera 17A.

La zona AEITS-7 se sitúa en la comuna 3 en el barrio Alberto Lleras Camargo entre la calle 1 y la calle 3 sur, en inmediaciones de la zona AR-3.

La zona AEITS-8 localizada en el sector continental en la comuna 5 en el barrio Inmaculada entre calle 7 y la zona AMV-2.

La zona AEITS-9 se sitúa en la comuna 7 en el barrio San Francisco entre la calle 1ª y la calle 3ª sur en inmediaciones de la zona residencial AR-7.



La zona AEITS-10 se ubica en el sector continental en la comuna 6 en el barrio el Campín entre la carrera 40ªA y la carrera 41; y entre el corredor paisajístico y la zona AMV-3.

La zona AEITS-11 se sitúa en el sector continental en la comuna 11 en el barrio Panamericano entre carrera 63C y el área AERPA-1.

La zona AEITS-12 se localiza en el sector continental en la comuna 9 Urbanización San Buenaventura entre calle 6ªA y calle 8 y entre la carrera 55C y carrera 56.

La zona AEITS-13 comprende el sector ubicado en la comuna 12 barrio la Campiña en inmediaciones de la calle 4 al interior de la zona residencial AR-16.

La zona AEITS-14 se sitúa en el sector norte de la comuna 9 entre las zonas AERZ-1 y la AEITE-1 en inmediaciones de la vía alterna interna.

#### **45 Zonas Institucionales de Enseñanza y Asistencia Social AEITE-1; de Enseñanza y Culto, AEITE-2 y AEITE-3; y de Enseñanza: AEITE-4.**

Corresponden a las instalaciones existentes que requieren un tratamiento principal de rehabilitación y en menor escala de desarrollo, referentes a la Universidad en el primer caso, con inclusión ITI, Liceo Femenino, Colegio San Vicente y ancianato; y al Seminario y colegio Jesús Adolescente en el segundo caso; y al SENA en el tercer por el potencial y necesidad que hay de conformar conjuntos más integrados y con mayor vinculación de los espacios libres, y para mejorar o ampliar la prestación los servicios y optimizar la utilización de los terrenos.

#### **46. Localización.**

Las zonas se ubican en la parte intermedia del continente en su extremo occidental.

La Zona AEITE-1 o de la Universidad se sitúa en inmediaciones de la zona múltiple central a desarrollar: AMC-3 con lo cual se articula por intermedio de la zona múltiple vial AMV-2 de la Avenida Simón Bolívar, y comprende el sector de la Comuna 9 ubicado entre dicha avenida con carreras 51C y 55A y el corredor paisajístico.

La Zona AEITE 2 o del seminario, se sitúa a continuación en la zona múltiple central a desarrollar: AMC-3 y comprende el sector de la Comuna 8 ubicado entre esta zona anterior y la zona Recreacional del Polideportivo Municipal Cristal a desarrollar: AERD-2 con la Avenida Simón Bolívar.

La zona AEITE-3 o del colegio Jesús Adolescente se sitúa a continuación de la zona AR-15 sobre la vía Simón Bolívar (antigua carretera).

La zona AEITE-4 o del SENA, se sitúa en inmediaciones y como remate de la zona industrial con requisitos bajos de funcionamiento a consolidar: AEID-2 o del Piñal, y comprende el sector de la Comuna 7 ubicado entre la Avenida Simón Bolívar y el estero Hondo con carreras 29 y 30.

#### **47. Zonas Institucionales de Enseñanza AEITE-5 hasta AEITE-12 .**

Corresponden a las instalaciones de los colegios y núcleos escolares que requieren un tratamiento de conservación, por la calidad y magnitud de las edificaciones que corresponden y la importancia del servicio que prestan .

La zona AEITE-13: corresponde al sector para la expansión futura de la zona institucional de enseñanza y asistencia social de las universidades de carreras superiores y tecnológicas.

La zona AEITE-14 corresponde al área de la universidad del pacífico y alrededores a desarrollar

#### **48 Localización.**

Estas zonas se ubican en forma dispersa desde los sectores central e intermedio de la isla hasta el sector intermedio del continente y los sectores contiguos a estos.

Zona AEITE-5 o de los colegios Pascual de Andagoya y María Auxiliadora, se sitúa en la isla entre zonas múltiples: Local AML-1 o del Pueblo Nuevo y vial AMV-1 de la Avenida Simón Bolívar; y entre zonas residenciales AR-1 y AR-2; y comprende el sector de la Comuna 1 ubicado entre las carreras 9 y 11 con la calle 5 y con aquella avenida.

La zona AEITE-6 o del núcleo escolar San Rafael se sitúa en la isla, entre zonas múltiples: Central AMC-2 y vial AMV-1 de la Avenida Simón Bolívar; y colinda con la zona residencial AR-1; y comprende el sector de la Comuna 1, ubicado entre carreras 6 y 7 con calles 4 y 5A.

La zona AEITE-7 o del núcleo escolar Balboa se sitúa en el continente, al norte, en inmediaciones del estero Aguacate y de la zona residencial AR-6 y comprende el sector de la Comuna 6 ubicado en la periferia del barrio el Jardín.

La zona AEITE-8 o del núcleo escolar Rondón se sitúa en el continente, al sur, en inmediaciones del estero Amazonas y de la zona residencial AR-7, y comprende el sector de la Comuna 7 definido por la carrera 38 entre calles 1ª y 3ª

La zona AEITE-9 o del núcleo escolar Carmen, Dorado, Cascajal, se sitúa en el continente, al sur, en inmediaciones de la Avenida Simón Bolívar y de la zona residencial AR-II, y comprende el sector de la Comuna 11 definido por la carrera 61 con calle 4ª.

La zona AEITE-10 o de los núcleos escolares Cabal Pombo y Andagoya, se sitúa en el continente, al norte en inmediaciones de la zona residencial AR-10, y corresponde al sector de la Comuna 10 definido por la calle 11 con carreras 62 y 64.

La zona AEITE-11 o del colegio de la Anunciación, se sitúa en el continente, al occidente, en inmediaciones de la zona industrial central con requisitos bajos de funcionamiento a consolidar: AEID-2, y comprende el sector de la Comuna 5 definido por la Avenida Simón Bolívar y calle 7ª con calle 2ª.

La zona AEITE-12 o del colegio Teófilo Potes, se sitúa: en el continente, al sur, en inmediaciones de la zona múltiple central a desarrollar: AMC-3, y comprende el sector de la Comuna 8 definido por la carrera 47 con calles 4ªA y 5ª.

La zona AEITE-13 corresponde a las zonas a desarrollar en el sector comprendido desde el corredor paisajístico hasta la calle 13 dentro de la comuna 6 entre carreras 50 y 54A

La zona AEITE-14 se sitúa sobre la vía o carretera Simón Bolívar (antigua vía a Cali) en el kilómetro 13 al lado de la zona AEITE-3.

#### **49. Zonas Institucionales de Defensa Naval AEITD-1; y de Policía AEITD-2.**

Corresponden a las instalaciones urbanas existentes que requieren tratamientos diferentes, de redesarrollo en el primer caso, para eliminar el impacto urbanístico vial negativo que resulta de inhabilitar a un tramo de la calle 8ª en el barrio Las Mercedes como vía remate de la Avenida Colpuertos y de acceso alterno al centro de la ciudad; y de conservación de las nuevas estructuras y rehabilitación del área circundante en el segundo caso.

#### **50. Localización.**

Estas zonas se ubican en el extremo noroccidental de la isla y en parte intermedia del continente.

La zona AEITD-1 se sitúa en la isla en inmediaciones de la zona múltiple central a conservar: AMC-I; y comprende el sector de la Comuna 1 ubicado entre las calles 8ª y 9ª con carrera 3ª.

La zona AEITD-2 se sitúa en el continente en inmediaciones de la zona múltiple central a desarrollar: AMC-3 y comprende el sector de la Comuna 8 definido por la Avenida Simón Bolívar y la carrera 51C colindando con la zona recreacional del Polideportivo Municipal Cristal a desarrollar: AERD-2.

### **51. Zonas institucional de Administración Pública y Cívica (central).**

Corresponde al área urbana que alberga instalaciones de la Administración Pública y la Plaza cívica.

### **52 Localización.**

Esta zona se ubica en el extremo Suroccidental del sector insular, entre la carrera 4 y la carrera 3 y por el otro lado desde la calle 2ª hasta la zona recreacional turística AERTC-2

### **53. Zonas Especiales.**

Corresponden a los territorios urbanos cuyos usos principales son los de servicios especiales de transporte o abastecimiento, o cementerio, o servicios públicos y de tratamiento de desechos, pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como: AETM-1 hasta AETM-5; AETB-1, AETC-1, AETF-1; AEA-1 hasta AEA-3; AECM-1, AECL-1; AESPA-1 hasta AESPA-3; AESPE -1; dispuestas en la isla y en el continente.

Zonas Especiales de los Terminales de Transporte Marítimo Internacional: AETM-1; y centro logístico para el transporte y de Camiones: AETC-1; y de Transporte Ferroviario: AETF-1; a redesarrollar: Corresponden a las instalaciones existentes y sus áreas de influencia, que requieren un tratamiento principal de rehabilitación y en menor escala de desarrollo, para disponer el mejoramiento y conclusión de sus estructuras e infraestructuras y facilitar la prestación de sus servicios a plenitud y su adaptación a nuevas funciones y organización.

### **54. Localización.**

Se ubican al norte y oriente de la isla.

La zona AETM-1 o del terminal marítimo internacional, se sitúa al norte, bordeando la bahía, y comprende el sector de la Comuna uno (1) no residencial ubicado desde la rampa bordando la bahía hasta el piñal, entre el mar hasta la calle 8 y 9; de allí hacia la carrera 5ª (terminal de buses actual), calle 6ª el norte de las zonas AMV-1 y ARECZ-1 hasta carrera 18 y desde el mar hasta la zona AETC-1 y de ahí hasta la ARECZ-1; y desde el mar hasta la avenida ferroviaria y la zona AETE-1.

La zona AETC-1 o del terminal de camiones, se sitúa al norte en inmediaciones de la zona AETM-1 o del terminal marítimo y comprende el sector de la Comuna 1 no residencial ubicado entre las avenidas Colpuertos y Ferroviaria con la zona AETM-1.

La zona AETF-1 o del terminal ferroviario, se sitúa al nororiente bordeando la bahía en el sector de la Palera, a continuación de la zona, AETM-1 o del terminal marítimo internacional, y comprende el sector de la Comuna 5 ubicado entre la Avenida Ferroviaria y la zona AETM-1 hasta la Avenida Simón Bolívar.

### **55. Zonas Especiales de los Terminales de Transporte Marítimo Maderero: AETM-2; Pesquero: AETM-3; de cabotaje: AETM-4 y AETM-5 y Marítimo Privado: AETM-6 hasta AETM-9; y de Otros Terminales Marítimos Privados de Zonas de Tratamiento de Desechos.**

Corresponden a las instalaciones que es factible desarrollar en razón de los antecedentes y proyecciones vigentes .

### **56. Localización.**

Estas zonas se ubican en la parte noroccidental y norte del continente bordeando los esteros del Piñal y Aguacate y en la parte intermedia del continente en el sur.

La zona ETM-2 o del muelle maderero, se sitúa en el sector continental al sur de la comuna 11 en el barrio Antonio Nariño contiguo a la zona AETM-4.

La zona AETM-3 o del muelle pesquero, se sitúa en inmediaciones del estero San Antonio y comprende el sector ubicado al sur de la Comuna 5 definido entre las zonas AEID-2 y AEID-3 y con la Avenida Simón Bolívar y el mar.

La zona AETM-4 o del muelle de cabotaje, se sitúa en el sector continental comuna 11 en el barrio Antonio Nariño, contiguo a la zona AETM-2.

La zona AETM-5 se sitúa en inmediación de la avenida Simón Bolívar hacia el norte entre el puente del Piñal y la carrera 22 y la avenida Simón Bolívar y la calle 8B.

Estas zonas AETM-6 hasta AETM-9 o de los muelles marítimos privados. AETM-6 se sitúa en inmediaciones del estero Aguacate y comprende del sector ubicado al norte de la comuna 5 definido por la carrera 29 y sus alrededores desde su intersección con la avenida Simón Bolívar en el barrio Santa Fé.

AETM-7 se ubica en inmediaciones del estero Aguacate entre la zona AERPA y el mar.

AETM-8 se localiza frente al extremo occidental de la Isla, Bahía de por medio en el área de expansión.

AETM-9 se ubica sobre el costado derecho de la bahía en la zona continental en las inmediaciones del delta del Río Dagua.

### **57. Zonas Especiales de los Terminales Estuarinos de pasajeros.**

Las que corresponden a las denominaciones: AETE-1 hasta AETE-10 y de los terminales turísticos AETT-1 y AETT-2

### **58. Localización.**

AETE-1 se sitúa en la comuna 4 en inmediaciones de la Galería La Playita sobre el mar contiguo a la vía paisajística.

AETE-2 se localiza al sur de la comuna 7 barrio San Francisco sobre el estero San Antonio en inmediaciones de la vía paisajística del sector.

AETE-3 se ubica en el sur de la comuna 8 en el barrio Olímpico en inmediaciones de la zona

AETE-4 se ubica en la comuna 11 en el barrio Antonio Nariño en las calle 6C sur con carrera 56B sobre una derivación del estero Hondo.

AETE-5 se sitúa en la comuna 14 sobre el estero el Pailón en inmediaciones de la zona AEID- \*\* .

AETE-6 se sitúa en la comuna 5 en el norte del barrio Santa fe en inmediaciones de la zona

AETE-7 se localiza sobre el estero Aguacate en el barrio el Jardín sector norte en la diagonal 41B.

AETE-8 se ubica en la zona de expansión residencial sur en inmediaciones del estero Aguacate en la Isla de la Paz.

AETE-9 se localiza en el área de expansión al norte contiguo a la zona de expansión AMV-4.

AETE-10 se localiza en el delta del río Dagua costado norte.

AETT-1 se sitúa en el extremo occidental de la isla contiguo a la zona AETRC-1 sobre la bahía.

AETT-2 se sitúa frente del extremo occidental de la isla bahía de por medio en el área suburbano en el sector llamado Islalba.

### **59. Zona especial de los terminales de transporte central.**

Corresponde a la denominación AETTC-1

### **60. Localización**

AETTC-1 se localiza al nororiente de la comuna 12 en la zona de expansión en inmediaciones de la AMV-4.

La ubicación de las zonas para otros terminales marítimos privados y para el tratamiento de desechos, se hará por intermedio de la Alcaldía Municipal y de su Oficina de Planeación en concertación con otras entidades públicas y privadas involucradas.

### **61. Zonas Especiales de Abastecimiento Central: AEA-1; de Miraflores: AEA-2; del Matadero: AEA-3; del Cementerio: AECM-1 y de la Cárcel: AECL-1.**

Corresponden a las instalaciones existentes y sus áreas de influencia que requieren un tratamiento de redesarrollo, para eliminar el impacto ambiental y urbanístico o social negativo que originan, por la naturaleza de los productos en depósito o de los procesos de los servicios que prestan con sus incidencias contaminantes o de molestias psico-sociales, en los casos de abastecimiento, del matadero y de la cárcel; y por la saturación del territorio que ocupa en el caso del cementerio; lo cual hace necesario el cambio de funciones, o su complementación en otros sitios más favorables de la periferia y el traslado o reconstrucción de sus estructuras respectivas.

### **62. Localización.**

Estas zonas se ubican en la parte oriental de la isla y en las partes nor-occidental e intermedia del continente.

La zona AEA-1 o de almacenamiento, depósito y manipulación de la carga, se sitúa en la isla, en inmediaciones de las zonas especiales de los terminales, de transporte marítimo internacional AETM-1, de camiones: AETC-1, y de la zona de los terminales marítimo internacional, a redesarrollar; y comprende el sector de la Comuna 2 no residencial ubicado en la Avenida Simón Bolívar, la Avenida Lara y avenida ferroviaria colindando con las zonas institucionales de salud y/o enseñanza: AEITS-1 del Hospital Regional, AEITS-2: del ISS a conservar y consolidar respectivamente y con las zonas residenciales AR-2 y AR-3 a consolidar y redesarrollar respectivamente.

La zona AEA-2 o de los depósitos del continente, se sitúa en inmediaciones de la zona múltiple central a desarrollar: AMC-3, y comprende el sector de la Comuna 6 definido por la Avenida Simón Bolívar con carreras 46 y 47.

La zona AEA-3 o del matadero se sitúa en inmediaciones de la zona industrial central AEID- y comprende el sector de la Comuna 12 ubicado sobre la vía alterna interna.

La zona AECM-1 o del cementerio, se sitúa en inmediaciones del estero Aguacate y comprende el sector de la Comuna 5 del barrio Santa Fe ubicado entre la vía férrea y el estero mencionado.

La zona AECM-2 o del cementerio, se ubica en la comuna 12 sobre la vía Cabal Pombo en inmediaciones de la zona AR-16.

La zona AECL-1 o de la cárcel, se sitúa en pleno sector intermedio del continente, en inmediaciones de la zona múltiple Central a desarrollar AMC-3; y comprende el sector; de la Comuna 9 definido por dicha Avenida con la carrera 51C.

### **63. Zonas Especiales de Servicios Públicos de Acueducto: AESPA-1 hasta AESPA-3; de Electricidad: AESPE-1; y de telecomunicaciones: AESPT-1 y AESPT-2.**

Corresponde en a las instalaciones existentes que requieren tratamiento de conservación, por la naturaleza e importancia de los servicios que prestan lo cual es necesario proteger.

#### **64. Localización.**

Estas zonas se ubican en las partes noroccidental intermedia y nororiental de la isla y en la parte intermedia norte del continente.

La zona AESPA-1 o de Acuavalle en la isla, se sitúan en inmediaciones de la zona múltiple central a conservar AMC-1, y comprende el sector de la Comuna 1 definido por la carrera 4A y diagonal 3A.

La zona AESPA-2 de acueducto en la isla, se sitúa en inmediaciones de la zona residencial a consolidar AR-2; y comprende el sector de esta Comuna 2 definido por la Calle 5a entre carrera 12 y 13.

La zona AESPA-3 de acueducto en el continente, se sitúa en la periferia al norte, en inmediaciones de la Comuna 9 y en el sector de la zona residencial a desarrollar: AR-13 definido por la vía a Gamboa.

La zona AESPE-1 o de la planta eléctrica en la isla, se sitúa en Inmediaciones de las zonas AETE-1 y AEA-1 y puente del Piñal y comprende el sector de la Comuna 2 no residencial definido por la Avenida Simón Bolívar con la Avenida ferroviaria.

La zona AESPT-1 o de Telbuenaventura se sitúa en inmediaciones de la zona AEITS-2 sobre la carrera

La zona AESPT-2 de Telecomunicaciones se ubica sobre la avenida Simón Bolívar en el sector de la comuna 5 en inmediaciones de la zona AR-6.

#### **65. Zonas Industriales.**

Corresponden a los territorios urbanos cuyo uso principal es el de industria con requisitos bajos y altos de funcionamiento, pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como AEID-1 hasta AEID-4, dispuestas en la isla y el continente.

#### **66. Zona Industrial Central con Requisitos Bajos de Funcionamiento AEId- 2.**

Corresponde a las instalaciones existentes del sector inmediato al estero San Antonio, y Puente Piñal, que requieren un tratamiento de rehabilitación para eliminar el impacto urbanístico vial negativo originado en los problemas de parqueo y acceso, y mejorar las condiciones de funcionamiento del estero San Antonio.

#### **67. Localización.**

Estas zonas se ubican en la parte extrema suroriente de la isla y en la parte occidental e inicial del continente.

La zona AEId-1 o del Piñal se sitúa principalmente en el continente en inmediaciones del estero San Antonio y en menor escala en la isla junto al Puente del Piñal; y comprende el sector de la Comuna 5 definido por la Avenida Simón Bolívar, entre las carreras 21A y hasta el Puente el Piñal y desde el puente el Piñal hasta la zona AETM-3 y desde la AETM-3 hasta AERSD-2.

#### **68. Zona Industrial Periférica con Requisitos Bajos y Altos de Funcionamiento AEId-3.**

Corresponde el territorio periférico situado sobre la vía al aeropuerto en inmediaciones del estero El Pailón; y desde la zona AEId-4 hasta AEID-6 comprende la zona de expansión sector sur, la zona AEId-7 en la zona de expansión sector norte en inmediaciones de la vía interna alterna, AEId-8 las cuales son factibles desarrollar con uso industrial, por las condiciones de localización que facilita la vinculación marítima y aérea y por los antecedentes existentes y conforme a lo definido en los Artículos Nos. 29 y 45 y en el Capítulo V del presente Acuerdo

#### **69. Localización.**

Estas zonas se ubican en la parte norte y sur del continente.

La zona AEID-3 o de la carretera, se sitúa en inmediaciones le estero El Pailón al occidente de la Comuna 12, por la vía al aeropuerto

La zona AEID-4 Se sitúa en el sector sur en la comuna 14 entre la vía al aeropuerto y el estero San Antonio y la zona AEID-5 y la zona suburbana.

La zona AEID-5 se sitúa en las zonas suburbana y rural en el sector intermedio sur en inmediaciones del estero San Antonio.

La zona AEID-6 se ubica en las zonas suburbana y rural en el sector sur intermedio en inmediaciones del estero San Antonio al sur de la Zona AEID-7

La zona AEID.7 se localiza en la zona de expansión del Sur en inmediaciones de la Zona AEID-6.

La zona AEID-8 se localiza en la zona de expansión Norte en inmediaciones de la via alterna interna en la comuna 12.

La zona AEID-9 se localiza en la zona de expansión Norte en inmediaciones de la zona múltiple central AMC-5.

La zona AEID-10 se localiza frente al extremo Occidental de la isla, bahía de por medio en el área de expansión en inmediaciones de la zona AETM-8

## **70 Usos del suelo para las áreas de actividades especializadas.**

### **A. ZONAS RECREACIONALES**

Usos Principales.

En la Zona Recreacional Turística Central AERTC-1 y 2:

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

- Clases 1 y 2 : O-9219- Otras actividades de entretenimiento (Hoteles, centro de convenciones, restaurantes, Discotecas, salas de baile, parques de diversión y centros similares, espectáculos circenses, de títeres y rodeo; actividades de barracas de tiro al blanco; clubes sociales, etc.)  
 O-923- Actividades de bibliotecas, archivos y museos y otras actividades culturales.  
 O-9249- Otras actividades de esparcimiento (parques de recreo y playas, pesca, juegos de azar y apuestas)

**En la Zona Recreacional Turística Central AERTC-3, AERTC-4:**

- Clases 1, 2 y 3 :O-9219- Otras actividades de entretenimiento (Hoteles, centro de convenciones, centros comerciales restaurantes, Discotecas, salas de baile, parques de diversión y centros similares, espectáculos circenses, de títeres y rodeo; actividades de barracas de tiro al blanco; clubes sociales, etc.)  
 5530-31- Hotelera  
 5610- Restaurantes  
 5620- Merendero y Salon de Once.  
 5630- Bares

**En la Zona Recreacional a desarrollar AERZ-1:**

- Clases 1 y 2: O-9211-  
 O-923- Biblioteca  
 O-9249- Parques de recreo y playa, pesca, juegos de azar.

En la Zona Recreacional Cultural Central AERC-1 :

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

- Clases 1 y 2 : O-923- Actividades de bibliotecas, archivos y museos y otras actividades culturales.  
 O-9231- Actividades de bibliotecas y archivos.  
 O-9232- Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.  
 O-9233- Actividades de jardines botánicos y zoológicos y de parques nacionales.

**En las Zonas Recreacionales y Social-deportivas y Deportivas AERSD-1 y 2; AERD-1, 2, 3 y 4:**

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

- Clases 1 y 2: O-9241- Actividades deportivas.  
 O-9219- Otras actividades de entretenimiento.

*Usos Compatibles*

Establecimientos Institucionales:

- Clases 1 y 2 : M- Enseñanza  
 N- Actividades de servicios sociales y de salud  
 O-9199- Actividades de otras asociaciones.

Establecimientos Comerciales:

- Clases 1 y 2 : Comercio predio a predio y por departamentos o por departamentos centros comerciales.  
 G-52- Comercio al por menor, excepto el comercio de vehículos automotores;  
 especialmente: G-522. Venta al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes especializados;  
 G-523 comercio al por menor de otros productos menos en almacenes especializados.  
 H- Hoteles y Restaurantes: H-55- Hoteles, H-56: Restaurantes, bares y cantinas.  
 O-921- Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento.  
 O-9302- Peluquería y otros tratamientos de belleza.  
 O-9309- Otras actividades de tipo servicio (baños turcos, saunas, balnearios, excusados, retretes, etc.)  
 O-922- Actividades de agencias de noticias.

*Usos Restringidos*

**En la Zona Recreacional Turística Central AERTC-1:**

Establecimientos residenciales:

- Clase 2: Vivienda multifamiliar.

Establecimientos de servicios especiales:

- Clase 1: I-60, 61 y 62 Actividades de transporte por vía terrestre, tubería acuática aérea.  
 I-64- Correo y Telecomunicaciones.  
 O-90- Eliminación de desperdicios y de aguas residuales, saneamiento y actividades similares.

**En la Zona Recreacional zonal AERZ-1**



Establecimientos residenciales:

Clase 2: Vivienda multifamiliar.

Establecimientos de servicios especiales:

Clase 1: I-60, 61 y 62 Actividades de transporte por vía terrestre, tubería acuática y aérea.

I-64- Correo y Telecomunicaciones.

O-90- Eliminación de desperdicios y de aguas residuales, saneamiento y actividades similares.

*Usos no permitidos*

### **En la Zona Recreacional Turística Central AERTC-1:**

Establecimientos residenciales:

Clases 1 y 3: Vivienda unifamiliar y bifamiliar y desarrollo de conjuntos.

Establecimientos comerciales:

Clases 3 y 4: Comercio por departamentos o centros comerciales.

G-51- Comercio al por mayor y en comisión, excepto el comercio de vehículos.

G-53- Automotores y motocicletas.

G-50- Ventas, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustible para automotores.

G-54- Motocicletas, reparación de efectos p les y enseres domésticos.

K- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.

O-911- Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores.

O-912- Actividades de sindicatos

Establecimientos de Servicios Institucionales:

Clase 3: L- Administración pública y defensa.

O-9191- Actividades de organizaciones religiosas.

O-9192- Actividades de organizaciones políticas.

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clases 2, 3 y 4: O-9303- Pompas fúnebres y actividades conexas.

D-1511 (parcial: matadero)

L-7523 (parcial: cárcel)

G-516 y 517 (parcial abastecimiento)

G-516- Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y de animales vivos.

G-517- Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabaco.

G-5330- Venta al por mayor de combustible sólido, líquido y gaseoso y de productos conexos.

Establecimientos Industriales:

Clases 1, 2 y 3: A- Industria manufacturera

B- Pesca.

### **En la Zona Recreacional zonal AERZ-1**

Establecimientos residenciales:

Clases 1 y 3: Vivienda unifamiliar y bifamiliar y desarrollo de conjuntos.

Establecimientos comerciales:

Clases 3 y 4: Comercio por departamentos o centros comerciales.

G-51- Comercio al por mayor y en comisión, excepto el comercio de vehículos.

- G-53- Automotores y motocicletas.
- G-50- Ventas, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas; venta al por menor de combustible para automotores.
- G-54- Motocicletas, reparación de efectos personales y enseres domésticos.
- K- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.
- O-911- Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores.
- O-912- Actividades de sindicatos

Establecimientos de Servicios Institucionales:

- Clase 3: L- Administración pública y defensa.  
 O-9191- Actividades de organizaciones religiosas.  
 O-9192- Actividades de organizaciones políticas.

Establecimientos de Servicios Especiales:

- Clases 2, 3 y 4: O-9303- Pompas fúnebres y actividades conexas.  
 D-1511 (parcial: matadero)  
 L-7523 (parcial: cárcel)  
 G-516 y 517 (parcial abastecimiento)  
 G-516- Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y de animales vivos.  
 G-517- Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabaco.  
 G-5330- Venta al por mayor de combustible sólido, líquido y gaseoso y de productos conexos.

Establecimientos Industriales:

- Clases 1, 2 y 3 : A- Industria manufacturera  
 B- Pesca.

## B. ZONAS INSTITUCIONALES

*Usos principales:*

**En las Zonas Institucionales de Salud, enseñanza y/o administración pública AEITS-1 y 2; AEITE-1, 2 y 3:**

- Establecimientos de Servicios Institucionales:  
 Clases 1, 2 y 3: L- Administración pública y defensa.  
 M- Enseñanza  
 N- Actividades de Servicios sociales y de salud.  
 O-9191- Actividades de organizaciones religiosas.

**En las Zonas Institucionales de Enseñanza AEITE-4 a 12:**

- Establecimientos de Servicios Institucionales:  
 Clase 1: M- Enseñanza

**En las Zonas Institucionales de Defensa Naval AEITD-1 y de Policía AEITD-2 :**

- Establecimientos de Servicios Institucionales:  
 Clase 1: L- Administración pública y defensa.

- Establecimientos de Servicios Especiales:  
 Clase 1: L-7523- Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad:  
 policiales, contra incendios, de tribunales, excepto de prisiones.

*Usos Compatibles*

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

Clases 1 y 2 : O-923- Actividades de biblioteca, archivos y museos y otras actividades culturales.  
O-924- Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento.

Establecimientos Residenciales:

Clases 1 y 2 : Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; únicamente como parte integrante de los servicios institucionales.

Establecimientos Comerciales:

Clase 1 : H-561 y 562- Restaurantes, merenderos y salones de onces.  
O-9249-Otras actividades de esparcimiento (Parques de recreo, playas, pesca, juegos de azar, etc).  
O-9302- Peluquería y otros tratamientos de belleza.

*Usos Restringidos*

Establecimientos Comerciales:

Clase 1 : O-921- Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento.

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clase 1 : I-60/61/62: transporte por vía terrestre, tuberías acuática, aérea.  
I-64-Correos y telecomunicaciones.  
E- Suministro de electricidad, gas, vapor y agua.

*Usos no Permitidos*

Establecimientos Residenciales:

Clase 3 : Desarrollos de Conjunto

Establecimientos Comerciales:

Clases 2, 3 y 4: Comercio por departamento o centros comerciales.  
G-50-Ventas, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas venta; venta al por menor de combustible para automotores.  
G-51- Comercio al por mayor y en comisión excepto el comercio de vehículos.  
G-53- Automotores y motocicletas.  
G-54- Motocicletas, reparación de efectos personales y enseres domésticos.  
K- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.  
O-911- Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de empleadores.  
O-912- Actividades de sindicatos.  
H- 55 Hoteles.  
H- 563- Bares, Cantinas y similares.  
O- 9301- lavado, limpieza y teñido de prendas de tela o de piel.  
O-9309-Otras actividades de tipo servicio (baños turcos, saunas, balnearios, etc.)

**Establecimientos de Servicios Especiales:**

Clases 2, 3 y 4 : D-1511-Producción de carnes y de productos cárnicos (parcial: matadero)  
G-516-Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y de animales vivos (abastecimiento)  
G-517-Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabacos (abastecimiento)  
G-5330-Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y de productos conexos (abastecimiento).  
I-630-Actividades de transporte complementarias y auxiliares.  
Manipulación de carga.  
I-6302-Almacenamiento y deposito.  
L-7523-Actividades de mantenimiento del orden publico y de

seguridad: prisiones.  
 O-90-Eliminación de desperdicios y de aguas residuales,  
 saneamiento y actividades similares.  
 O-9303-pompas fúnebres y actividades conexas.

Establecimientos Industriales:  
 Clases 1, 2 y 3: A- Industria manufacturara.

### **C. ZONAS ESPECIALES**

*Usos Principales:*

#### **En las Zonas Especiales de los Terminales de Transporte AETM-5 Y AETB-1, AETC-1 y AETF-1 :**

Establecimientos de Servicios Especiales:  
 Clases 1, 2 y 3 : I- Transporte, almacenamiento y comunicaciones.

#### **En las Zonas de Abastecimiento AEA-1, AEA-2:**

Establecimientos de Servicios Especiales:  
 Clase 1 : I-6302-Actividades de transporte complementarias y auxiliares:  
 almacenamiento y deposito.  
 D-1511-Producción de carnes y de productos cárnicos (matadero).  
 L-7253-Activades de mantenimiento del orden público y de  
 seguridad (prisiones).  
 La localización de los depósitos y terminal petrolero en el Centro y  
 en Miraflores se entenderá como temporal, por lo cual los  
 establecimientos allí ubicados no podrán extender sus  
 construcciones o superficies de predio.

#### **En las Zonas del Matadero y Cárcel AEA-3 y AECL-1 :**

Establecimientos de Servicios Especiales:  
 Clase 1 : La localización del matadero y de la cárcel se entenderá como  
 temporal, por lo cual no podrán extender sus construcciones o  
 superficies de predio.

#### **En la Zona del Cementerio AEEM-1:**

Establecimientos de Servicios Especiales:  
 Clases 1, 2, 3 y 4 : O-9303-Pompas fúnebres y actividades conexas.  
 El área actual del cementerio está saturada por lo cual no podrá  
 extender sus instalaciones a superficies de predio.

#### **En las Zonas de Servicios Públicos AESPA-1 hasta AESPA-3 y AESPE-1:**

Establecimientos de Servicios Especiales:  
 Clase 1: E- Suministro de electricidad, gas vapor y agua

### **D. ZONAS INDUSTRIALES**

*Usos Principales:*

#### **En las Zonas Industriales y Centrales AEID-1 y 2 :**

Clase 1 : D- Industria manufacturera.

#### **En la Zona Industrial Norte Isla de la Paz AEID-3:**

Establecimientos Industriales:

Clase 1 : A- Agricultura, ganadería, caza y  
B- Pesca  
D- Industria manufacturera

**En la Zona Industrial Periférica AEID-4**

Establecimientos Industriales:  
Clases 1, 2, y 3 : D- Industria manufacturera

*Usos Complementarios:*

Establecimientos Comerciales:  
Clases 1, 2, 3 y 4: Comercio predio a predio y por departamentos o centros comerciales.  
G- Comercio al por menor, reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales.  
O-911- Actividades de organización empresariales, profesionales y de empleadores.  
O-912-Actividades de sindicatos.

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.

Establecimientos de Servicios Recreacionales:  
Clases 1 y 2: O-924-Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento.

Establecimientos de Servicios Especiales:  
Clase 1, 2, 3 y 4: D-1511-Producción de carnes y de productos cárnicos (matadero).  
G-516-Venta al por mayor de materias primas, maderera, agropecuarias y de animales vivos (abastecimiento).  
G-517-Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabacos (abastecimiento).

Transporte, almacenamiento y comunicaciones.

Suministro de electricidad, gas, vapor y agua.

O-90-Eliminación de desperdicios y aguas residuales, saneamiento y actividades similares.

*Usos restringidos*

Establecimientos Residenciales:

Clase 1: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar y desarrollos de conjunto únicamente para residencias de trabajadores y propietarios.

Establecimientos Institucionales:

Clases 1 y 2: L-7522- Actividades de defensa.  
L-7523-Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad (excepto prisiones).

Enseñanza (relacionada con la Industria).

Establecimientos Comerciales:  
Clases 1 y 2 : H-561 y 562-Restaurantes, merenderos y salones de onces.  
O-930-Otras actividades de tipo servicio.

*Usos no Permitidos:*

Establecimientos Comerciales:  
Clases 1 y 2 : H-54-Hoteles.  
H-563-Bares, Cantinas y similares.

Establecimientos Institucionales:  
Clases 1, 2 y 3 : L-751-Administración del Estado.  
L-752-Prestación de servicios a la comunidad en general.  
L-753-Actividades de planes de seguridad social.  
O-9191- Actividades de organizaciones Religiosas.  
O-9192- Actividades de organizaciones políticas.  
O-9199- Actividades de otras organizaciones.

Establecimientos Industriales:

Clases 2 y 3: En las Zonas Industriales Centrales AEID-1 y 2 y Norte AEID-3.  
D- Industrias manufactureras.

### **71 Localización.**

Corresponden a las zonas de protección ambiental a las zonas suburbanas de expansión y al área de reserva de la vía de carga, cuya función primordial dentro del perímetro urbano es en el primer caso la de servir de contención a la expansión de los asentamientos poblacionales especialmente de los no controlados; en el segundo caso, la de servir de alternativa de traslado de los depósitos de combustible y similares, y en el tercer caso servir de reserva y protección a la vía de carga que conduce al puerto de Aguadulce.

### **72. Zonas de Protección Ambiental.**

Corresponden a los territorios periféricos cuyo uso principal es el de protección y conservación o de reserva silvícola, pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como AERPA-1 hasta AERPA-4, dispuestos en el continente.

Zonas de Protección Ambiental de los Esteros del Sur: AERPA-1; del estero Aguacático al norte: AERPA-2; y de Protección ambiental del Oriente: AERPA-3; a conservar: Corresponden a los sectores de Terrenos de Bajamar o de colinas con arbustos y sin asentamientos poblacionales, cuyo potencial para el desarrollo urbano es muy restringido, que requieren un tratamiento de conservación, por la calidad ambiental natural que poseen y la homogeneidad de sus usos y por la necesidad de disponerlos como refuerzos de la función del perímetro urbano, por lo cual deben protegerse.

### **73. Localización.**

Estas zonas se ubican en el continente, dentro del perímetro urbano al cual bordean por el sur, norte y oriente.

La zona AERPA-1 se sitúa al sur en inmediaciones de los esteros San Antonio, Amazonas, Hondo y el Pailón, y comprende los sectores de Terrenos de Bajamar o de terrenos por debajo de la cota mínima para el servicio de alcantarillado (cota 4) ubicados por fuera y al sur de las comunas Nos. 7, 8 y 11 entre el perímetro de servicios restringido y el perímetro urbano.

La zona AERPA-2 se sitúa al norte en inmediaciones del estero Aguacático, y comprende los sectores con terrenos de borde de dicho estero y de colinas con arbustos naturales o intervenidas, adyacentes, ubicados por fuera y al norte de las comunas Nos. 6, 9 y 10 y de la zona residencial a desarrollar: AR-13.

La zona AERPA-3 se sitúa al oriente en inmediaciones de la vía férrea y de la carretera a Citronela, y comprende los sectores con terrenos de colinas con arbustos naturales o intervenidas, ubicados por fuera y al nororiente y oriente de las comunas 10 y 12 y de la zona residencial a desarrollar AR-14.

La zona AERPA-4 se sitúa al norte del sector intermedio continental en inmediaciones de la zona AR-17 y AEIDE-8

La zona AERPA-5 se sitúa al sur bordeando las zonas AEID 6 y AEID-7 en inmediaciones del estero San Antonio.

La zona AERPA-6 se sitúa al Norte bordeando la vía de carga que conduce al Puerto de Aguadulce entre la zona de Protección AERPA-4.

### **74. Zonas Suburbanas.**

Corresponden a los territorios Urbano-rurales cuyos usos principales actuales son los de reserva silvícola y de transporte marítimo, y cuyos usos futuros principales serán los de industria extractiva y manufacturera y de servicios especiales de abastecimiento y transporte; pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida.

Zona Suburbana de Expansión Industrial y de Abastecimiento y Terminales Marítimos, a desarrollar: AEID-10 Y AETM-8: Corresponde al territorio costero de colinas, sin asentamientos poblacionales, el cual es factible desarrollar con los usos principales que caracterizan su denominación, por el potencial que presenta en virtud de su localización y antecedentes de ocupación, como alternativa de asentamiento para los depósitos de combustible y similares y para terminales de transporte marítimo e industria con requisitos altos de funcionamiento.

#### **75. Localización.**

Esta zona se ubica en el sector circundante y costero del continente, por fuera del perímetro urbano y próximo al mismo.

La zona AEID-10 Y AETM-8 se sitúa en frente de la parte insular de la ciudad, bahía de por medio, y comprende el sector donde se ubicó la antigua base naval y sus alrededores inmediatos, entre los esteros Gamboa al oriente y Crucecitas al occidente y en inmediaciones de la quebrada Papagayo al norte.

#### **76 Usos del Suelo para las Areas en Estudio y Reserva**

##### *Usos principales*

**En las Zonas de Protección Ambiental de los Esteros del Sur AERPA-1, AERPA-5; del Estero Aguacático al Norte AERPA-2 y AERPA4 y del Oriente AERPA-3 a conservar:**

Establecimientos Industriales:

Clases 1 y 2: A- Agricultura, caza y silvicultura.  
B- Pesca.

En la zona Suburbana de expansión Industrial y de abastecimiento y Terminales Marítimos a desarrollar:

Establecimientos Industriales:

Clases 1, 2 y 3: A- Agricultura, ganadería, caza y silvicultura.  
B- Pesca.  
D- Industria Manufacturera.

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clases 1, 2 y 3: I- Transporte, almacenamiento y comunicaciones.  
I-6302- Actividades de transporte complementarios y auxiliares:  
almacenamiento y depósito.

**En la zona AERPA-6 el único uso permitido es de reserva vial del corredor de carga que conduce al puerto industrial de aguadulce**

Usos complementarios

En las zonas de protección ambiental de los esteros del sur AERPA-1; del estero Aguacático al norte AERPA-2; y del oriente AERPA-3 a conservar:

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

Clases 1 : O-9241-Actividades deportivas.  
O-9249-Otras actividades de esparcimiento (parques de recreo y playas, pesca)  
O-9233-Actividades de jardines botánicos y zoológicos y de parques nacionales.  
O-9219-OtrasActividades de entretenimiento (clubes sociales, etc.)

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clase 1 : I-611-Transporte marítimo de cabotaje.  
 I-612-Transporte de pasajeros y carga por vías de navegación interiores.  
 I-601-Transporte por vía férrea.  
 I-602-Otros tipos de transporte de carga por vía terrestre.  
 I-603-Transporte por tuberías.

**Establecimientos Industriales:**

Clases 1 y 2 : D- Industria manufacturera.  
 D-15-Elaboración de productos alimenticios.  
 D-20-Producción de madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles, fabricación de artículos de paja y de materiales trenzables.

**Establecimientos de Servicios Recreacionales:**

Clases 1 y 2 : O-924-Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento

**Establecimientos de Servicios Especiales:**

Clases 1, 2, 3 y 4 : D-1511-Producción de carnes y de productos cárnicos (matadero).  
 G-516-Venta al por mayor de materias primas y agropecuarias y de animales vivos (abastecimiento).

*Usos Restringidos:*

**Establecimientos Residenciales:**

**Clase 1: Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente en las zonas de protección ambiental AERPA-1, 2, 3, 4, 5 Y 6.**

**Establecimientos de Servicios Institucionales:**

Clases 1, 2, 3 y 4 : L-7522-Actividades de defensa  
 L-753-Actividades de planes de seguridad social.  
 L-7522-Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad.  
 M- Enseñanza: (relacionada con la Industria).  
 N- Actividades de servicios sociales y de salud únicamente en las zonas de Protección ambiental AERPA-1 a 3.

**Establecimientos de Servicios Recreacionales:**

Clases 1 y 2 : O-9231-Actividades de bibliotecas y archivos.  
 O-923- Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.

**Establecimientos de Servicios Especiales:**

Clases 1, 2, 3 y 4 : E- Suministro de electricidad, gas, vapor y agua.  
 O-90-Eliminación de desperdicios y de aguas residuales, Saneamiento y actividades similares.

**Establecimientos Industriales:**

Clases 3 y 4 : D- Industria manufacturera.

*Usos no Permitidos:*

**Establecimientos Residenciales:**

Clases 1, 2 y 3: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y desarrollo de conjuntos de asentamientos no controlados o controlados .

**Establecimientos Comerciales:**

Clases 1 y 2: H-55- Hoteles.



- H-563- Bares, cantinas y similares.
- O-921- Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento.

**Establecimientos Institucionales:**

- Clases 2 y 3: O-9191- Actividades de organizaciones religiosas.
- O-9192- Actividades de organizaciones políticas.
- O-9199- Actividades de otras asociaciones.

**Establecimientos Industriales:**

- Clases 3 y 4: D- Industria manufacturera en las zonas de protección ambiental

### **77 Localización.**

Corresponden a las zonas de protección ambiental a las zonas suburbanas de expansión y al área de reserva de la vía de carga, cuya función primordial dentro del perímetro urbano es en el primer caso la de servir de contención a la expansión de los asentamientos poblacionales especialmente de los no controlados; en el segundo caso, la de servir de alternativa de traslado de los depósitos de combustible y similares, y en el tercer caso servir de reserva y protección a la vía de carga que conduce al puerto de Aguadulce.

### **78. Zonas de Protección Ambiental.**

Corresponden a los territorios periféricos cuyo uso principal es el de protección y conservación o de reserva silvícola, pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida. Se identifican como AERPA-1 hasta AERPA-4, dispuestos en el continente.

Zonas de Protección Ambiental de los Esteros del Sur: AERPA-1; del estero Aguacático al norte: AERPA-2; y de Protección ambiental del Oriente: AERPA-3; a conservar: Corresponden a los sectores de Terrenos de Bajamar o de colinas con arbustos y sin asentamientos poblacionales, cuyo potencial para el desarrollo urbano es muy restringido, que requieren un tratamiento de conservación, por la calidad ambiental natural que poseen y la homogeneidad de sus usos y por la necesidad de disponerlos como refuerzos de la función del perímetro urbano, por lo cual deben protegerse.

### **79. Localización.**

Estas zonas se ubican en el continente, dentro del perímetro urbano al cual bordean por el sur, norte y oriente.

La zona AERPA-1 se sitúa al sur en inmediaciones de los esteros San Antonio, Amazonas, Hondo y el Pailón, y comprende los sectores de Terrenos de Bajamar o de terrenos por debajo de la cota mínima para el servicio de alcantarillado (cota 4) ubicados por fuera y al sur de las comunas Nos. 7, 8 y 11 entre el perímetro de servicios restringido y el perímetro urbano.

La zona AERPA-2 se sitúa al norte en inmediaciones del estero Aguacático, y comprende los sectores con terrenos de borde de dicho estero y de colinas con arbustos naturales o intervenidas, adyacentes, ubicados por fuera y al norte de las comunas Nos. 6, 9 y 10 y de la zona residencial a desarrollar: AR-13.

La zona AERPA-3 se sitúa al oriente en inmediaciones de la vía férrea y de la carretera a Citronela, y comprende los sectores con terrenos de colinas con arbustos naturales o intervenidas, ubicados por fuera y al nororiente y oriente de las comunas 10 y 12 y de la zona residencial a desarrollar AR-14.

La zona AERPA-4 se sitúa al norte del sector intermedio continental en inmediaciones de la zona AR-17 y AEIDE-8

La zona AERPA-5 se situa al sur bordeando las zonas AEID 6 y AEID-7 en inmediaciones del estero San Antonio.

La zona AERPA-6 se sitúa al Norte bordeando la vía de carga que conduce al Puerto de Aguadulce entre la zona de Protección AERPA-4.

### **80. Zonas Suburbanas.**

Corresponden a los territorios Urbano-rurales cuyos usos principales actuales son los de reserva silvícola y de transporte marítimo, y cuyos usos futuros principales serán los de industria extractiva y manufacturera y de servicios especiales de abastecimiento y transporte; pero admitiendo otros usos compatibles o complementarios o de aprobación restringida.

Zona Suburbana de Expansión Industrial y de Abastecimiento y Terminales Marítimos, a desarrollar: AEID-10 Y AETM-8: Corresponde al territorio costero de colinas, sin asentamientos poblacionales, el cual es factible desarrollar con los usos principales que caracterizan su denominación, por el potencial que presenta en virtud de su localización y antecedentes de ocupación, como alternativa de asentamiento para los depósitos de combustible y similares y para terminales de transporte marítimo e industria con requisitos altos de funcionamiento.

### **81. Localización.**

Esta zona se ubica en el sector circundante y costero del continente, por fuera del perímetro urbano y próximo al mismo.

La zona AEID-10 Y AETM-8 se sitúa en frente de la parte insular de la ciudad, bahía de por medio, y comprende el sector donde se ubicó la antigua base naval y sus alrededores inmediatos, entre los esteros Gamboa al oriente y Crucecitas al occidente y en inmediaciones de la quebrada Papagayo al norte.

### **82 Usos del Suelo para las Areas en Estudio y Reserva**

#### *Usos principales*

**En las Zonas de Protección Ambiental de los Esteros del Sur AERPA-1, AERPA-5; del Estero Aguacático al Norte AERPA-2 y AERPA4 y del Oriente AERPA-3 a conservar:**

Establecimientos Industriales:

Clases 1 y 2: A- Agricultura, caza y silvicultura.  
B- Pesca.

En la zona Suburbana de expansión Industrial y de abastecimiento y Terminales Marítimos a desarrollar:

Establecimientos Industriales:

Clases 1, 2 y 3: A- Agricultura, ganadería, caza y silvicultura.  
B- Pesca.  
D- Industria Manufacturera.

Establecimientos de Servicios Especiales:

Clases 1, 2 y 3: I- Transporte, almacenamiento y comunicaciones.  
I-6302- Actividades de transporte complementarios y auxiliares:  
almacenamiento y depósito.

**En la zona AERPA-6 el único uso permitido es de reserva vial del corredor de carga que conduce al puerto industrial de aguadulce**

Usos complementarios

En las zonas de protección ambiental de los esteros del sur AERPA-1; del estero Aguacático al norte AERPA-2; y del oriente AERPA-3 a conservar:

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

- Clases 1 : O-9241-Actividades deportivas.  
 O-9249-Otras actividades de esparcimiento (parques de recreo y playas, pesca)  
 O-9233-Actividades de jardines botánicos y zoológicos y de parques nacionales.  
 O-9219-Otras Actividades de entretenimiento (clubes sociales, etc.)

Establecimientos de Servicios Especiales:

- Clase 1 : I-611-Transporte marítimo de cabotaje.  
 I-612-Transporte de pasajeros y carga por vías de navegación interiores.  
 I-601-Transporte por vía férrea.  
 I-602-Otros tipos de transporte de carga por vía terrestre.  
 I-603-Transporte por tuberías.

Establecimientos Industriales:

- Clases 1 y 2 : D- Industria manufacturera.  
 D-15-Elaboración de productos alimenticios.  
 D-20-Producción de madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles, fabricación de artículos de paja y de materiales trenzables.

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

- Clases 1 y 2 : O-924-Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento

Establecimientos de Servicios Especiales:

- Clases 1, 2, 3 y 4 : D-1511-Producción de carnes y de productos cárnicos (matadero).  
 G-516-Venta al por mayor de materias primas y agropecuarias y de animales vivos (abastecimiento).

*Usos Restringidos:*

Establecimientos Residenciales:

**Clase 1: Vivienda unifamiliar y bifamiliar exclusivamente en las zonas de protección ambiental AERPA-1, 2, 3, 4, 5 Y 6.**

Establecimientos de Servicios Institucionales:

- Clases 1, 2, 3 y 4 : L-7522-Actividades de defensa  
 L-753-Actividades de planes de seguridad social.  
 L-7522-Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad.  
 M- Enseñanza: (relacionada con la Industria).  
 N- Actividades de servicios sociales y de salud únicamente en las zonas de Protección ambiental AERPA-1 a 3.

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

- Clases 1 y 2 : O-9231-Actividades de bibliotecas y archivos.  
 O-923- Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.

Establecimientos de Servicios Especiales:

- Clases 1, 2, 3 y 4 : E- Suministro de electricidad, gas, vapor y agua.  
 O-90-Eliminación de desperdicios y de aguas residuales, Saneamiento y actividades similares.

Establecimientos Industriales:

Clases 3 y 4 : D- Industria manufacturera.

*Usos no Permitidos:*

Establecimientos Residenciales:

Clases 1, 2 y 3: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y desarrollo de conjuntos de asentamientos no controlados o controlados .

Establecimientos Comerciales:

Clases 1 y 2: H-55- Hoteles.

H-563- Bares, cantinas y similares.

O-921- Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento.

Establecimientos Institucionales:

Clases 2 y 3: O-9191- Actividades de organizaciones religiosas.

O-9192- Actividades de organizaciones políticas.

O-9199- Actividades de otras asociaciones.

Establecimientos Industriales:

Clases 3 y 4: D- Industria manufacturera en las zonas de protección ambiental