

AISLAMIENTOS PARA ESTRUCTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

	AISLAMIENTO POSTERIOR (mts.)	AISLAMIENTOS LATERALES (mts.)	AISLAMIENTO FRONTAL (mts.)
Bocatomas de acueducto	100	100	100
Plantas de Tratamiento de agua potable	200	200	100
Plantas de Tratamiento de agua residuales	300	300	200
Tanques de almacenamiento de agua potable	50	50	50
Estaciones de bombeo agua potable	50	50	50
Estaciones de bombeo aguas residuales	200	200	100
Subestaciones de energía	100	100	100
Relleno sanitario	1000	1000	1000
Estaciones de transferencia de residuos sólidos	100	100	100
Bases de zonas operativas de aseo	100	100	100
Sitios de tratamiento de residuos hospitalarios	100	100	100
Centrales telefónicas	50	50	50

Sólo se permitirá la ocupación de estas de aislamientos, con elementos que minimicen los impactos negativos generados por la actividad de la estructura o en su defecto permanecerán libres de ocupación y tendrán un tratamiento acorde con sus fines, destinándolas a zonas verdes perimetrales, cuyo mantenimiento estará a cargo de la empresa propietaria de la estructura.

5.POLÍTICA PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS

Respetar y recuperar el espacio publico teniendo en cuenta el desarrollo social y cultural y económico fortaleciendo la convivencia ciudadana para que hayan espacio de tolerancia, buscar programas consisten en dotar a la ciudad espacios acordes a las condiciones físicas y morfológicas, que cumplan además con la finalidad de brindar un espacio publico para el disfrute de los Bonaverenses , generando una imagen amable y clara con sentido de ubicación bajo elementos representativos que se inserten en la memoria colectiva de los habitantes ,además de potencializar y atemperar su paisaje y clima , con criterios ecológicos , llevándolo a la participación directa de la comunidad con un lenguaje urbano-arquitectónico que estructure la trama urbana.

Objetivos

Lograr aliviar el déficit de 14.06mt² de espacio publico, para alcanzar a largo plazo el inice de 15 mt², en la ciudad con el señalamiento de áreas para la implantación de zonas de: zonas de reserva, recreación, encuentro, conservación, esparcimiento, goce, disfrute, cultura, y servicios comunales; y que además logre que el espacio publico sea un atributo productivo y funcionaj, que le dé a la ciudad niveles alto de competitividad y funcionalidad, mediante una trama urbana de espacio publico que brinde articulación, identificación, imagen clara y colectiva, sin desligar la vegetación urbana con recursos naturales, y áreas de protección en los cuerpos de agua,

Determinando así un municipio sano y ecológico, que busca elevar la calidad de vida de los Bonaverenses.

Regular por medio de normativas las invasiones, para poder planificar los espacios públicos para las actividades recreativas, sociales, culturales, etc.

Evitar la invasión del espacio público por ventas estacionarias y parqueo de carros, en zonas como el centro, sectores de Pueblo Nuevo, Juan XXIII y La Playita.

Retomar el espacio público como estructurante, articulando los existentes y los propuestos, con potencia para desatar una necesaria transformación cultural y política por parte de los ciudadanos, que propicie desde el rescate de lo público como lugar de confluencia civil, de ejercicio ciudadano y de convocación colectiva.

Hacer del espacio público un espacio colectivo, un valor ciudadano, visto como un sistema estructurante del territorio que proporcione lugares de encuentro, esparcimiento, recreación y movilidad, para el disfrute, la solidaridad, la convivencia y la paz. Se promoverá con ello la autoestima y la identidad colectiva.

Propiciar un disfrute equitativo e igualitario de las riquezas paisajísticas y naturales del medio.

Estructurar la ciudad con un sistema de espacio público que integre los desarrollos sociales, económicos, ambientales y culturales, para el disfrute de los Bonaverenses.

Hacer del espacio público y su relación con el paisaje un referente para la ciudad y un valor ciudadano a preservar.

Incorporar el manejo ambiental y paisajístico a los sistemas estructurantes del territorio.

Posibilitar el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, la interacción y la cohesión social, mediante el incremento organizado de las áreas de espacio público, articulado a las de las áreas rurales y suburbanas.

Adoptar el espacio público como estructurante del ordenamiento físico y espacial del suelo urbano, enriqueciendo la calidad de vida en su entorno al fundamentar los hitos urbanos, los cuales, por otro lado, empiezan a extender los lineamientos del nuevo ordenamiento.

Consolidar y enriquecer el espacio público como esencia de lo social; estableciendo mecanismos de articulación con lo privado, que aseguren e incrementen las oportunidades de uso y la vitalidad del espacio creado, entendiéndolo como posibilitador de una forma de vida.

Establecer nuevos espacios para generar una cultura urbana, para que el municipio pautе reglas de comportamiento colectivo, garantice la convivencia y el uso masivo de estos espacios y bienes, haciendo posible la búsqueda de identidad individual a través de diversas formas como el arte, la cultura, la educación y los diferentes modos de vida.

Mejorar la calidad de vida para que las próximas generaciones interpreten lo que dejaron las anteriores, consolidando el vínculo entre pasado, presente y futuro; o sea la memoria colectiva que es la permanencia en la memoria de los habitantes sobre su municipio.

Conseguir un municipio más atractivo direccionándolo a través de la cualificación de sus espacios públicos, dándole la oportunidad de ser agradable, seguro, funcional, estéticamente armonioso,

con calidad ambiental y morfológica, que conlleve al uso y disfrute de sus habitantes, permitiendo la verificación de una interrelación efectiva de las diferentes dimensiones urbanas que tienen su asiento en el espacio público.

Convertir al municipio en un producto seductor como oferta internacional; opción para aportar en la reactivación económica, generando una serie de beneficios que ayudarán a este a contar con un futuro más claro, logrado esto desde la participación y aporte de las entidades estatales, la comunidad y los gremios.

Lograr la participación activa de las personas que lo habitan para lograr la cohesión social desde el espacio público, para hacer un municipio auténticamente democrático, siendo ésta capaz de articular espacialmente, sus necesidades, sus ideales e imaginarios colectivos.

Estrategias

Integrar las áreas protegidas y las soluciones alternativas de servicios públicos, sociales y de vivienda al sistema de espacio público, dotándolas con los equipamientos e infraestructura necesaria para su utilización.

Generar políticas claras para la conservación del espacio público en el cual intervengan todos los actores directos involucrados, como el sector público, privado, y la sociedad civil para que concierten mecanismos de recuperación y respeto del espacio público en la ciudad, además que se establezcan responsabilidades y niveles de participación de cada uno de los actores para la administración del espacio público en la ciudad.

Realizar estudios para construir un malecón concertado desde su diseño, formulación, estudios y construcción con los actores directos comprometidos con el proyecto del malecón y del recorrido paisajístico

Realizar una recuperación urbanística y estructuración del espacio público con elementos de soporte horizontal tales como: miradores, plazoletas, plazas-parques en toda la ciudad y en sus zonas de expansión urbana.

Para lograr un buen uso del espacio público es necesario diseñar un perfil Urbanístico mediante un amoblamiento urbano, que contemplen elementos ambientales, paisajístico, de servicio, higiene, seguridad y generar sentido de pertenencia dentro de nuestra comunidad y cultura ciudadana donde se halle implícito el mantenimiento, el cuidado y el respeto de las áreas de interés ambiental paisajístico.

Determinar como prioridad para la recuperación del espacio público, (el cual se encuentra invadido en un 71.5% por vendedores ambulantes), interviniendo para buscar la conservación y respecto del espacio público, teniendo en cuenta el desarrollo económico, social y cultural de la ciudad. De acuerdo a este criterio se determina que para la renuncia de los vendedores estacionarios, se haga una zonificación de actividades donde se determine una zona para la comercialización de servicios de impulso, la cual generara espacios adecuados para este tipo de servicios diseñado con todos sus requerimientos técnicos adecuados para un normal funcionamiento.

Dotar de todos los servicios complementarios para su normal funcionamiento el centro de la ciudad, el cual ha tenido procesos de ocupación de andenes por parte de vendedores estacionarios que con el transcurrir del tiempo se solidificaron, adquiriendo locales por su continuo crecimiento; este fenómeno se ha notado en sectores referenciados así: calle nueva (san andresito) y las manzanas comprendidas entre las carreras 4y 5 desde la calle 2 hasta la calle 6. En estas manzanas se caracterizado por su actividad comercial contando con centros comerciales que le

dan a este sector un carácter de zona de actividad comercial reconocida como tal, esto se convierte en un elemento para determinar y consolidar este sector como zona de comercio y servicios de la ciudad, teniendo en cuenta que tiene espacios que pueden ser adoptados para proyectos de renuncia de vendedores ambulantes; tales como: la antigua galería central, el lote que se encuentra al frente de Comfámar referenciado así calle 4 con carrera 4 , con la determinación de uso económico en estos espacios se lograra caracterizar esta zona.

Para alcanzar los objetivos del espacio público, deberá existir un compromiso de las Administraciones y la comunidad ,las cuales ejercerán mecanismos como:

Consolidación de procesos.

Control de inmigrantes

Censo.

Zonificación de actividades comerciales.

Generación de alternativas.

Normas eficaces.

Estatutos de Uso del Suelo.

Fortalecimiento de Control Físico.

Reubicación de comercio informal (galería central, antiguo edificio E.E.P.P, lote del Banco de la República franja izquierda José Prudencio Padilla).

Acciones

Realizar un estudio e implementar de manera ágil e inmediato un sistema de andenes en todo el municipio para la circulación de los peatones, para evitar accidentes de tránsito, arriesgar la vida de los peatones y contribuir a un tráfico más fluido y sin obstáculos.

Alcanzar un indicador de 15 m² como indicador del espacio público en el municipio a largo plazo (año 2016), por medio de un sistema ecológico de franja verde , las vías peatonales, nuevas áreas de espacio públicos y recreativos, que enlace diversos componentes de la estructura ambiental del municipio en el cual se puede desarrollar el área de equipamientos y dotaciones urbanas, en ningún caso se permitirá el desarrollo alguno de vivienda excepto aquella para su vigilancia, áreas forestales protectoras, que se establecen con el fin de conservar las especies forestales y de propiciar su extensión en los sectores despoblados.

Con el fin de aumentar el índice de espacio público efectivo en el municipio, incluir un porcentaje en las nuevas áreas a urbanizar, para áreas libres, zonas verdes y de recreación, en las cuales no se permitirá la localización de ningún tipo de equipamientos, a excepción de aquellos destinados para la recreación y el deporte.

Definir en estos espacios la no construcción de edificaciones para permitir el libre flujo del viento, la continuidad visual del paisaje y la funcionalidad en estos; solo se permitirán construcciones con una altura máxima de 50 cms. y en materiales acordes a la armonía del municipio.

Cada una de las Áreas Urbanizables deberá tener un elemento ambiental de carácter público, que se denominara en adelante Parque Público y será lo suficientemente grande, central e importante para que su influencia sea de la totalidad del territorio del Área Urbanizable y se procurara desarrollar y construir el equipamiento comunitario y dotación urbana.

Crear un sistema de parques organizado como elemento fundamental del municipio para la vida colectiva y que sea el integrador de ésta. Dentro de ellos estarán las vías peatonales con articulación a este sistema y sus áreas verdes.

Prohibir la ocupación del espacio público con ventas ambulantes permanentes.

Se trabajará con la administración del momento a través de alianzas estratégicas en la ejecución de proyectos recreacionales para la comunidad de interés público y turístico. Que todos los lineamientos adoptados por el P.O.T sean de obligatorio cumplimiento por las autoridades y la ciudadanía.

Componentes del Espacio Público

A pesar de no contar con áreas consolidadas para la recreación ecológica, el municipio cuenta con zonas de especial interés ambiental paisajístico, que hacen parte del sistema natural HIDRICO, conformado por los esteros: SAN ANTONIO, AGUACATE, ESTERO HONDO y EL PAILÓN

Este sistema en virtud de su valor ecológico y ambiental, se considera elemento de primer orden en la estructura del espacio público, además se constituye como sistema conectivo de la ciudad y borde natural, de acuerdo a este criterio es necesario que determine la conservación de este recurso natural, en defensa del paisaje natural y mejoramiento ambiental con estudios previos que arrojen un diagnóstico del estado de conservación, para que el municipio entre a reglamentar estas zonas de acuerdo a las funciones consagradas en el artículo 65 de la ley 99 de 1993.

Proteger y conservar los elementos que hacen parte de la estructura urbana y que marcan una importancia urbanística merecen especial tratamiento de conservación las cuales constituyen testimonio representativos de una determinada época histórica, estos elementos debido a su singularidad han permanecido y sobrevivido al proceso indiscriminado de usos del suelo mereciendo un tratamiento especial de conservación por su morfología y arquitectura.

Soportar esfuerzos para la conservación y recuperación de estas zonas por sus características especiales, de recursos naturales renovables y conservación arquitectónica, sin olvidar su funcionalidad y competitividad, Esto con lleva a determinar núcleos de servicio que tienen como objetivo ser el complemento que retuercen la conservación y administración de estas zonas.

Proponer puntos generadores de espacio público y prolongación de actividades, que representen determinados sectores de la ciudad conformando encuentro socialización y debate logrando una insinuación clara por todo el casco urbano de trama espacial pública a escala local, (BARRIOS), zonal (COMUNAS) y metropolitano (URBANO) donde estén encadenados por un cinturón verde (parque corredor ecológico) apoyados por sistemas de núcleos verdes, institucionales, y turísticos, aunado la conservación de los sistemas naturales como el HIDRICO y el OROGRFICO jueguen el papel protagonista como bordes natural y físico (MALECON) de la ciudad y sea base estructura del espacio público y que además la zonificación del equipamiento cultural, social, e institucional sean elementos estratégicos que retuercen, articulen, y hagan parte integral del espacio público.

Caracterizar las determinantes de diseño de espacio público por: ACCESIBILIDAD, CONEXIÓN, CONTINUIDAD, JERARQUIZACION Y DIVERSIDAD. Donde estos elementos estructurales soportaran la propuesta partiendo de un cuerpo conformado por parques a escala LOCAL, ZONAL Y METROPOLITANO

Permitir que entre los parques exista una interpelación a escala barrial comunal y urbano que se interrelacionen por medio de todo un sistema circulación vial vehicular y peatonal generando recorridos para la integración de los barrios y comunas, siendo este el soporte Horizontal y estructura en marcado en un perfil urbano mediante mobiliario urbano conformado por elementos

ambientales, y naturales (ARBORIZACION) que además permitirá conexión al PARQUE ZONAL: con áreas de 100has a 600has y que estarán localizados a lo largo de la ciudad, los parques zonales tendrán un valor ecológico, su uso es el de vincular el área urbana con el parque corredor ecológico y dotar a la ciudad de recreación pasiva y activa su influencia será en el ámbito zonal integrando comunas donde su finalidad es vecinal; de acuerdo a las condiciones topográficas y físicas, la jerarquizaron se deberá a la diversidad de servicios recreativos que inviten a llegar a ellos, los parques a escala metropolitana se adoptan como:

PARQUE CORREDOR ECOLOGICO: su función principal es de conformar un sistema de borde ala ciudad, priman los valores ecológicos y ambientales por lo tanto el uso principal es el de forestal y la recreación pasiva, es decir a través de la contemplación y las actividades de tipo ecológico como caminatas, recorridos en bicicleta programas de educación ambiental e investigación de recursos renovables de la región, la accesibilidad se deberá realizarse a través de ciertos puntos como son los parques zonales, circuitos de ciclovías, senderos peatonales el parque corredor ecológico, debe tener una amplia disponibilidad de opciones recreativas partiendo de la base de que la familia se desarrolla en unidad, debe ofrecer una o varias actividades singulares que lo hagan reconocible Zonalmente, el área que se debe manejar máximo 600.000mt². tendrá relación directa con el sistema de transporte urbano y rural. Y nos conducirán por todo el borde del casco urbano. Este sistema estará apoyado por elementos que ayudan a jerarquizar el espacio público por la diversidad de servicios el cual estará contemplado por : NUCLEOS TURISTICOS, NUCLEOS VERDES, NUCLEOS INSTITUCIONALES, NUCLEOS COMUNALES.

NUCLEOS TURISTICOS.- comprenden intervenciones en puntos estratégicos tales como: miradores, refugios ,hitos urbanos que reafirmen el carácter recreativo y contemplativo; los **MIRADORES** se localizaran en vías regionales especiales o senderos; consisten en pequeñas construcciones con uso restringidos que sirven como puntos de descanso contemplativo sobre la ciudad.

HITOS URBANOS: que refuerzan el carácter de puntos de referencia en la ciudad y que sirven para observar el horizonte marino que funciona como telón de fondo.

NUCLEOS VERDES: su objeto es el de la creación de zonas para la educación ambiental que apoyen las acciones de preservación y revegetación entre ellos se propone centros de educación ambiental que con su actividad enriquezcan las zonas de parque y contemplativas y viveros con centros de investigación y producción de especies vegetales nativas.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: es un elemento estratégico para conformar la estructura urbana pues propicia la concentración de personas y la convivencia. Además influye en el movimiento de la población, articula y brinda servicios con carácter comunal así como:

UNIDAD DEPORTIVA que contempla canchas múltiples con infraestructura básica para su normal funcionamiento

ZONA COMUNAL el cual dará servicios múltiples donde también se puede adoptar para **CENTRO DE ATENCION BASICA** para la comunidad y **PARQUES ZONALES**.

NUCLEOS INSTITUCIONALES: tales como centros comunitarios, colegios, universidades relacionadas con la investigación de los productos y recursos de la región y que además sirven como límite de desarrollo y como zona de amortiguación y gradación de la intensidad de los suelos **URBANOS** . Su manejo debe caracterizarse por grandes áreas y zonas libres de baja ocupación territorial.

BORDE FISICO (MALECOM). Catalogado como elemento generador de servicios de carácter ambiental, de infraestructura social, comunitaria, recreativa, turística y cultural.

Confiriéndole a la ciudad un carácter e identidad internacional , se determina un manejo de prevención ambiental y social, que contemplara además playas con manejo de amortiguación , generando senderos, rondas (ejes arenales) y zonas duras útiles para la realización de encuentros colectivos, expresiones artísticas, ferias internacionales, nacionales y regionales, además de encuentros culturales de la región pacífica , se diseñara un mobiliario urbano con manejo de idoneidad con las características del pacífico colombiano.

Zona de recuperación urbanística, consiste en recuperar el centro de la ciudad con elementos urbanos tales como :

Bahías, zonas de circulación peatonal, rampas , escaleras , sardineles , estacionamientos zonas de protección para el peatón, zonas verdes , zonas duras, diseños para personas de movilidad reducida (ley361/97), plazoletas.

Generar un MOBILIARIO URBANO integrado por: Bancas, casetas telefónicas , señalización , mogadores, luminarias , buzones, elementos de ambientación, paraderos, reloj, jardineras, protectores de árboles, monumentos esculturales
Pérgolas, elementos de servicio (baños públicos), muebles de ventas, canecas de basura.

Adoptador para la recreación activa, en algunos sectores de la ciudad que no cuentan con espacios abiertos para la recreación, donde los niños se toman las calles para este tipo de recreación que toman lo más inmediato que es la calle, otro factor es que por cultura en la ciudad donde las calle se convierten en la prolongación de un sin numero de actividades cotidianas, como recreativa, deportiva y culturales, esta tendencia cultural juega un papel fundamental como determinante de diseño al espacio publico en BUENAVENTURA.

Generar programas para que los padres de familia vayan a los parques con los hijos a recrearse o mejorar las condiciones de accesibilidad a los sitios de recreación para disminuir distancias y dotar de espacios para la recreación las diferentes zonas de la ciudad.

Adoptar a escala de barrio algunas calles de uso residencial como respuesta a corto plazo de espacio publico conservando tradiciones y ambientes urbanos recreacionales, donde se equiparan con un soporte horizontal adecuado para un normal funcionamiento tales como: elementos de organización para protección de estas vías en momentos en que el uso sé cambie para este tipo de actividad, por que estas actividades se adoptaran por algunas horas al día en momentos que no sea nocivo para su normal funcionamiento, manejo de texturas diseñadas de acuerdo a nuestra cultura, elementos ambientales como luminarias, bancas, y cabinas telefónicas. Este programa radica para las comunas donde la carencia de espacios abiertos es total se aproveche al máximo las calles como respuesta pronta al déficit de este tipo de espacios recreativos, además de esto la fortaleza radica en el sentido de orientación del trazado de sus calles, que son favorables para este tipo de actividades por ventilación y vista hacia el mar el cual nos sirve para generar un marco referencia de espacio publico. La ciudad, sus espacios y su población, transforman sus relaciones al cambiar el tiempo, de estas forma los espacios se definen con diferentes usos y funciones que con el tiempo busca siempre la funcionalidad y mayor aprovechamiento de la trama urbana.

En el cuadro siguiente veremos los elementos que conforman este tipo de espacios en zonas viales locales,

AREA DE 1.0 A 2.50 MT2 : LUMNARIAS, CANECAS DE BASURA, ELEMENTOS DE RESTRICCIÓN, ELEMENTOS FIJOS DE PERFIL, ELEMENTOS DE INFORMACIÓN DE USOS

Esta propuesta se presenta para las comunas 3,4 donde el espacio público presenta déficit de zonas abiertas para el emplazamiento de áreas para la recreación.

Cesiones Obligatorias Gratuitas al Espacio Público

LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS COMO FORMAS DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Las cesiones obligatorias gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción.

CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO. Dentro de las cesiones obligatorias gratuitas, se destacan aquellas que están destinadas a ingresar al patrimonio de los bienes de uso público incluidos en el espacio público del municipio.

Serán cesiones obligatorias gratuitas con destino a incrementar el patrimonio de bienes de uso público, todas aquellas cesiones al espacio público, todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones tipo A para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo.

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE LOS INMUEBLES PRIVADOS QUE FORMAN PARTE DEL ESPACIO PÚBLICO. Constituyen espacios públicos de propiedad privada, las áreas y construcciones requeridas para la viabilidad de los proyectos arquitectónicos, por constituir, unas y otras, zonas y elementos materiales del equipamiento urbano destinado al cumplimiento de la función social de los proyectos arquitectónicos, puesta al servicio del uso o el disfrute colectivos, en la medida en que la dimensión e impacto de los proyectos mismos lo ameriten a fin de no arriesgar el buen funcionamiento de la estructura urbana sino, por el contrario, para perfeccionarla.

Según la naturaleza, características y destinación que en los proyectos arquitectónicos se dé a los elementos y estructuras a los que se refiere el presente artículo, tales elementos y estructuras podrán ser de uso público o de uso privado, sin perder su connotación como espacios públicos.

ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes áreas:

TIPO 1: Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.

TIPO 2: Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.

TIPO 3: Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

LAS ÁREAS DE CESIÓN SE DEFINEN DE LA SIGUIENTE MANERA.

ÁREA TIPO 1: En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el plan vial.

ÁREA TIPO 2: En función del reglamento de cada zona donde se indica claramente cual porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación duras y verdes teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

Especificaciones mínimas de las vías. Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.

Planteamiento urbanístico escogido. Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto lo justifique.

ÁREA TIPO 3: En función de plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo del estudio de geología ambiental.

Transferencia de Áreas de Cesión. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al municipio para obtener el permiso o licencia de construcción.

CESIONES PARA VÍAS DE USO PÚBLICO. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

Vías Arterias del Plan Vial: Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado en el trazado de una o varias vías arterias del plan vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el municipio.

El municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

Vías del plan vial: Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizarlas según las especificaciones técnicas que fije la oficina de planeación municipal de conformidad con lo previsto en el presente Acuerdo.

UBICACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas protectoras de corrientes superficiales.

La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estarán a cargo del urbanizador responsable hasta que no sea legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del municipio.

Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como único uso el de zona verde arborizada y deberá tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

6.POLÍTICA PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

Política General

Adecuar e implementar los sistemas sociales adecuándolos a las condiciones locales, para disminuir los altos índices de Necesidades Básicas Insatisfechas presentes en el municipio.

Objetivos.

Desconcentrar la inversión Nacional, Departamental y Local en infraestructura física, que se da en especial para vías y transporte de carga , ayudando a disminuir los altos índices de NBI que presenta el municipio.

Conformar en un 100% a largo plazo, la red de servicio de salud de Buenaventura.

Estrategias y acciones para el sistema de Educación (Ver plano de equipamientos de servicios sociales)

Estructurar un sistema educativo competitivo que vaya desde la formación del ciudadano Bonaverense, hasta las condiciones de desarrollo empresarial y competitivo con criterios de

sostenibilidad y respeto por el medio ambiente y la vida, son retos de todos los Bonaverenses y de sus gobernantes.

Estructurar un sistema de educación multicultural con énfasis en la etno-educación que reconozca en la cultura del pacífico su elemento central de desarrollo

Promover la educación continuada y a distancia.

Articular los proyectos educativos con los de la U. del Pacífico.

Implementar la educación para el trabajo

Estrategias

Alcanzar una educación para el trabajo con la implementación de centros tecnológicos mediante su puesta en funcionamiento en la cabecera municipal.

Proyecto de capacitación técnica para la transformación y comercialización dentro de las cadenas productivas, madera, Pesca, minería, agricultura y turismo.

Proyectos de capacitación técnica para atender la demanda laboral del corredor de oferta ambiental.

Programa de estabilización y mejoramiento de las condiciones de vinculación laboral de los docentes.

Implementación de una jornada de trabajo de tres turnos en el puerto de Buenaventura, garantizando condiciones, estabilidad laboral, seguridad social y remuneración digna.

Programa para el desarrollo de la investigación e información para el empleo.

Programa educativo de cultura ciudadana para las buenas costumbres y uso racional de los servicios públicos en el área tanto urbana como rural.

Implementar los proyectos para una red de servicios para la orientación comercial, asesoría gerencial y la asistencia técnica a nivel rural; Proyecto educativo Buenaventura –territorio limpio y Proyecto de educación amigos del agua.

Garantizar una educación continuada en las áreas rurales a través de nombramientos de profesores de la zona y asignación de recursos para pagos, y nombramientos evitando el desplazamiento continuo a la zona urbana.

Propiciar la participación de las comunidades cabildos, indígenas y consejos comunitarios en la elaboración de los PEI (Plan escolar Integral), bajo la concepción etnia, cultura y territorio.

Creación y dotación de bibliotecas y apoyo en la elaboración y producción de textos educativos para los cabildos indígenas y los consejos comunitarios.

Terminación y dotación de los colegios agropecuarios de Córdoba y San Cipriano.

Construcción de un colegio agroecológico para el cabildo indígena de Puerto Pizarro y los asentamientos de mayor importancia o principales.

Reducir el índice de analfabetismo en los cabildos indígenas y consejos comunitarios de la zona rural.

Establecer convenios entre el Sena y los cabildos indígenas y consejos comunitarios para capacitación, garantizando a través de un representante de dichas comunidades en la junta directiva del Sena.

Fortalecer e incrementar los equipamientos de abastos que son insuficientes e inoperantes.

Acciones

Implementar Centros de Investigación relacionados con el sistema universitario y tecnológico.

Ubicar dentro de la estructura educativa un centro de nivel 1 por comuna que se ubicara en los Centros de Servicios Sociales de cada comuna.

Implementar y ubicar Centros educativos de Nivel 2 en la zona urbana el cual contempla mayor nivel de especialización.

Estrategias y acciones para el sector Salud (Ver plano de equipamientos de servicios sociales)

Realizar programas de prevención y control de la salud, programas de asistencia básica (malaria, tuberculosis y sida).
programa para el desarrollo de la investigación del sector salud para la practica de la medicina tradicional para cada etnia.
Programa de la red movil de atención de la salud en el sector rural.
Unidades moviles por via fluvial, para el cubrimiento de toda microcuencas del área rural.
Implementar unos centros de investigación para la malaria, la tuberculosis y demás enfermedades tropicales que afectan a los habitantes.
Adecuar , mejorar e implementar los centros especializados para la rehabilitación – escuela de derrame cerebral; unidad de salud mental en la comuna 12; unidad especializada materno infantil ; la clínica del seguro social y el Hospital Universitario.
Mejorar el Hospital Departamental del Pacifico de Nivel 2 para que preste servicios de nivel 3.
Crear los Centros de atención básica ubicados en los núcleos de servicios sociales que se desarrollaran para cada comuna.
Adecuar el Hospital y dotarlo con todos los equipos y materiales necesarios para atender tanto a los habitantes del casco urbano como a los habitantes de la zona rural y de la región.
Mejorar e implementar los centros de salud de los barrios La Isla, Matiamulumba, Independencia, Kennedy en la comuna No. 7
Establecer requisitos de infraestructura y logística para las I.P.S privadas.
Crear centros de investigación de medicina alternativa según la cultura de los habitantes y relacionar con la medicina occidental.

Estrategias y acciones para la Cultura y el Deporte

Realizar un plan integral para el desarrollo de la cultura y manejo del tiempo libre.
Fortalecer el patrimonio cultural y garantizar el sano esparcimiento y buen uso del tiempo libre.
Realizar e implementar un programa integral para el desarrollo cultural y étnico para la utilización productiva del tiempo libre.
Crear una red de servicios culturales que este compuesta por un centro tecnológico de investigación, cultural de la ciencia y la tecnología de nivel 3.; desarrollar la escuela de expresión artística para la música, danza y teatro y crear una casa cultural por comuna con una infraestructura básica .

Generar programas para el desarrollo de talentos y glorias del deporte a través de programas de educación para el deporte. y de mejoramiento y ampliación de la infraestructura para la recreación pasiva y activa.
Proyecto de capacitación para monitores y entrenadores deportivos., a través d el fomento de las escuelas de formación deportiva.

Estrategias

Adecuar los diferentes escenarios deportivos existentes.
Diseñar e implementar las nuevas infraestructuras deportivas en un anillo deportivo localizado de manera articulada con los escenarios deportivos existentes en el municipio para lograr una posición importante en el desarrollo de nuevos talentos deportivos .
Implementar centros de investigación y de alto rendimiento deportivo para el desarrollo de la comunidad en materia deportiva competitiva.

Estrategias y acciones para los Equipamientos Basicos (Ver plano de equipamientos básicos)

Matadero : Ubicar el matadero municipal con todas las normas y condiciones de saneamiento ambiental en el área agroindustrial propuesta por la carretera Simón Bolívar (antigua Vía a Cali).

Plazas de Mercado : Acondicionar las Plazas de mercados, (Central, Pueblo Nuevo, La Playita, Juan XIII, Bellavista, Independencia, Las Palmas), para prestar un mejor servicio a los usuarios y adecuar para garantizar la salubridad en los productos que se comercializan.

Cementerios : Definir un área de protección de 15.mts alrededor de los Cementerios (Central y Brisas del Pacífico).

Espacios múltiples : Realizar un estudio para definir el espacio para realizar eventos múltiples y actividades que congreguen gran cantidad de público. (Acondicionamiento especial de la franja del malecón , servicios para el turismo).

7. POLITICA PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Política General.

Propender e implementar soluciones a la principal forma de ocupación del suelo urbano que son las invasiones, por ser un sistema que carece de planificación y hace que las soluciones sociales vayan con retraso frente a los fenómenos de ocupación del suelo. Evitando con esto el deterioro de los ecosistemas, la vegetación y la localización de gran población en zonas inapropiadas, que incrementan los costos de adecuación y abastecimiento.

Ampliar la oferta de vivienda de desarrollo prioritario para habitantes con bajos ingresos.

Mejorar las condiciones de habitabilidad a todos los habitantes del municipios de Buenaventura que más lo necesiten.

Mejorar los déficit de vivienda tanto en cobertura como en calidad mediante programas y proyectos de vivienda de interés social.

Reubicar el alto porcentaje de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo, con materiales y condiciones no aptas para el medio.

Objetivos

Desarrollar un modelo espacial de estructura urbana que acondicione la ciudad para que pueda cumplir, con eficiencia, el rol que le corresponde; y para ofrecer a la población, en ella asentada, el nivel de bienestar necesario para la realización de las actividades propias de la actividad urbana.

Regular y orientar el crecimiento Urbano, definiendo la forma optima de la ciudad, procurando una transversalidad, que frene en alguna forma la tendencia actual a un crecimiento longitudinal.

Definir las áreas de futuro desarrollo y aquellas destinadas a vivienda de interés social, y de estrato medio y alto.

Desarrollar un proceso de normalización de los asentamientos Subnormales mediante la Implementación de un proceso de Renovación Urbana.

Orientar la acción municipal, en materia de vivienda dando prioridad al desarrollo de programas de: construcción de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda y reubicación de algunas viviendas en situación de riesgo.

Detener el proceso de ocupación de áreas de bajamar.

Superar el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda

Continuar la división de la ciudad en 2 sectores, y la subdivisión Político - administrativa quedo conformada por 14 comunas.

La actividad residencial corresponde al uso de mayor demanda en la ciudad.

Para su desarrollo, dentro de la propuesta se definieron algunos criterios:

Oferta de suelo para vivienda de interés social en las áreas libres de la ciudad consolidada.

Áreas de renovación urbana cuyo uso fundamental corresponde a la actividad residencial estas estarán localizadas en la parte insular zona Sur, y en la parte continental zona Norte.

Áreas de vivienda con manejo de mejoramiento en las zonas residenciales de baja calidad.
Reubicación de áreas de vivienda en situación de riesgo.
Densificación de las áreas libres edificables comprendida dentro del Perímetro Urbano.
Oferta de suelo para vivienda de interés social, media y alta en áreas periféricas aumentando hasta un límite racional el espacio edificable. (Áreas de expansión de vivienda).

Estrategias

Localizar las áreas para estas viviendas de interés prioritario para el desarrollo en la vigencia del EOT. (Ver plano de Vivienda)
Consolidar las áreas de asentamientos incompletos con la coordinación de gestiones municipales en el mejoramiento de las infraestructuras de accesibilidad al espacio público, de servicios públicos y de equipamiento.
Declarar áreas como de desarrollo prioritario las áreas para atender las demandas de vivienda de interés prioritario o social.
Definir normas que faciliten el desarrollo por etapas de proyectos urbanísticos para viviendas de interés prioritario dejando la totalidad del espacio público para su dotación posterior.

PROPUESTAS:

La densificación del área libre edificable, comprendida dentro del perímetro urbano: se consideró importante analizar el grado de utilización, ya sea de sobreutilización o subutilización del suelo, aspectos geomorfológicos y Aspectos ambientales, para con base en ello recomendar el tipo de densidad que permita un óptimo aprovechamiento del suelo.

Se trata en esta alternativa de medir la posibilidad de utilización óptima del suelo disponible para la edificación.

Cabe mencionar que la política más racional para ordenar la estructura Urbana es la densificación, por lo que se consideró analizar las densidades actuales y establecer un método comparativo de los diversos indicadores arrojados; que en determinado momento nos suministraron elementos de juicio para las propuestas de cada una de las áreas de vivienda.

PROPUESTA DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS

Dentro del Plan de Ordenamiento pretende ofrecer alternativas de vivienda de interés social; por fuera de cualquier situación de riesgo, en concordancia con lo establecido en la Ley 388 del 97. Las áreas sujetas a reubicación, contempladas en el Plan de Ordenamiento, están ubicadas en la zona sur del sector insular, concretamente en zona de bajamar y algunas que están ubicadas sobre cuerpos de agua que requieren de protección.

Estas áreas recuperadas entrarán a formar parte de la Estructura del Espacio Público, donde se emplazaran zonas para la recreación, corredores paisajísticos, apoyados por núcleos verdes, institucionales y turísticos. Todo esto estará encadenado por unos cinturones verdes (corredores ecológicos que nos permitirán la protección y conservación de los sistemas naturales como lo es el Hídrico).

De acuerdo con este Plan, se recomienda una ubicación en la zona Nor-oriental y Sur-oriental de la ciudad. Esta propuesta debe contemplar todo un estudio de socialización y concertación, que permita llevar a buen término y sin mayores traumatismos este proceso.

PROPUESTA DE RENOVACIÓN URBANA Y MEJORAMIENTO INTEGRAL

En la ciudad el proceso de urbanización no se ha llevado a cabo de forma Optima, en la mayoría de los sectores de población de estratos socioeconómicos bajos y medios bajos, estos han urbanizado terrenos sin los requerimientos de espacio público, servicios públicos y equipamientos, presentándose en la ciudad grandes sectores deficitarios que corresponden principalmente a las áreas de baja mar en la Isla, en las comunas 3 y 4 y en la Parte continental en las comunas 5 y 6. A estas áreas se les aplicará el Tratamiento de renovación urbana y mejoramiento integral.

Este tratamiento corresponde a las áreas de desarrollo incompleto y se orienta a la incorporación progresiva de los desarrollos de origen clandestino, hasta alcanzar niveles normales de urbanización y de servicios. Estas áreas en un alto porcentaje no han hecho cesiones de tierra para vías, zonas verdes y servicios comunitarios. El trazado urbano es incompleto o de difícil lectura urbana, no hay un espacio publico estructurante y de calidad ambiental, las líneas de paramento están por definirse y reglamentarse. Ausencia de amoblamiento urbano y en algunos casos, la arborización es casi inexistente.

PROPUESTA DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA PARA VIVIENDA

Las áreas de actividad en el suelo de expansión urbana son los requeridos para cubrir los déficit de vivienda actual y proyectada, así como la requerida para incrementar las áreas verdes y la necesaria para servicios públicos y amoblamiento urbano y otros uso urbanos, el POT propone con el fin de tener la posibilidad de utilización optima del suelo disponible para la edificación, densificando áreas periféricas, aumentando hasta un limite racional el espacio edificable. Estas áreas estarán dirigidas mayoritariamente para vivienda de interés social, en segunda instancia para estratos medios y en un menor porcentaje para estratos altos.

PROPUESTA DE VIVIENDA NUEVA

La cifra absoluta de viviendas nuevas, necesarias para resolver el problema deficitario, de calidad y localización es de 48.175 unidades. Considerando el déficit actual, el aumento de población proyectado al año 2016, con un promedio familiar de 5.8 personas por Hogar.

De acuerdo al tamaño de población, y a su consiguiente demanda de áreas nuevas de vivienda, se ha cuantificado esta necesidad, dentro del perímetro urbano propuesto, lo cual arroja las siguientes cifras:

Incremento de la población al año de	2'016.	218.000 habitantes
Promedio de personas por hogar		5.8 personas
Déficit por hacinamiento.		10.000 viviendas
Numero de viviendas a reubicar		589 viviendas
Area propuesta para renovación urbana		47.27 Hectáreas
Total necesidad de vivienda nueva.		48.175 viviendas
Necesidad de área para vivienda nueva, al año 2016:		
Area:		1.100 hectáreas

Propuesta (Localización y Cifras)

Comuna 12 Norte, Barrios Progreso, Nuevo Amanecer, L Campiña, Caldas y Uribe Uribe se propone la densificación de áreas libres en esta comuna para vivienda de interés social.

Se propone densidades bajas.

Area a densificar:	782.195 M2	78.22 Ha.
--------------------	------------	-----------

Comuna 12 Norte:

Se propone la densificación del área libre de esta zona de la comuna para vivienda de estrato medio.

Area a densificar: 900.780 M2 90.07 Ha.

Comuna 10 Norte: barrio Camilo Torres.

Densificación áreas libres, para vivienda de estrato medio.

Area a densificar: 169.528 M2 17.00 Ha.

Comuna 11 Sur: Oeste barrio Antonio Nariño.

Se propone esta área para la rubicación de viviendas sujetas a este proceso, y para viviendas de interés social.

Se propone densidades media bajas.

Area: 208.653 M2 20.86 Ha.

Comuna 13 Sur: inmediaciones de la quebrada Mondomo.

Se propone para esta comuna, densificación de sus áreas libres con densidad media baja. Para viviendas de estrato medio – bajo.

Area: 2.692.689 M2 269.20 Ha.

Propuesta área de expansión de vivienda (localización y cifras)

Zona sur oriental de la ciudad, sur de la comuna 13.

Se propone garantizar la oferta de suelo para la futura expansión residencial de interés social. Con densidades media – baja.

Area: 5.445.204 M2 554.52 Ha.

Norte de la comuna 6 inmediaciones de la vía alterna interna.

Se propone garantizar la oferta de suelo para la futura expansión residencial de estrato medio – alto. Con densidad media – baja.

Area: 688.551 M2 68.85 Ha.

Norte de la comuna 6 en inmediaciones de la vía alterna interna.

Se propone garantizar la oferta de suelo para la expansión futura residencial de estrato alto. Con densidad baja.

Area: 395.300 M2 39.53 Ha.

El área total propuesta para vivienda, dentro del Plan de ordenamiento Territorial es de:

12.478.842 M2, lo que en hectáreas representa: 1.247 Ha.

Estas cifras incluyen el área destinada al espacio público tendiente a satisfacer las necesidades de la población al año 2016.

Se propone para estas áreas de vivienda una densidad promedio de:

42 viviendas/hectárea y una densidad de población de 243 habitantes/hectárea

PROYECTOS ESTRATÉGICOS

En el Suelo Urbano se definen unos proyectos estratégicos como son :

Programas (atributos)

Vivienda.

Proyectos actuaciones:

Construcción de vivienda nueva.

Reubicación de vivienda.
Renovación urbana
Mejoramiento de vivienda.

Localización :

Construcción de vivienda:
Ciudadela Nueva Buenaventura (Gamboa)
Urbanización la comunitaria el Prado AR – 9
La Cima, barrio el Bosque municipal.
Bloque ecológico, barrio el Firme calle 6ª carrera 15.
Adecuación lotes con servicio barrio Nueva granada.
Brisas del Mar, comuna 12.
La gloria, la gloria.

Reubicación de vivienda:

Zona sur de la isla, áreas de bajamar.
Zona sur del continente, áreas de bajamar(estero de San Antonio y algunos cuerpos de agua).

Mejoramiento de vivienda:

Zona sur de la isla, comunas 3 y 4
Zona continental: Punta del este, Santa cruz, inmaculada, Miramar, San francisco.

Estrategias

Intervención pública, privada, comunitaria
Concertación entre el Municipio entes competentes.
Normalización de asentamientos subnormales.
Controlar la localización en zonas de bajamar.
Desarrollar programas de mejoramiento de vivienda.
Erradicar las viviendas en situación de riesgo.

Palafitos

Realizar estudios vinculando las Universidades del Departamento para implementar estrategias adecuadas para la vivienda localizada sobre el agua llamados Palafitos presentes en el territorio urbano y rural para mitigar los riesgos , mejorando las condiciones de habitabilidad conservando la tradición cultural de las viviendas en el agua.

Reubicar los asentamientos de Palafitos ubicados en zonas de alto riesgo en relación con las comunidades que los habitan.

Mejorar las condiciones de habitabilidad en este tipo de vivienda construidas en madera, diseñándoles y educando a los usuarios para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios.

8.POLÍTICA PARA LA ZONIFICACION Y ADOPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

Política General

Propender para que el crecimiento y desarrollo del Municipio se de bajo criterios de sostenibilidad ambiental y equidad social, en los elementos territoriales que constituyen espacios en los cuales se planifica y se lleva a cabo el desarrollo económico, físico, social y ambiental, del municipio.

Desconcentrar las actividades económicas, sociales, recreativas, culturales y administrativas en la isla, para evitar la generación de deseconomías para la población, congestión vehicular para acceder y al interior de la misma.

Objetivos

Implementar las normatividades de la planificación del suelo urbano realizando controles efectivos, concientizando a los funcionarios de la administración como a los habitantes o usuarios del suelo urbano, de la importancia para mejorar las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida al cumplir estos parámetros de convivencia en comunidad.

Redensificar y planificar la ocupación del suelo urbano para evitar la localización atomizada y dispersa en la zona urbana de viviendas, donde se demanda igual nivel de servicios públicos y sociales.

Implementar la normatividad de usos del suelo para superar y mejorar la mezcla de usos no compatibles, localizados principalmente sobre la principal vía, presentándose situaciones conflictivas de accesibilidad, dotación de infraestructura y contaminación.

Estrategias

Alcanzar una organización adecuada del suelo urbano mediante el desarrollo de las grandes áreas incompletas y el mejoramiento de las grandes áreas en deterioro, lo cual deberá realizarse con planes parciales.

Propender por que los procesos de invasión localizadas en zonas de alto riesgo o de difícil accesibilidad que han orientado el desarrollo de la ciudad, generando grandes zonas de la ciudad sin infraestructura y sin equipamientos adecuados, logren las condiciones de habitabilidad tanto en infraestructura, condiciones adecuadas de accesibilidad, servicios públicos domiciliarios, espacios públicos y equipamientos básicos de salud, educación y deporte.

Realizar un plan parcial de renovación urbana para las zonas en proceso de deterioro en el centro urbano, que mejorara las condiciones de convivencia, seguridad ciudadana y de servicios a los turistas.

Consolidar la planeación del desarrollo territorial como un proceso holístico, permanente y dinámico.

Se requiere consolidar un equipo técnico y comunitario capaz de asumir la planeación del municipio, desde todos sus aspectos, y desde todos los niveles. Y, se deberá estructurar un mecanismo de divulgación, capacitación, seguimiento, control y retroalimentación de los planes, programas y proyectos.

REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.

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 :

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.

Se adopta una clasificación de las actividades y de los establecimientos o instalaciones donde tienen lugar.

Se definen los tipos de tratamiento que se darán a dichas áreas y zonas,
Y se determinan las normas generales correspondientes.

AREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS

La subdivisión de la ciudad en áreas de actividad, para la asignación especial de los usos del suelo, se determina 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

AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

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

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:

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

AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

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

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; y viales: AMV-1; AMV-2 y AMV-3: a consolidar.

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)

AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

Las áreas de actividad especializada dividida en zonas, determinadas de la manera siguiente:

Zonas recreacionales turísticas, culturas, deportivas y social deportivas.

Zonas institucionales de salud, asistencia social, enseñanza Administración y defensa.

Zonas especiales de transporte, abastecimiento, cementerio, servicios públicos.

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 recreacional cultural: AERC-1; a desarrollar.

Zonas recreacionales, social-deportivas de los clubes Colpuertos: AERSD-1; a consolidar; y del Club Zabaletas: AERSD-2; a redesarrollar.

Zonas recreacionales, deportivas del estadio AERD-1 y de la Independencia AERD-1, a consolidar; y de los polideportivos Cristal: AERD-1 a consolidar y Nariño AERD-2 a desarrollar.

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

Estas zonas se relacionan de la manera siguiente:

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 Matia 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; 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 Maria 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 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 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 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)

AREAS EN ESTUDIO Y RESERVA

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

Zonas de protección ambiental de los esteros del suroriente del Barrio Paloseco y al oriente del Barrio Lleras (zona 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 manera siguiente:

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

CLASIFICACION DE LAS ACTIVIDADES Y ESTABLECIMIENTOS

Clasificación de las actividades

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 (CIIU Pou 3) ONU" adaptada para Colombia por el DANE (Doe 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 manufacturaras
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. |

Estas actividades se desagregan por divisiones y subdivisiones que se relacionan en el Anexo al presente acuerdo, correspondiente a la "clasificación industrial internacional uniforme de actividades económicas.

Clasificación de los establecimientos

Los establecimientos o instalaciones donde tienen lugar las actividades, o mediante las cuales se hace la asignación espacial de los usos de las áreas y zonas tratadas en el Capítulo II, se clasifican según su función económica, de la manera siguiente:

Establecimientos Residenciales
Establecimientos Comerciales
Establecimientos de Servicios Recreacionales
Establecimientos de Servicios Institucionales
Establecimientos de Servicios Especiales
Establecimientos Industriales.

Para la subclasificación de estos establecimientos conforme a la clasificación de actividades adoptada en el Artículo 31 del presente acuerdo, se considerarán los impactos ambientales, urbanos y sociales que se relacionan a continuación:

Impactos ambientales
Contaminación por ruido
Contaminación por olores
Contaminación residual atmosférica
Contaminación residual hídrica
Contaminación por luminosidad
Contaminación térmica
Vibraciones
Inflamabilidad
Consumo de servicio público

Impactos urbanísticos
Ocupación sobre la calzada
Ocupación sobre andén
Ocupación sobre zonas verdes y recintos urbanos
Deterioro vial
Congestión vehicular

Impactos sociales Molestia socio-psicológica, causada a los vecinos

Caracterización de los establecimientos residenciales

Estos establecimientos son destinados al alojamiento, habitación o vivienda, o sea, los relacionados con los productos cuya apropiación o consumo caracteriza; a las actividades que tienen lugar en ellos. Se catalogan de acuerdo con la magnitud del servicio que prestan, en las clases siguientes:

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

Caracterización de los establecimientos comerciales

Estos establecimientos son los destinados a la venta de bienes y servicios, o sea, intercambio o transferencia de productos (bienes y servicios) con destino al consumo, lo cual caracteriza a las actividades que tienen lugar en ellos; significando relaciones entre productores (gestión) y consumidores y al interior de los mismos estamentos. Se catalogan de acuerdo con el mayor o menor impacto ambiental, urbanístico y social que generan dichas actividades, en las clases siguientes:

Clase 1: Los establecimientos comerciales compatibles con uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico.

Clase 2: Los establecimientos comerciales no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico, y que por esta razón tienen restricciones de localización.

Clase 3: Los establecimientos comerciales que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y/o urbanístico no son compatibles con uso residencial y requieren una localización.

Clase 4: Los establecimientos comerciales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones de localización.

Los establecimientos comerciales, conforme a la clasificación de actividades económicas adoptada, toman las características siguientes:

Intercambio: G- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales.
H- Hoteles y restaurantes

Gestión: J- Intermediación financiera
K- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.
O- Otras actividades comunitarias, sociales y personales de tipo servicio, en los apartes siguientes:
O-911- Actividades de organizaciones empresariales, profesionales y de Empleadores
O-912- Actividades de sindicatos

Gestión/Consumo: O-921- Actividades de cinematografía, radio y televisión y otras actividades de entretenimiento.
O-9219- Otras actividades de entretenimiento (parcial)
O-922- Actividades de agencias de noticias

Consumo: O-9249- Otras actividades de esparcimiento (parcial)
O-930- Otras actividades de tipo servicio

Caracterización de los establecimientos de servicios recreacionales

Estos establecimientos son los destinados a los servicios de recreación natural, deportiva, social y cultural, o sea, aquellos donde tienen lugar actividades de consumo o de apropiación de productos relacionados con la satisfacción de las necesidades de esparcimiento. Se catalogan de acuerdo con el mayor o menor impacto ambiental, urbanístico y social que generan dichas actividades en las clases siguientes:

Clase 1: Los establecimientos recreacionales compatibles con el uso residencial por su

bajo impacto ambiental, urbanístico y social.

Clase 2: Los establecimientos recreacionales compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización por su alto impacto urbanístico.

Los establecimientos recreacionales, conforme a la clasificación de actividades económicas adoptada, toman las características siguientes:

Consumo: O- Otras actividades comunitarias, sociales y personales de tipo servicio, en los apartes siguientes:

O-9219- Otras actividades de entretenimiento (parcial)

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

O-9241- Actividades deportivas

O-9249- Otras actividades de esparcimiento (parcial)

Caracterización de los establecimientos de servicios institucionales

Estos establecimientos son los destinados a la prestación de servicios de salud y asistencia social; a los servicios de enseñanza, seguridad y administración pública, o sea, los relacionados con la apropiación o consumo de los productos respectivos y con la regulación de las relaciones entre las actividades de producción, intercambio y consumo, lo cual caracteriza a las actividades que tienen lugar en.

Se catalogan de acuerdo con el mayor o menor ambiental, urbanístico y social que generan dichas actividades, en las clases siguientes:

Clase 1: los establecimientos de servicios instituciones compatibles con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social.

Clase 2: Los establecimientos de servicios institucionales compatibles con el uso residencial por su bajo impacto social y ambiental, pero con restricciones de localización por su magnitud e impacto urbanístico derivado.

Clase 3: Los establecimientos no compatibles con el uso residencial por el alto impacto social que producen, por lo que tienen restricciones en su localización.

Los establecimientos de servicios institucionales, conforme a la clasificación de actividades adoptada, toman las características siguientes:

Gestión: L- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.

Consumo: 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

Caracterización de los establecimientos de servicios especiales

Estos establecimientos son los destinados a la prestación de los servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones; a los servicios públicos e tratamiento de desechos; a los servicios de abastecimiento y de matadero; a los servicios carcelarios y funerarios; o sea, los relacionados con los medios de circulación y de infraestructura básica fundamentales, para que se establezcan relaciones de intercambio o transferencia de productos con destino al consumo; y los relacionados con la obtención, y apropiación o consumo de los productos respectivos; lo cual caracteriza las actividades que tienen lugar en ellos. Se catalogan de acuerdo con el mayor o menor impacto ambiental urbanístico y social que generan dichas actividades, en las clases siguientes:

Clase 1: Los establecimientos de servicios especiales compatibles con el uso residencial, por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social.

Clase 2: los establecimientos de servicios especiales no compatibles con el uso residencial por tener algún impacto ambiental y/o urbanístico, y que por esta razón tienen restricciones de localización.

Clase 3: Los establecimientos de servicios especiales que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y/o urbanístico, no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial.

Clase 4: Los establecimientos de servicios especiales que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrolla y que por esta razón tienen restricciones de localización.

Los establecimientos de servicios especiales, conforme a la clasificación de actividades económicas adoptada, toman las características siguientes:

Producción: D-1511- Producción de carnes y de productos cárnicos (matadero)

Intercambio: E- Suministro de electricidad, gas, vapor y agua

G-516- Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y animales Vivos (abastecimiento)

G-517- Venta al por mayor de alimentos bebidas y tabacos

Transporte, almacenamiento y comunicaciones (transporte y abastecimiento).

Gestión: L-7523- Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad (parcial: cárcel)

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

O-9303- Pompas fúnebres y actividades conexas (cementerio).

Caracterización de los establecimientos industriales

Estos establecimientos son los destinados a la grande, mediana y pequeña industria y la industria extractiva y artesanal, o sea, a la explotación y transformación de materia prima para la producción u obtención de productos con destino al consumo e intercambio, lo cual caracteriza las actividades que tienen lugar en ellos. Se catalogan de acuerdo con el mayor o menor impacto ambiental, urbanístico y social que generan dichas actividades, en las clases siguientes:

Clase 1: Los establecimientos industriales con otros usos, por su bajo impacto ambiental

y urbanístico.

Clase 2: Los establecimientos industriales compatibles con otros usos, por su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización por alto impacto } urbanístico y su magnitud.

Clase 3: Los establecimientos industriales con restricciones de localización, debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su considerable magnitud.

Los establecimientos industriales, conforme a la clasificación de actividades económicas adoptada, toman las características siguientes:

Producción: A- Agricultura
B- Pesca
C- Explotación de minas y canteras
D- Industrias manufactureras
F- Construcción

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 categorías siguientes:

Desarrollo
Conservación
Rehabilitación
Predesarrollo

E1 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.

E1 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 rehabilitación 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.

NORMAS GENERALES DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD

Para la formulación de las normas generales sobre usos del suelo y otros factores urbanísticos inherentes de las áreas de actividad residencial, múltiple, especializada y de estudio y reserva, determinadas en el presente acuerdo; y sobre las vías e intersecciones que constituyan el Plan Vial Urbano, se incluye un anexo que las contiene y será parte integral del mismo Acuerdo.

Usos del suelo urbano.

Clasificación de las actividades y establecimientos.

Relación desagregada de la clasificación industrial internacional uniforme de actividades económicas (CII o REV 3) adaptada para Colombia por el DANE (Doc. Dane-Cenec 15, X-90) y revisado y adoptada para Buenaventura por el presente acuerdo según Artículo # y conforme a las divisiones y subdivisiones que comprende, sin inclusión de notas explicativas.

AGRICULTURA, GANADERIA, CAZA Y SILVICULTURA (Divisiones 01 y 02).

DIVISION 01. AGRICULTURA, GANADERIA, CAZA Y ACTIVIDADES DE TIPO DE SERVICIO CONEXOS

011. Cultivos en general: cultivos de productos, de mercado: horticultura.

0111. Cultivo de cereales y otros cultivos.

0112. Cultivo de hortalizas y legumbres, especialidades hortícolas y productos de vivero.

0113. Cultivo de frutas, nueces, plantas que se utilizan para preparar bebidas y especies.

012. Cría de animales domésticos.

0121. Cría de ganado vacuno y de ovejas, cabras, caballos, asnos, mulas y burdeganos; cría de ganado lechero.

0122. Cría de otros animales domésticos: elaboración de productos animales.

0130. Cultivos de productos agrícolas en combinación con la cría de animales domésticos (explotación mixta).

014. 0140. Actividades agrícolas y ganaderas de tipo servicio, excepto las actividades veterinarias.

0150. Caza ordinaria y mediante trampas y repoblación de animales de casa, incluso actividades de tipo servicio conexas.

DIVISION 02. SILVICULTURA, EXTRACCION DE MADERA Y ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIOS CONEXOS.

0200. Silvicultura, extracción de madera y actividades de tipo servicios conexas.

B. PESCA (División 05).

DIVISION 05. PESCA, EXPLOTACION DE CRIADEROS DE PECES Y GRANJAS PISCICOLAS; ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIO RELACIONADAS CON LA PESCA.

0500. Pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas; actividades

de tipo servicio relacionadas con la pesca.

C. EXPLOTACION DE MINAS Y CANTERAS (Divisiones 10 a 14).

DIVISION 10. EXTRACCION DE CARBON Y DE LIGNITO; EXTRACCION DE TURBA.

- 101. 1010. Extracción y aglomeración de carbón da piedras.
- 102. 1020. Extracción y aglomeración de lignito.
- 103. 1030. Extracción y aglomeración de turba.

DIVISION 11. EXTRACCION DE PETROLEO CRUDO Y DE GAS NATURAL ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIO RELACIONADOS CON LA EXTRACCION DE PETROLEO Y DE GAS, EXCEPTO LAS ACTIVIDADES DE PROSPECCION.

- 152. Elaboración de productos lácteos.
- 153. Elaboración de productos de molinería, de almidones y productos derivados del almidón y de piensos preparados.
- 1531. Elaboración de productos de molinería.
- 1532. Elaboración de almidones y de productos derivados del almidón.
- 1533. Elaboración de piensos preparados.
- 1534. Elaboración de productos de panadería.
- 1535. Elaboración de macarrones, fideos, alcuzczuz y productos: farináceos similares.
- 154. Elaboración de otros productos alimenticios.
- 1543. Elaboración de cacao y chocolate y de productos de confitería.
- 1544. Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.
- 155. Elaboración de bebidas.
- 1551. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas: Producción de alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas.
- 1552. Elaboración de vinos.
- 1553. Elaboración de bebidas malteadas y malta.
- 1554. Elaboración de bebidas no alcohólicas: embotellado de aguas minerales.
- 1556. Elaboración de productos de café
- 1561. Trilla de café
- 1562. Fabricación de café semitostados y tostado.
- 1563. Elaboración de otros derivados del café
- 157. Elaboración de frutas, legumbres, hortalizas, aceites y grasas.
Elaboración de frutas, legumbres, hortalizas.
- 1572. Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal o
- 158. 1580. Elaboración de azúcar.

DIVISIÓN 16. ELABORACION DE PRODUCTOS DE TABACO,

- 160. 1600. Elaboración de productos de tabaco.

DIVISION 17. FABRICACION DE PRODUCTOS TEXTILES.

- 171. Hilatura, tejedura y acabado de productos textiles.
- 1711. Preparación e hilatura de fibras textiles: tejedura de productos textiles.
- 1712. Acabado de productos textiles de producción no propia.
- 172. Fabricación de otros productos textiles.
- 1721. Fabricación de artículos confeccionados con materiales textiles: excepto prendas de vestir.

- 1723. Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes.
- 1729. Fabricación de otros productos textiles n.c.p.
- 173. Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo.

DIVISIÓN 18. FABRICACION DE PRENDAS DE VESTIR: ADOBO Y TEÑIDO DE PIELS.

Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel.
Adobo y teñido de pieles: fabricación de artículos de piel. (tratamiento de pieles en que se conservan los pelos).

DIVISIÓN 19. CURTIDO Y ADOBO DE CUEROS: FABRICACION DE MALETAS, BOLSOS DE MANO, ARTICULOS DE TALABARTERIA Y GUARNICIONERIA Y CALZADO.

- 1911. Curtido y adobo de cueros (cueros depilados).
- 1920 Fabricación de calzado.
- 1930. Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares y de talabartería y guarnicionería.

DIVISION 20. PRODUCCION DE MADERA Y FABRICACION DE PRODUCTOS DE MADERA Y DE CORCHO, EXCEPTO MUEBLES: FABRICACION DE ARTICULOS DE PAJA Y DE MATERIALES TRÉNZALES.

- 2010. Aserrado y acepilladura de madera.
Fabricación de productos de madera, corcho, paja y materiales trenzables.
- 2021. Fabricación de hojas de madera para enchapado: fabricación de madera terciada, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles.
- 2022. Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones.
- 2023. Fabricación de recipientes de madera.
- 2029. Fabricación de otros productos de madera: fabricación de artículos de corcho, paja y materiales trenzables.

DIVISIÓN 21. FABRICACION DE PAPEL Y DE PRODUCTOS DE PAPEL.

Fabricación de papel y de productos de papel.
Fabricación de pasta de papel, papel y cartón.
Fabricación de papel y cartón ondulado y de envase de papel y cartón.
2109. Fabricación de otros artículos de papel y cartón.

DIVISION 22. ACTIVIDADES DE EDICION E IMPRESION Y DE REPRODUCCIÓN DE GRABACIONES.

- 221. Actividades de edición.
 - 2211. Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones.
 - 2212. Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas.
 - 2213. Edición de materiales grabados.
 - 2219. Otros trabajos de edición.
- 224. Actividades de impresión.
 - 2241. Impresión de periódicos.
 - 2242. Impresión de productos editoriales.
 - 2243. Impresión de formas continuas y cuadernos.
 - 2244. Impresión de valores.

- 2245. Impresión de empaques litografiados.
- 2246. Impresión de tarjetas y juegos didácticos.
- 2247. Impresión de papelería comercial.
- 2248. Impresión de publicidad comercial.
- 2249. Otras impresiones n.c.d.
- 225. Actividades de tipo servicio relacionadas con las de impresión.
- 2251. Arte, diseño y composición.
- 2252. Fotomecánica y análogos,
- 2253. Encuadernación
- 2254. Troquelado.
- 2255. Acabado y recubrimiento.
- 2259. Otros servicios conexos.
- 223. Reproducción de materiales grabados.

DIVISION 23. FABRICACION DE COQUE: PRODUCTOS DE LA REFINACION DEL PETROLEO Y COMBUSTIBLE NUCLEAR.

- 2310. Fabricación de productos de hornos de coque.
- 2320. Fabricación de productos de la refinación del petróleo.
- 2330. Elaboración de combustible nuclear.

DIVISION 24. FABRICACION DE SUSTANCIAS Y PRODUCTOS QUIMICOS.

- 241. Fabricación de sustancias químicas básicas.
- 2441. Fabricación de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos de nitrógeno.
- Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno.
- Fabricación de plásticos en formas primarias y de caucho sintético.
- 242. Fabricación de otros productos químicos.
- 2421. Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario.
- 2422. Fabricación de pintura, barnices y productos de revestimiento similares, tintas de imprenta y masillas.
- 2423. Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos.
- 2424. Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir, perfumes y preparados de tocador.
- 2429. Fabricación de otros productos químicos n.c.p.
- 243. 2430. Fabricación de fibras sintéticas o artificiales.

DIVISION 25. FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO Y DE PLASTICOS.

- 251. Fabricación de productos de caucho.
- 2511. Fabricación de llantas y neumáticos de cauchos recauchado y renovación de llantas de caucho.
- 2519. Fabricación de otros productos de caucho.
- 252. 2520. Fabricación de productos de plástico.

DIVISION 26. FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS

- 261. 2610. Fabricación de vidrio y de productos de vidrio.
- 269. Fabricación de productos minerales no metálicos n.c.d.
- 2691. Fabricación de productos de cerámica no refractaria para uso no estructural.
- 2692. Fabricación de productos de cerámica refractaria.

- 2693. Fabricación de productos de cerámica no refractaria para uso estructural.
- 2694. Fabricación de cemento, cal y yeso.
- 2695. Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yesos.
- 2696. Corte, tallado y acabado de la piedra.
- 2699. Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.d.

DIVISION 27. FABRICACION DE METALES COMUNES.

- 2710. Fabricación de productos primarios de hierro y de acero.
- Fabricación de productos primarios de metales preciosos y de metales no ferrosos.
- 2721. Fabricación de productos primarios de metales preciosos.
- 2722. Fabricación de productos primarios derivados del níquel.
- 2729. Fabricación de otros productos primarios no ferrosos.
- 273. Fundición de metales.
- 2731. Fundición de hierro y de acero.
- 2732. Fundición de metales no ferrosos.

DIVISION 28. FABRICACION DE PRODUCTOS ELABORADOS DE METAL, EXCEPTO MAQUINARIA Y EQUIPO,

Fabricación de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor.

- 2811. Fabricación de productos metálicos para uso estructural.
- 2812. Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal.
- 2813. Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central.

Fabricación de otros productos elaborados de metal: actividades de tipo servicio prestadas a fabricantes de productos elaborados de metal.

- 2891. Forja, prensado, estampado y laminado de metal: pulvimetalurgia.
- 2892. Tratamiento y revestimiento de metales: obras de ingeniería mecánica en general realizadas a cambio de una retribución o por contrata.
- 2893. Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería.

DIVISION 29. FABRICACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.P.

- 291. Fabricación de maquinaria de uso general.
- 2911. Fabricación de motores y turbinas, excepto motores para aeronaves, vehículos automotores y motocicletas.
- 2912. Fabricación de bombas, compresores, grifos y válvulas.
- 2913. Fabricación de cojinetes, engranados, trenes de engranajes y piezas de transmisión.
- 2914. Fabricación de hornos, hogares y quemadores para la alimentación de hogares.
- 2915. Fabricación de equipos de elevación y manipulación.
- 2916. Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso general.
- 292. Fabricación de maquinaria de uso especial.
- 2921. Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal.
- 2922. Fabricación de máquinas herramienta.
- 2923. Fabricación de maquinaria metalúrgica.
- 2924. Fabricación de maquinaria para la explotación de minas y canteras y para obras de construcción.
- 2925. Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco.
- 2926. Fabricación de maquinaria para la elaboración de textiles prendas de vestir y

cueros.

2927. Fabricación de armas y municiones.

2929. Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso especial

293. 2930. Fabricación de aparatos de uso doméstico n.c.p.

2990. Reparación no especializada de maquinaria y equipo.

2991. Reparación eléctrica de cualquier tipo de maquinaria y equipo.

2992. Reparación mecánica de cualquier tipo de maquinaria y equipo.

2999. Otras reparaciones no especializadas de cualquier tipo de maquinaria y equipo.

DIVISION 30. FABRICACION DE MAQUINARIA DE OFICINA, CONTABILIDAD E INFORMATICA.

300. 3000 Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática.

DIVISION 31. FABRICACION DE MAQUINARIA Y APARATOS ELECTRICOS N.C.P.

311. 3110. Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos.

312. 3120. Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica. ,

313. 3140. Fabricación de acumuladores, de pilas y baterías primarias.

319. 3190. Fabricación de otros tipos de equipos eléctricos n.c.p.

DIVISION 32. FABRICACION DE EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO Y TELEVISION Y COMUNICACIONES.

3210. Fabricación de tubos y válvulas electrónicos y de otros componentes electrónicos.

3220. Fabricación de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos.

3230. Fabricación de receptores de radio y televisión y de productos conexos para el consumidor.

DIVISION 33. FABRICACION DE INSTRUMENTOS MEDICOS, OPTICOS Y DE PRECISIÓN Y FABRICACION DE RELOJES.

331. 3310. Fabricación de aparatos e instrumentos médicos y de aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto instrumentos ópticos.

3311. Fabricación de equipo médico y quirúrgico y de aparatos ortopédicos.

3312. Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto equipo de control de procesos industriales.

3313. Fabricación de equipo de control de procesos industriales.

332. 3320. Fabricación de instrumentos ópticos y de equipos fotográficos.

3330. Fabricación de relojes.

DIVISION 34 FABRICACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES, REMOLQUES Y SEMIREMOLQUES.

3420. Fabricación de carrocerías para vehículos automotores: fabricación de remolques y semiremolques.

3430. Fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores para sus motores.

DIVISION 35. FABRICACION DE OTROS TIPOS DE EQUIPO DE TRANSPORTE.

- 3510. Construcción y reparación de buques.
- 3511. Construcción y reparación de buques.
- 3512. Construcción y reparación de embarcaciones de recreo y de deporte.
- 3520. Fabricación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías.
- 353. 3530. Fabricación de aeronaves y de naves espaciales.
- 3590. Fabricación de otros tipos de equipos de transporte n.c.p.
- 3591. Fabricación de motocicletas.
- 3592. Fabricación de bicicletas y de sillones de ruedas para inválidos.
- 3599. Fabricación de otros tipos de equipos de transporte n.c.p.

DIVISION 36. FABRICACION DE MUEBLES: INDUSTRIAS MANUFACTURERAS N.C.P.

- 361. 3610. Fabricación de muebles.
- 369. 3690. Industrias manufactureras n.c.p.
- 3691. Fabricación de joyas y de artículos conexos.
- 3692. Fabricación de instrumentos musicales.
- 3693. Fabricación de artículos deportivos.
- 3694. Fabricación de juegos y juguetes
- 3699. Otras industrias manufactureras n.c.p.

DIVISIÓN 37. RECICLAMIENTO.

- 3710. Reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos.
- 3720. Reciclamiento de desperdicios y desechos no metálicos.

E. SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (Divisiones 40 y 41)

DIVISION 40. SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS VAPOR Y AGUA CALIENTE.

- 4010. Generación, captación y distribución de energía eléctrica.
- 4020. Fabricación de gas, distribución de combustibles gaseosos por tuberías.
- 4030. Suministro de vapor y de agua caliente.

DIVISION 41. CAPTACION, DEPURACION Y DISTRIBUCION DE AGUA.

- 410. 4100. Captación, depuración y distribución de agua.

F. CONSTRUCCION (División 45).

DIVISION 45. CONSTRUCCION.

- 451. 4510. Preparación de terreno.
- 4511. Trabajos de demolición o el derribo de edificios o de otras estructuras.
- 4512. Trabajos de relleno y desmonte.
- 4513. Trabajos de excavación y movimiento de tierra.
- 4514. Trabajos de preparación de terrenos para la minería.
- 4520. Construcción de edificios completos o de partes de edificios: obras de ingeniería civil.
- 4521. Actividades corrientes de edificación.
- 4522. Actividades corrientes de obras de ingeniería civil.
- 4523. Actividades especializadas de edificación y de obras de ingeniería civil.

- 453. 4530. Acondicionamiento de edificios.
- 4531. Trabajos de calefacción, ventilación, refrigeración y acondicionamiento de ambientes.
- 4532. Trabajos de fontanería y desagües.
- 4533. Trabajos de instalación de tuberías para procesos industriales
- 4534. Trabajos de electricidad.
- 4535. Trabajos de aislamiento (hídrico, térmico, sonoro).
- 4536. Trabajos de instalación de centrales de energía eléctrica, transformadores, estaciones de telecomunicaciones y de radar.
- 4537. Trabajos de reparación relacionadas con las actividades anteriores.
- 454. 4540. Terminación de edificios.
- 4541. Instalación de vidrios y ventanas.
- 4542. Trabajos de revoque y pintura.
- 4543. Trabajos de revestimiento de pisos y paredes con azulejos y baldosas, parque, alfombras, papel, tapiz etc.
- 4544. Trabajos de pulimento de pisos.
- 4545. Trabajos de instalaciones decorativas en interiores.
- 4546. Trabajos de reparación relacionados con esas actividades.
- 4549. Otros trabajos de terminación de edificios.
- 455. 4550. Alquiler de equipos de construcción o demolición dotado de operarios.
- 4551. Alquiler de equipos para la construcción con operarios (inclusos el de camiones grúa).
- 4552. Alquiler de equipos para la demolición con operarios.

G. COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR: REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES, MOTOCICLETAS, EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS. (Divisiones 50 a 52):

DIVISION 50. VENTA, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; VENTAS AL POR MENOR DE COMBUSTIBLE PARA AUTOMOTORES.

- 501. 5010. Venta de vehículos automotores.
- 5011. Venta al por mayor y al por menor de vehículos automotores nuevos.
- 5012. Venta al por mayor y al por menor de vehículos automotores usados.
- 5020 Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
- 5030. Venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores.
- 5040. Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios.
- 5041. Venta al por mayor y al por menor de motocicletas.
- 5042. Venta de partes, piezas y accesorios de motocicletas.
- 5043. Mantenimiento y reparación de motocicletas.

- 5050. Venta al por menor de combustibles para automotores.
Venta al por menor de combustibles para automotores
Venta al por menor de lubricantes, grasas, válvulina refrigerantes, productos de limpieza y aditivos para vehículos automotores.

DIVISIONES 51. 53. COMERCIO AL POR MAYOR Y EN COMISION, EXCEPTO EL COMERCIO DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS.

- 511. 5110. Venta al por mayor a cambio de una retribución o por contrata.
- 5111. Venta al por mayor a comisión o por contrata de materias primas agrícolas y animales vivos, excepto café.

- 5112. Venta al por mayor a comisión o por contrata de café y pasilla.
- 5113. Venta al por mayor a comisión o por contrata de alimentos, bebidas y tabaco.
- 5114. Venta al por mayor a comisión o por contrata de productos textiles, prendas de vestir y calzado.
- 5115. Venta al por mayor a comisión o por contrata de productos farmacéuticos, medicinales y cosméticos.
- 5116. Venta al por mayor a comisión o por contrata de muebles, artículos domésticos, artículos de ferretería y herrería.
- 5117. Venta a comisión o por contrata de combustibles, minerales, materiales de construcción, productos químicos, industriales y técnicos.
- 5118. Venta a comisión o por contrata de maquinaria, equipo industrial y vehículos distintos de vehículos automotores, motocicletas y bicicletas.
- 5119. Venta al por mayor a comisión o por contrata de productos n.c.p.
- 516. 5160. Venta al por mayor de materias primas agropecuarias y de animales vivos.
- 5161. Venta al por mayor de granos, semillas, frutas oleaginosas, alimentos para animales, flores y plantas.
- 5162. Venta al por mayor de animales vivos.
- 5163. Venta al por mayor de cueros, pieles y cueros curtidos y lanas.
- 5164. Venta al por mayor de drogas veterinarias.
- 5165. Venta al por mayor de otras materias primas agropecuarias n.c.p.
- 517. 5170. Venta al por mayor de alimentos, bebidas y tabaco.
- 5171. Venta al por mayor de alimentos de origen agropecuario.
- 5172. Venta al por mayor de bebidas.
- 5173. Venta al por mayor de productos alimenticios procesados, listos para el consumo, excepto café.
- 5174. Venta al por mayor de productos de tabaco.
- 5175. Venta al por mayor de café pergamino, pasilla o cafés transformados.
- 5179. Venta al por mayor de otros productos comestibles n.c.p.
- 531. 5310. Venta al por mayor de productos textiles, prendas de vestir y calzado.
- 5311. Venta al por mayor de productos textiles.
- 5312. Venta al por mayor de sábanas, toallas, manteles y productos análogos.
- 5313. Venta al por mayor de prendas de vestir.
- 5314. Venta al por mayor de calzado.
- 5315. Venta al por mayor de accesorios para las prendas de vestir.
- 532. 5320. Ventas al por mayor de otros enseres domésticos.

- 5321. Venta al por mayor de muebles para el hogar de cualquier material.
- 5322. Venta al por mayor de electrodomésticos.
- 5323. Venta al por mayor de artículos y utensilios de usos domésticos.
- 5324. Venta al por mayor de alfombras, tapetes, papel tapiz de colgadera y similares.
- 5325. Venta al por mayor de productos farmacéuticos y medicinales, instrumentos y dispositivos quirúrgicos y ortopédicos.
- 5326. Venta al por mayor de perfumería, cosméticos y artículos de tocador.
- 5327. Venta al por mayor de artículos de cuero, excepto calzado.
- 5328. Venta al por mayor de bicicletas, triciclos y artículos deportivos.
- 5329. Venta al por mayor de productos diversos para el consumidor.
- 5330. Venta al por mayor de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos y de productos conexos.
- 5340. Venta al por mayor de metales y de minerales metalíferos.
- 5350. Venta al por mayor de materiales de construcción artículos de ferretería y equipo y materiales de fontanería y calefacción.
- 5351. Venta al por mayor de materiales de construcción.

- 5352. Venta al por mayor de maderas sin desbastar y productos de la elaboración primaria de la madera.
- 5353. Venta al por mayor de pinturas, barnices y lacas.
- 5354. Venta al por mayor de artículos de ferretería.
Venta al por mayor de vidrio plano.
- 5360. Venta al por mayor de otros productos intermedios, desperdicios, desechos y materiales para reciclamiento.
- 5361. Venta al por mayor de otros productos intermedios.
- 5362. Venta al por mayor de desperdicios o desechos y materiales para reciclamiento.
- 515. 5150. Venta al por mayor de maquinaria, equipo y materiales conexos.
- 5151. Venta al por mayor de productos tales como maquinarias y equipo agropecuario.
- 5152. Venta al por mayor de equipo de transporte.
- 5153. Venta al por mayor de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil.
- 5154. Venta al por mayor de maquinaria y equipo de oficina.
Venta al por mayor de maquinaria y equipo para la industria de la madera o de los metales.
- Venta al por mayor de partes, piezas o accesorios para, maquinaria y equipo descrito en el grupo 515.
- Venta al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipos para uso en la industria, el comercio etc.
- 539. 5390. Venta al por mayor de otros productos.

DIVISIONES 52 y 54. COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO EL COMERCIO VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS; REPARACION DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS,

- 521. 5210. Comercio al por menor no especializado, en grandes y pequeños almacenes.
- 5212. Venta al por menor en grandes almacenes no especializados con surtido compuesto principalmente de alimentos, bebidas o tabaco.
- 5213. Venta al por menor en pequeños almacenes no especializados con surtido compuesto principalmente de alimentos, bebidas o tabaco.
- 5214. Venta al por menor de artículos varios diferentes de alimentos, bebidas y tabaco en grandes almacenes no especializada.
- 5215. Venta al por menor de artículos varios diferentes de alimentos, bebidas o tabaco en pequeños almacenes no especializados.
- 522. 5220. Ventas al por menor de alimentos, bebidas y tabaco en almacenes especializados.
- 5221. Venta al por menor de frutas y verduras.
- 5222. Venta al por menor de productos lácteos.
- 5223. Venta al por menor de carnes.
- 5224. Venta al por menor de pescado, mariscos y productos convexas .
- 5225. Venta al por menor de pan y productos de panadería.
- 5226. Venta al por menor de productos de confitería.
- 5227. Venta al por menor de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, de consumo fuera del lugar de venta.
- 5228. Venta al por menor de huevos.
- 5229. Venta al por menor de productos alimenticios n.c.p. y tabaco.
- 5230. Comercio al por menor de otros productos nuevos. en almacenes especializados.
- 5410. Venta al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, instrumentos y dispositivos quirúrgicos y ortopédicos, cosméticos, perfumería y artículos de tocador.
- 5411. Venta al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, instrumentos y

- dispositivos quirúrgicos y ortopédicos.
5412. Venta al por menor de cosméticos, perfumería y artículos de tocador.
5420. Venta al por menor de productos textiles, prendas vestir, calzado y artículos de cuero.
5421. Venta al por menor de productos textiles.
5422. Venta al por menor de prendas de vestir.
5423. Venta al por menor de calzado de cualquier material.
5424. Venta al por menor de artículos de cuero.
5425. Venta al por menor de sábanas, toallas, manteles y productos análogos.
5426. Venta al por menor de accesorios para prendas de vestir
543. 5430. Venta al por menor de aparatos, artículos y equipos de uso doméstico.
5431. Venta al por menor de muebles para el hogar de cualquier material.
5432. Venta al por menor de electrodomésticos.
5433. Venta al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico.
5434. Venta al por menor de alfombras, tapetes, papel de colgadura (tapiz y similares).
5435. Venta al por menor de cortinas y accesorios.
5436. Venta al por menor de discos gramofónicos y cassettes.
5437. Venta al por menor de instrumentos musicales, partituras y accesorios.
5439. Venta al por menor de productos diversos para el consumidor. ~ ,'
544. 5440. Venta al por menor de artículos de ferretería, pintura y productos de vidrio.
5441. Venta al por menor de artículos de ferretería.
5442. Venta al por menor de pinturas, barnices y lacas.
5443. Venta al por menor de vidrios y artículos de vidrio.
545. 5450. Venta al por menor en almacenes especializados de productos agropecuarios.
5451. Venta al por menor de flores cortadas y arreglos florales.
5452. Venta al por menor de plantas ornamentales, abonos, fertilizantes y semillas para uso doméstico.
5453. Venta al por menor de animales caseros.
5460. Venta al por menor en almacenes especializados de equipos de oficina, computadoras, libros, artículos de papelería, periódicos y revistas.
5461. Venta al por menor de equipo de oficina.
5462. Venta al por menor de computadores y sus componentes o partes y programas de computadora.
5463. Venta al por menor de libros, materiales y artículos de papelería.
5464. Venta al por menor de periódicos y revistas.
5470. Venta al por menor en almacenes especializados de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.
5471. Venta al por menor de combustibles sólidos.
5472. Venta al por menor de combustibles líquidos.
5573. Venta al por menor de combustibles gaseosos.
5480. Venta al por menor en almacenes especializados de artículos para usos personal.
5481. Venta al por menor de equipo fotográfico y equipo óptico de precisión.
5482. Venta al por menor de gafas, lentes, monturas y similares.
5483. Venta al por menor de relojes y artículos de relojería y joyería.
5484. Venta al por menor de artículos deportivos, juegos y juguetería.
5485. Venta al por menor de artículos artesanales, típicos.
5486. Venta al por menor de lotería, chance y rifas.
5487. Venta por menor de bicicletas, triciclos con marco metálico; repuestos y accesorios.
549. 5490. Venta al por menor de otros productos no alimenticios n.c.p.
5240. Venta al por menor en almacenes de artículos usados y actividades de las

casas de empeño.

- 5241. Venta al por menor de artículos usados.
- 5242. Actividad de las casas de empeño.
- 525. 5250. Comercio al por menor no realizados en almacenes.
- 5251. Venta al por menor en casas por venta por correo.
- 5252. Otros tipos de venta al por menor no realizados en almacenes
- 526. 5260. Reparación de efectos personales y enseres domésticos.
- 5261. Reparación de calzado y artículos de cuero.
- 5262. Reparación de artefactos eléctricos de uso doméstico.
- 5263. Reparación y tapizado de muebles.
- 5264. Tapizado de vehículos.
- 5265. Reparación de relojes y joyas.
- 5266. Reparación de prendas de vestir y artículos textiles de uso doméstico.
- 5267. Reparación de bicicletas, triciclos, patines, monopatines y similares.
- 5268. Reparación de otros artículos personales y enseres domésticos n.c.p.

HOTELES Y RESTAURANTES (Divisiones 55 y 56).

DIVISION 55. HOTELES.

- 553. 5530. Hoteles y otros tipos de hospedaje temporal.
- 5531. Alojamiento en hoteles.
- 5532. Alojamiento en moteles.
- 5533. Alojamiento en hospedajes.
- 5534. Alojamiento en residencias.
- 554. 5540. Campamentos y otros tipos de hospedaje temporal similar.
- 5541. Centros vacacionales y hogares de vacaciones.
- 5542. Servicio de alojamiento en campamentos.
- 5543. Servicio de albergues y refugios en las montañas.
- 5544. Servicio de dormitorios universitarios.
- 5545. Servicios de aparta-hoteles.
- 5549. Otros servicios de alojamiento n.c.p.

DIVISION 56. RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS.

- 561. 5610. Restaurantes.
- 5611. Servicio de suministro de comidas preparadas para consumo inmediato en restaurante.
- 5612. Servicio de suministro de comidas preparadas en asaderos.
- 5316. Servicio de suministro de comidas preparadas en pollerías
- 5614. Servicio de suministro de comidas preparadas en pescaderías.
- 5619. Otros servicios de suministro de comidas preparadas en restaurantes n.c.p.
- 562. Merenderos y salones de onces.
- 5621. Servicios de suministro de comidas preparadas en pizzerías.
- 5622. Servicio de suministro de comidas preparadas en cafeterías.
- 5623. Servicio de suministro de comidas rápidas.
- 5624. Servicio de suministro de comidas preparadas en fruterías.
- 5625. Servicio de suministro de comidas preparadas en heladerías (helados).
- 563. 5630. Bares, cantinas y similares.
- 5631. Servicio de suministro de bebidas alcohólicas para su consumo en cafés, bares y cantinas.
- 5632. Servicio de suministro de bebidas alcohólicas para su consumo en tabernas y

griles.

5639. Servicio de suministro de bebidas alcohólicas para su consumo en otros establecimientos n.c.p.

F. TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES (Divisiones 60 y 64).

DIVISION 60. TRANSPORTE POR VIA TERRESTRE, TRANSPORTE POR TUBERIAS.

6010. Transporte por vía férrea.

6020. Otros tipos de transporte por vías terrestres.

6021. Otros tipos de transporte regular de pasajeros por vía terrestre urbana.

6022. Otros tipos de transporte no regular de pasajeros por vía terrestre urbana.

6023. Transporte de carga por carretera.

6024. Transporte terrestre regular de pasajeros intermunicipales.

6025. Transporte terrestre no regular de pasajeros intermunicipales.

6026. Transporte terrestre regular y no regular urbano de carga.

603. 6030. Transporte por tuberías.

DIVISION 61. TRANSPORTE POR VIA ACUATICA.

611. 6110. Transporte marítimo y de cabotaje.

6111. Transporte de pasajeros y carga por vía marítima.

6112. Transporte de pasajeros y carga de cabotaje.

6113. Transporte de pasajeros y carga por vía lacustre

612. 6120. Transporte de pasajeros y carga por vías de navegación interiores.

DIVISION 62. TRANSPORTE POR VIA AEREA.

621. 6210. Transporte regular por vía aérea.

622. 6220. Transporte no regular por vía aérea.

DIVISION 63. ACTIVIDADES DE TRANSPORTE COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES: ACTIVIDADES DE AGENCIA DE VIAJES.

6300. Actividades de transporte complementarias y auxiliares: actividades de agencias de viajes.

6301. Manipulación de la carga.

6302. Almacenamiento y depósito.

6303. Actividades de agencias de viajes, organizaciones de excursiones y guías turísticos.

6309. Actividades de otras agencias de transporte.

DIVISION 64. CORREO Y TELECOMUNICACIONES.

641. 6410. Actividades postales y de correo.

6411. Actividades postales nacionales.

6412. Actividades de correo distintas de las actividades postales nacionales

6420. Telecomunicaciones.

J. INTERMEDIACION FINANCIERA (divisiones 65 a 67).

DIVISIÓN 65. INTERMEDIACION FINANCIERA, EXCEPTO LA FINANCIACIÓN DE PLANES DE SEGUROS Y DE PENSIONES.

- 651. 6510. Intermediación monetaria.
- 6511. Banca central.
- 6512. Otros tipos de intermediación monetaria.
- 659. 6590. Otros tipos de intermediación financiera.
- 6591. Arrendamiento con opción de compra leasing.
- 6592. Otros tipos de crédito.
- 6599. Otros tipos de intermediación financiera n.c.p.

DIVISION 66. FINANCIACION DE PLANES DE SEGUROS Y DE PENSIONES, EXCEPTO LOS PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA.

- 660. 6600. Financiación de planes de seguros y de pensiones, excepto los planes de seguridad social de afiliación
- 6601. Planes de seguros de vida.
- 6602. Planes de pensiones.
- 6603. Planes de seguros generales.

DIVISION 67. ACTIVIDADES AUXILIARES DE LA INTERMEDIACION FINANCIERA.

- 6710. Actividades auxiliares de la intermediación financiera, excepto la financiación de planes de seguros y de pensiones.
- 6711. Administración de mercados financieros.
- 6712. Actividades bursátiles.
- 6719. Actividades auxiliares de la intermediación financiera n.c.p.
- 672. 6720. Actividades auxiliares de la financiación de planes de seguros y de pensiones.

K. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER (Divisiones 70 a 74 y 76).

DIVISION 70. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.

- 701. 7010. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o alquilados.
- 7020. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata y actividades de administración inmobiliaria.
- 7021. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.
- 7022. Actividades de administración inmobiliaria de propiedad horizontal.
- 7023. Actividades de promoción y asesoramiento en materia inmobiliaria.

DIVISION 71. ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO SIN OPERARIOS Y DE EFECTOS PERSONALES Y ENSERES DOMESTICOS.

- 711. 7110. Alquiler de equipo de transporte.
- 7111. Alquiler de equipo de transporte por vía terrestre.
- 7112. Alquiler de equipo de transporte por vía acuática.
- 7113. Alquiler de equipo de transporte por vía aérea.
- 712. 7120. Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo.
- 7121. Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario.
- 7122. Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil.
- 7123. Alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadores).
- 7129. Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.

713. 7130. Alquiler de efectos personales y enseres domésticos n.c.p.

DIVISION 72. INFORMATICA Y ACTIVIDADES CONEXÁS.

7210. Consultores en equipo de informática.

7220. Consultores en programa de informática y suministro de programas de informática.

7230. Procesamiento de datos.

7240. Actividades relacionadas con bases de datos

7250. Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática.

729. 7290. Otras actividades de informática.

DIVISION 73. INVESTIGACION Y DESARROLLO.

7310. Investigación y desarrollo de las ciencias naturales.

7320 Investigación y desarrollo de las ciencias sociales y las humanidades.

DIVISION 74. OTRAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES.

7410. Actividades jurídicas y de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento de impuestos; estudio de mercados y realización de encuestas de opinión pública; asesoramiento empresarial y en materia de gestión.

7411. Actividades jurídicas.

7412. Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditorías; asesoramiento en materia de impuesto.

7413. Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública.

7414. Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión.

742. 7420. Actividades de arquitectura e ingeniería y otras.

7421. Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.

7422. Ensayos y análisis técnicos.

743. 7430. Publicidad.

749. 7490. Actividades empresariales n.c.p.

7491. Obtención y dotación de personal.

7492. Actividades de investigación y seguridad.

7493. Actividades de limpieza y edificios.

7494. Actividades de fotografía.

7495. Actividades de envase y empaques.

7499. Otras actividades empresariales n.c.p.

L. ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA, PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACION OBLIGATORIA. (División 75 y 76).

DIVISION 75: ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACION OBLIGATORIA.

7510. Administración del estado y aplicación de la política económica y social de la comunidad.

7511. Actividades de la administración pública en general.

7512. Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios sanitarios, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto los servicios de seguridad social.

7513. Regulación y facilitación de la actividad económica.

7514. Actividades auxiliares de tipo servicio para la administración pública en general.

7520. Prestación de servicios a la comunidad en general.

- 7521. Relaciones exteriores.
- 7522. Actividades de defensa.
- 7523. Actividades de mantenimiento del orden público y de seguridad.
- 7530. Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria.

DIVISION 76. ACTIVIDADES POR CUENTA PROPIA DE LAS GERENCIAS GENERALES DE LAS EMPRESAS.

- 761. 7610. Actividades administrativas por cuenta propia de las gerencias generales de las empresas.
- 762. 7620 Actividades de comercialización por cuenta propia de las empresas.

M. ENSEÑANZA (divisiones 80 a 83.)

DIVISIÓN 80. ENSEÑANZA PREESCOLAR Y BASICA PRIMARIA.

804. 8040. Enseñanza preescolar y primaria.

- 8041. Preescolar.
- 8042. Enseñanza básica primaria.
- 8043. Enseñanza preescolar y básica primaria.

DIVISION 81. ENSEÑANZA SECUNDARIA.

- 811. 8110. Enseñanza básica secundaria.
- 812. 81 20. Enseñanza media vocacional.
- 813. 81 30. Enseñanza básica primaria y básica secundaria.
- 8131. Enseñanza básica primaria y básica secundaria.
- 8132. Enseñanza preescolar, básica primaria y media vacacional.
- 8133. Enseñanza preescolar, básica primaria y básica secundaria.
- 8134. Enseñanza básica primaria y media vocacional.

DIVISION 82. ENSEÑANZA SUPERIOR.

- 811. 8210. Enseñanza superior universitaria profesional.
- 812. 8220. Enseñanza superior universitaria técnica.

DIVISION 83. EDUCACION PARA ADULTOS Y OTROS TIPOS DE ENSEÑANZA.

- 831. 8310. Educación para adultos.
- 832. 8320. Enseñanza especial.
- 830. 8330. Enseñanza tipo SENA.
- 8331. Agropecuaria.
- 8332. industrial
- 8333. Hotelera.
- 8334. Comercio y Contabilidad.
- 8339. Otras no especializadas.
- 834. 8340. Enseñanza tipo cajas de Compensación.
- 835. 8350. Capacitación no formal en áreas artesanales y culturales.
- 8351. Música.
- 8352. Actuación y locución en teatro, radio y televisión.
- 8353. Pintura y artes plásticas.

- 8354. Danza.
- 8355. Actividades conexas al cine y televisión.
- 836. 8360. Capacitación no formal en oficios especializados.
- 8361. Escuelas de aviación.
- 8362. Hotelería y turismo.
- 8363. Comercio y mecanografía.
- 8364. Informática y computación.
- 8365. Corte y confección.
- 8366. Oficios industriales.
- 8367. Oficios agropecuarios.
- 839. 8390. Otra capacitación no formal.
- 8391. Conducción de vehículos automotores.
- 8392. Culinaria.
- 8393. Idiomas.
- 8399. Otra capacitación no formal n.c.p.

ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD (Divisiones 86, 87 y 88).

- 861. 8610 Actividades de hospitales.
- 8620. Actividades de médicos.
- 8630. Actividades de odontólogos.
- 8640. Otras actividades relacionadas con la salud humana.
- 8641. Laboratorios clínicos.
- 8642. Centros radiológicos.
- 8643. Actividades de terapeutas en general.
- 8644. Otras actividades relacionadas con la salud humana.

DIVISION 87. ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES.

- 871. 8710. Servicios sociales con alojamiento.
 - 8711. Servicios de asistencia social a niños en orfanatos y centros de adopción hogares, albergues infantiles y Guarderías con internado.
 - 8712. Servicios de asistencia social para jóvenes en centros correccionales.
 - 8713. Servicios de asistencia social para ancianos en asilos.
 - 8714. Servicios de asistencia social para personas incapacitadas mentalmente.
 - 8715. Servicios de asistencia social para personas incapacitadas físicamente.
 - Servicios de asistencia social en centros de rehabilitación de personas adictas a estupefacientes o al alcohol. etc. sin tratamiento médico.
 - 8719. Otros servicios sociales con alojamiento n.c.p.
 - 872. 8720. Servicios sociales sin alojamiento.
 - 8721. Servicios de guardería sin internado,
 - 8722. Servicios de asistencia social para personas incapacitadas sin alojamiento.
 - 8723. Servicios de orientación y asesoramiento para niños y otras personas.
 - 8724. Servicios de asistencia social diurna a minusválidos sin tratamiento médico.
 - 8725. Servicios de asesoramiento sobre el presupuesto familiar y orientación acerca del matrimonio y la familia
 - 8729. Otros servicios sociales sin alojamiento
- #### DIVISION 88. ACTIVIDADES VETERINARIAS.

- 880. 8800. Actividades veterinarias.

OTRAS ACTIVIDADES, COMUNITARIAS, SOCIALES Y PERSONALES DE TIPO SERVICIO
(Divisiones 90 a 93).

DIVISIÓN 90. ELIMINACION DE DESPERDICIOS Y DE AGUAS RESIDUALES, SANEAMIENTO Y
ACTIVIDADES SIMILARES.

9000 Eliminación de desperdicios y de aguas residuales saneamiento y actividades
similares.

DIVISION 91. ACTIVIDADES DE ASOCIACIONES N.C.P.

9110 . Actividades de organización empresarial, profesional.
9111. Actividades de organización empresarial y de empleadores.
9112. Actividades de organizaciones profesionales.
912. 9120. Actividades de sindicatos.
919. 9190. Actividades de otras asociaciones n.c.p.
9191. Actividades de organizaciones religiosas.
9192. Actividades de otras asociaciones.
9199. Actividades de organizaciones políticas.

DIVISION 92. ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO Y ACTIVIDADES CULTURALES Y
DEPORTIVAS.

921. 9210. Actividades de cinematografía,, radio y televisión y otras actividades de
entretenimiento.
9211. Producción y distribución de filmes y videocintas.
9212. Exhibición de filmes y videocintas.
9213. Actividades de radio y televisión.
9214. Actividades teatrales y musicales y otras actividades artísticas.
Otras actividades de entretenimiento n.c.p.
922. 9220. Actividades de agencias de noticias.
923. 9230. Actividades de bibliotecas, archivos y museos otras actividades culturales.
9231. Actividades de bibliotecas y archivos.
9232. Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.
9233. Actividades de jardines botánicos y zoológicos y de parques nacionales.
924. 9240. Actividades deportivas y otras actividades de esparcimiento.
9241. Actividades deportivas.
9249. Otras actividades de esparcimiento.

DIVISION 93. OTRAS ACTIVIDADES DE TIPO SERVICIO.

930. 9330. Otras actividades de tipo servicios.
9301. Lavado, limpieza y teñido de prendas de tela o de piel.
9302. Peluquería y otros tratamientos de belleza.
9303. Pompas fúnebres y actividades conexas.
9309. Otras actividades de tipos servicios n.c.p.

P. HOGARES PRIVADAS CON SERVICIO DOMESTICO (División 95).

DIVISIÓN 95. HOGARES PRIVADAS CON SERVICIO DOMESTICO.

950. 9500. Hogares privadas con servicio doméstico.

NORMAS GENERALES DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

CARACTERIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Áreas de Actividad Residencial

Corresponden a las 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.

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 en 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.

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.

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.

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.

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

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 tugarial predominante.

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.

USOS DEL SUELO

Para las áreas de Actividad Residencial las normas generales sobre usos se relacionan a continuación:

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 24M2. por predio, en vivienda unifamiliar o bifamiliar; o da 1.50 M2 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.

NORMAS GENERALES DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE

CARACTERIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Áreas 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.

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.

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.

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.

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.

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 alterno 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.

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.

USOS DEL SUELO:

Para las áreas de Actividad múltiple las normas generales sobre usos se relacionan a continuación:

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, Bífamiliar 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 I : 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 residuales, saneamiento y actividades similares.

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.

NORMAS GENERALES DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA

CARACTERIZACION Y LOCALIZACION

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.

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

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.

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.

Zona recreacional Cultural Central a Desarrollar: 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.

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.

Zona recreacional Turística Central a desarrollar: AERTC-2: Corresponde al sector para el desarrollo de la actividad recreacional turística ciudadina, por su característica paisajística, con apertura al mar y por lo homogéneo de su suelo.

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 Bajamar, y desde la carrera 9ª hasta la carrera 17 entre la zona AR-4 y la zona de Bajamar y entre la carrera 17C hasta el extremo suroriental del sector insular entre las áreas AR-3 y la zona de bajamar.

Zona recreacional turística central a desarrollar AERTC-3

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

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.

Zona recreacional zonal a desarrollar (continental) AERZ-1

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

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.

Zonas Recreacionales social-deportivas del Club de Colpuertos Consolidar: 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.

Localización

de las Zonas Recreacionales social-deportivas del Club de Colpuertos a Consolidar: AERSD-1; y del Club Sabaletas a Redesarrollar: AERSD-2: Estas zonas 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.

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

Localización

de las Zonas Recreacionales Deportivas del Estadio: AERD-1 y de la Independencia: AERD-4 a Consolidar y de las Zonas de los Polideportivos Municipales Cristal: AERD-2 y Nariño: AERD-3, a Desarrollar: Estas zonas 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).

Zonas recreacionales de parques urbanos, AERPU 1 hasta AERPU-10 corresponde a las zonas de recreación esparcimiento deporte y cultura.

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-I 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.

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-I 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-I 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.

Zonas Institucionales de Enseñanza y Asistencia Social AEITE-1; de Enseñanza y Culto, AEITE-2 y AEITE-3; y de Enseñanza: AEITE-4; a Consolidar: 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.

Localización

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

La Zona AEITE-I 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.

Zonas Institucionales de Enseñanza a Conservar: 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 area de la universidad del pacífico y alrededores a desarrollar y

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-I 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.

Zonas Institucionales de Defensa Naval a Redesarrollar: AEITD-1; y de Policía a consolidar: 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.

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 I 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.

Zonas institucional de Administración Pública y Cívica (central) a rehabilitar, corresponde al área urbana que alberga instalaciones de la Administración Pública y la Plaza cívica

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
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.

Localización

Estas zonas 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.

Zonas Especiales de los Terminales de Transporte Marítimo Maderero: AETM-2; Pesquero: AETM-3; de cabotaje: AETM-4 y AETM-5 a desarrollar y Marítimo Privado: AETM-6 hasta AETM-9; y de Otros Terminales Marítimos Privados de Zonas de Tratamiento de Desechos; a Desarrollar: Corresponden a las instalaciones que es factible desarrollar en razón de los antecedentes y proyecciones vigentes .

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.

Zonas Especiales de los Terminales Estuarinos de pasajeros AETE-1 hasta AETE-10 y de los terminales turísticos AETT-1 y AETT-2, a desarrollar.

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.

Zona especial de los terminales de transporte central a desarrollar: AETTC-1

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.

Zonas Especiales de Abastecimiento Central: AEA-1; de Miraflores: AEA-2; del Matadero: AEA-3; del Cementerio: AECM-1 y de la Cárcel: AECI-1; a Redesarrollar: 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 socio-psicológicas, 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.

Localización.

Estas zonas se ubican en la parte oriental de la isla y en las partes noroccidental 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.

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

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.

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.

Zona Industrial Central con Requisitos Bajos de Funcionamiento, a consolidar: 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.

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.

Zona Industrial Periférica con Requisitos Bajos y Altos de Funcionamiento, a Desarrollar: 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

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

USOS DEL SUELO:

Para las áreas de actividades especializadas las normas generales sobre usos se relacionan a continuación :

ZONAS RECREACIONALES

Usos Principales.

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

Establecimientos de Servicios Recreacionales:

Clases I 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:

Clases I, 2 y 3 :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.)
5530-31- Hotelera
5610- Restaurantes
5620- Merendero y Salon de Once.
5630- Bares

En la Zona Recreacional a desarrollar AERZ-1:

Clases I 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-I, 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 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 conexas.

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.

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 manufacturera.

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 AECM-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

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.

K- 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.

E- 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).
M- 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.

3.2.5.2 NORMAS GENERALES DE LAS AREAS EN ESTUDIO Y RESERVA

CARACTERIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Áreas en estudio y reserva

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.

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 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.

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 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.

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 Marítimas, 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.

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.

USOS DEL SUELO

Para las áreas en estudio y reserva las normas generales sobre usos se relacionan a continuación:

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, ganadería, 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

NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS AREAS DE ACTIVIDAD URBANA

Se deberán determinar las normas sobre edificaciones y urbanizaciones de la ciudad. En el primer caso en función de los índices de habitabilidad, ocupación y construcción y densidades por zonas; en términos de latifización predial, aislamientos y áreas libres, interiores, cesiones para zonas verdes y equipamiento comunal, antejardines y retrocesos y parámetros; en términos de alturas y primeros pisos, voladizos, empalmes, plataforma básica, semisótano y sótanos; en términos de estacionamientos y parqueaderos, expendios de combustible, avisos, etc. En el segundo caso en términos de los requerimientos de reglamentación interna, de la provisión de servicios públicos, de manzaneo y lotificación, de cesión de terrenos para uso público, de requerimientos viales y de edificaciones, del proceso de urbanización y de trámites de las licencias etc. para las áreas de Actividad Residencial especializada y en estudio y reserva.

Tratamientos Urbanísticos Definición y Clases de Tratamientos

Concepto

Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan.

Clases de tratamientos urbanísticos.

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos, los cuales se delimitan en el plano n°

- Tratamiento de Desarrollo.
- Tratamiento de Consolidación.
- Tratamiento de Conservación.
- Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Tratamiento de Desarrollo

Tratamiento de Desarrollo. Definición

Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables no urbanizados, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización.

Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Desarrollo.

MODALIDADES	AREAS DE APLICACIÓN
1. Por Plan Parcial	Suelos urbanos y de expansión no desarrollados que requieren un Plan Parcial previo al proceso de urbanización
2. Por Normas en Áreas Urbanas	Suelo urbano no urbanizado, menor de 10 hectáreas.
3. Por Desarrollo Progresivo	Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal

Producción de Espacio Público

En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las siguientes áreas:

Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son la malla vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos. En el caso de la malla vial será así: cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, se deben ceder gratuitamente y construir las calzadas laterales o de servicio, incluido el andén y el separador lateral con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la vía regional o arterial respectiva. Cuando se trate de vías de dos calzadas, el urbanizador deberá construir la calzada que da frente al globo de terreno a urbanizar. Si ambas calzadas afectan el predio, el urbanizador deberá ceder y construir las dos calzadas. Cuando se trate de vías de una calzada deberá ceder y construir la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar

b) Las áreas de cesión obligatoria y gratuita al municipio, discriminadas así:

El urbanizador, tiene la obligación de ceder y construir gratuitamente al Municipio todas las vías resultantes del proceso de urbanización.

Cesión para zonas verdes, correspondiente al 18 % del Área Bruta del predio.
Las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de los sistemas generales urbanos.

Características de las Cesiones Públicas Obligatorias para Zonas Verdes.

Distribución espacial.

Los planes parciales señalarán las condiciones de distribución espacial en globos de cesión pública. En los demás casos, el total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50 % en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1.000 m².

Localización y acceso.

En todos los casos debe localizarse frente a vía pública. No se permite su localización en predios inundables, afectados por otros elementos de los sistemas generales, en zonas de alto riesgo, o en predios cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.

Configuración Geométrica.

Todos los globos de cesión pública deben diseñarse en forma tal que todos los puntos de su perímetro se proyecten en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión pública se regula por la proporción máximo de 1:3

Uso

Pueden albergar funciones de equipamiento comunal público excluido el culto, hasta en un 20% de conformidad con la destinación específica que le sea asignada

Conformación de la Malla Vial Local de Cesión.

La malla vial local está conformada por ejes viales, que garantizan la conexión y continuidad con el sistema local vehicular; y la segunda, complementaria de la anterior de circulación vehicular continua.

En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la Malla vial , articulada al sistema de los ejes vial principales acorde a los siguientes criterios:

Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.

Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público.

Las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no pueden superar tres (3) hectáreas, solo aplicable para desarrollo en área de actividad dotacional.

El sistema vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

Planes Parciales en el Tratamiento de Desarrollo. Áreas mínimas

Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

En áreas de expansión: 20 hectáreas.

En áreas urbanas: 10 hectáreas.

Sistema de Loteo Individual.

Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

Proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS.

A los proyectos de VIS, con tratamiento de desarrollo se aplicará la siguiente normatividad:

a. Desarrollo Progresivo

Los proyectos de vivienda de interés prioritario podrán desarrollarse en forma progresiva. Deberán dar cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal.

Edificabilidad.

La edificabilidad de los proyectos urbanísticos de V.I.S. adelantados por sistemas de loteo, es resultante de la aplicación de las siguientes normas volumétricas:

Altura máxima: 2 pisos.

Aislamiento posterior: 3 metros a partir del segundo piso.

Antejardín: 1.50 mts.

Lote mínimo para viviendas unifamiliares en áreas de desarrollo progresivo: lote mínimo 60 m², frente mínimo: 6,00 metros.

Lote mínimo para viviendas unifamiliares en áreas desarrolladas con servicios domiciliarios completos: 54 m²; frente mínimo: 4,50 metros.

Lote mínimo para multifamiliares: 120 m²; frente mínimo: 12,00 metros

Estacionamientos. En proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS, en desarrollo progresivo, los estacionamientos públicos podrán plantearse en bahías o áreas de parqueo en superficie.

Sistema de Agrupaciones.

Es el tipo de desarrollo urbanístico consistente en producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

Edificabilidad y Densidad Máxima para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares.

Sin perjuicio del cumplimiento estricto con lo dispuesto por la norma específica de las áreas bajo el tratamiento de desarrollo, respecto de antejardines, aislamientos, patios y áreas libres del equipamiento comunal, se establecen los siguientes índices máximos de ocupación y de construcción, aplicables sobre el área útil resultante de los procesos de urbanización.

Índice de Construcción (IC): 2,00

Índice de Ocupación (IO): 0,40

Densidad Máxima (número de viviendas sobre Área Neta Urbanizable): 90.

Tratamiento de Consolidación

Tratamiento de Consolidación. Definición.

Es aquel cuya función es orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público. Se establecen las siguientes modalidades:

Modalidades y Áreas de Aplicación del Tratamiento de Consolidación.

Consolidación Urbanística.

Se aplica a urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por haber gozado de la aplicación constante de la norma original han mantenido sus características urbanas y ambientales, por lo cual deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo. A esta categoría pertenecen también las urbanizaciones nuevas, una vez sean aprobadas, así como aquellas que

presentan una alta calidad en sus condiciones urbanas y ambientales, derivadas de la aplicación de una norma general o específica, así ésta no sea la original.

Consolidación de sectores urbanos especiales.

Se entiende por norma original la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización, agrupación o conjunto.

Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización de acuerdo con las normas contenidas en este acuerdo, pasarán al tratamiento de consolidación urbanística.

Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación urbanística deberán mantener las normas originales del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás normas volumétricas.

Su edificabilidad se define así:

En agrupaciones y conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal, así como con usos distintos del residencial se regula por los índices de ocupación y construcción resultantes de la aplicación de la norma original.

En urbanizaciones por sistema de loteo, se establecen los siguientes índices máximos:

Índice de Ocupación (IO): 0,6

Índice de Construcción (IC): 1,5

Normas generales para el Tratamiento de Consolidación para sectores urbanos especiales.

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación para sectores urbanos especiales deberán seguir las siguientes normas:

Para los equipamientos:

Índice de ocupación máximo: 0,6.

Índice de construcción máximo: 1,00.

Para las zonas industriales:

Índice de ocupación máximo: 0,8.

Índice de construcción máximo: 1,5.

Tratamiento de Conservación

Tratamiento de Conservación.

Tiene por objeto proteger el patrimonio cultural del municipio representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Conservación.

Conservación Ambiental

Se aplica al las arboledas y vegetación notable, establecidas en las áreas de protección y conservación del plan, independientes o asociadas a bienes culturales con valor patrimonial

Conservación Urbanística.

Se aplica al área del centro tradicional que reúne el conjunto de espacios públicos e inmuebles más significativos en el desarrollo histórico de la ciudad.

Con base en los listados de prevaloración de inmuebles localizados en el área de tratamiento de conservación urbanística, la Administración Municipal deberá adelantar los estudios de valoración para definir la categoría de intervención de los inmuebles dentro de esta área.

Conservación Arquitectónica

Se aplica a inmuebles declarados Monumento Nacional y a los bienes culturales de interés patrimonial .

Categoría de Intervención en los Inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.

Acorde a los valores arquitectónicos y culturales de cada inmueble sujeto al tratamiento de conservación, se establece categorías de intervención y se precisan las acciones factibles de realizar en cada uno de ellos.

CATEGORIA DE INTERVENCION	CLASE DE INMUEBLES	ACCIONES SOBRE LOS INMUEBLES
Conservación Monumental	Inmuebles que se encuentran declarados como Monumento Nacional y aquellos que obtengan la respectiva declaratoria.	Conservar y/o recuperar la paramentación y la composición de fachada. No modificar la volumetría. Se pueden realizar adecuaciones de uso siempre que no implique la transformación física de los elementos característicos del inmueble.
Conservación Integral	Inmuebles singulares, que conservan valores artísticos, arquitectónicos, históricos y urbanísticos representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad, y los cuales hacen parte de los bienes culturales de interés patrimonial, municipal denominados en el componente general del presente Acuerdo	Conservar o recuperar su estructura original y todos sus elementos característicos tales como: implantación, áreas libres del predio, crujías, circulaciones, zaguanes, muros principales, escaleras, carpinterías y elementos decorativos entre otros.
Conservación Tipología	Inmuebles que pertenecen a tipologías arquitectónicas tradicionales del área de conservación en que se localizan, que poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte del contexto que se ha previsto conservar	Mantener y recuperar las características particulares del inmueble en cuanto a su volumetría, paramentación, elementos de fachada, distribución espacial, la relación de espacios libres y ocupados, la altura entre pisos
Conservación Contextual	Inmuebles que pertenecen a un conjunto urbano construido por una misma gestión y que guarda importantes calidades urbanas y ambientales por su homogeneidad de conjunto	Mantener y recuperar las características particulares del conjunto urbano representadas en la volumetría, altura, aislamientos laterales, posteriores y antejardines, materiales de fachada, manejo de antejardines

Asignación de categorías de intervención en los Inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.
 Se determinan los siguientes tratamientos para los inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.

Inmuebles	Categoría de Intervención
a) Monumentos Nacionales	
Estación del Ferrocarril Buenaventura	Conservación Monumental
Hotel Estación	Conservación Monumental
b) Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial	
Palacio Nacional	
Edificio de la aduana	Conservación
Catedral	Conservación
Hospital departamental	Conservación
Edificio Santa Elena	Conservación
Núcleos escolares : Jorge, Juan XXIII, El Camping, El Dorado	
Estacion de bomberos cra 6 calle 4	Conservación
Edificio Flota Mercante Grancolombiana	Conservación
Edificio del hotel Isla de Cascajal calle 1 cra 2	Conservación
Edificios administrativos de la aduana nacional en a zona portuaria	Conservación
Antiguo edificio de la galeria central calle 5 cra 4	Conservación
Edificacione sdesde la cra 1 hasta la cra 3, excepto Iso construidos despues del año 90.	
Areasverdes y recreativas	
Zonas separador vial , antiguo reten	Proteccion
Zona recreativa y verde sector acuaparque	Proteccion
Zonas sector de los manglares	Proteccion
Parque cisneros y separador de gran colombiana	Proteccion
Parque Nestor Urbano Tenorio sector norte	Proteccion
Accesos portuarios al terminal marítimo (puerta raimond y paraboloides)	Proteccion
Parque ecológico calle 6 carrera 16	Proteccion
Zonas institucionales	
Zona educativa , cultural religiosa Km5.	Proteccion
Zona educativa cultural religiosa entre el bosque municipal y R-9	Proteccion

Obligaciones.

Los propietarios, usuarios o poseedores de inmuebles de conservación o ubicados en áreas de conservación, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y realizar las obras de mantenimiento que requieran, como condición estricta para la obtención y renovación cada dos (2) años, del derecho a los incentivos a que haya lugar. La renovación sólo se puede realizar con el concepto previo de la Secretaria de Planeación Municipal sobre las condiciones de mantenimiento en que se encuentra el inmueble en el momento en que se adelante la visita respectiva.

La Secretaría de Planeación Municipal en un plazo no mayor a un (1) año, contado a partir de la vigencia del plan de ordenamiento, efectuará los estudios necesarios para reglamentar los incentivos que permitan y estimulen la conservación del patrimonio, los cuales están relacionados con:

Compensaciones

Exoneración del pago del impuesto de Industria y Comercio durante un número definido de años.

Exoneración del pago del impuesto predial durante un número definido de años.

Reclasificación de los predios para cobro de las tarifas de servicios públicos y valorización.

Subdivisiones y englobes.

No se permite la subdivisión predial. Cuando se realicen englobes de predios localizados en áreas de conservación, el predio resultante mantendrá la clasificación de los inmuebles asignada individualmente por la norma específica, para efectos de las intervenciones en ellos.

Arborización.

La arborización existente en sectores o predios con inmuebles de conservación, hace parte integral de la acción de conservación y para su manejo específico debe obtenerse concepto favorable de la entidad ambiental pertinente.

Paramentos.

Debe conservarse la composición y continuidad de los paramentos característicos del área de conservación respectiva, que incluye elementos como el plano de acceso al predio en la fachada, el plano de la fachada completa y la cubierta o remate de la edificación. Los inmuebles de conservación deben mantener su paramento original. En los demás predios, que se localizan en áreas de conservación, se deben mantener la continuidad sobre el espacio público, solucionando los empates con los predios colindantes en la forma que establezca el estudio sobre el tratamiento de conservación urbanística, citado en el Artículo 242 del presente Acuerdo, que adelante la Gerencia de Planeación Municipal.

Estacionamientos.

Los inmuebles con tratamiento de conservación monumental, integral, tipológica o contextual deben localizar al interior del predio, solo la cantidad de parqueaderos que contemplaba originalmente la edificación. Todos los demás inmuebles localizados en áreas de conservación, deben cumplir con la exigencia de cupos de estacionamiento según el cuadro establecido por la norma general para la ciudad.

Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Tratamiento de Mejoramiento Integral. Definición.

Es el tratamiento que se aplica a zonas cuyo ordenamiento requiere ser completado en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios, servicios sociales básicos, equipamiento colectivo y acceso vehicular, propendiendo por la integración armónica de estas zonas al resto de la ciudad, acorde al Modelo de Ordenamiento Urbano.

Áreas de Aplicación.

Comprende zonas de la ciudad desarrolladas sin cumplimiento de las disposiciones urbanísticas vigentes o con disminución de los estándares básicos de urbanismo.

Relación con los Programas de Mejoramiento Integral.

El tratamiento de Mejoramiento Integral regula la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con las características anotadas como acción complementaria a las intervenciones que adopten los correspondientes programas de mejoramiento según el diagnóstico que efectúe la Gerencia de Planeación Municipal con énfasis en los siguientes aspectos:

Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la ubicación en áreas afectadas por sistemas generales definidos por este Plan de Ordenamiento Territorial.

Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público.

La dotación de servicios públicos.

La dotación de equipamiento para programas sociales de educación, salud y bienestar.

La dotación de equipamiento para actividades cívicas en espacios adecuados, tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos.

Las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Las acciones de legalización.

Aspectos reglamentarios del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

La norma específica deberá adecuarse a la tipología de construcción de vivienda de desarrollo progresivo, de acuerdo a los siguientes indicadores de edificabilidad.

Altura máxima: 3 pisos

Area mínima del lote: 60 m²

Frente mínimo: 5 metros.

Area mínima del patio posterior: 6 m². Lado mínimo 2 metros.

Exclusión del Tratamiento de Mejoramiento Integral.

El tratamiento de Mejoramiento, no podrá aplicarse a los desarrollos, asentamientos o a sectores parciales o totales de ellos, que estén ubicados en las siguientes áreas:

Sobre los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del Municipio, y de este con los sistemas regionales y nacionales.

En áreas que pertenecen a la estructura ecológica principal y al suelo de protección

En áreas de alto riesgo para asentamientos humanos.

En áreas destinadas para equipamientos e infraestructuras básicas expresadas en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, los planes maestros de servicios públicos.

Normas Comunes a Todos los Tratamientos

Equipamiento comunal privado.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con más de 500 m² –que compartan áreas comunes– deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales un 40 %, como mínimo, deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % como mínimo, para servicios comunales, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.

Normas sobre habitabilidad.

Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Baños y cocinas pueden ventilarse por ductos.

La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, con un lado mínimo de 3 metros. Se exceptúan las

zonas de mejoramiento integral y de desarrollo progresivo, en las cuales el patio tendrá un área mínima de 6 m² y un lado mínimo de 2 metros.

Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

Vivienda de una (1) alcoba, 30 metros cuadrados

Vivienda de dos (2) alcobas, 50 metros cuadrados

Vivienda de tres (3) alcobas, 60 metros cuadrados

Para viviendas de más de tres (3) alcobas, el área se incrementa en veinte (20) metros cuadrados para alcoba adicional.

De las áreas anteriores se excluyen las áreas de acceso, circulación y zonas comunes cuando se trate de multifamiliares o conjuntos de vivienda.

Normas volumétricas.

Altura mínima entre placas de pisos: 2,20

Altura de semisótanos: máximo 1,50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra. Más de 1,50 metros se considera como un piso completo.

Altura de sótanos: máximo 0,25 metros sobre el nivel de tierra.

No se permiten semisótanos en zonas comerciales o ejes que permiten comercio o servicios.

Estacionamientos y Zonas de cargue y descargue según los diferentes tipos de establecimientos.

Los inmuebles deberán solucionar la cuota de estacionamientos y zonas de cargue y descargue exigida, dentro del predio según lo establecido en el siguiente cuadro. Se exceptúan las áreas sometidas al Tratamiento de Conservación.

Requerimientos de estacionamiento y de zonas de cargue y descargue.

El número total de cupos de estacionamientos correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

ESTABLECIMIENTO	EN M2 DE CONSTRUCCIÓN	EN N° DE ESTACIONAMIENTOS	ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE
Almacenes, supermercados y similares desde 200 m ² de construcción hasta 1500 m ² .	1 unidad para visitantes por cada 45 m ² de construcción.		1 zona de 3 por 10 metros.
De 1501 a 2500 m ²	1 unidad para visitantes por cada 35 m ² de construcción		1 zona de 6 por 10 metros
De 2500 m ² en adelante	1 unidad para visitantes por cada 20 m ² de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 80 metros cuadrados.		1 zona de 6 por 12 metros por cada 2500 m ² de construcción.
Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios	1 unidad para visitantes por cada 80 m ² de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 40 metros cuadrados.		
Cines, Teatros,	1 unidad para visitantes		

auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares	por cada 40 m2 de construcción.		
Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares	1 unidad para visitantes por cada 25 m2 de construcción.		
Hoteles, apartahoteles y similares. Cuando presenten usos adicionales tales como restaurantes, discotecas, salones múltiples o comercio, deben cumplir con los estacionamientos exigidos para esos usos.	1 unidad para visitantes por cada 25 m2 de construcción.		
Plazas de mercado	1 unidad para visitantes por cada 30 m2 de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 80 metros cuadrados.		1 zona de 9 por 10 metros.
Educación preescolar		1 unidad por establecimiento para visitantes	
Educación básica		3 unidades por establecimiento para visitantes	Area de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 por cada 2 aulas
Educación media, técnica, superior o academias	1 unidad para visitantes por cada 40 m2 de construcción.		Area de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 por cada 2 aulas
Servicios de salud: hospitales, clínicas, instituciones de bienestar, consultorios médicos individuales o agrupados en centros médicos	1 unidad para visitantes por cada 30 m2 de construcción.		Area de parqueo y zona de maniobras para vehículos de emergencia
Clubes campestres y deportivos y similares	1 unidad para visitantes por cada 100 m2 de área de lote útil fuera de vías.		
Clubes sociales, sedes sociales, gimnasios y	1 unidad para visitantes por cada 20 m2 de construcción.		

similares.			
Cementerios y/o jardines cementerios		Mínimo 50 unidades de estacionamiento.	
Servicios funerarios, salas de velación y similares.		5 unidades de parqueo por cada sala de velación.	
Establecimientos industriales y bodegas.	1 unidad para visitantes por cada 200 m2 de construcción.		1 zona de cargue y descargue de 10 por 18 metros mas el área de maniobra.
Vivienda de interés social	1 estacionamiento público por cada 45 m2 de área útil de construcción.		
Vivienda unifamiliar y bifamiliar		Mínimo 1 unidad de estacionamiento por vivienda	
Multifamiliares y agrupaciones de vivienda en condominio.		1 unidad de estacionamiento por vivienda para residentes y 1 unidad de estacionamiento para visitantes por cada 5 viviendas.	

9. POLÍTICA PARA LOS CENTROS ALTERNATIVOS DE DESARROLLO ECONÓMICO

Desarrollar la Zona Económica Especial de Exportación declarada por el gobierno Nacional. El principal desafío es generar las condiciones para que esta declaración sea una oportunidad para el desarrollo de los habitantes de Buenaventura y de la región, se deberán generar los espacios tanto físicos como logísticos y humanos para este fin.

Consolidar un Modelo económico local sostenible en beneficio de la población bonaverense.

Objetivos.

Establecer una plataforma en el pacifico colombiano para la localización de procesos de exportación de bienes y servicios , atrayendo capital nacional y extranjero e impulsar así el desarrollo económico y social de esta región.

Incrementar la participación de la ZEEE en el mercado internacional , constituyendo territorio donde se establecen regímenes de excepción en materia tributaria , arancelaria, cambiara, laboral, financiera y administrativa, con le fin de atraer inversión privada orientada hacia la producción d e bienes y servicios de exportación.

Estrategias.

Se recomiendan una serie de proyectos que ayudarán a resolver los problemas de usos de suelo, organización y dinamización de los sub-sectores económicos, disminución de la tasa de desempleo y adecuación de globos de terrenos para que la Zona Económica Especial para Exportaciones

pueda desarrollarse y donde los actores sociales, políticos, económicos, culturales, ambientales tengan asiento.

Los proyectos mencionados son:

Proyecto: Paisaje Turístico. Consiste en cambiar el uso del suelo a un cordón que va desde la estación de bombeo, hasta la playita donde se está construyendo la casa del pescador artesanal, con un área total de 188.827 m².

El objetivo general de éste proyecto es el de reactivar y dinamizar el sub-sector turístico en la zona urbana de la ciudad, aprovechando la posición estratégica tendientes a recuperar e incrementar el flujo de visitantes extranjeros que día a día nos visita por la actividad de cabotaje internacional al igual que generar valor agregado al interior del subsector y ordenar el uso del suelo en esa zona de la ciudad.

Para este proyecto se deben llegar a convenios con el Vice-Ministerio del Turismo, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con el turismo quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacionales e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos del sub-sector.

Proyecto: Buenaventura Eco turística. Para este efecto se deben cambiar el uso de suelo de un área de 3.257.245 m² ubicados al frente de la Isla de Cascajal, desde la Isla Alba hasta Punta Delicia.

Buenaventura Eco turística busca reactivar dinamizar el subsector turismo y penetrar en el mercado para esta modalidad de turismo en la zona urbana del municipio.

Para este proyecto se deben llegar a convenios con el Vice-Ministerio de Turismo, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con el turismo, Organizaciones no Gubernamentales nacionales e internacionales y lograr concertaciones con los actores directos del sub-sector.

Proyecto: Parque Industrial Pesquero. Cambiar el uso de suelo para en un área de 208.296 m² para complementar la zona donde actualmente funcionan las empresas pesqueras del sector del piñal consolidándolo desde el puente de "El Piñal", hasta el Barrio Kennedy exactamente donde queda la Hielera.

Con este proyecto se logrará la unificación de uso suelos que actualmente están ocupando las empresas pesqueras en la zona de pueblo nuevo, trasladándolas hacia el piñal, disponer de un parque industrial dotado de infraestructura de servicios públicos para que se asienten nuevas empresas de éste subsector logrando así la dinamización del mismo y el normal desarrollo del proyecto la Zona Económica Especial para Exportación.

Para este proyecto se deben llegar a convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con los productos pesqueros quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos del subsector.

Proyecto: Parque Industrial Acuícola. Consiste en la normatización de uso de suelo de un globo de terreno de 2.367.931 m² ubicado en la Isla San Cristóbal al frente de "El Piñal" para la actividad de la acuicultura.

Se busca impulsar el cultivo de especies pelágenas para incrementar la producción pesquera hacia los mercados internacionales, generar valor agregado, disminuir la tasa de desempleo e impulsar y dinamizar al subsector pesquero actualmente deprimido.

Este proyecto se logrará haciendo convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con la pesca, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales y lograr concertaciones con los actores directos del subsector.

Proyecto: Parque Industrial Maderero. Cambiando de uso de suelo a un globo de terreno de 88.556 m² ubicado en la Comuna 11 exactamente detrás del barrio Antonio Nariño.

Se pretende aglutinar toda la cadena productiva de la explotación forestal en una sola zona y descongestionar "El Piñal" al igual que tener espacios dotados de toda la infraestructura de servicios públicos para los nuevos inversionistas que ayuden a dinamizar este sub-sector actualmente deprimido.

Para este proyecto se deben llegar a convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con la explotación forestal, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos del subsector.

Proyecto: Terminal de Transportes. El nuevo Terminal de Transportes de Buenaventura, debe ser construido en las afueras de la ciudad en un globo de terreno contiguo a donde se construirá el Antepuesto o Central de Apoyo Logístico a la Carga.

El objetivo de este proyecto es el traslado del antiguo Terminal de Transportes y destinar ese globo de terreno para la expansión portuaria.

Se deben llegar a convenios con el Ministerio de Transportes, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con esta modalidad, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos de esta actividad.

Proyecto: Terminales Satélites. Se construirán Terminales Satélites en todos los lugares donde existan entradas de agua provenientes del Estero San Antonio.

Aprovechar la vía marítima natural con que se cuenta para descongestionar las vías terrestres de la ciudad y dinamizar la conectividad regional buscando que el comercio con estas otras zonas de la Costa Pacífica fluya sin problema algunos.

Llegando a convenios con el Ministerio de Transportes, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con esta modalidad, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos de esta actividad.

Proyecto: Parque Industrial para las Pymes. En un área de 9.617.146 m² detrás de las comunas 9, 10 y 12 de la zona continental.

Tiene como objetivo adecuar dicho globo de terreno para que los nuevos empresarios puedan instalarse y crear nuevas empresas, disminuir la tasa de desempleo y generar valor agregado al igual que impulsar y dinamizar los diferentes sub-sectores que componen la estructura económica local.

Este proyecto se logra llegando a convenios con el Gobierno central, Departamental, Organizaciones no Gubernamentales y concertando con los actores directos.

Proyecto: Parque Industrial para la Gran Empresa. Detrás del proyecto portuario de Agua Dulce, en un área de 7.916.555 m².

Lograr la ordenación de usos de suelo de las empresas contaminantes que actualmente están situadas en la zona sur de la isla, es decir, los graneles líquidos y combustibles al igual que dotar al municipio de un parque industrial para ofrecer a inversionistas.

Este proyecto saldrá adelante, con la concertación de los actores directos y convenios interinstitucionales a nivel departamental, nacional e internacional.

Proyecto: Parque Agroindustrial. Destinando y adecuando un área de 10.693.435 m² en la zona rural de la ciudad.

Con este proyecto se busca desarrollar el sub-sector Agropecuario y la generación de valor agregado a los productos agrícolas de la región.

Llegando a convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con productos agrícolas, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos de esta actividad.

LAS NORMAS URBANÍSTICAS REQUERIDAS PARA LAS ACTUACIONES URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

La realización de las políticas de ordenamiento territorial se procurará dentro del ámbito jurídico de un conjunto orgánico de normas reguladoras de las actividades privadas y públicas, cuyo desenvolvimiento implica actuación sobre los elementos materiales que constituyen el soporte físico del municipio, ya sea que se trate de la simple utilización o uso de tales elementos, ya de su conservación, manejo y mantenimiento o bien de su transformación, como en la ejecución de obras de la infraestructura en los suelos, el levantamiento de edificaciones sobre los mismos, la parcelación o loteo de inmuebles y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal, el tratamiento y conducción de las aguas y la utilización del espacio y del medio aéreo.

Este conjunto de normas se desempeñará como instrumento jurídico inductor del ordenamiento territorial en sus aspectos físicos y todas ellas estarán comprendidas, para los efectos del presente Acuerdo, dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas".

POTESTAD DEL CONCEJO MUNICIPAL EN MATERIA DE NORMAS URBANÍSTICAS. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 313 de la constitución política, es competencia del Concejo Municipal dictar a iniciativa del Alcalde las reglamentaciones urbanísticas.

A dichas reglamentaciones estarán sujetas, sin excepción, todas las personas y entidades privadas y públicas, aun las de los órdenes nacional y departamental.

ACTOS DEL ALCALDE COMPRENDIDOS DENTRO DE LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE NORMAS URBANÍSTICAS. Con arreglo a las competencias específicas originadas en la ley y en los acuerdos municipales, se entienden comprendidos dentro de la denominación genérica de "normas urbanísticas", los siguientes decretos del Alcalde:

Los Decretos expedidos en ejercicio de facultades extraordinarias otorgadas en el presente Acuerdo.

Los Decretos reglamentarios.

Los Decretos expedidos para reglamentar la tramitación interna de las peticiones que les corresponda resolver a los organismos municipales encargados de la aplicación de las normas urbanísticas.

Los decretos, contentivos de normas urbanísticas específicas y restricciones administrativas, en los casos expresamente contemplados en el presente acuerdo y en los demás acuerdos que regulen el urbanismo.

ACTOS DE OTRAS AUTORIDADES DISTINTAS DEL ALCALDE A LOS QUE SE HACE EXTENSIVA LA DENOMINACIÓN GENÉRICA DE "NORMAS URBANÍSTICAS". A más de los decretos de que trata el artículo anterior se clasifican también dentro de las reglamentaciones urbanísticas las resoluciones del Jefe de Planeación Municipal, dentro del marco de las precisas competencias que, en materia urbanística, les hayan sido conferidas por las leyes, los acuerdos del Concejo y los decretos del Alcalde.

Los reglamentos internos de las empresas prestadoras de servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios públicos que operan en el municipio y relacionados con la prestación de los servicios a su cargo en el área urbana, deberán sujetarse a las normas urbanísticas del municipio de Buenaventura.

INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Los instrumentos de control del ordenamiento territorial son las instituciones jurídicas por medio de las cuales se sanciona el incumplimiento de las normas urbanísticas, se impide la infracción de las mismas y su continuación en el tiempo y se destruyen sus efectos, conforme a los procedimientos preestablecidos para cada caso.

Se destacan entre los instrumentos de control para asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas, los siguientes:

Las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que las reglamentan, modifiquen o adicionen, para las infracciones allí descritas.

Las órdenes de policía de suspensión y sellamiento de las obras, en los casos contemplados por el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

Las órdenes de policía de sellamiento de inmuebles, en los casos contemplados por el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el artículo 8° de la ley 9° de 1989 y las normas que lo modifiquen o adicionen.

Las actuaciones de que trata el artículo 132 del Código Nacional de Policía, para efectos de la restitución de los bienes de uso público y las normas que lo modifiquen o adicionen.

En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de >Policía, en cuanto fueron pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el artículo 104 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o lo adicionen.

Las licencias o permisos de que trata el artículo 99 de la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen o adicionen y los actos de revocación de las mismas, conforme a la ley.

Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas específicas, en los casos contemplados en la ley y en los acuerdos municipales.

La gestión oficial de interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.

El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la ley.

Las demás medidas administrativas y de policía emanadas de la ley o de los acuerdos del Concejo, cuya finalidad sea la de asegurar el cumplimiento de las reglamentaciones urbanísticas.

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

De conformidad con la ley 388 de 1997, con la ley 400 de 1997 y con el Decreto 1052 de 1998, se establecen las siguientes disposiciones en materia de licencias de urbanismo y construcción.

DEFINICIÓN DE LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

CLASES DE LICENCIAS. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para él loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.
OBLIGATORIEDAD. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRÁMITE Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias en el municipio de Buenaventura, será competencia de los curadores urbanos.

TITULARES DE LICENCIAS. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de los curadores urbanos la realización de las siguientes actuaciones, entre otras:

El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto.

La rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten.

El visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal.

La citación y notificación a vecinos.

La gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de los curadores urbanos, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmueble objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres(3) meses a la fecha de la solicitud.

Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.

Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la misma oficina de planeación municipal. Esta deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta(30) días calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LAS SOLICITUDES DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, las solicitudes de las licencias de construcción de vivienda de interés social deben acompañar copia de los presupuestos de obra mediante los cuales se pueda determinar por parte de la oficina de planeación municipal, el valor de las soluciones de vivienda.

DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. Cuando se trate de licencia de urbanismo además del documento señalado en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo deben acompañarse:

Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quiense hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.

Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 48 del presente Acuerdo, deberá acompañarse:

Tres(3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios Geotécnicos y de suelos que sirvan

para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del Decreto 33 de 1998, o normas que lo modifiquen o adicionen, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

EXIGENCIAS Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las leyes 388 y 400 de 1997 la oficina de planeación municipal, tendrá la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo II del título III de la ley 400 de 1997 o normas que la modifiquen o sustituyan.

REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. El curador, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

El alcance y la revisión de los diseños se hará en la oficina del curador sujetándose a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina del curador a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. La oficina de curador tendrá un término de cuarenta y cinco(45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados,

quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

CONTENIDO DE LA LICENCIA.

La licencia contendrá:

Vigencia.

Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.

Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.

Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

INDICACIONES SOBRE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. Los curadores deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil(3000) metros de área.

Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil(3000) metros de área.

Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en

comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco(5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco(5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez(10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro(24) meses prorrogables o una sola vez por un plazo adicional de doce(12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis(36) meses prorrogables por un período adicional de doce(12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta(30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la oficina de planeación municipal. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta(30%)por ciento.

En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir las licencias. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las diligencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta(30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARÁGRAFO- El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamiento y volumetrías básicas, acordes con el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. En desarrollo de las normas previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta(50) centímetros por setenta(70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

La clase de licencia.

El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.

La dirección del inmueble.

Vigencia de la licencia.

El nombre o razón social del titular de la licencia.

El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco(5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

OBLIGACIÓN DE SUMINISTRAR LA INFORMACIÓN DE LICENCIAS. Las oficinas de expedir las licencias , en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco(5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior con copia a la oficina de planeación y ordenamiento territorial del municipio de Buenaventura. Dicha información será enviada en los formularios que para dicho fin expida el DANE.

Igualmente informará trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre

las licencias estudiadas, tramitadas y expedidas en el municipio, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

FÓRMULA PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS POR LICENCIAS Y MODALIDADES DE LAS LICENCIAS. Los curadores cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación y aprobación de la oficina de planeación municipal:

$$E = a_i + b_i Q$$

Donde a = cargo fijo (\$))

B = cargo variable por metro cuadrado = (\$))

Q = número de metros cuadrados

Y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

USOS	ESTRATOS					
Vivienda	1	2	3	4	5	6
	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5

CATEGORIAS			
USO	1	2	3
INDUSTRIA	De 1 a 300m ²	De 301 a 1000m ²	Más de 1001m ²
	1.5	2	3
COMERCIO Y SERVICIOS	De 1 a 100m ²	De 101 a 500m ²	Más de 501 m ²
	1.5	2	3
INSTITUCIONAL	De 1 a 500 m ²	De 501 a 1500m ²	Más de 1.501 m ²
	1.5	2	3

El cargo "a" y el cargo "b" se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO. Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo anterior y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 66, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LICENCIAS SIMULTÁNEAS DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO. La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA LAS MODIFICACIONES DE LICENCIAS. Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación de artículo 66 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

LIQUIDACIÓN DE LAS EXPENSAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR EN SERIE. Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 66 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez(10) unidades iguales, el cien por ciento(100%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once(11) a la cincuenta(50), el setenta y cinco por ciento(75%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno(51) a la cien(100), el cincuenta por ciento(50%) del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno(101) en adelante, el veinticinco por ciento(25%) del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados.

Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

EXPENSAS EN LOS CASOS DE EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN INDIVIDUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán a favor del municipio una expensa única equivalente a cuatro(4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE NO EXCEDAN EL RANGO DE LOS NOVENTA(90) SALARIOS MÍNIMOS. En las urbanizaciones de loteo de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa(90) salarios mínimos legales mensuales debidamente autorizadas, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro del plan de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Así mismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización. El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 9 de agosto de 1996.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa(90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, la oficina de planeación municipal deberá adelantar una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

ARCHIVOS CON LAS ACTUACIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. La oficina de planeación municipal deberá mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas junto con los planos.

INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA Y SANCIONES URBANÍSTICAS

COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL. De conformidad con las funciones asignadas por el Decreto- Ley 78 de 1987 y por el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 y normas que los modifiquen o adicionen, la administración municipal, por conducto de la oficina de planeación municipal, realizará las siguientes actuaciones y trámites:

Llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.

Radicar los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) del numeral 2° del Decreto- Ley 78 de 1987, acompañados de los planes y presupuestos financieros respectivos; Como requisito para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto- Ley 2610 de 1979. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento, con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.

Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos contemplados en el presente Acuerdo.

Controlar el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o de vivienda, o para la construcción de las mismas, no sometido a la vigilancia de otros organismos estatales.

Cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la ley 66 de 1968 y el decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.

Atender las quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales contenidas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen.

Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto- Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos previamente aprobados por la administración municipal.

Informar a la entidad que ejerza la inspección, sobre la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968 para los efectos a que haya lugar.

Visitar las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta, y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

Solicitar ante los jueces competentes, la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 66 de 1968 (artículo 18 del Decreto- Ley 2610 de 1979).

Las demás actuaciones o trámites que sean inherentes a las relacionadas anteriormente o que se desprendan de ellas, así como aquellas funciones que sean delegadas o asignadas por el Alcalde.

DE LA SUSTANCIACIÓN Y TRÁMITE DE LAS PETICIONES. Los funcionarios responsables de la oficina de planeación municipal, substanciarán los actos administrativos a que haya lugar y darán el trámite correspondiente en cada caso a las peticiones relacionadas con las funciones, trámites y actuaciones a que se refiere este capítulo.

DE LOS TÉRMINOS. Los trámites y actuaciones a cargo de los funcionarios responsables de la oficina de planeación municipal serán atendidos dentro de los siguientes términos, contados a partir de la fecha de presentación de la documentación completa por parte del interesado:

Registro. Los registros de las personas naturales y jurídicas dedicadas a las actividades contempladas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto- Ley 2610 de 1979 o normas que la modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen; se harán dentro de los cinco(5) días siguientes a su solicitud.

Radicación de documentos. La revisión de los documentos y su correspondiente radicación para anunciar y desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al igual que para el permiso de captación anticipada de dineros, se realizará dentro de los treinta(30) días siguientes a su solicitud y presentación. Si en este plazo la administración municipal no ha negado la radicación ni suspendido el término por observaciones al proyecto, éste se considera aprobado para los fines pertinentes.

Certificaciones. Las solicitudes de certificación sobre hechos que consten a la administración y sobre actos de la misma en relación con los trámites y actuaciones a que se refiere el presente Acuerdo y las demás no sujetas a término específico en las normas vigentes, serán atendidas dentro de los cinco(5) días siguientes a su presentación.

DE LAS NOTIFICACIONES. Las decisiones que pongan término a las actuaciones administrativas relacionadas con los permisos a que se refiere el Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones relativas a la materia, se notificarán personalmente a quienes estén debidamente autorizados para tal fin.

DEL REGISTRO DE PERMISOS Y RADICACIONES. De conformidad con lo previsto en el artículo 3° del Decreto-Ley 78 de 1987 o normas que lo modifiquen o adicionen, las resoluciones en virtud de las cuales se deberán ser registradas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, dentro de los dos(2) meses siguientes, a partir de la fecha de ejecutoria de dichas providencias en la Oficina de Registro de Instrumentos de la Jurisdicción. Con posterioridad al registro, el interesado deberá protocolizar el permiso y demostrar ante la administración municipal que éste fue registrado en el término oportuno.

La oficina de planeación municipal, expedirá las certificaciones que fueren precisas para la comprobación de que determinado inmueble enajenado o gravado pertenece o forma parte de una urbanización aprobada y debidamente registrada.

Aunque se haya incumplido con la obligación de registro a que se refiere el presente artículo, con posterioridad a la radicación de los documentos podrá constituir sobre él ningún gravamen o limitación del dominio como la hipoteca, el censo, la anticresis, servidumbre, ni darlo en arrendamiento sin la previa autorización de la oficina de planeación municipal. La omisión de este requisito será causal de nulidad absoluta del gravamen o limitación del dominio constituido.

REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS. Para obtener el registro de que trata la literal a) del artículo 75 del presente Acuerdo, el interesado deberá presentar ante la alcaldía municipal, solicitud en formato suministrado por la administración, diligenciado conforme a las instrucciones enunciadas en el mismo, el cual contendrá una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán, además, las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

NATURALEZA Y EFECTOS DEL REGISTRO. Mediante las solicitudes presentadas en la forma establecida en el artículo anterior, la oficina de planeación municipal, procederá a realizar los registros y a expedir las certificaciones a que hubiere lugar.

PARÁGRAFO- El registro a que se refiere este artículo, se hará por una sola vez, y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o hasta tanto la Alcaldía Municipal así lo disponga, por incumplimiento de las disposiciones contempladas en la Ley 66 de 1968. Los Decretos-Leyes 2610 de 1979 y 78 de 1987 y las demás normas que las complementen o adicionen.

DEL RECIBO Y LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 57 de la Ley 9ª de 1989, sustituido por el artículo 120 de la ley 388 de 1997, presentados los documentos a que se refiere la norma, la oficina de planeación municipal, verificará el cumplimiento de todos los requisitos exigidos y en caso de que se cumplan, previo estudio y análisis en los términos del artículo 75 numeral b) del presente Acuerdo, se autorizará la radicación con las firmas correspondientes; En el evento de no cumplir con la totalidad de los requisitos, se deberá informar al interesado para que subsane la falta y en caso de insistencia en la presentación de los documentos, se dejará expresa constancia de las advertencias realizadas por la administración, sin perjuicio de la recepción de los mismos, la cual no se tendrá como la radicación a que se refieren las normas en mención y por consiguiente, no se expedirá certificación o constancia alguna en tal sentido. Para los fines de este artículo la oficina de planeación municipal llevará un control de radicación independiente.

La documentación objeto de solicitud de radicación podrá ser presentada únicamente por el interesado, representante legal o apoderado.

Previamente a la radicación de los documentos contemplados en el numeral b) del artículo 75 del presente Acuerdo, la oficina de planeación municipal, podrá realizar visitas a las obras con el fin de controlar su avance y sus especificaciones, observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.

OBLIGACIONES DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el Decreto 2391 de 1989, toda organización popular de vivienda para adelantar planes por el sistema de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción deberá cumplir con las siguientes obligaciones ante el municipio, con el fin de facilitar el ejercicio de las funciones de control y vigilancia:

Obtener personería jurídica como entidad sin ánimo de lucro, de conformidad con el procedimiento establecido por el Decreto-Ley 2150 de 1995 y normas que lo complementen, modifiquen o adicione.

Registrarse ante el municipio en los términos del presente Acuerdo.

Allegar debidamente aprobado por la asamblea, el reglamento interno de vivienda, el cual deberá contener:

Número de afiliados.

Requisitos para el ingreso al programa.

Clases de cuotas, señalando en todo caso la cuantía de las mismas y el procedimiento para modificar este monto.

Derechos y deberes de los afiliados.

Procedimiento para la adjudicación de las viviendas.

Régimen disciplinario:

Causales de sanción.

Clases de sanciones.

Órganos competentes para imponer sanciones.

Procedimiento para sancionar.

Forma y término de devolución de las cuotas de vivienda.

Presentar anualmente al municipio, antes del primer día hábil del mes de mayo, la siguiente información:

El presupuesto de gastos e inversiones, con la constancia de aprobación del órgano social correspondiente.

Estados financieros, suscritos por el Representante Legal y contador público, debidamente aprobados por el máximo órgano de la entidad.

Relación de ingresos y egresos trimestrales, con indicación del total recaudado por concepto de cuotas de vivienda y de las otras fuentes de financiación, debidamente discriminadas.

Prueba del registro de los nombramientos ante la Cámara de Comercio.

Informes de la evolución semestral del proyecto que contendrá básicamente el avance de la obra, número de adjudicaciones realizadas, número de socios, dificultades que se hubieren presentado en cualquier orden (financiero, administrativo, etc.) el cual se presentará en los primeros cinco (5) días de los meses de enero y julio de cada año.

ASESORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. De conformidad con el artículo 8° del Decreto 2391 de 1989, Las organizaciones populares de vivienda, antes de adquirir los predios para su programa de vivienda deberán consultar por escrito a la oficina de planeación municipal, sobre las características especiales del

mismo. En la consulta debe indicarse los linderos y las particularidades especiales del predio si las hubiere.

La oficina de planeación municipal, deberá certificar sobre los siguientes puntos.

Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio.

Nombre del plan y la ubicación del mismo.

Acreditar la propiedad y tradición de los terrenos en donde se pretende desarrollar el plan, adjuntando el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la carta, o documento de intención de venta del globo del terreno entre el propietario y la entidad solicitante.

El plano de loteo provisional y localización, donde se establecerá el número de soluciones proyectadas, firmadas por un ingeniero o arquitecto titulado.

Los conceptos favorables emanados de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, relativos a la factibilidad de servicios públicos.

El número de participantes del plan, el cual no podrá exceder al número de unidades proyectadas, que a su vez no podrán ser más de 200.

Un presupuesto detallado de ingresos e inversión de recursos, analizando pormenorizadamente:

Valor del terreno.

Costo de instalación y conexión de los servicios públicos.

Costo de honorarios, diseño y asesorías.

Ingresos por cuotas de afiliación y de vivienda, y su forma de pago.

Inversión de los recursos que se capten.

Dicho presupuesto deberá ir firmado por un contador público, quien bajo la gravedad del juramento certificará que las cifras presentadas corresponden a la realidad.

Un cronograma que señale la manera como se ejecutará el programa de autogestión, participación comunitaria o autoconstrucción.

Acreditar la constitución de pólizas de manejo por parte del representante legal de la organización popular de vivienda, el tesorero y de todo aquel directivo o empleado que tenga la facultad de disponer de los dineros de la entidad.

EXPEDICIÓN DEL PERMISO DE CAPTACIÓN. Examinados los documentos anteriores, el jefe de la oficina de planeación municipal, expedirá el correspondiente permiso de captación, siempre que en dicho estudio establezca la viabilidad del programa.

En caso de considerarse no viable el programa, el funcionario así lo hará saber al peticionario mediante resolución motivada, en la cual se señalará un término de dos(2) meses, prorrogable por un término igual a su juicio, a fin que se subsanen las irregularidades detectadas.

Agotado el plazo anterior sin que se hubieren subsanado las deficiencias anotadas, se archivará la petición, sin perjuicio de que el interesado presente posteriormente una nueva solicitud.

CAMBIOS EN EL PROYECTO INICIAL DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. En el evento en que se decida por parte de los afiliados de la organización popular de vivienda reunidos en asamblea, adquirir un terreno distinto a aquel en que se proyectaba adelantar el plan de vivienda, deberá comunicarlo a la oficina de planeación municipal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, e igualmente, dentro de un plazo máximo de dos(2) meses, acreditar el cumplimiento de los requisitos contemplados en los literales c), d), e), f), g), h) del artículo 85 de este Acuerdo, respecto del nuevo predio que se pretende adquirir y con base en ello resuelva si el plan debe continuar o revoca el correspondiente permiso de captación.

COMUNICACIÓN DE MODIFICACIONES. Toda modificación que se introduzca al programa de vivienda que supere más del 10% de su valor, diferente a la contemplada en el artículo anterior, deberá someterse a la aprobación de los afiliados reunidos en asamblea de acuerdo con sus estatutos, y comunicarse a la oficina de planeación municipal, dentro del mes siguiente a la fecha de su aprobación.

A igual procedimiento se someterá cualquier modificación a las características físicas del lote, o variación de las áreas de las unidades de vivienda, dejando claramente establecido en el acta de la asamblea correspondiente, cuales van a ser las nuevas especificaciones del programa de vivienda.

La aprobación de las modificaciones aludidas se acreditará mediante la presentación de la copia del acta correspondiente debidamente autenticada.

La oficina de planeación municipal, en el evento en que establezca que tales modificaciones alteran el plan de manera que se estime que no pueda llevarse a efecto, lo hará ajustar a las reales condiciones económicas de los afiliados al programa y a las condiciones técnicas exigidas por la administración municipal.

DEL PERMISO DE ESCRITURACIÓN. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado, para lo cual la oficina de planeación municipal, realizará la visita a las obras con el fin de controlar su avance y las especificaciones, observando que se hubiese realizado las obras de urbanismo y de construcción en la proporción exigida por el municipio, al igual que verificará que la organización popular de vivienda se encuentre a paz y salvo con el municipio.

En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles construidos en el programa respectivo.

INGRESOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA. Las sumas de dinero recaudadas por cada organización popular, como cuotas de vivienda, al igual que las donaciones recibidas para el desarrollo del programa, deberán destinarse exclusivamente a la adquisición del inmueble donde ha de ejecutarse el mismo, a efectuar las obras de urbanismo; a la construcción de las viviendas y a las obras directamente relacionadas con el cumplimiento del plan.

CONTROL DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS. Para la obtención del permiso de la constitución o ampliación de gravámenes o limitaciones al dominio, como la hipoteca, el propietario del inmueble deberá presentar solicitud en formato suministrado por la oficina de planeación municipal, diligenciado de acuerdo con las instrucciones allí contenidas, anexando los documentos enunciados en el mismo y suscrito por el interesado o representante legal.

CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS A SOLICITUD DEL INTERESADO. De conformidad con el artículo 3° del Decreto- Ley 2610 de 1979, para obtener la cancelación de los registros a que se refiere este Acuerdo, el interesado deberá elevar solicitud ante la Alcaldía Municipal, acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar ejerciendo en la actualidad la actividad de enajenación de unidades destinadas a vivienda.

CANCELACIÓN OFICIOSA DEL REGISTRO. La oficina de planeación municipal, cancelará de oficio el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, del Decreto-Ley 2610 de 1979 o normas que los adicionen, modifiquen o complementen.

PRESENTACIÓN DE QUEJAS. Las quejas deberán ser presentadas ante la alcaldía municipal, en la forma establecida por el Código Contencioso Administrativo, fundamentando las irregularidades perpetradas por personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, consignando en el escrito el domicilio y dirección del presupuesto infractor, y se entenderán formuladas bajo la gravedad de juramento.

TRÁMITE DE QUEJAS. Cumplidos los requisitos señalados en el artículo anterior, se podrá ordenar la práctica de una visita por parte de un funcionario autorizado por la oficina de planeación municipal, quien deberá rendir un informe por escrito en el cual expondrá su concepto sobre los puntos materia de la queja.

Del escrito de queja y del informe rendido, se dará traslado al presunto infractor con carácter de requerimiento, para que en un término de cinco(5) días contados desde su recibo, rinda las explicaciones pertinentes y solicite las pruebas necesarias. Si las explicaciones rendidas no son satisfactorias, se citará al quejoso y al infractor a una audiencia de conciliación para que se establezcan de común acuerdo las soluciones y se determine un plazo para el cumplimiento de las mismas, que en todo caso no podrá exceder de dos (2) meses contados a partir de la fecha del requerimiento.

Transcurrido este plazo sin que se acredite el cumplimiento de lo acordado, o en el evento de que no comparezca a la citación el infractor, la administración ordenará la investigación de los hechos denunciados a través de la oficina de planeación municipal, o de los funcionarios y dependencias municipales de cuya colaboración se requiera.

Los escritos de respuesta a los requerimientos, presentados extemporáneamente no serán tenidos en cuenta.

SANCIONES. La alcaldía impondrá, con destino al tesoro municipal, multas con carácter sucesivo mensual, según las infracciones urbanísticas y por los valores contemplados en el presente Acuerdo, a las personas naturales o jurídicas y organizaciones populares de vivienda que incumplan las órdenes o requerimientos expedidos con base en sus facultades y además, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento al que deben someterse con relación a su actividad de enajenación de vivienda o de autoconstrucción, participación comunitaria o autogestión, así como respecto de las demás actividades a que se refiere este Acuerdo.

Así mismo, impondrá multas sucesivas dentro de las mismas cuantías a las personas que realicen propaganda sobre actividades de que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto-Ley 2610 de 1979, sin contar con la radicación de los documentos para realizar la enajenación y/o sin ajustarse a la verdad de los hechos que les constan a las autoridades municipales, en relación con los respectivos planes, sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar.

AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN. En cualquier estado de la queja de oficio o por solicitud de parte la oficina de planeación municipal, citará a las partes interesadas para que concurran a través de las personas autorizadas para tal fin, a una audiencia de conciliación que tendrá por objeto establecer acuerdos y soluciones a las situaciones origen de la queja y señalar los plazos para el cumplimiento de las mismas.

Esta audiencia será por el funcionario designado para tal fin y de ella se levantará un acta que deberá ser suscrita por quienes en ella intervengan. El mismo funcionario determinará por escrito la fecha y hora de la audiencia de conciliación, las cuales podrán ser modificadas por una sola vez.

En todo caso con anterioridad a la celebración de la audiencia de conciliación, la oficina de planeación municipal, deberá disponer todo lo conducente a la verificación y establecimiento de las informaciones y elementos de juicio para cumplido desarrollo.

Ara el fin señalado, el escrito de queja deberá reunir la mención de los hechos que se denuncian, las normas o situaciones pactadas que han sido objeto de violación por parte del presunto infractor, y a dicho escrito se acompañaran las pruebas que sustentan tales afirmaciones.

Si el quejoso no comparece en las fechas que se determinen a la audiencia de conciliación, el funcionario responsable de su dirección dejará constancia de ello y la queja tendrá el trámite que corresponda con los elementos disponibles.

INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997 toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la Ley 388 de 1997 y a lo establecido en presente Acuerdo.

SANCIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 66 de la Ley 9° de 1989, sustituido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

Multas sucesivas que oscilarán entre cien(100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento(100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

Multas sucesivas que oscilarán entre setenta(70) y cuatrocientos(400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la

suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta(50) y trescientos(300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

Multas sucesivas entre treinta(30) y doscientos(200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte del Alcalde a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinara a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

ADECUACIÓN A LAS NORMAS. De conformidad con el artículo 105 de la Ley 388 de 1997 en los casos previstos en el numeral 2° del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta(60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3° del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta(60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso, Si vencido este plazo no se hubiera tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN. De conformidad con el artículo 106 de la ley 388 de 1997, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9° de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 107 de la Ley 388 de 1997 los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fueren destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el presente Acuerdo y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

RESTITUCIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. De conformidad con el parágrafo del artículo 108 de la Ley 388 de 1997, la restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata este Acuerdo y cese la conducta infractora.

FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN.

Para los fines del presente capítulo, la oficina de planeación municipal, tendrá a su cargo las funciones a las cuales se refieren el Decreto-Ley 78 de 1987 y además disposiciones concordantes, de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes artículos.

El jefe de planeación Municipal, tendrá a su cargo la coordinación, control y revisión de la debida ejecución de todos los trámites y actuaciones a que se refiere este Acuerdo.

EXPEDICIÓN DE RESOLUCIONES DE PERMISOS Y SANCIONES. El Alcalde expedirá las resoluciones relativas a los permisos y sanciones a que se refiere el presente capítulo.

Alcalde, podrá señalar mediante Resolución y circulares las situaciones no previstas expresamente en este Acuerdo, pero que se deriven de la naturaleza y alcance del mismo, y asignará las funciones y responsabilidades correspondientes.

REGISTROS Y RADICACIONES. Los registros, las radicaciones, sus cancelaciones y los certificados a que se refiere el presente acuerdo, se harán por el jefe de planeación Municipal.

RESPUESTAS A SOLICITUDES Y CONSULTAS. Los oficios de respuesta a solicitudes de información y a consultas y los que contengan observaciones a las peticiones presentadas a la documentación que se acompañe a las mismas o a su contenido, serán resueltos por el Jefe de Planeación Municipal.

PLANES PARCIALES

Concepto. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del presente plan de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 o normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Elaboración, obligatoriedad y vigencia.

Los proyectos de Planes Parciales serán elaborados por la Administración Municipal, por los propietarios de predios, por comunidades, por particulares o, en general, por cualquier persona natural o jurídica de acuerdo al artículo 19 y 27 de la Ley 388 de 1997.

Los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento tanto para las autoridades municipales como para los particulares. Su vigencia será la que se determine en cada caso.

Determinaciones Generales.

Contenido de los Planes Parciales

Cada plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.

La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en los aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que especialmente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación, retiros, aislamientos, empates y alturas; así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tiene como fin la definición de la convocación del sector objeto del plan hacia el municipio y en algunos casos a la región

Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento, las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluya la incorporación de los sistemas estructurales definidos por el plan de ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado y características del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.

Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adaptación de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.

Los demás necesarios para contemplar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados;

El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras;

Simulación urbanística-financiera. La simulación urbanística-financiera constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos de rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan;

El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de acuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajustes de tierras del caso, y las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan; definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante la oficina de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del plan de ordenamiento ni las normas estructurales del mismo.

Clasificación de los planes parciales

Los planes parciales se clasifican según los objetivos y directrices urbanísticas y se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

1-Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de los sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros;

2-Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. Estos casos, los planes parciales preverán la habitación y el

mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona;

3-Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otro;

4-Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados;

5-Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación;

6-Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana.

7-Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

Para la aprobación de los planes parciales, se tendrá en cuenta los procedimientos dispuestos en la Ley 388 / 1997.

Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

Procedimientos para la formulación y adopción de los Planes Parciales.

Para adoptar los Planes Parciales se deberá seguir una secuencia de cinco etapas con las que se articulan los desarrollos temáticos y los procesos del plan. Estas etapas son: Etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento:

Etapa Preliminar. Corresponde a los estudios previos para establecer la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial. Contiene la motivación para el plan y la sustentación de acuerdo con las normas estructurales, generales y complementarias contenidas en el Plan de Ordenamiento territorial, que rigen el plan parcial que se pretende desarrollar. Es por tanto el documento de intención del plan.

Diagnóstico. Corresponde a la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los Sistemas Generales, Piezas Estratégicas Urbanas que rigen el área, en relación con las características físicas, sociales, económicas y financieras. Su resultado arroja la estrategia integral de desarrollo espacial del área del área objeto del plan parcial y el análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo. El documento de diagnóstico del Plan Parcial, acompañado de planos de soporte a escala 1:2000 y 1:5000, debe contener los siguientes aspectos:

Análisis de los estudios realizados para el área que permitan precisar la información existente así como la necesaria a recolectar en cuanto a población y vivienda, agentes institucionales públicos y privados, servicios públicos, sistema vial, conformación del espacio público, estudios de suelos en cuanto a su capacidad portante, ambientales, equipamientos colectivos y evaluación de los proyectos de inversión para el propósito general de desarrollo del área.

Análisis de la evolución del sector con base en el proceso de configuración del sector en cuanto a subdivisión predial, dinámica inmobiliaria, normas de uso y ocupación del área así como los efectos sobre la misma.

Análisis de potencialidades del área objeto del Plan Parcial, en función de la estructura urbana o regional, identificando los determinantes y actividades predominantes y características de la dinámica económica y espacial del área.

Potencial de desarrollo del área, establecido con base en los análisis identificados en los literales anteriores y expresado en objetivos y directrices urbanísticas y técnicas para orientar la intervención en el área.

Formulación. Corresponde a la elaboración de la propuesta completa del plan, la cual debe contener los elementos indicados anteriormente y está compuesta de los siguientes elementos:

Documento Técnico. Cuyo contenido básico es el siguiente:

Memoria justificativa. Explicación de las condiciones evaluadas en la etapa de diagnóstico, pertinencia y procedencia del plan, así como las determinaciones y estrategias territoriales que dan respuesta a la problemática planteada.

Objetivos y criterios del planeamiento propuesto. Propósitos y condiciones de intervención para el desarrollo o mejoramiento del área, presentación de los esquemas posibles de ordenamiento y formulación general del ordenamiento propuesto.

Solución adoptada. Localización en el área de los Sistemas Generales y trazado de los subsistemas específicos que lo complementan (estructura ecológica principal, sistema vial, de servicios públicos de espacio público y equipamientos). Localización de acuerdo al nuevo sistema predial adoptado, de las edificaciones, usos y tratamientos, con sus respectivos índices de ocupación, construcción, densidades y alturas, equipamientos y parqueaderos y demás requisitos para su desarrollo urbanístico, Cuadros de áreas de usos y las respectivas cesiones.

Estrategia de gestión financiera y económica, jurídica e institucional. Descripción para el manejo y viabilidad económica de la operación en cuanto a la nueva estructura predial y el desarrollo de las construcciones, aplicación de instrumentos (reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes). Descripción para el manejo y viabilidad jurídica de la operación en cuanto a la nueva estructura predial y el desarrollo de las construcciones. Identificación de los agentes públicos y privados con potencial interés de participar en el desarrollo de la operación y de los mecanismos administrativos e instrumentos financieros y promocionales. Sistema de participación de cargas y beneficios con sus correspondientes instrumentos de reparto entre propietarios, promotores y entidades públicas o privadas que intervienen en la operación. Tipo de entidad que tendrá a su cargo el desarrollo de la operación.

Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención. Determinación del valor de los predios para su adquisición o cuantificación del porcentaje en el costo total de la operación. Costos del diseño y las obras de infraestructura y urbanismo y de la gestión operacional. Definición de los costos directos e indirectos del diseño y construcción del proyecto, gastos operacionales de cada operación constructiva y los plazos para su ejecución. Origen de los recursos. Estimación de los precios y ritmo de ventas de acuerdo al estudio de simulación inmobiliaria

Cartografía en escalas 1: 2000, 1:1000 o menores dependiendo de la magnitud del proyecto.

Proyecto de Decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación urbanística si fuesen necesarias.

Proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

Aprobación. La propuesta de Plan Parcial elaborada conforme a lo dispuesto en este plan y demás normas vigentes, será presentado formalmente para el estudio de viabilidad entendida ésta, como

su ajuste a las normas vigentes y a las disposiciones del POT y posterior aprobación ante la Secretaria de Planeación Municipal, salvo cuando esta entidad se haya encargado de su elaboración, condición que no la exime del cumplimiento de lo dispuesto para la elaboración de los planes parciales. Una vez radicada formalmente la propuesta, la Secretaria de Planeación dispone de quince (15) días hábiles para emitir su concepto sobre la viabilidad. Una vez expedida la viabilidad del plan se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente a efectos de que conjuntamente con el municipio concerten los asuntos exclusivamente ambientales, si ésta se requiere, de acuerdo con las normas sobre la materia para lo cual dispondrá de ocho (8) días hábiles. Vencido este término se entenderá concertado y aprobado. Surtido este trámite, el plan parcial se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación. Durante el período de revisión habrá un proceso de información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones. Cumplido el anterior procedimiento y realizadas las modificaciones que la Secretaria de Planeación Municipal estime pertinente introducir como consecuencia del trámite indicado en este numeral, el alcalde adoptará el plan parcial por medio de Decreto.

Implementación y seguimiento. Corresponde a las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, mediante la ejecución de las decisiones administrativas, financieras e institucionales para la construcción de las obras de acuerdo con el programa de ejecución adoptado.

Criterios para la delimitación de un Plan Parcial en suelo urbano.

Se tomarán como Determinantes Generales para la delimitación de un Plan Parcial sobre suelo urbano las Normas Urbanísticas Estructurales del Componente General del POT y las consideraciones emanadas de la respectiva Area o los Sistemas Generales y de las Piezas Estratégicas Urbanas, Area de Actividad y Tratamientos Urbanísticos, en los cuales éste se localiza.

Se tomarán como Determinantes Específicos además de las Normas Urbanísticas Generales y las Normas Complementarias del presente POT los siguientes:

- La atención integral a problemas particulares.
- El carácter morfológico del área.
- La viabilidad física de la operación en coherencia con la división predial existente, la infraestructura del espacio público, las provisiones de infraestructura de redes de servicio, las provisiones de equipamiento y proyectos prioritarios del Municipio.
- La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución sean o no realizadas mediante Unidades de Actuación Urbanística.
- El área del plan parcial se determinará por el autorizado de acuerdo con el objetivo de la intervención, su factibilidad económica y los procedimientos de gestión.

Planes Parciales de Renovación Urbana. Definición.

Son Planes Parciales de Renovación Urbana aquellos aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos el Plan Parcial debe prever la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos, parqueaderos y espacio publico necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Planes Parciales de Mejoramiento Integral. Definición.

Son aquellos dirigidos a sectores en Suelo Urbano desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos entre otros, a los cuales se les ha asignado tratamiento de mejoramiento integral.

La elaboración de estos Planes Parciales de Mejoramiento Integral será realizada por la Administración Municipal, con la participación de las Juntas de Acción Comunal y organizaciones cívicas interesadas.

La Administración Municipal, prestará la asesoría técnica y jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, tal como lo dispone el artículo 94 de la Ley 388 de 1997.

Estos Planes no requerirán de Unidades de Actuación Urbanística toda vez que las obras a realizar no requieren de un sistema de reparto de cargas y beneficios.

Planes Parciales de Conservación. Definición.

Son los que tienen por objeto la recuperación y conservación de sectores sobre Suelo Urbano caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural artístico o ambiental entre otros.

La Administración Municipal promoverá la formulación de un plan parcial para el Centro de Buenaventura, en el término de tres años contados a partir de la entrada en vigencia del plan de ordenamiento.

Mientras se desarrolla este Plan Parcial estas áreas podrán desarrollarse de acuerdo a la Normativa en las Areas de Actividad y en los Tratamientos Urbanísticos

Planes Parciales de Desarrollo. Definición.

Son aquellos localizados sobre áreas urbanizables no urbanizadas dentro del Suelo Urbano que tienen por finalidad principal desarrollar y construir sectores no edificados que ofrecen posibilidades para densificar y consolidar Piezas Estratégicas Urbanas.

Delimitación de Planes Parciales en la ciudad de Buenaventura

Los siguientes planes parciales que incluyen algunos macroproyectos y unidades de actuación urbanística, deberán ser desarrollados durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

1. Planes parciales para Proyectos Portuarios

- a) Delta del río Dagua
- b) Aeropuerto Delta del río Dagua
- c) Puerto de Aguadulce
- d) Puerto Industrial Portuario
- e) Puerto Solo

2. Plan parcial en Areas de Desarrollo

- a) Desarrollo agroindustrial

- b) Centro de Servicios Portuarios
- c) Muelles
- d) Parques industriales
- e) Península entre el estero Gamboa y el estero Aguacate

3. Plan parcial Vial y de transporte

Diseño y construcción de las siguientes vías :

- a) Vía Delta río Dagua
- b) Vía Puerto Aguadulce
- c) Vía alterna interna
- d) Puentes (1.75kms)
- e) Recorrido paisajístico (8.25kms)
- f) Vía arterial (102.20kms)
- g) Vía colectora (25.91kms)
- h) Vía férrea (13.09kms)
- i) Vía paisajística marginal (6.02kms)
- j) Intersecciones o glorietas en el suelo urbano definidas en el sistema vial.
- k) Eje vial urbano (21.53 kms)

Elaboración e implementación de

- l) Plan vial para transporte de carga (40.73 kms)
- m) Centro de distribución de transporte multimodal

4. Plan Parcial del Espacio Público.

Son aquellos que tienen por función la creación o transformación de los elementos que constituyen el Sistema del Espacio Público y cuya finalidad consiste en ofrecer a un sector de la ciudad una mayor oferta de espacio público que disminuya el déficit existente.

a) La zona del malecón que se integrará a la estructura urbana como un elemento recreativo (pasivo) y paisajístico. Se dotarán de mobiliario y equipamiento urbano como apoyo a las actividades de recreación pasiva y recorrido. El diseño correspondiente incluirá un programa para la arborización de la ronda con especies nativas.

b) Los parques zonales

c) Las áreas deportivas y de recreación

PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

5. Plan parcial para la Infraestructura de Servicios Públicos

Construcción de la totalidad de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado para el suelo urbano de Buenaventura.

4. Plan parcial para áreas de vivienda.

Este plan parcial se desarrollará en diferentes áreas del suelo urbano y en las áreas de expansión definidas para vivienda, como se muestra en el plano PU-11

a) Áreas de desarrollo de vivienda

- b) Areas de reubicación e viviendas
- c) Areas para construcciones palafíticas
- d) Areas de mejoramiento integral
- e) Areas de renovación urbana

VIVIENDA

Proyectos actuaciones:
Construcción de vivienda nueva.
Reubicación de vivienda.
Renovación urbana
Mejoramiento de vivienda.

Localización :
Vivienda de interes social:
Area de expansion para vivienda social como se delimita en el plano PU-11

Construcción de vivienda:
Ciudadela Nueva Buenaventura (Gamboa)
Urbanización la comunitaria el Prado AR – 9
La Cima, barrio el Bosque municipal.
Bloque ecológico, barrio el Firme calle 6ª carrera 15.
Adecuación lotes con servicio barrio Nueva granada.
Brisas del Mar, comuna 12.
La gloria, la gloria.

Reubicación de vivienda:

Zona sur de la isla, áreas de bajamar.
Zona sur del continente, áreas de bajamar(estero de San Antonio y algunos cuerpos de agua).

Mejoramiento de vivienda:
Zona sur de la isla, comunas 3 y 4
Zona continental: Punta del este, Santa cruz, inmaculada, Miramar, San francisco.

Tratamiento:
Desarrollo mediante Plan Parcial de origen privado y estatal o mixto
Residencial y de conservación ambiental

Estrategias
Intervención pública, privada, comunitaria
Concertación entre el Municipio y entes competentes.

Rol en el Modelo Territorial:
Normalización de asentamientos subnormales.
Controlar la localización en zonas de bajamar.
Desarrollar programas de mejoramiento de vivienda.
Erradicar las viviendas en situación de riesgo.

Directrices de Ordenamiento:

Elementos de la Estructura Ecológica Principal:

Preservación de la ronda hídrico protectora de quebradas y zanjones mínimo 15 metros desde la parte superior. Esta zona no se incluye como parte de la cesión obligatoria para zonas verdes.
Preservación de la arborización de especies nativas.

Localizar preferiblemente parte de las zonas verdes de cesión obligatoria frente a la vía paisajística, áreas de protección y conservación, parques zonales, sin romper el equilibrio que deben tener estas frente al conjunto total.
Cesión pública obligatoria el 18% del área bruta del terreno para zonas verdes.

Espacio Público:

El urbanizador deberá dotarla de mobiliario y equipamiento urbano como apoyo a las actividades de recreación pasiva

Usos del Suelo:

Área de Actividad Residencial exclusiva para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social: 90% incluye las áreas requeridas para zonas verdes, recreativas y los servicios comunitarios de uso público.

El desarrollo urbanístico debe incluir a cargo del urbanizador la construcción del equipamiento comunitario básico requerido por la comunidad residente.

Área de Actividad Dotacional: 10 %

Densidad máxima 80 viviendas por hectárea en vivienda unifamiliar.

Viales:

Conexión con la red vial secundaria mínimo cada 100 metros

Infraestructura de servicios Públicos a cargo del urbanizador

PLAN PARCIAL DE CONSERVACION

7. Plan parcial de patrimonio

- a) Áreas de patrimonio histórico
- b) Áreas de patrimonio cultural
- c) Áreas de patrimonio ambiental y paisajístico

Procedimientos Específicos para la Formulación y Adopción de los Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.

Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana. Definición.

Son aquellos localizados sobre Suelo de Expansión Urbana, los cuales son obligatorios para incorporar el Suelo de Expansión Urbana al Suelo Urbano.

El Suelo de Expansión Urbana solo podrá ser desarrollado y construido mediante la formulación y adopción de Planes Parciales y en cumplimiento de lo dispuesto por ellos.

Procedimiento para la Incorporación de Suelo de Expansión Urbana a Suelo Urbano.

El suelo de Expansión Urbana es calificado como Suelo Urbano mediante Decreto del Alcalde, que adopte el Plan Parcial y luego de la ejecución material de las obras de la infraestructura vial principal y de las redes matrices de servicios públicos que lo habiliten para tales fines.

La calificación del Suelo de Expansión Urbana como Suelo Urbano podrá hacerse para fracciones del área cubierta por el Plan Parcial, siempre y cuando las partes a incorporar estén habilitadas para los usos urbanos.

Los predios comprendidos en el nuevo Suelo Urbano generado por el proceso de incorporación previstos aquí, tendrán la categoría fiscal de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberá actualizar la clasificación del suelo de acuerdo a las nuevas categorías de clasificación de suelos establecida por la Ley 388 de 1997.

Delimitación de Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.

El POT delimita los siguientes Planes Parciales para ser desarrollados durante la vigencia del Plan sobre el suelo de expansión urbana, los cuales están localizados en el Plano n° PU-27

Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.

Parte de estos planes parciales se desarrollaran en areas de expansion urbana y areas rurales.

PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL ECOTURISMO

Proyecto del paisaje turístico

Localización

Area que va desde la estación de bombeo, hasta la playita donde se está construyendo la casa del pescador artesanal,

Tratamiento

Cambiar el uso del suelo

Area: 188.827 m².

Rol en el modelo territorial

Reactivar y dinamizar el sub-sector turístico en la zona urbana de la ciudad, aprovechando la posición estratégica tendientes a recuperar e incrementar el flujo de visitantes extranjeros que día a día nos visita por la actividad de cabotaje internacional al igual que generar valor agregado al interior del subsector y ordenar el uso del suelo en esa zona de la ciudad.

Estrategia

Realizar convenios con el Vice-Ministerio del Turismo, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con el turismo quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacionales e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos del sub-sector.

Proyecto Buenaventura Eco turística.

Localización

Zona al frente de la Isla de Cascajal, desde la Isla Alba hasta Punta Delicia.

Tratamiento

Cambiar el uso de suelo

Area

3.257.245 m

Rol en el modelo territorial

Reactivar y dinamizar el subsector turismo y penetrar en el mercado para esta modalidad de turismo en la zona urbana del municipio.

Estrategia

Lograr convenios con el Vice-Ministerio de Turismo, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con el turismo, Organizaciones no Gubernamentales nacionales e internacionales y lograr concertaciones con los actores directos del sub-sector.

Proyecto: Parque Industrial Pesquero.

Localización

Zona donde actualmente funcionan las empresas pesqueras del sector del piñal consolidándolo desde el puente de "El Piñal", hasta el Barrio Kennedy exactamente donde queda la Hielera.

Tratamiento

Cambiar el uso de suelo

Area

208.296 m²

Rol en el modelo territorial

Con este proyecto se logrará la unificación de uso suelos que actualmente están ocupando las empresas pesqueras en la zona de pueblo nuevo, trasladándolas hacia el piñal, disponer de un parque industrial dotado de infraestructura de servicios públicos para que se asienten nuevas empresas de éste subsector logrando así la dinamización del mismo y el normal desarrollo del proyecto la Zona Económica Especial para Exportación.

Estrategia

Lograr convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con los productos pesqueros quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos del subsector.

Proyecto: Parque Industrial Acuícola.

Localización

Globo de terreno deubicado en la Isla San Cristóbal al frente de "El Piñal" para la actividad de la acuicultura.

Tratamiento
Normatización de uso de suelo

Area
2.367.931 m²

Rol en el modelo territorial
Se busca impulsar el cultivo de especies pelágenas para incrementar la producción pesquera hacia los mercados internacionales, generar valor agregado, disminuir la tasa de desempleo e impulsar y dinamizar al subsector pesquero actualmente deprimido.

Estrategia
Hacer convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con la pesca, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales y lograr concertaciones con los actores directos del subsector.

Proyecto: Parque Industrial Maderero

Localización
Area de terreno ubicado en la Comuna 11 exactamente detrás del barrio Antonio Nariño

Tratamiento
Cambio en el uso de suelo

Area
88.556 m²

Rol en el modelo territorial
Aglutinar toda la cadena productiva de la explotación forestal en una sola zona y descongestionar "El Piñal" al igual que tener espacios dotados de toda la infraestructura de servicios públicos para los nuevos inversionistas que ayuden a dinamizar este sub-sector actualmente deprimido.

Estrategia
Realizar convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con la explotación forestal, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos del subsector.

Proyecto: Terminal de Transportes.

Localización
Debe ser construido en las afueras de la ciudad en un globo de terreno contiguo a donde se construirá el Antepuerto o Central de Apoyo Logístico a la Carga.

Tratamiento
Traslado del antiguo Terminal de Transportes y destinar el area actual para la expansión portuaria.

Rol en el modelo territorial

Servir de apoyo logístico al transporte multimodal y descongestionar el área urbana.

Estrategia

Se deben llegar a convenios con el Ministerio de Transportes, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con esta modalidad, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos de esta actividad.

Proyecto: Terminales Satélites.

Localización

Áreas donde existan entradas de agua provenientes del Estero San Antonio.

Tratamiento

Construcción de terminales satélites

Rol en el modelo territorial

Aprovechar la vía marítima natural con que se cuenta para descongestionar las vías terrestres de la ciudad y dinamizar la conectividad regional buscando que el comercio con estas otras zonas de la Costa Pacífica fluya sin problema algunos.

Estrategia

Realizar convenios con el Ministerio de Transportes, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con esta modalidad, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos de esta actividad.

Proyecto: Parque Industrial para las Pymes

Localización

Detrás de las comunas 9, 10 y 12 de la zona continental.

Tratamiento

Diseño y Adecuación de áreas

Área

9.617.146 m

Rol en el modelo territorial

Tiene como objetivo adecuar dicho globo de terreno para que los nuevos empresarios puedan instalarse y crear nuevas empresas, disminuir la tasa de desempleo y generar valor agregado al igual que impulsar y dinamizar los diferentes sub-sectores que componen la estructura económica local.

Estrategia

Este proyecto se logra llegando a convenios con el Gobierno central, Departamental, Organizaciones no Gubernamentales y concertando con los actores directos.

Proyecto: Parque Industrial para la Gran Empresa.

Localización

Detrás del proyecto portuario de Agua Dulce

Tratamiento

Ubicación de zonas industriales en nueva area

Area

7.916.555 m².

Rol en el modelo territorial

Lograr la ordenación de usos de suelo de las empresas contaminantes que actualmente están situadas en la zona sur de la isla, es decir, los graneles líquidos y combustibles al igual que dotar al municipio de un parque industrial para ofrecer a inversionistas.

Estrategia

Este proyecto saldrá adelante, con la concertación de los actores directos y convenios interinstitucionales a nivel departamental, nacional e internacional.

Proyecto: Parque Agroindustrial.

Localización

Adecuar un. área de en la zona rural de la ciudad

Tratamiento

Definir area y realizar proyecto

Area

10.693.435 m²

Rol en el modelo territorial

Con este proyecto se busca desarrollar el sub-sector Agropecuario y la generación de valor agregado a los productos agrícolas de la región.

Estrategia

Llegando a convenios con el Ministerio de Agricultura, la Gobernación del Departamento del Valle, Los Institutos descentralizados que tienen que ver con productos agrícolas, quienes deben garantizar el normal desarrollo de lo planeado mediante la ejecución de un plan de competitividad, Organizaciones no Gubernamentales nacional e internacionales para que apoyen financiera y logísticamente el proyecto y lograr concertaciones con los actores directos de esta actividad.

LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Concepto. La unidad de actuación urbanística correspondiente a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o desarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura

para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Las UAU requieren para su creación y desarrollo de los siguientes instrumentos de gestión:

La aplicación de un instrumento de englobe de predios, bien sea, el reajuste de tierras para desarrollos sobre Suelo de Expansión Urbana, o bien la integración inmobiliaria en casos de proyectos de renovación Urbana sobre Suelo Urbano.

La aplicación de un sistema de reparto de cargas y beneficios, entre los propietarios del suelo, promotores y la administración Municipal. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios del inmueble de una UAU incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales de carácter local y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Se presumirá que existe reparto equitativo de cargas y beneficios respecto de aquellas UAU donde la totalidad de sus propietarios hayan convenido las condiciones de constitución de la Entidad Gestora y las bases de la actuación para el desarrollo de la respectiva unidad desde antes de adoptarse el Plan Parcial correspondiente.

Cuando el desarrollo de una UAU no requiera de un englobe predial, el reparto de cargas y beneficios podrá realizarse mediante la figura de la cooperación entre partícipes.

Criterios para la delimitación de UAU en Planes Parciales sobre Suelo Urbano.

Las UAU serán delimitadas al interior de las áreas de los Planes Parciales de conformidad con los siguientes criterios, en orden de importancia:

Area Mínima. La necesaria para que el conjunto de la operación permita un adecuado reparto de las cargas y beneficios entre sus propietarios.

Bordes. Los bordes de la UAU deberán coincidir con elementos o componentes, existentes o proyectados, de la infraestructura matriz y los sistemas estructurantes del espacio público.

Contenido. La UAU deberá comprender los elementos o componentes, existentes o proyectados, de la infraestructura secundaria.

Predios. La UAU estará conformada por predios completos.

Las UAU desarrolladas por Entidades Gestoras públicas o mixtas, que se encuentren en proceso de ejecución al momento de cambio de la administración municipal, deberán ser incorporadas al Programa de Ejecución del POT de la nueva administración.

Cuando no sea posible conciliar todos los criterios, prevalecerá él o los de mayor importancia.

Criterios para la delimitación de UAU en Planes Parciales sobre Suelo de Expansión Urbana.

Las UAU serán delimitadas al interior de las áreas de los Planes Parciales de conformidad con los siguientes criterios, en orden de importancia:

Area Mínima. Será aquella donde la aplicación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIS no arroje áreas brutas inferiores a las 2 hectáreas.

Bordes. Los bordes de la UAU deberán coincidir con elementos o componentes, existentes o proyectados, de la infraestructura matriz y los sistemas estructurantes del espacio público.

Contenido. La UAU deberá comprender los elementos o componentes, existentes o proyectados, de la infraestructura secundaria;

Predios. La UAU estará conformada por predios completos.

Procedimientos para la formulación y aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.

El proyecto con la delimitación de UAU podrá ser elaborado de oficio por la Secretaria de Planeación Municipal, o por los particulares interesados, según los parámetros previstos en este POT y en las normas vigentes. Previa la adopción del Plan Parcial correspondiente, la Secretaria de Planeación Municipal someterá dicho proyecto de delimitación a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que conformen el área de la proyectada unidad y sus vecinos.

Estos tendrán un término improrrogable de 30 días hábiles contados a partir de la respectiva notificación, para formular las objeciones u observaciones que estimen pertinentes. Vencido este término, la Secretaria de Planeación Municipal dispondrá de 30 días para estudiar las objeciones y las modificaciones propuestas a que se refiere el numeral anterior y someter el proyecto de delimitación a la aprobación por parte del Alcalde, quien deberá expedir el acto administrativo correspondiente.

En firme el acto de delimitación y aprobación de la UAU expedida por el Alcalde, ésta se someterá al procedimiento de registro en todos los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que la integren. Sólo hasta cuando se haya surtido completamente el trámite del registro de la UAU y previa la adopción del Plan Parcial respectivo, se podrá iniciar la ejecución de las actuaciones previstas para esa UAU.

Se entiende por vecinos a los propietarios, poseedores y a los tenedores de todos los inmuebles sin distinción alguna, cuyos predios colindan con la Unidad de Actuación Urbanística.

Niveles jerárquicos de la infraestructura urbana.

En desarrollo de lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 en su artículo 39, se establece para el Municipio de Buenaventura la siguiente clasificación jerárquica de la infraestructura urbana:

Servicio	Matriz o Principal	Secundaria
Acueducto	Diámetro > 12 "	Diámetro <= 12 "
Alcantarillados sanitario	D: mayor a 1 m	D: = o inferior a 1 m
Alcantarillado pluvial	D: mayor a 1.20 mts.	D: = o inferior a 1.20 mts.
Energía	Alta Tensión	Media y Baja Tensión
Vías	V0, V1, V2 y V3	V4 e inferiores

Corresponde al Municipio y a las entidades y empresas de servicios públicos que actúen en su jurisdicción, la construcción de la infraestructura matriz y su financiación mediante el sistema de tarifas, contribución de valorización, participación de plusvalía, impuesto predial o con cargo a fondos comunes.

Los costos de la construcción de las redes secundarias corresponden a los propietarios de los terrenos beneficiados y son objeto de la repartición de cargas y beneficios cuando estos hagan parte de una UAU.

Las clasificaciones que establece este artículo podrán ser modificadas a iniciativa del Alcalde mediante Acuerdo por Vía General, guardando el principio del reparto equitativo de las cargas del desarrollo urbano.

Ejecución y Vigencia de las UAU.

La ejecución de las UAU previstas en los Planes Parciales es de obligatorio cumplimiento para las autoridades Municipales y los particulares. Su vigencia será la que se determine en cada caso.

SOBRE LAS AREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA

Las áreas objeto de plusvalía se delimitan en el plano PU-10 que se denomina Áreas generadoras de Plusvalía. El municipio en el término de 6 meses de aprobado el POT determinará el efecto plusvalía generado en estas zonas.

El procedimiento para la participación en plusvalía se realizará de acuerdo a los lineamientos de la Ley 388 de 1997.

AREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS.

Las áreas morfológicamente homogéneas se identifican en el plano PU-10, son las zonas que tienen características en cuanto a los usos, tipologías y morfología en su trama urbana.

3.3 COMPONENTE RURAL

3.3.1 MODELO TERRITORIAL RURAL PROPUESTO.

El municipio de Buenaventura hace parte del sistema litoral del Pacífico colombiano, el cual se encuentra en la región del Chocó Biogeográfico, definida por ser una de las regiones del planeta de mayor diversidad biológica. La mayor parte de su territorio es rural, cerca del 98%, perteneciente en su mayor parte a la zona de vida de bosque húmedo tropical y con la presencia de 9 cuencas fluviales y la correspondientes a las bahías de Buenaventura y de Málaga.

Socioeconómicamente se caracteriza por ser una de las regiones de más altos índices de necesidades básicas insatisfechas a nivel nacional y latinoamericano, cuya contradicción radica en que a pesar de ser una región rica en recursos naturales presenta alta pobreza. Condición a la que no se sustrae el Municipio de Buenaventura y en especial su zona rural.

La zona rural del Municipio se caracteriza por una disfuncionalidad territorial que impide conectar la gran gama relacional que le asiste, tanto de sus gentes como por los elementos naturales y artificiales que la conforman, evidenciando graves desequilibrios territoriales intra e inter cuencas, que no permiten desarrollar sus potencialidades como subregión, menos aun, sus asentamientos principales como a los de menor tamaño, y a éstos con su cabecera municipal. A pesar de su aislamiento del sistema urbano-regional, viéndose todo ello reflejado en sus débiles encadenamientos productivos, en las dificultades para su control administrativo, ambiental, productivo, de los asentamientos, la seguridad, es decir, en detrimento de su gobernabilidad.

De allí que cualquier modelo territorial que se proponga o que se busque alcanzar, entendido este, como un diseño que racionalice los usos del suelo y permita el control de éste y de los aprovechamientos, constituye el gran desafío a plasmar desde los objetivos, esto es, el marco en el que se inscriben las acciones necesarias para la consecución del conjunto de los objetivos. Debe reconocer en su situación actual aquellos elementos que han de ser corregidos.

3.3.1.1 Breve síntesis de la situación territorial de la zona rural.

Con el propósito de prosperar hacia una propuesta de modelo que enmarque la zona rural de Buenaventura como una región en la que se enlacen los diversos proyectos de reorganización territorial, es indispensable hacer alusión a algunos de los llamados obstáculos al desarrollo.

Sistema vial y de transporte interno y regional. El sistema de transporte es del tipo combinado terrestre-fluvio-marino, al tener la población que potenciar estos medios para su movilización, caracterizado por serias restricciones, no respondiendo adecuadamente a las necesidades urgentes de transporte complicando el manejo de productos e impidiendo la competitividad.

La red vial existente en la zona rural la constituyen tres ramales, uno de ellos de carácter regional dinámico (carretera Alejandro Cabal Pombo), otro estancado (carretera Simón Bolívar) y un último de tipo semidinámico-restringido (carretera Bajo Calima-Málaga), sobre el cual están asentados algunos núcleos poblacionales y desde donde se desprende ramales de bajas especificaciones

hacia unos pocos centros poblacionales, el resto de los asentamientos se encuentran semi-aislados de los centros de distribución, impidiendo ampliar la producción o de diversificarla.

Los asentamientos, por tanto, de tipo lineal sobre los ríos y costa y dispersos a la vez, en su mayoría se encuentran desarticulados, contribuyendo a deconstruir el sistema relacional societal, una de sus grandes fortalezas. Se suma su condición incompleta al carecer en la mayoría de ellos de equipamientos e infraestructuras, ofreciendo una baja calidad de vida.

Las comunicaciones con el resto del país y entre las cuencas e internamente, donde no existen, mantienen bajos niveles tecnológicos y restricciones naturales, que no benefician su posición geoeconómica y geopolítica. *El transporte aéreo* intrarural e intraregional es inexistente. La televisión y la radio, como otros medios de comunicación por su escasa cobertura y calidad de las señales no posibilita reafirmar las identidades culturales y disminuyen la posibilidad de supervivencia, como ocurre con los *servicios de salud*, que en su mayoría son sostenidos a través de la medicina tradicional.

La *ineficiencia administrativa* en la zona rural se expresa históricamente en un pobre manejo, hecho que ha llevado a un despilfarro en los recursos y la carencia de una gerencia efectiva. Su desorden niega cualquier posibilidad de crecimiento regional, que si bien se viene recuperando por los nuevos liderazgos, aun no alcanza niveles óptimos y efectivos internos o hacia la zona rural, de peso.

La educación, tradicional, lejos de converger hacia una armonía entre lo étnico-cultural - lo ambiental- lo vernáculo, debido a la imposición de los currículum que no preparan para un mundo del trabajo, menos aun para impulsar un desarrollo endógeno, no son proyecto de vida, ni cultural de muchos de sus agentes y educandos.

Los desequilibrios *territorial-ambientales*, se expresan en distintos conflictos que pasan por escasos consensos sociales y jurídicos, donde las leyes no ofrecen claridad para la organización del territorio y más bien contribuyen a su complejización en el manejo, propiedad y administración; que en suma hacen de la zona rural fragmentos territoriales de poder, a manera de compartimentos estancos donde algunos fenómenos atípicos a la zona, como la violencia en sus distintas manifestaciones se acompaña de actuaciones que agudizan sus perspectivas para el logro de un modelo de desarrollo territorial.

3.3.1.2 El Modelo Propuesto

Tres grandes elementos configuran el modelo territorial a proponer: los usos del suelo (exclusivos, complementarios o compatibles), del medio físico, los asentamientos poblacionales y/o productivos, sus equipamientos e infraestructuras de relación y, las formas de gestión y organización institucional y comunitarias necesarias para avanzar hacia una integración orgánica con el sistema urbano y regional y entre los distintos territorios de su zona rural.

Para tener claridad de base del tipo de región a la que habrá de apuntarse es necesario ubicarla en el concierto del análisis regional como una entidad de carácter asociativo, es decir, de configuración consensuada; de estructura heterogénea; cuya construcción aun esta por darse; requiriendo de un tipo de planificación vía gestión; donde el tipo de proyecto regional es necesariamente político; y su espacialidad continua y temporalidad de largo plazo; contribuyen a motivación societales que debe ser la sumatoria de poder más desarrollo (p+d); y los logros de la descentralización del tipo territorial-política; donde prime un sistema decisional de perspectiva

organizacional más una perspectiva personal (po+pp), condiciones necesarias y suficientes para llega a: un modelo que potencie y combine los distintos elementos que la conforman en un sistema polivalente que enlace: la capacidad de las cuencas, los asentamientos, su gente, economía y recursos naturales, generadores de modelos input-output que atraigan hacia ciertos espacios locacionales o nodos (cuencas, asentamientos, sitios) factores económicos de desarrollo conformando y concretando en la zona rural un sistema multipolar.

Es importante recalcar que dicho *modelo territorial polivalente y multipolar* para la zona rural de Buenaventura, descansa en una expresa "voluntad común" que como, lo dice B. Poche (1985) "se convierte sociológicamente en la aspiración de un movimiento social que reconoce en la situación de desarrollo desigual generado por un Estado central tecnoburocrático, que ha venido destruyendo la identidad local en el proceso de desarrollo desigual, la reconquista para la reconstrucción de una autonomía cultural y económica sobre la base de la identidad reconstruida ..., donde la dimensión político-institucional es finalmente superada en beneficio de la dimensión de sociabilidad, que la sustituye en el papel de organizador de la estructura social"¹

En otras palabras, el modelo territorial propuesto para la zona rural del Municipio de Buenaventura al año 2016, va encaminado a la articulación de las cuencas, los asentamientos, su gente, economía, infraestructuras y recursos naturales a los sistemas urbano, urbano-regional, que partiendo de nodos y centros polares enlace de manera polivalente los anteriores al tiempo que los combine para revertirlos en elementos potenciales del territorio hacia una construcción "interna" de capacidades; posicionamiento e inserción "externa" local, regional, nacional e internacional, que implique en la primera conformar, estructurar, complejizar el territorio local desde un enfoque multidimensional, en tanto, para la segunda, comunicar, insertar y posicionar el territorio rural y por ende el local en las redes interterritoriales y en los sistemas globales.

Lo anterior, supone nuevas orientaciones a partir de ejes estructurantes que revaloricen la oferta territorial específica, y a la vez un impulso al protagonismo del sistema de actores locales. Ejes cuya función es ordenar una red de asentamientos, o sistema articulado de asentamientos, que gane en integralidad, completos y unidos por una sistema de transporte multimodal, organizado, eficiente y competitivo, generador de encadenamientos intersectoriales provenientes de centros productivos que se conecten a redes regionales, nacionales e internacionales optimizando su capital humano, natural, material, para ganar en bienestar social y calidad de vida. Fundado en una nueva educación centrada en la cultura, el etnodesarrollo y el mundo del trabajo que conduzca al aprovechamiento racional, conservación y protección de los recursos naturales y el conocimiento. Así mismo el modelo con sus acciones conduce hacia un sistema político administrativo para la gobernabilidad, descentralizado y democrático que reconoce en las estructuras territoriales organizativas de los actores el gobierno sobre los territorios y los ciudadanos; lo cual implica como se vera una redefinición de los sujetos de planificación.

La redefinición de los sujetos de planificación.

La permanente alusión a estrategias territoriales a lo largo del modelo, entendido este como un "proyecto político" lleva implícito un proceso que implica redefinir la vieja matriz de interlocución de acumulación de poder en el ámbito territorial, mediante la descentralización (cesión de poder desde el centro o, cesión de poder desde la alcaldía hasta las cuencas) y mediante la "creación de poder" a través de la concertación como juego de suma entre los actores territoriales, pero a la vez la legitimación de las nuevas estructuras territoriales (consejos comunitarios de comunidades negras y cabildos indígenas) como parte de la administración del estado local.

¹ Poche B. ¿Une definition sociologique de la région? *Cathiers Internationaux'de Sociologie*, Vol. LXXIX, Grenoble. 1985.

En ese sentido, la redefinición del sistema político- administrativo responde a un "nuevo territorio organizado" por consejos comunitarios, cabildos indígenas y el gobierno local, cuya planificación se establezca por cuencas y mesoterritorios², bajo el lente del Estado.

El nuevo modelo territorial rural habrá entonces de responder a los siguientes propósitos, los cuales son los ejes en que este se sustenta:

1. Sistema Político – Administrativo para la gobernabilidad

Política:

Propender por una estructura política administrativa, que promueva la gobernabilidad sobre el territorio a fin de desconcentrar las decisiones político administrativas del gobierno local.

Objetivos:

Fortalecer las actuaciones del gobierno local que promuevan la descentralización administrativa, hacia los consejos comunitarios y los resguardos indígenas..

Promover los diálogos con los actores políticos y sociales que inciden sobre la deestabilización del territorio municipal.

Promover y realizar coordinadamente las actuaciones territoriales costeras, portuarias, viales, y las actividades complementarias de estas actividades, con el fin de asegurar la gobernabilidad y el manejo integral del territorio.

Fortalecer la participación de la sociedad civil en todos los ámbitos del desarrollo local municipal y en los procesos de participación social en la toma de decisiones en la planeación, la ejecución y el seguimiento del desarrollo territorial.

Corregir prácticas clientelistas y promover compromisos éticos y morales transparentes frente al gasto y la inversión para el desarrollo del municipio, promoviendo el control ciudadano.

Propiciar una cultura de la concertación territorial como eje para su manejo, administración y gobernabilidad.

Fortalecimiento a la planeación, la coadministración y el control sobre la totalidad del territorio rural.

Acciones Estratégicas.

Las siguientes acciones y estrategias cumplen con los anteriores objetivos propuestos:

Implementación de modelos culturales ciudadanos, basados en el fortalecimiento a la identidad cultural, territorial, y la solidaridad a los ciudadanos Bonaverenses.

Implementación de los estudios necesarios para adecuar y armonizar la división político administrativa con las estructuras territoriales de representación social contenidas en las leyes.

Integración de los consejos comunitarios y los cabildos indígenas, como estructuras de gobiernos territoriales dentro de la estructura municipal.

Armonización de la gestión institucional, para el estudio de una legislación especial que integre las leyes que rigen e inciden sobre la administración del territorio.

² Con este término nos referimos a los territorios de una Cuenca donde dominan diversos consejos comunitarios, como por ejemplo en las cuencas del Dagua y Anchicayá donde existen varios consejos con iguales intereses territoriales.

Implementación de metodologías conjuntas y concertadas entre el municipio y los actores locales para hacer seguimiento al plan y los demás planes que inciden sobre el desarrollo territorial.
Divulgación en forma masiva de las disposiciones legales vigentes y sus implicaciones sociales y territoriales y generar espacios de discusión y apropiación para la aplicabilidad de las mismas..
Establecimiento de alianzas estratégicas intermunicipales, con instituciones públicas y privadas del orden nacional, departamental, e internacional para la gestión concertada del territorio.
Modificar la reforma administrativa vigente para su adecuación a las actuales exigencias políticas administrativas del territorio rural, nuevo modelo de ordenamiento del territorio.
Realización de campañas de concientización sobre la unidad y la gobernabilidad territorial y la armonización de la forma de administración y manejo del territorio.
Impulsar y fortalecer los procesos de titulación colectiva, de acuerdo a la ley 70 de 1993, de ampliación y saneamiento de los resguardos indígenas, como también la constitución de nuevos resguardos.
Formulación de un proyecto de acuerdo que modifique la conformación de juntas administradoras locales en zona rural y traslade las funciones a los consejos comunitarios, los cabildos indígenas, como formas de representación constitucional.
Diseñar una estrategia para la concertación de los procesos de ordenamiento territorial ambiental de las cuencas municipales., con participación comunitaria.

II. Eje Sistema de Asentamientos:

Objetivo:

Consolidar un sistema de asentamientos rurales, teniendo en cuenta el sistema relacional de la población, los criterios de localización, estratégica, de actividades, la dotación equidistante de equipamientos y la interconexión de los sistemas de comunicación vial, aéreos, fluviales y marítimos y la funcionalidad de los servicios sociales, para una mejor y mayor integración rural y urbana., intra e intercuenas, con el resto del territorio nacional y el sistema global.

Jerarquización de los centros poblados con énfasis en la vocación que se dará a cada uno de ellos, donde prime un criterio funcional en la escogencia y categorización de los centros poblados, teniendo en cuenta las nuevas estructuras organizativas (ley de comunidades negras, ley de cabildos indígenas.)

III. Eje Bienestar Social.

Objetivo:

a. Fortalecer los valores del hombre y la mujer del pacífico, su capital social, su identidad, como etnias, sus culturas propias, su ambiente y territorio.

Acciones estratégicas:

Implementación del sistema de etnoeducación y la investigación multidisciplinaria y la recuperación de su conocimiento vernáculo.

Capacitación sobre ley 70, ley 99, de medio ambiente, sobre género

Con Respecto a la Salud.

Objetivos

- a. Realizar programas de prevención y control de la salud, programas de asistencia básica. (malaria, tuberculosis y sida).
- b. programa para el desarrollo de la investigación del sector salud para la practica de la medicina tradicional para cada etnia.
- c. Programa de la red movil de atención de la salud en el sector rural.
- d. Unidades móviles por via fluvial, para el cubrimiento de toda microcuencas del area rural.

Estrategias Salud.

Incrementar el numero de centros de asistencia de salud en los núcleos de servicios sociales que se implementaran en cada comuna.

Adecuar el Hospital y dotarlo con todos los equipos y materiales necesarios para atender tanto a los habitantes del casco urbano como a los habitantes de la zona rural y de la región.

Implementar las Rutas médicas móviles.

IV. Eje Centro de desarrollo productivos:

Obejtivos:

Impulsar el fortalecimiento de centros de desarrollo productivo aprovechando las potencialidades de las cuencas.

Diagnòsticar y potenciar las ventajas comparativas de las cuencas, disminuir las desigualdades territoriales entre éstas, las estimular las opciones de desarrollo dual y las posibilidades de encadenamientos productivos entre las actividades propias de la economía moderna y la economía tradicional tanto de la zona rural e, como entre éstas y las urbanas, con criterios de sostenibilidad.

Impulsar investigación y desarrollo biotecnológico , el aprovechamiento racional de la biodiversidad y de los productos secundarios del bosque y las actividades agropecuarias, acorde con el medio, para fortalecer la economía local.

Potenciar el conocimiento tradicional de los grupos etnicos sobre la biodiversidad y los productos del bosque, como una opción de desarrollo económico cultural.

Aprovechar las bellezas escenicas o de paisaje de la zona rural para impulsar el turismo, ecoturismo y turismo de aventura.

Fortalecimiento de las actividades productivas en las cuencas de acuerdo a sus potencialidades y con aprovechamiento racional de los recursos naturales a fin de brindar empleo, seguridad alimentaria y estimular un desarrollo sostenible.

Formulación, gestión y desarrollo de proyectos productivos, participativos, en las zonas rurales que contribuyan al desarrollo local e integrado de las cuencas.

Propiciar el desarrollo de proyectos mineros que cumplan las correspondientes disposiciones ambientales y tengan las autorizaciones del ministerio de minas y de las comunidades locales.

Acciones estratégicas:

Realización de acciones necesarias para remover y superar los tipos de obstáculos, que impiden el desarrollo socioeconómico de la zona rural, propiciando un desarrollo equitativo entre las cuencas, que desestime los procesos migratorios a la ciudad y el abandono al campo.

Gestion para la Financiación y cooperación nacional e internacional para los proyectos productivos que se formulen para el desarrollo sostenible de la zona rural, de acuerdo las potencialidades de las cuencas y a las necesidades de las comunidades.

Implementación de mecanismos que conduzcan a la apropiación del conocimiento tradicional para las comunidades y el compromiso estatal de reconocimiento económico de los beneficios de la comercialización nacional e internacional de los productos.

Gestión de ayudas nacionales e internacionales para desarrollar las acciones recomendadas en el plan de ecoturismo de Buenaventura realizado por plan pacífico.

Apoyar las disposiciones que sobre el aprovechamiento minero establezca la autoridad ambiental, ministerio de minas y energía y las comunidades propietarias de los terrenos.

Desarrollo de acciones a nivel nacional e internacional para el reconocimiento de la propiedad sobre el conocimiento tradicional y de los beneficios económicos de la biodiversidad para las comunidades locales y el municipio.

Apoyo a la gestión y desarrollo de proyectos ecoturísticos.

V. Eje Sistema de Transporte Multimodal.

Objetivo:

Impulsar y desarrollar un sistema integral de medios y servicios de transporte respetuoso del medio ambiente y eficiente, que optimice la oferta natural : hídrica, marítima y terrestre y los sistemas presentes en el municipio, articule las cuencas, sus asentamientos y de conectividad con los municipios limítrofes.

VI. eje Sistema Educativo para la Competitividad.

Objetivos:

Estructurar un sistema educativo competitivo que vaya desde la formación del ciudadano Bonaverense, hasta las condiciones de desarrollo empresarial y competitivo con criterios de sostenibilidad y respeto por el medio ambiente y la vida, son retos de todos los Bonaverenses y de sus gobernantes.

Estructurar un sistema de educación multicultural con énfasis en la etnoeducación que reconozca en la cultura del pacífico su elemento central de desarrollo.

Promover la educación continuada ya distancia.

Articular los proyectos educativos con los de la U. del Pacífico.

Implementar la educación para el trabajo

Estrategias

Alcanzar una educación para el trabajo con la implementación de centros tecnológicos mediante su puesta en funcionamiento en la cabecera municipal.

Proyecto de capacitación técnica para la transformación y comercialización dentro de las cadenas productivas , madera. Pesca, minería, agricultura y turismo.

Proyectos de capacitación técnica para atender la demanda laboral del corredor de oferta ambiental.

Programa de estabilización y mejoramiento de las condiciones de vinculación laboral de los docentes.

Implementación de una jornada de trabajo de tres turnos en el puerto de Buenaventura, garantizando condiciones , estabilidad laboral, seguridad social y remuneración digna.

Programa para el desarrollo de la investigación e información para el empleo.

Programa educativo de cultura ciudadana para las buenas costumbres y uso racional de los servicios públicos en el área tanto urbana como rural.

Proyectos para una red de servicios para la orientación comercial , asesoría gerencial y la asistencia técnica a nivel rural.

Proyecto educativo Buenaventura –territorio limpio.

Proyecto de educación amigos del agua.

Garantizar una educación continuada en las áreas rurales a través de nombramientos de profesores de la zona y asignación de recursos para pagos. y nombramientos evitando el desplazamiento continuo a la zona urbana.

Propiciar la participación de las comunidades cabildos , indígenas y consejos comunitarios en la elaboración de los PEI (Plan escolar Integral) , bajo la concepción étnica , cultura y territorio.

Creación y dotación de bibliotecas y apoyo en la elaboración y producción de textos educativos para los cabildos indígenas y los consejos comunitarios.

Terminación y dotación de los colegios agropecuarios de Córdoba y San Cipriano.

Construcción de colegios agroecológicos para el cabildo indígena de Puerto Pizarro y los asentamientos de mayor importancia o principales.

Reducir el índice de analfabetismo en los cabildos indígenas y consejos comunitarios de la zona rural.

Establecer convenios entre el Sena y los cabildos indígenas y consejos comunitarios para capacitación, garantizando a través de un representante de dichas comunidades en la junta directiva del Sena.

Fortalecer e incrementar los equipamientos de abastos que son insuficientes e inoperantes.

Definir para el municipio de Buenaventura la ETNOEDUCACION como: atender las necesidades de educación, proyección y desarrollo de cada uno de los individuos existentes en el territorio municipal.

La teoría tiene un contexto semántico entre otros :

Afro - etnoeducación : significa educación para los negros de piel color de ébano, cabellera como la lana de oveja.

Hacia - Indígena-etnoeducación : significa los indígenas oriundos del continente , individuo de piel cobriza y cabello lacio, oriundo del continente asiático.

Multi - etno - educación: que se desprende de todas las etnias

Afro- indígena - etnoeducación: hace referencia para los recursos de indígenas y negros, indígena y negro existente aun en su estado primitivo genérico y natural.

Socio - multi- etnoeducación : la interrelación entre las distintas etnias en toda la extensión de la palabra y reciproca; el negro debe conocer la normatividad de todas las etnias.

Globalización de la socio multi - etnoeducación : es la culminación , la proyección y desarrollo de cada una de las etnias y el logro de todos los objetivos propuestos en cuanto a la absoluta comprensión, adopción y práctica del espíritu de la constitución nacional y la ley 70 en el cumplimiento de los fines y principios de la constitución nacional., la ley 21 de comunidades indígenas y todos los decretos y normatividades.

Recreación y Deporte

Plan para la recreación y el deporte.

Dotar de los escenarios necesarios a los asentamientos que no lo poseen y mejorar los existentes.

Dotación de implementos.

VII. Eje Conocimiento, Conservación y usos sostenible de la Biodiversidad:

Objetivo:

Propender por el manejo sostenible, conservación , valoración de la biodiversidad, a través de su reconocimiento.

Estrategias:

Promoción de la investigación científica y tecnológica realizada por las comunidades y las entidades de investigación que esté orientada al desarrollo del municipio y sus habitantes.

Promoción y realización de manera concertada en asocio con las universidades, centros de investigación y comunidad, de estudios e investigaciones sobre la biodiversidad.

Recuperación y apropiación legal del conocimiento tradicional por parte de las comunidades.

Impulsar que el estado reconozca a las comunidades y al municipio beneficios económicos, sociales, resultantes del aprovechamiento de la biodiversidad y del acceso a los recursos genéticos presentes en el territorio.

Implementación de un sistema de información sobre la biodiversidad administrado por la C.V.C.

Gestionar la creación de áreas para la conservación de ecosistemas estratégicos

Concertación y apoyo a programas de preservación y conservación de la biodiversidad.

Promoción del desarrollo de actividades educativas para la conservación de la biodiversidad.

Implementación en concertación con la autoridad ambiental regional y las comunidades locales directrices para el manejo y recuperación de las diferentes especies y ecosistemas locales deteriorados o los susceptibles de aprovecharse socioeconómicamente.

Implementación de estudios sobre la valoración de la biodiversidad.

Promocionar el aprovechamiento racional de la fauna, flora, los ecosistemas acuáticos, terrestres y los valores escénicos naturales.

Establecimiento en los planes de manejo de las cuencas, las áreas de protección y conservación de bosques de territorios colectivos y de asentamientos indígenas.

Fomentar el uso de tecnologías que permitan el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad.

Creación de centros de investigación y desarrollo tecnológico

Implementar técnicas apropiadas para la transformación, transporte y comercialización de la madera, de las áreas destinadas para tal fin, con criterio de sostenibilidad.

Fortalecimiento del capital humano y social local para dar respuesta a las demandas de personal capacitado en el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad.

Creación de empresas comunitarias de servicios ambientales.

Apoyo a la gestión de recursos económicos nacionales e internacionales de cooperación o de canje de deuda por naturaleza para la financiación de proyectos productivos de aprovechamiento sostenible de la biodiversidad.

Gestionar el desarrollo de proyectos de reforestación masiva para acceder a recursos internacionales por venta de servicios ambientales para disminuir el efecto del cambio climático.

Implementación de actividades de zootecnia de especies nativas, que contribuya a la seguridad alimentaria y a la conservación de las especies.

Desarrollo de cultivos de productos nativos agrícolas como frutas tropicales, flores etc.

Investigación aprovechamiento de productos secundarios del bosque (resinas, taninos, estratos, productos medicinales etc.)

Elaboración de un plan que regule la pesca artesanal e industrial.

Creación de un centro de investigaciones en biotecnología, para el apoyo del desarrollo de actividades de investigación y producción biotecnológica.

Programa de formación de investigadores y capacitación y apoyo a la creación de empresas comunitarias de servicios ambientales y territoriales.

3.3.1.3 ZONAS DE PROTECCION

Definición

El suelo de protección, está constituido por las zonas y áreas de terrenos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Áreas O Ecosistemas Estratégicos Para El Municipio

Se entiende por áreas o ecosistemas estratégicos a nivel municipal, aquellos que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos, culturales o históricos, por los beneficios directos a la población y al desarrollo municipal, y por la factibilidad de manejo, entre otros. Entre ellas encontramos las áreas que constituyen el Sistema de Parques Nacionales Naturales.

Las áreas de ecosistemas estratégicos presentes en Buenaventura son las siguientes:

Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad:

Son aquellos cuya función es mantener los equilibrios ecológicos básicos y de riqueza del patrimonio natural; en el primer caso, los de regulación climática e hídrica, conservación de suelos y depuración de la atmósfera, tales como los humedales. En relación a la riqueza biótica, están referidos a los recursos naturales renovables y los de biodiversidad ecosistémica, de flora, fauna y microorganismos. Estas áreas son: bosque protector, el Parque Farallones, la Reserva Forestal de San Cipriano Escalerete, Reserva Especial de la Universidad del Valle e isla Malpelo.

Regimen de Usos

Uso Principal: Protección

Uso Compatible: Recreación Pasiva, ecoturismo, educación ambiental, investigación científica y cultural

Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos:

Son aquellos que satisfacen las necesidades de la población en agua, aire, alimentos, energía, recreación y, por ende, son factores para alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos de los procesos productivos. Se incluyen las áreas a proteger para el abastecimiento continuo de agua tanto para consumo como para generar hidroenergía, riego y una oferta adecuada de alimentos. Estas áreas son: bosques de manglar, el bosque protector productor, red hídrica, quebradas de uso turístico sobre la carrera Alejandro Cabal Pombo y la carretera Simón Bolívar, mar, estuarios, playas, las vegas de los ríos, área turística de Juanchaco y Ladrilleros, La Barra, La Bocana, Piangua y Pianguita, áreas ecoturísticas de Isla Santa Barbara, Zabaletas y otras, la zona de la represa del Alto y Bajo Anchicayá, zona costera de pesca artesanal e industrial, bahía Málaga y Bahía de Buenaventura.

Uso Principal para las áreas marinas: Pesca industrial y artesanal.

Uso Compatible: Ecoturismo y pesca deportiva

Uso Condicionado: Transito de buques mercantes, de cabotaje, pesqueros, lanchas y buques turísticos y naves de la Armada Nacional y extranjeras, los cuales deben cumplir con reglamentación vigente de control de contaminación. Así mismo el movimiento de

lanchas de turistas que participen en avistamiento de ballenas deberán cumplir con la reglamentación existente sobre esta actividad.

Uso Principal para Manglar: Conservación

Uso Compatible: Pesca artesanal, ecoturismo, investigación y aprovechamiento doméstico. Se restringe el uso comercial del bosque de manglar.

Uso Principal para playas, acantilados, estaurios y esteros: Conservación

Uso Compatible: Pesca artesanal, ecoturismo, investigación.

Se restringe en las playas la construcción de viviendas y en los acantilados se restringen las construcciones en la franja comprendida entre el borde del acantilado y 100 m de distancia.

Se recomienda la realización de un estudio de la tasa de bioerosión de los acantilados a fin de ajustar el área de restricción y un estudio sobre la dinámica de la morfología.

Uso Principal para los bosques productor-protector: Conservación

Uso Compatible: ecoturismo, viveros, aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales, aprovechamiento de productos secundarios del bosque, investigación, aprovechamiento doméstico, revegetalización y reforestación.

Los aprovechamientos comerciales forestales estarán sujetos a las determinaciones de las autoridades ambiental y supeditados al estatuto de bosques y flora silvestre del Valle del Cauca, en armonía con las disposiciones de la Ley 70 de 1993 y sus Decretos reglamentarios.

Uso Principal para la red hídrica: Conservación

Uso Compatible: turismo, ecoturismo, aprovechamiento piscícola y microcentrales .

Uso condicionado: Minera artesanal sujeta a la reglamentación vigente.

Uso Principal para las Vegas de los Ríos: Conservación

Uso Compatible: ecoturismo, actividades agropecuarias ubicadas después de los 30 m desde el borde del cauce del río (franja la franja anterior a los 30 m se declara como uso forestal protector. Vivienda rural tipo palafítica.

Uso condicionado: Restricción de uso de pesticidas y vertimientos contaminantes.

Uso Principal para área de actividad para la recreación y el turismo: Recreación activa.

Uso Compatible: Ecoturismo, servicios hoteleros, servicios de alimentación, comercial.

Uso Condicionado: Agroindustrial de bajo de impacto y vivienda.

Uso Principal para área de actividad para la recreación y el ecoturismo: Recreación pasiva.

Uso Compatible: Practica de actividades lúdicas, contemplativas, artísticas o deportivas. Se permiten senderos, miradores y el mobiliario propio de las actividades contemplativas, se prohíbe la vivienda.

Uso Condicionado: Viviendas tipo cabañas para ocupación temporal

Uso Principal para las bahías de Málaga y Buenaventura: Conservación.

Uso Compatible: Turismo, ecoturismo, pesca artesanal, institucional militar, en Buenaventura se permite equipamiento portuario, investigación científica y cultural

Uso Condicionado: Los buques y lanchas que naveguen en las bahías deben cumplir con reglamentación vigente de control de contaminación.

Se recomienda implementar y ejecutar planes de acción para el manejo de ambas bahías.

Ecosistemas estratégicos de alto riesgo:

En esta clasificación están las áreas frágiles y deterioradas o deforestadas, propensas a deslizamientos, erosión e inundaciones. Estas áreas son: zona del Bajo Calima, las orillas de los ríos en especial río Raposo, Dagua y Anchicayá, playas y acantilados .

Uso Principal para la zona del Bajo Calima: **Recuperación.**

Uso Compatible: **Turismo, ecoturismo, pesca artesanal, investigación científica y cultural, viveros, aprovechamiento de productos secundarios del bosque, aprovechamiento doméstico, revegetalización y reforestación.**

Uso condicionado: **Minera artesanal sujeta a la reglamentación vigente.**

Se debe realizar un estudio para la elaboración del mapa de amenazas de la zona rural para determinar las actividades de prevención y mitigación del riesgo para la localización de asentamientos.

La protección de estas áreas, se debe plantear a diversas escalas de intensidad:

Áreas de preservación estricta:

En donde se debe restringir cualquier clase de actuación humana. Se aplica a espacios que cuentan con una amplia biodiversidad. Estas áreas son: bosque protector, el Parque Farallones, la Reserva Forestal de San Cipriano Escalarete, Reserva Especial de la Universidad del Valle e isla Malpelo.

Áreas de conservación activa:

lugares en donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser conservados para evitar su agotamiento. Estas áreas son: bosques de manglar, el bosque protector productor, red hídrica, quebradas de uso turístico sobre la carrera Alejandro Cabal Pombo y la carretera Simón Bolívar, mar, estuarios, playas, las vegas de los ríos, área turística de Juanchaco y Ladrilleros, La Barra, La Bocana, Piangua y Pianguita, áreas ecoturísticas de Isla Santa Barbara, Zabaletas y otras, la zona de la represa del Alto y Bajo, Anchicayá, zona costera de pesca artesanal e industrial, bahía Málaga y Bahía de Buenaventura.

Áreas de regeneración y mejoramiento:

Hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o humanas y que deben ser recuperados o rehabilitados, evitando procesos de mayor impacto o contaminación visual por degradación del paisaje. Estas áreas son: zona del Bajo Calima, las orillas de los ríos en especial río Raposo, Dagua y Anchicayá, playas y acantilados .

El municipio puede declarar este tipo de áreas en su jurisdicción y establecer sus respectivas categorías de manejo, siempre y cuando respondan a un objetivo específico y determinado de conservación, recuperación, etc., además de estar sustentada en estudios ecológicos y socioeconómicos y que se establezcan medidas para su manejo y utilización. La constitución de estas áreas se convierte en una oportunidad para el municipio, ya que ellas pueden ser la salida para resolver graves problemas ambientales que están afectando el desarrollo económico y social del territorio y sus pobladores ^{3/}.

^{3/} Las reservas naturales de la sociedad civil son una categoría importante para la conservación de muestras de ecosistemas naturales, bajo los principios de sustentabilidad ambiental (ley 99/93).

3.3.2 POLITICAS SOBRE USO DEL SUELO RURAL

3.3.2.1 Objetivos Generales Sobre Uso Del Suelo Rural

Propiciar una cultura del uso, manejo y conservación del suelo en forma sostenible en armonía con los procesos naturales.

Corregir las incompatibilidades del uso del suelo de manera gradual acompañada de procesos pedagógicos que permitan interiorizar los conceptos de riesgo y problemática ambiental

Apoyar los procesos de protección y conservación de las áreas de especial importancia ambiental.

Protección del recurso suelo.

Desarrollo de actividades compatibles con el uso del suelo acordes con su capacidad de acogida, asimilación y regeneración.

Promover el uso, manejo y conservación de los suelos en forma sostenible, bajo los lineamientos de la política nacional ambiental y, en concertación con las comunidades locales.

Hacer cumplir las disposiciones establecidas que sobre el uso del suelo estén vigentes.

Preservar el capital natural del municipio.

Promover el uso, manejo y conservación de los suelos en forma sostenible.

3.3.2.2 Estrategias Para El Uso Del Suelo Rural

Establecer conjuntamente con las comunidades un proceso de capacitación en el uso, manejo y conservación del suelo.

Controlar el uso del suelo rural mediante la integración de acciones interinstitucionales entre la Administración Municipal, C.V.C., los consejos comunitarios y los cabildos indígenas, para el uso sostenible del territorio.

Apoyar los procesos de ordenamiento territorial y ambiental surgidos del consenso comunitario de las comunidades indígenas en el marco del Plan de Ordenamiento del Municipio.

Promover la elaboración de la zonificación ambiental de los territorios colectivos.

Acoger las políticas ambientales nacionales y regionales.

Apoyar el desarrollo y concertación del Plan de Manejo del Parque Farallones.

Fomentar el desarrollo de un nuevo plan manejo de la Reserva de San Cipriano-Escalerete.

Promoverá acciones para la obtención de cesiones de territorios del Departamento para la al Municipio destinados a la conservación.

Colaborar con el desarrollo de los planes de vida de las comunidades indígenas.

Capacitar a las comunidades rurales sobre uso, manejo y conservación del suelo.

Desarrollar acciones orientadas al uso, manejo y conservación de suelos.

Propender por el cumplimiento de las disposiciones, planes y programas institucionales y comunitarias sobre el uso del suelo.

3.3.2.3 Acciones Prioritarias Para El Uso Del Suelo Rural

Capacitación a las comunidades rurales sobre uso apropiado del suelo, su manejo y conservación.

Implementación de un espacio interinstitucional tripartita de control y seguimiento del uso del suelo.

Reubicar unidades productivas o residenciales que presenten incompatibilidades de uso

Colaborar con el desarrollo de los planes de manejo de territorio colectivos.

Contribuir a la socialización de las políticas ambientales nacionales y regionales.

Promover los procesos de concertación para la conservación del Parque Farallones y la definición de la zona de amortiguación.

Contribuir a la formulación del nuevo plan de manejo de la Reserva de San Cipriano-Escalerete.

Concertación con el Departamento del Valle la cesión de territorios.

Desarrollo de programas educativos en las comunidades para que se concienticen acerca de la importancia uso y manejo adecuado del suelo.

Fomento al establecimiento de parcelas demostrativas con cofinanciación estatal en el marco de programas educativos que contribuyan a la conservación de los suelos
Establecimiento de convenios para prevenir y corregir la degradación de los suelos mediante procesos de concertación con las comunidades negras, indígenas y colonos.
Desarrollo de alternativas de uso sostenible del suelo en entre los diferentes sistemas productivos, tanto tradicionales como modernos.
Estabilización de áreas degradadas.
Implementación de un espacio interinstitucional tripartita de control y seguimiento del uso del suelo.

3.3.3 CONDICIONES DE PROTECCIÓN , CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA.

3.3.3.1 Objetivos:

Mejorar los sistemas de agropecuarios de producción tradicional en beneficio de la seguridad alimentaria en los asentamientos rurales.
Fomentar la actividad pesquera con producción limpia.
Desarrollar la acuicultura como recurso para la seguridad alimentaria rural.
Desarrollar y aplicar sistemas de aprovechamiento sostenible de bosques.
Impulsar el desarrollo turístico y ecoturístico con respecto con el ambiente.
Promover los aprovechamientos mineros artesanales y de mediana escala, aplicando tecnologías apropiadas que impacten poco el ambiente.
Apoyar los aprovechamientos comunitarios sostenibles de bosques, concertados con la autoridad ambiental..
Fortalecimiento de la agricultura tradicional y de su tecnificación, adaptándola a al ambiente pluvial tropical
Fortalecimiento de la actividad pesquera industrial y artesanal con aprovechamientos racionales sostenibles de los recursos costeros y marinos
Fortalecimiento de la actividad acuícola mediante el fomento del cultivo de especies promisorias nativas y/o las introducidas con autorización de la autoridad ambiental
Garantizar la seguridad alimentaria en los asentamientos rurales.
Fomentar la actividad pesquera con producción limpia
Desarrollar la acuicultura como una contribución a la seguridad alimentaria rural.
Impulsar la producción limpia en aquellas explotaciones semitecnificadas (chontaduro, palma etc. Especialmente) a través de la implementación de prácticas agrícolas orgánicas incorporando para ello el conocimiento tradicional de las comunidades, sus técnicas e impulsando la investigación científica para tal efecto, adecuada al medio
Apoyar la declaración de vedas y el control de los permisos de pesca de recursos marinos, de manera que se garantice la conservación y aprovechamiento sostenible.
Promover el aprovechamiento sostenible de las especies que se aprovechan actualmente en la pesca y de las promisorias
Apoyar el reemplazo de artes de pesca ilegales.
Brindar alternativas de producción pecuaria en la zona rural mediante el desarrollo de la acuicultura

3.3.3.2 Acciones Estratégicas:

Impulsar la producción limpia en aquellas explotaciones agrícolas semitecnificadas (chontaduro, borojo y palma africana etc.) a través de la implementación de prácticas agrícolas orgánicas incorporando para ello el conocimiento tradicional de las comunidades, sus técnicas e impulsando la investigación científica para tal efecto, adecuada al medio.

Apoyar la declaración de vedas y el control de los permisos de pesca de recursos marinos, de manera que se garantice la conservación y aprovechamiento sostenible.
Promover el aprovechamiento sostenible de las especies que se capturan actualmente en la pesca y de las especies promisorias
Apoyar el reemplazo de artes de pesca ilegales.
Brindar alternativas de producción pecuaria en la zona rural mediante el desarrollo de la acuicultura o piscicultura y la zoocria.
Apoyar al desarrollo de la actividad turística y ecoturística en armonía con el ambiente.
Promover la minera que aplique tecnologías apropiadas de bajo impacto ambiental.

Acciones Prioritarias Sobre Producción Agrícola, Forestal, Pesquera, Turística Y Minera

Apoyo a la capacitación en actividades productivas agropecuarias con producción limpia.
Apoyo a la capacitación de los pescadores artesanales para diversificación de la pesca.
Apoyo a los pescadores artesanales frente a los compromisos del Estado de contribuir al reemplazo de artes de pesca, especialmente para las épocas de veda.
Apoyo al desarrollo de la actividad pesquera industrial y artesanal.
Fomento al desarrollo de la acuicultura.
Apoyo a la capacitación en actividades mineras de bajo impacto ambiental.
Apoyo a la capacitación y constitución de empresas comunitarias de ecoturismo..
Apoyo al fomento del turismo y de desarrollo de infraestructura de bajo impacto ambiental.

Con Respecto a la Seguridad Alimentaria.

Con el fin de garantizar la seguridad alimentaria de la población rural y su extensión a la zona urbana y la región, el Plan de Ordenamiento establece las siguientes recomendaciones, las que a su vez siguen las formuladas por las comunidades:

Diseño de una estrategia de consenso municipal para garantizar la seguridad alimentaria.
Propender por la sostenibilidad de la fertilidad de los suelos para garantizar la producción agrícola y una nueva cultura de usos del suelo.
Desarrollar programas de formación y transferencia de tecnologías para la transformación y conservación de productos agrícolas.
Potenciar la diversidad de productos agrícolas, flora y fauna nativa, recuperadas y aprovechadas de manera sustentable.
Establecer convenios de carácter económico, tecnológico y de asistencia con organizaciones gubernamentales y no gubernamentales para la recuperación de los sistemas productivos tradicionales y el conocimiento popular.
Fomento de un programa de investigación que permita definir acciones para la protección y manejo de los suelos.
Capacitar a los agricultores en manejo de sistemas alternativos orgánicos o limpios.
Establecer programas de siembra con redes de familias y otros grupos de interés.
Establecer un programa de recuperación y mejoramiento de semillas agrícolas a nivel regional y subregional.
Plan de gestión para identificar y establecer vínculos con instituciones.
Caracterización de suelos en las cuencas y difusión masiva de los usos compatibles.
Impulso a programas de granjas productivas integrales.
Fomento al establecimiento de bancos de germoplasma de productos agrícolas.

3.3.4 DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO PARA LOS ASENTAMIENTOS.

3.3.4.1 Definiciones.

Se definen como directrices de ordenamiento el conjunto de previsiones de ocupación del suelo y la adecuada dotación de infraestructura de equipamientos tanto sociales como De servicios básicos, requeridos por los asentamientos.

De igual manera por la condición de asentamientos lineales y dispersos que caracteriza la zona rural del Municipio de Buenaventura, como a la Región Pacífico, es indispensable su articulación al interior de las cuencas hasta lograr la conformación de un sistema.

3.3.4.2 Política General. Para el ordenamiento de los asentamientos.

Las políticas de ordenamiento para el sistema de los asentamientos propenden por el logro de la equidad en el desarrollo territorial, expresado en la adecuada dotación de la infraestructura de servicios y de equipamientos para todos los centros poblados, que sirven de soporte a los habitantes y sus relaciones sociales con el territorio.

3.3.4.3 Objetivos de la política general de ordenamiento de los asentamientos

- 1º) Conformar un sistema de asentamientos articulados y orgánico que propenda por fortalecer la identidad territorial y el sistema de relaciones sociales, así como la maximización de sus flujos y servicios e infraestructuras.
- 2º) Adecuar la distribución y la estructura de los núcleos a las características del medio.
- 3º) Adaptar el crecimiento de los núcleos a la capacidad de acogida del territorio.
- 4º) Adecuar el sistema de núcleos con el propósito de que no se generen segregaciones socio-espaciales, ni marginalidad socioeconómica.
- 5º) Adecuar y corregir la conformación interna de los asentamientos con el fin de que no se presenten desequilibrios tanto espaciales como estructurales o sectoriales.
- 6º) Organizar la infraestructura para convertirla en un sistema que garantice la accesibilidad para la población, en términos de oferta y demanda de bienes y servicios, dotación, capacidad de explotación racional de los recursos, la consolidación del tejido social mediante un flujo relacional amplio para el intercambio, la toma de decisiones y la apropiación del territorio.

3.3.4.4 Directrices Generales de Ordenamiento para los asentamientos rurales .

Consolidar las zonas aledañas al asentamiento de vocación agrícola.

Declarar las zonas aledañas al río como zonas de protección y recuperación.

Controlar el crecimiento hacia la franja de protección del río.

Controlar los vertimientos de aguas residuales hacia el río, quebradas, esteros y mar, cercanos al asentamiento.

Implementar los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado con sus respectivas infraestructuras complementarias, adaptadas al medio.

Evitar mediante reglamentación la ocupación de las zonas de riesgo identificadas por las mismas comunidades que ofrecen peligro para la seguridad física y los bienes de la población, incluidas todas aquellas actividades relacionadas con el acopio de combustible, explosivos, agroquímicos, u otros elementos.

Relocalizar conforme fue identificado por la comunidad los asentamientos ubicados eb zonas de riesgo.

Darse su propia nomenclatura sin alterar la toponimia cultural.

Relocalizar todas aquellas actividades que produzcan contaminación sobre el medio y especialmente sobre los ríos, esteros, mar y dentro del casco urbano como establos, gallineros, porquerizas, basureros, estableciendo los planes de manejo para dichas actividades.

Garantizar la movilidad y los accesos del resto de la población de la Cuenca.

Garantizar, adecuar y preservar las vías y caminos internos y de conexión entre el asentamientos con los demás asentamientos cercanos, con el resto del municipio y los municipios de los departamentos limítrofes.

Ejecutar campañas educativas para fortalecer la apropiación, protección y recuperación del territorio y sus atributos biogestructurales y tecnoestructurales.

Dotar, mejorar, complementar, adecuar los equipamientos de salud, educación, recreación y económicos necesarios, y maximizar los existentes para colocarlos al servicio de los demás asentamientos.

3.3.4.5 Clasificación del suelo para los asentamientos mayores

El área correspondiente a la ocupada actualmente por los núcleos poblados mayores o asentamientos principales de la zona rural como Puerto Merizalde y Concepción, en la Cuenca del Río Naya; Zabaletas en la Cuenca del Río Anchicayá; Cisneros en la Cuenca del Río Dagua; Pital y Silva en la Cuenca del Río Cajambre; San Antonio de Yurumanguí en la Cuenca del Río Yurumanguí; La Colonia o Bajo Calima en la Cuenca del Río Calima; Puerto Pizarro en la Cuenca del Río San Juan; Juanchaco, Ladrilleros y La Base Naval de Málaga, en la Cuenca de La Bahía Málaga, se clasifican como Suelo Suburbano.

Directrices de Ordenamiento para los asentamientos mayores .

Los centros poblados de mayor tamaño clasificados como suburbanos deben tender a consolidar el conjunto de su territorio a través de Planes de Desarrollo Territorial y Ambiental conforme a las determinaciones que por consenso adopten las comunidades a través de los Consejos Comunitarios de Comunidades Negras, los Cabildos Indígenas, y los antiguos colonos residentes, delimitando el perímetro de éstos, su ocupación residencial de baja densidad, respetando la franja de protección del río, de las vías y zona costera, evitando el emplazamiento de asentamientos sobre las zonas de riesgo identificadas por las mismas comunidades, controlando su expansión hacia las zonas agrícolas y de crecimiento, como también implementando la reubicación de viviendas de los sitios de riesgo, así como la implementación de áreas libres y zonas verdes y comunitarias, sin detrimento de los Planes de Ordenamiento Ambiental y Territorial elaborados por la autoridad ambiental regional y las presentes directrices generales de ordenamiento, además de otras específicas para cada uno de ellos:

Planes de Desarrollo Territorial para todos los asentamientos principales. Y para el caso específico de Juanchaco y ladrilleros éste tendrá en cuenta las propuestas de Planes de Ordenamiento Territorial construidas por o con las comunidades, algunas de las cuales fueron apoyadas por Plan Pacífico. También se deberá tener en cuenta el Plan Estratégico para el Desarrollo Ecoturístico del Municipio de Buenaventura.

Propiciar la renovación urbana en todos los asentamientos.

Consolidar una nueva centralidad al interior de las cuencas de la totalidad de los asentamientos principales soportada en la dotación suficiente de servicios y equipamientos, como en las actuaciones descentralizadas de orden político-administrativo.

De los equipamientos

Salud.

Fortalecer los servicios presentes en hospital San Agustín de Puerto Merizalde y extender otros servicios que brinden cobertura al resto de los asentamientos de la Cuenca, y municipios limítrofes de otros departamentos.

Establecer la cobertura que presta el hospital San Agustín de Puerto Merizalde a los municipios vecinos para concertar con éstos y el gobierno central las transferencias y subsidios correspondientes por el uso de sus servicios por la población de éstos.

Realizar los estudios necesarios para fortalecer y ampliar la oferta de servicios hospitalarios, junto con la consecución de personal especializado.

Para articular las diferentes actividades en la prestación de los servicios de salud por el hospital San Agustín de Puerto Merizalde es necesario construir dos centros de salud en San Francisco y Concepción en el Río Naya.

Promover un flujo constante para surtir de medicamentos la farmacia del hospital San Agustín de Puerto Merizalde y los dispensarios del resto de río Naya y demás ríos, así como promover la cobertura de estos por las EPS asentadas en el territorio.

Recuperar y fortalecer el conocimiento tradicional y las destrezas que las comunidades poseen en materia de medicina tradicional y su integración a la medicina occidental y los servicios que esta presta.

Coordinación y asistencia técnica para el control de los vectores y la zoonosis.

Fortalecer el sistema de seguimiento epidemiológico a las enfermedades endémicas.

Transformar los actuales puestos de salud de los asentamientos de primacía declarados como suburbanos en Centros de Salud en los asentamientos principales, exceptuando aquellos que poseen hospitales y, garantizar la presencia y permanencia de personal profesional y auxiliar.

Promover la ampliación de servicios en salud hacia la población de la zona norte del municipio concertando acciones del hospital de la Armada Nacional de la Base Naval de Málaga.

Impulsar servicios de salud móviles mediante la puesta en marcha de un sistema de lanchas ambulancias que integre y optimice las infraestructuras, servicios y personal existente en cada cuenca.

Educación

Ampliar la infraestructura, cobertura de las escuelas y colegios y garantizar la totalidad de los grados, como su dotación y modernización en todos los asentamientos principales. .

Construir, dotar y constituir establecimientos de educación secundaria y media vocacional donde no hay presencia de estos. O extender centros satélites de los colegios y sus modalidades académica y técnica existentes en la zona urbana.

Impulsar el establecimiento de programas de educación tecnológica y superior en diferentes modalidades.

Impulso a programas de educación virtual con soporte tecnológico

Capacitación docente continuada y permanente

Recreación

Plan para La Recreación y el Deporte.

Dotar de los escenarios necesarios a los asentamientos que no los poseen y mejorar los existentes.

Dotación de implementos.

Servicios Públicos

Extensión de la red de acueducto hacia los asentamientos que lo requiera, mejorar y colocar en funcionamiento el sistema donde existen, y dotar de tanques de reserva de almacenamiento de agua.

Realizar los estudios necesarios para la construcción de plazas de mercado o de infraestructuras básicas que cumplan con dicha función, y contribuir a mejorar la existente en el poblado de Cisneros.

Planes maestros de alcantarillado e infraestructura complementaria como plantas de tratamiento de aguas residuales en la totalidad de los asentamientos principales.

Realizar las gestiones necesarias para el emplazamiento de la infraestructura de telecomunicaciones en San Antonio de Yurumanguí; Pital y Silva en Cajambre y; Concepción en Naya.

3.3.4.6 Clasificación del suelo para los asentamientos de menor tamaño

El área correspondiente a la ocupada actualmente por los núcleos poblados de menor tamaño, medio y pequeños núcleos los cuales hacen parte de las distintas cuencas, los asentamientos carreteros y costeros que caracterizan su sistema de conformación, se clasifican como suelo rural. Se consideran asentamientos secundarios en la zona rural del Municipio de Buenaventura los siguientes: Zaragoza, Triana, La Delfina y Córdoba en la Cuenca del Río Dagua; Aguaclara y Taparal en la cuenca del Río Anchicayá; San Marcos y Nuevo Cajambre en la Cuenca del Río Cajambre; El Barranco, Juntas y La Playita en la Cuenca del Río Yurumanguí; La Bocana en la Cuenca de la Bahía de Buenaventura; San Francisco y Santa Ana en la Cuenca del Río Naya y Papayal en la Cuenca del Río Mayorquín.

Las comunidades asentadas en estos núcleos menores ubicados dentro de los territorios colectivos de comunidades negras y los cabildos indígenas se darán sus propios perímetros conforme a las potencialidades y restricciones para su ocupación y uso y según reglamentación dada por el manejo autónomo de sus territorios. Las comunidades se apoyarán en la autoridad ambiental y el municipio para la definición de éstos.

Directrices de Ordenamiento para los asentamientos menores.

Los centros poblados menores de tamaño intermedio o secundarios y los pequeños núcleos, también deben tender a consolidar el conjunto de su territorio a través de Planes de Desarrollo Territorial y Ambiental conforme las determinaciones que por consenso adopten las comunidades a través de los Consejos Comunitarios de Comunidades Negras, los Cabildos Indígenas, y los colonos, delimitando el perímetro de éstos, su ocupación residencial de baja densidad, respetando la franja de protección del río, de las vías y zona costera, evitando el emplazamiento de asentamientos sobre las zonas de riesgo identificadas por las mismas comunidades, controlando su expansión hacia las zonas agrícolas y de crecimiento, como también implementando la reubicación de viviendas de los sitios de riesgo identificados, así como la implementación de áreas libres y zonas verdes y comunitarias, sin detrimento de los Planes de Ordenamiento Ambiental y Territorial elaborados por la autoridad ambiental y de las siguientes directrices de ordenamiento.

Delimitación geográfica de los asentamientos mediante estudios cartográficos

Articular las infraestructuras existentes a las de los asentamientos de mayor jerarquía para complementar los servicios.

3. Articulación de los asentamientos para lograr su integración al sistema rural.

Mejoramiento de la infraestructura de transporte que permita la movilidad de sus habitantes hacia la cabecera municipal, otras zonas del municipio, como hacia los municipios limítrofes.

Campañas educativas para el fortalecimiento de la identidad territorial, el respeto al medio natural y construido.

Equipamientos: Salud., Educación, Servicios Públicos, Recreación: Dotación y construcción de los equipamientos básicos en aquellos asentamientos que los requieran.

Impulsar servicios de salud móviles mediante la puesta en marcha de un sistema de lanchas ambulancias que integre y optimice las infraestructuras, servicios y personal existente en cada cuenca.

Realizar los estudios pertinentes para identificar en conjunto con la autoridad ambiental fuentes de abasto para garantizar el agua y la calidad de ésta a sus habitantes y recuperar las casas de agua como fuente alterna de abasto.

Fuentes alternas y tradicionales de generación de energía limpias y adaptadas al medio.

Dotación de radios de comunicación y sistemas de telecomunicaciones con tecnologías de punta adecuadas a las condiciones del medio.

Sistemas alternativos de disposición de residuos y pozos sépticos.

Construcción de acueductos e infraestructura complementaria para los abastos.

Plan para La Recreación y el Deporte.

3.3.4.7 LA INFRAESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BASICOS EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES

Políticas sobre el sistema de aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos.

1ª) Propender por garantizar en el mediano plazo la disponibilidad de los servicios públicos: energía, alcantarillado, acueducto, aseo, telecomunicaciones y transporte, a fin de elevar la calidad de vida y afianzar el bienestar social de los pobladores de la zona rural.

2ª) Promover de manera especial el abasto de agua en el mediano plazo para todos los asentamientos de carácter primario, secundario y núcleos de menor tamaño, a través de la implementación de programas de protección, recuperación y manejo de las fuentes tradicionales y alternativas de abasto, así como la optimización del recurso proveniente de las aguas lluvias utilizando tecnologías adaptadas al medio para su disponibilidad permanente y equitativa.

3ª) Corregir de manera inmediata las prácticas inadecuadas de disposición final de los residuos y de abastecimiento de agua para consumo humano de fuentes inapropiadas, así como de la infraestructura necesaria para el manejo y tratamiento de los residuos.

Objetivos de las políticas para dotación y aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos.

Para lograr la disponibilidad de agua en condiciones de calidad y equidad es indispensable:

1º) Establecer mediante la concertación entre la autoridad ambiental y las comunidades los estudios necesarios para la identificación de fuentes de abasto.

2º) Fortalecer y recuperar las formas tradicionales de abastecimiento de agua.

3º) Diseñar la infraestructura necesaria adaptada al medio que asegure el aprovisionamiento del recurso.

4º) Reglamentar el uso de del suelo circundante a las fuentes de abasto, como a las infraestructuras que se diseñen para tal fin.

5º) Diseñar y construir la infraestructura necesaria adaptada al medio que corrija el uso inadecuado de los ríos como fuente de disposición de residuos.

6º) Implementar campañas educativas en saneamiento básico y manejo de fuentes de abasto para garantizar la sostenibilidad de ríos y quebradas.

7º) Implementar planes maestros de acueducto y alcantarillado en los centros poblados de mayor tamaño declarados como suburbanos por el Plan de Ordenamiento.

8º) Construir plantas de tratamiento de aguas residuales en los asentamientos de mayor tamaño declarados como suburbanos por el Plan de Ordenamiento.

Para lograr el aprovisionamiento y disponibilidad del servicio de energía eléctrica, se hace necesario implementar la siguiente política:

1ª) Establecer la viabilidad para dotar de los servicios de energía a los asentamientos de la zona rural donde no existe dicho servicio y, proponer a la entidad encargada de producir energía la prestación de este.

2ª) Explorar otras fuentes alternas de producción y provisión de energía de acuerdo al medio que optimicen los recursos territoriales.

3ª) Reposición y mantenimiento sostenible de plantas comunitarias generadoras de energía

Para lograr la prestación de los servicios de aseo, y un manejo adecuado de los residuos se propone la siguiente política.

1ª) Diseñar un Plan de Manejo de Residuos para toda la zona rural considerando las características de los asentamientos, con especial énfasis en los asentamientos de tamaño grande y medio.

2ª) Determinar en conjunto con la autoridad ambiental, el municipio y las comunidades sistemas alternativos limpios, adecuados al medio, para la recolección, tratamiento y disposición de los residuos sólidos.

3ª) Corregir mediante campañas educativas entre las comunidades las practicas inadecuadas de disposición de residuos.

4ª) Impulsar la organización comunitaria para la prestación de los servicios de aseo.

5ª) Impulso a los programas de Mares Limpios y Costas Limpias entre los pobladores y empresarios rurales, con énfasis en las actividades asentadas sobre la zona costera.

Con el propósito de proveer un sistema de telecomunicaciones que cubra un alto porcentaje de los asentamientos rurales, se proponen como políticas lo siguiente.

1º) Impulso a la dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones de soporte tecnológico adecuado al medio.

2º) Crear condiciones político-administrativas para el emplazamiento sobre la zona rural de operadores de telefonía privados.

Con el propósito de garantizar un sistema de transporte eficiente, eficaz y en condiciones equitativas para la zona rural que integre sus asentamientos en sentido vertical y horizontal, y con la cabecera municipal y el sistema urbano-regional y con el resto de la Región Pacífico, se proponen como políticas las siguientes.

1ª) Impulsar acuerdos institucionales para formular y desarrollar un sistema local multimodal de transporte eficiente y eficaz para la zona rural que articule los diferentes modos, que utilice de forma racional la infraestructura existente, así como su complementación.

2ª) Impulsar modos de transporte alternativos y tradicionales con capacidad de acogida por el medio.

3ª) Planificar y construir un sistema de equipamientos para el transporte, adecuados, articulados, como terminales, muelles, estaciones de intercambio y paraderos como soporte del sistema multimodal en cada una de las cuencas del municipio.

4ª) Impulsar acuerdos institucionales para que los desarrollos del sistema vial, se articulen de manera adecuada, al tráfico nacional, regional - urbano y local y, permita los accesos a la zona rural.

Acciones prioritarias para la dotación y aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos.

Las acciones a implementarse, como ha quedado establecido en el Pacto Colectivo para el ordenamiento territorial del municipio, deben partir de la concertación entre la autoridad ambiental, el municipio y las comunidades y de demás actores sectoriales. Estas deben apuntar a:

Para el recurso agua y disposición de residuos:

Diseño e implementación de un sistema de control social para la protección de las fuentes de abasto y las infraestructuras construidas para asegurar el aprovisionamiento.

Implementar campañas educativas para que se cumpla lo anterior y hacer cumplir la reglamentación que sobre los ríos y quebradas posea la autoridad ambiental para su aplicación en todas las cuencas municipales.

Implementar las acciones necesarias para la recuperación de ríos y quebradas contenidos en los Planes De Ordenamiento Territorial y Ambiental de las Cuencas, así como los establecidos en el Plan de Gestión Ambiental de la CVC 1998-2002.

Proteger y recuperar las áreas adyacentes a las bocatomas de conformidad con la reglamentación que para tal efecto establece la autoridad ambiental y las que surjan de las comunidades.

Definir como zonas de protección el área de las bocatomas en un radio de 50 metros alrededor de estas.

Establecer el uso del suelo de protección para las áreas en mención e implementar las acciones necesarias para su delimitación.

Impedir la construcción de infraestructuras sanitarias, y de tipo económico en aquellos sitios aledaños a las bocatomas, en radio no inferior a 100 metros y, prohibir las descargas hacia los causes.

Modificar las actuales infraestructuras y drenajes construidos que descargan vertimientos a quebradas y ríos.

Incorporar a los programas y proyectos de educación formal y no formal de orden gubernamental y privado, la difusión de pautas para la protección y el manejo racional del recurso agua, de las infraestructuras para su captación, así como para prevenir y corregir el uso inadecuado de las fuentes con énfasis en la disposición de residuos hacia estas.

Fortalecer las acciones educativas de la UMATA y la dependencia encargada de los asuntos rurales que se definió con las comunidades de manera coordinada para adelantar las campañas educativas necesarias en función de la protección del recurso agua y la provisión de ésta en los asentamientos.

Incorporar a los diseños de los acueductos y las redes de distribución las tecnologías adecuadas al medio para dar sostenibilidad a estos y garantizar la provisión.

Incorporar en los planes de ordenamiento territorial y ambiental de los territorios de los consejos comunitarios de comunidades negras y asentamientos indígenas la espacialización de las áreas de abastecimiento con sus respectivas restricciones sobre los usos del suelo, como el diseño de políticas para su protección.

Reglamentar el uso del agua en aquellas actividades cuyo uso del recurso es libre, de manera especial las actividades relacionadas con los servicios para automotores localizadas sobre el sistema carretero principal.

Para el aprovisionamiento y dotación de energía:

Realización de los estudios necesarios para determinar fuentes alternas de generación de energía.

Implementación de proyectos pilotos con alternativas sostenibles de generación de energía optimizando los recursos del medio mediante el uso de tecnología sencillas y limpias.

Diseño de un plan en conjunto con ICEL para la sostenibilidad de las plantas comunitarias generadoras de energía.

Para garantizar el aprovisionamiento de los servicios de aseo:

Impulsar la conformación de empresas asociativas de servicios ambientales en los asentamientos suburbanos y de tamaño medio para la prestación de los servicios de aseo.

Desarrollar los estudios para el diseño e implementación de sistemas alternativos de disposición de residuos y definir la ubicación de los centros de disposición allí donde se determinen alternativas como los rellenos sanitarios.

Implementar programas y proyectos en conjunto con la comunidad, la autoridad ambiental y el municipio para la corrección de prácticas sociales en el manejo de los residuos.

Operacionalizar las estrategias diseñadas por el Gobierno Nacional en conjunto con la autoridad ambiental para la protección de mares y costas siguiendo las directrices del programa de mares limpios y costas limpias.

e) Implementar la reglamentación adecuada para el uso y manejo de la zonas costeras.

Adelantar la investigaciones científicas necesarias para garantizar un uso y manejo adecuado de los territorios costeros.

Para el aprovisionamiento y dotación de los servicios de telecomunicaciones:

a) Implementación del programa de telefonía rural

Dotación de radios de comunicación a comunidades apartadas y fortalecimiento a la red local de radioaficionados.

Gestionar la apertura y llegada de operadores privados interesados en prestar los servicios de telefonía rural.

Para garantizar los servicios de transporte:

Impulso a la conformación empresas comunitarias y mixtas prestadoras de servicios de transporte eficientes.

Concertar con los operadores privados de transporte una estrategia que mejore la calidad y cobertura eficiente y eficaz del servicio para la zona rural, soportada en la integración de la zona rural con la cabecera.

Realizar los acuerdos institucionales para lograr la articulación de los aeropuertos existentes y desarrollar los estudios científicos para ampliar la cobertura territorial con la construcción de un aeropuerto en la localidad de Puerto Merizalde.

Impulsar la extensión de la red férrea hacia los asentamientos donde no existen estas y promover nuevas redes que complementen el sistema, así como el modo de transporte ferroviario.

Concertar con el Instituto Nacional de Vías y el Departamento las obras necesarias para garantizar la conexión de las vías jerarquizadas con las rurales.

Promover y mejorar el transporte público de cabotaje y el transporte en lanchas a través de esteros y canales.

Apoyar la creación de empresas comunitarias de transporte público acuático y terrestre.

3.3.4.8 Diretrices de ordenamiento con respecto a los asentamientos humanos. (Consejos Bajo Calima, Anchicayá, Raposo, Mallorquín y Yurumanguí)

Objetivos.

Mejoramiento de la Agricultura dentro de los planes de manejo de las cuencas.
Establecer áreas para aprovechamiento forestal comercial y domestico.
Mejoramiento de la Pesca.
Mejoramiento de la alimentación con productos de la región (seguridad alimentaria.)
Fortalecimiento al aprovechamiento de los bienes y servicios ambientales.
Mitigación de impactos de actividades productivas
Fomentar la apropiación de la cultura en el territorio.
Consolidar los territorios colectivos como áreas de conservación de la biodiversidad.
Elaboración de Planes de manejo de los territorios colectivos.
Recuperación y apropiación del conocimiento tradicional.
Transporte comunitario.
Abastecimiento de agua potable y construcción de sistemas de disposición de excretas.
Manejo disposición adecuada de residuos sólidos.
Mejoramiento de la electrificación rural.
Reducción de riesgos y reubicación de asentamientos.
Fortalecimiento del proceso organizativo.
Mejoramiento del cubrimiento del sistema de salud articulado con el tradicional.
Implementación de espacios para las actividades lúdicas , recreativas y deportivas que fortalezcan la salud y la cultura.
Mejoramiento de las telecomunicaciones.
Formación a distancia de tecnologías limpias.
Redefinir núcleos educativos.
Control y seguimiento eficaz y eficiente a la educación.

Estrategias:

Mercadeo.
Capacitación con manejo agropecuario.
Recuperar la multiactividad rural.
Establecer convenios con ONG'S para la recuperación del sector productivo.
Programa de Zoocria.
Recuperación de la medicina tradicional.
Declarar la zona del Bajo Calima como zona de recuperación de la Biodiversidad.
Recuperación de especies en peligro y de biodiversidad en general.
Establecimiento de sistemas comunitarios de transporte.

3.3.4.9 ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RURAL

Definición.

Se consideran como áreas de actividad residencial rural a las zonas que se localizan al interior del perímetro de cada uno de los centros poblados de mayor tamaño, de tamaño intermedio y menores emplazados de manera lineal sobre los causes de los ríos, carreteras rurales y costa y al interior del bosque en el territorio del municipio, y que siguen la tradición y cultura de las comunidades, así como aquellos que se encuentran sobre el sistema carretero jerarquizado.

Asignación del Tamaño de los Predios.

Los tamaños de los predios rurales para uso de las explotaciones agropecuarias será el equivalente de las UAF definidas por el Municipio; y en los casos de los territorios colectivos de comunidades negras y los resguardos o cabildos indígenas, serán los que determine por consenso la comunidad siguiendo los lineamientos de la política de titulación colectiva contenidos en la Ley 70 y su Decreto 1745 y las que se establezcan por los desarrollos de la legislación Indígenas respectivamente, como las que éstas se den para el manejo autónomo de sus territorios.

Régimen de usos.

Para garantizar un desarrollo armónico de las áreas de actividad residencial rural, se debe establecer como régimen de uso, el siguiente:

Usos principales: Viviendas, comercial de pequeña escala, de insumos agropecuarios y de grandes tiendas, dotación administrativa, de seguridad, cultos o sagradas, de educación, de salud, asistenciales, recreación pasiva y activa, encuentro comunitario.

Usos compatibles: Servicios hoteleros, servicios de alimentación, equipamientos colectivos, ecoturismo, servicios para automotores. Sin que con ello altere los usos culturales y ancestrales dados por la comunidad.

Usos no compatibles: Se prohíben los usos dentro de las áreas de actividad residencial de todas aquellas actividades pecuarias como porquerizas, gallineros, pesebreras y demás actividades en escala media y gran escala que ocasionen impactos ambientales sobre la calidad de vida de la población. Así como los usos para el emplazamiento de infraestructuras para el acopio de combustibles, de servicios de automotores las cuales estarán condicionadas a las normas ambientales y sanitarias vigentes, y las determinadas por los Consejos Comunitarios y las autoridades indígenas.

En los territorios colectivos de comunidades negras como indígenas los usos estarán sometidos al planeamiento territorial que las comunidades se den, en cumplimiento de las normas que los rigen y las surgidas de su autonomía territorial. Sin embargo, éstos, deberán guardar relación con el equilibrio ecológico.

Para autorizar el funcionamiento de usos comerciales y de servicios sobre el sistema vial principal, los impactos generados por el establecimiento deberán ser resueltos al interior de los predios. No se autorizarán actividades al aire libre que interfieran con el uso reglamentado, como el lavado de carros, engrase y parqueo, las cuales deberán estar delimitadas en predios adaptados para ello.

3.3.5 AREAS DE ACTIVIDAD TURISTICA

3.3.5.1 Definición.

Entiéndase por Área de Actividad Turística aquella destinada, en forma predominante, a la Prestación de Servicios Turísticos y en la cual solo se permitirán usos complementarios y compatibles con esta, correspondiente al área delimitada por la Ley 55 que declara Balneario del Pacífico al sector de La Barra, Juanchaco-ladrilleros. Y las destinadas por el presente Plan como son La Bocana y Pianguita.

Para efectos de la definición de las normas que regirán estas áreas se tendrá en cuenta para el caso de la Barra, Juanchaco y Ladrilleros, las propuestas de ordenamiento territorial surgidas de la

comunidad y recogidas en las propuestas de Plan de Ordenamiento Territorial para Juanchaco y Ladrilleros apoyadas por Plan Pacífico y las resultantes de iniciativas de ONG's y la comunidad y los Consejos Comunitarios de Comunidades Negras.

Para efectos de la definición de las normas que regirán el sector de La Bocana y Pianguita, se propondrá un Plan de Manejo Turístico en concertación con la autoridad ambiental, la comunidad asentada y los gremios asociados a la actividad.

3.3.5.2 Política General para el Ordenamiento de la Actividad Turística.

Las políticas de ordenamiento para las actividades turísticas propenden por el desarrollo y manejo equilibrado y compatible de los territorios en los que se desarrolle esta actividad en sus diferentes modalidades, tradicional y ecoturística y, de recreación pasiva y activa.

3.3.5.3 Objetivos de la política general de ordenamiento de las zonas de actividad turística.

- 1º) Definir estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los principios económicos, sociales, urbanísticos y de oferta ambiental contemplados en el ecoturismo como eje de desarrollo acordado, a fin de evitar el deterioro y desequilibrio del sistema natural y establecer pautas para su desarrollo y ocupación racional.
- 2º) Diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar acciones sobre los territorios destinados a la actividad turística y ecoturística.
- 5º) Adecuar los asentamientos con el fin de facilitar la prestación de servicios turísticos.
- 6º) Organizar la infraestructura para convertirla en un sistema que garantice la accesibilidad para la población, en términos de oferta y demanda de bienes y servicios, dotación, capacidad de explotación racional de los recursos.

3.3.5.4 Directrices de Ordenamiento para las Zonas Turísticas.

Definiciones.

Se definen como directrices de ordenamiento el conjunto de previsiones de ocupación del suelo y la adecuada dotación de infraestructura de equipamientos tanto sociales como de servicios básicos, requeridos por las actividades turísticas y por los asentamientos para su desarrollo y soporte de la anterior.

Definición de las zonas de actividad y desarrollo turístico

Se consideran zonas de actividad y desarrollo turístico las que se destinen en el presente Plan como zonas aptas, potenciales y compatibles para las actividades turísticas, ecoturísticas y para los usos recreativos, de acuerdo al Plan Municipal de Turismo conforme la Ley 300 de 1996 y la propuesta de Plan Estratégico para el Desarrollo Ecoturístico del Municipio de Buenaventura apoyada por Plan Pacífico, para la prestación de servicios turísticos.

Se definen como zonas de actividad y desarrollo turístico las siguientes (PR-06):

**Juanchaco y Ladrilleros.
La Bocana.
La Barra
Piangua**

Pianguita

Se determinan como zonas de actividad y desarrollo ecoturístico las siguientes (PR-06):

San Cipriano Escalerete y Cordoba

Zabaletas

Bahía Málaga y área de avistamiento de ballenas

Río y Delta San Juan

Ríos: Raposo, Cajambre, Yurumaguí y Naya

Isla Ají

Carretera Cabal Pombo: quebradas La Delfina, Perico, La Víbora y Catanga, San Antonio, la Cristalina.

Carretera Simón Bolívar: San marcos y Aguaclara. Represas Alto y Bajo Anchicayá

Río Calima: Bajo Calima.

Parque Natural Nacional Farallones

Santuario de Flora y Fauna Isla Malpelo

Para adoptar las áreas de desarrollo turístico se tendrán en cuenta el diseño y disponibilidad de la infraestructura complementaria para tales fines y su completa armonía con el ambiente.

Régimen de usos.

Para garantizar un desarrollo armónico de las áreas de actividad turística de la zona rural, se debe establecer como régimen de uso, el siguiente:

Usos principales: Viviendas, Comercial o de establecimientos de comercio que son compatibles con la actividad turística. Institucionales destinados a la atención de la demanda turística como los asistenciales, de recreación pasiva y activa, y de encuentro comunitario y, de Servicios, complementarios de la actividad turística y que sean compatibles con las mismas.

Usos compatibles: Servicios de alimentación, equipamientos colectivos, ecoturismo. Sin que con ello altere los usos culturales y ancestrales dados por la comunidad.

Usos no compatibles: Se prohíben los usos dentro de las áreas de actividad turística todas aquellas actividades pecuarias como porquerizas, gallineros, pesebreras, servicios para vehículos terrestres y acuáticos y demás actividades en escala media y gran escala que ocasionen impactos ambientales sobre la calidad de vida de la población y los servicios turísticos. Así como los usos para el emplazamiento de infraestructuras para el acopio de combustibles, de servicios de automotores las cuales estarán condicionadas a las normas ambientales y sanitarias vigentes, y las determinadas por la autoridad ambiental, los Consejos Comunitarios y las autoridades indígenas.

En los territorios colectivos de comunidades negras, como los territorios indígenas los usos se definirán según el planeamiento territorial que las comunidades den a sus territorios colectivos y de resguardos indígenas, en cumplimiento de las normas que los rigen y las surgidas de su autonomía territorial.

En las áreas de interés ambiental como los pertenecientes al sistema Nacional de Parques Naturales, de Reservas Especiales, y para la Investigación Científica, Santuarios de Fauna, los Territorios Colectivos de Comunidades Negras, como Los Resguardos y demás Asentamientos Indígenas, las zonas delimitadas de Patrimonio Arqueológico y para Avistamiento de Ballenas, los usos estarán sometidos a las reglamentaciones vigentes, los

Planes de Manejo Institucionales y las que prevean las comunidades para el desarrollo de dichas actividades.

Los usos aquí descritos como sus actividades y los definidos por las comunidades deberán guardar relación con el equilibrio ecológico.

No se autorizaran actividades al aire libre que interfieran con el uso reglamentado.

Normas Para la Parcelación De Predios Rurales Destinados A Vivienda Campestre

El Municipio deberá realizar en el término de seis meses después de aprobado el P.O.T., un estudio de las áreas para parcelación en cuyos alcances se determine la viabilidad desde el punto de vista de la provisión de servicios públicos, la no ubicación en zona de amenazas y cumplan con la normatividad del P.O.T.

Estas normas buscan encauzar el proceso de las parcelaciones bajo formas organizativas y de orientación hacia el uso adecuado del suelo que coadyuven al ordenamiento territorial del Municipio de Buenaventura, en las zonas determinadas para este uso.

Definiciones Urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación.

Siguiendo los lineamientos del Decreto 0616 de 1982 emitido por la Gobernación del Valle del Cauca, se adoptan los siguientes términos:

Se considera aislamiento el espacio libre de cualquier edificación comprendido entre su límite o borde lateral y los linderos de los lotes contiguos.

El aislamiento posterior es el espacio libre comprendido entre el límite posterior de una construcción y los linderos de los lotes posteriores contiguos.

Área de reserva, es la zona que por sus características debe mantenerse en el estado actual y cuyo cambio de uso requiere estudios especiales que justifiquen esta necesidad.

Área Libre, es la superficie que resta de un lote al descontar el área cubierta.

Área no edificable, se considera tanto la de uso público como la afectada por restricciones físicas y de zonificación en la cual está prohibido levantar construcciones con excepción de las estrictamente necesarias para su administración.

Índice de construcción, es el cociente entre el área construida y el área total del lote, sin contar las áreas de estacionamiento ni las instalaciones mecánicas que se encuentren en el sótano y la azotea.

Índice de ocupación, es el cociente entre el área ocupada y el área total del lote.

Lindero, línea imaginaria que divide dos áreas de terreno cualquiera.

Licencia especial, es la autorización legal a un proyecto en zona sin reglamentar sujeta a posibles cambios.

Lote, es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal. En caso de las agrupaciones de vivienda o conjuntos arquitectónicos los lotes individuales pueden tener acceso desde la zona privada comunal del conjunto.

Parcelación, es la subdivisión de un globo de terreno rural cuyas características de uso y dotación de servicios públicos determina un lote mayor que el usual en áreas urbanas.

Parcelación Vacacional, es aquella parcelación destinada a la construcción de proyectos de vivienda de carácter estable y de los servicios complementarios a la misma.

Servicios básicos, son aquellas instalaciones o facilidades a garantizar un nivel elemental de sanidad y bienestar a los usuarios de la parcelación.

Servicios complementarios, son aquellas instalaciones o facilidades destinadas al beneficio comunitario de los habitantes.

Uso, es la actividad o destinación que se le da a un terreno, construcción o a parte de ellos.

Uso principal, es el que corresponde a la actividad más importante que se puede desarrollar en un área determinada.

Uso Conforme, es aquel que corresponde a una actividad determinada que está debidamente autorizada por las actividades de acuerdo a las normas de zonificación y uso del suelo.

Uso no conforme, es el uso que no está acuerdo a las disposiciones del decreto 0616 de 1982, además de los estipulados en el componente sobre uso del suelo rural, estipulados en el P.O.T.

Vía, es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y peatones y comprendida entre las líneas departamento.

Vía intermunicipal, es aquella vía de carácter departamental que comunica dos municipios entre si.

Vía interregional, es aquella vía de carácter nacional de tránsito intenso que comunica dos regiones entre si.

Vía interveredal, es aquella vía de carácter departamental de poco tráfico que comunica veredas con centros urbanos mayores.

Zona, es la superficie destinada a un uso específico o predominante conforme a las delimitaciones adoptadas en el estudio de zonificación y usos del suelo.

Zonificación, es la división del municipio establecida con el fin de regular el uso regular del terreno.

Desde el punto de vista de aplicación de las reglas generales, las normas que se prevén rige en todo el Municipio de Buenaventura.

Clasificación de las parcelaciones.

Con base en la distribución del suelo que adoptan, las parcelaciones se clasifican en:

Tipo 1. Lote único destinado a una vivienda principal y eventualmente una vivienda auxiliar para vigilantes y otras construcciones complementarias.

Tipo 2. Agrupación múltiple de lotes disgregados uniformemente en terreno con servicios básicos comunes ya sea más o menos homogénea, destinados a la construcción de una vivienda por lote.

Tipo 3. Agrupación múltiple de lote con servicios básicos comunes áreas homogéneas de vivienda por cada lote ubicadas de forma compacta en el terreno, dejando una gran zona destinadas a áreas verdes, bosques, servicios comunes y complementarios.

Para parcelaciones vacacionales, cada lote tendrá una vivienda auxiliar para los vigilante y otras construcciones complementarias.

Normas para Parcelaciones.

De acuerdo a los criterios establecidos en el estudio de zonificación y uso del suelo las parcelaciones de uso vacacional y en general todo tipo de parcelaciones deberá cumplir con las siguientes normas :

No se permitirán parcelaciones en pendientes mayores a los 40 grados o al 83% de inclinación. (Parágrafo 1 Decreto 0616 de 1982).

No se permitirá parcelar las zonas de cañones ni las vegas de los ríos, ni las zonas de protección forestal definidas como suelos de protección, en el componente general.

No se permitirá el uso de parcelación vacacional en zonas delimitadas como zonas de vocación agrícola (cultivos de pan coger) a no menos que esto signifique la promoción e incentivación de dichos cultivos.

No se permitirá el uso de parcelaciones en la franja de 50 mts a cada lado de los cauces de los ríos según lo establecido en los decretos 1449 de 1987 y 2811 de 1974.

No se permitirá el uso de parcelaciones en las zonas de protección a las vías.

No se podrán parcelar terrenos clasificados por la C.V.C. como de escasa posibilidad de captación de abastecimiento de agua de un centro poblado.

Sólo se podrán parcelar las zonas determinadas en el PR-06

De acuerdo a la clasificación anterior, las normas que regirán cada tipo de parcelación, serán las siguientes:

Tipo 1: Lote mínimo: 1.500 mt².

Tipo 2: Lote mínimo: 2.000 mt².

Tipo 3: Lote mínimo, 2.500 mt².

Normas Para Las Zonas De Uso Común Y De Reserva.

Área de reserva deben ser el 50% del área total.

Índice de ocupación para servicios complementarios, es el 1% del área de reserva.

En el trámite de la licencia para parcelación, hecha por toda persona natural o jurídica que desee parcelar un lote de terreno en el municipio, deberá cumplir con la normatividad establecida por la Gobernación del Valle del Cauca y Planeación municipal y demás directrices de las autoridades ambientales.

3.3.5.5 Lineamientos Respecto a las Zonas de Pesca de Camarón En conflicto con la Pesca Artesanal.:

Zonas de Pesca Cercana a las bocanas de los rios y aguas someras:

Reglamentar la pesca artesanal e industrial con profundidades de 100 a 120 m

Que las empresas con buques de arrastre y bolicheros no invadan la zona de pesca artesanal

Que el Instituto Nacional de Pesca y Acuicultura INPA, con el apoyo de otras autoridades hagan cumplir los reglamentos y acuerdos de pesca.

Establecimiento de un plan de acción entorno a las áreas exclusivas para la pesca artesanal.

La Alcaldía, los consejos comunitarios y los resguardos indígenas deben velar por que las instituciones encargadas de la pesca y su vigilancia hagan respetar las zonas de pesca artesanal.

Zona Costera, Bocanas de Rios:

Que su uso se ajuste a la normatividad del INPA respecto al tamaño de ojo de malla, vedas y lugares autorizados para su uso, para lo cual se debe realizar jornadas de información y capacitación a los pescadores.

Que el estado ofrezca a los pescadores artesanales otras alternativas de artes de pesca en especial para las épocas de veda.

Promoción de la acuicultura y otras actividades productivas como complemento a la pesca artesanal y para compensar las épocas de veda del camarón.

Que los pescadores artesanales contribuyan al control de los artes de pesca ilegales.

Que se continúe con la programación de las vedas pero con apoyo estatal al pescador artesanal para el remplazo de los artes de pesca de malla ilegal.

3.3.5.6 Explotación de Material de Arrastre de los Ríos

Localización: Zacarías, Calle Larga, Zaragoza, Córdoba y Citronela.

a. Las empresas contaminantes deben tener licencia ambiental o plan de manejo ambiental, el cual debe estar acorde con los planes de manejo de la cuenca del Dagua.. y a los cuales se les debe hacer seguimiento la C.V.C y los consejos comunitarios en el área de influencia.

3.3.5.7 Titulación de tierras en el Parque Los Farallones:

Localización : Cuencas de Anchicayá, Raposo, Cajambre, Yurumanguí y Naya:

a. Concertar con el ministerio del medio ambiente la delimitación del parque de los farallones, teniendo en cuenta la titulación colectiva (ley 70 de 1993)
Las comunidades deben recibir beneficios para la conservación de la biodiversidad del parque Farallones.

3.3.5.8 Con Respecto a la Fumigación de Cultivos Agrícolas:

Localización : Bajo Calima, Cuencas de los ríos Dagua, Potedó, Anchicayá, río Cajambre, Yurumanguí (desde el papayo hasta san antoñito), Raposo (desde el tigre hasta san francisco y caimito), y parte alta del naya.

a. Utilización de productos poco tóxicos para la salud humana.
Capacitar a los campesinos sobre el manejo adecuado de los pesticidas agrícolas y la disposición adecuada de los materiales contaminados.
Experimentación con control biológico con apoyo de instituciones de investigación.

3.3.5.9 Con Respecto a la Contaminación de los Ríos y Estuarios

con Sedimentos.

Localización: Zona de la Barra, Juanchaco y Ladrilleros

a. Control de la deforestación e inversión en proyectos productivos alternativos para la comunidad.

b. La C.V.C debe ejercer mayor control sobre las actividades en la cuenca del río anchicayá en asocio con la comunidad..
Control ambiental en las balastreras.

con metales pesados, provenientes principalmente de la minería.

Localización: Desembocadura del río San Juan, Cuenca Rio Calima, Parte alta de la Sierpe (Dagua), cuenca del rio Aguaclara en el rio Anchicayá.

a. Que se establezca un verdadero control sobre las explotaciones de oro por parte de la C.V.C, Minercol y Alcaldía, en el uso y manejo de Mercurio.

b. Que la Comunidad ejerza una veeduría en el cumplimiento de las medidas de protección ambiental.

Capacitar a los mineros artesanales en métodos que no contaminen el agua con mercurio.

con hidrocarburos (combustibles) por la navegación.

Localización: Bahía Málaga, rio San Juan y rio Calima, rio Dagua, rio anchicayá desde el Danubio hasta la desembocadura.. En los rios Yurumanguí y raposos bajo nivel.

Que la Armada Nacional ejerza mayor control sobre el manejo de hidrocarburos en buques y lanchas en la bahía de Málaga.

Que la Dimar ejerza mayor control sobre los vertimientos de hidrocarburos en la bahía de Buenaventura.

Capacitar a los lancheros y capitanes de buques costaneros y pesqueros, personal de los expendios de combustible en tierra y en el mar, cambiaderos de aceite y en la carretera Cabal Pombo. Y las comunidades rurales en el manejo apropiado de hidrocarburos y recipientes aceitosos para evitar la contaminación del agua.

Controlar los robos de combustible del poliducto y darle mayor mantenimiento al tubo para evitar derrame tanto en la cuenca del rio Dagua como en la ciudad.

Con respecto a la Contaminación de aguas residuales (alcantarillados o letrinas).

Localización: Bahía Málaga, cerca a los asentamientos de La Plata y La Sierpe, además de Puerto España, La Barra, Juanchaco y ladrilleros. Puerto Pizarro(rio San Juan), Bajo Calima, rio Dagua, rio Anchicayá, rio Yurumanguí y rio Dagua, Vereda La Esperanza, Alto y Bajo Potedó, Soldado y todo el resto de la zona rural de Buenaventura. Bahía de Buenaventura.

a. Establecimiento de proyectos de saneamiento básico y sistemas apropiados de disposición de aguas residuales domésticas.

b. Desarrollar un plan maestro de alcantarillado en Juanchaco.- Ladrilleros.

Terminar el Plan Maestro de alcantarillado de Buenaventura y Construir Plantas de Tratamiento. De aguas residuales.

3.3.5.10 Con respecto a los conflictos por la posesión del subsuelo.

a. Que en la reglamentación de la ley 70/93 se reconozca el derecho de las comunidades a las riquezas del subsuelo.

3.3.5.11 Sobre la Disposición Inadecuada de las basuras cerca de las viviendas y sitios públicos de los asentamientos.

Localización: Comunidades de la sierpe y la Plata en bahía Málaga, Puerto Pizarro (río San Juan), La Bocana, Junachaco y Ladrilleros y el resto de asentamientos rurales. La zona del botadero actual de basuras en Buenaventura cerca a la quebrada el Venado en Cordoba. Zona de futuro relleno sanitario de Buenaventura en Zacarías.

Que el estado capacite a las comunidades mediante campañas educativas en el manejo apropiado de los residuos sólidos , por ejemplo pequeños rellenos sanitarios manuales.

Que se incentive la creación y capacitación de grupos asociativos para el manejo de sistemas comunitarios de reciclaje de residuos sólidos.

Establecimiento de un plan de manejo para el cierre del basurero actual de Buenaventura en Cordoba.

3.3.5.12 Sobre las Restricciones al Aprovechamiento de Bosques.

La C.V.C debe crear una comisión de control y vigilancia del aprovechamiento ilegal del bosque y del manglar en concertación con la comunidad y la participación de las demás autoridades del municipio.

Se debe realizar un programa de educación ambiental dirigido a las comunidades y orientado a incentivar la conservación de los bosques y la biodiversidad.

Permitir el desarrollo de aprovechamientos comunitarios sostenibles de algunas áreas de bosque de acuerdo a la ley 70 de 1993 y teniendo en cuenta los planes de manejo de los consejos comunitarios y en concertación con la C.V.C.

Las entidades del estado deben promover el desarrollo de proyectos productivos alternativos al aprovechamiento de la madera, a fin de diversificar las actividades económicas, campesinas y fomentar la conservación..

Los consejos comunitarios deben velar por la conservación de los bosques y por su aprovechamiento sostenible (ley 70/93)-

3.3.5.13 Con respecto a las zonas deforestadas sin inversión gubernamental.

Localización : En general todos los asentamientos rurales de B/ventura, siendo más crítico en las comunidades costeras donde la producción agrícola es mínima.

La administración municipal y demás entidades del estado deben promover el desarrollo en las comunidades de proyectos productivos sostenibles que sirvan inicialmente para mejorar dieta de la población y posteriormente para obtener excedentes económicos.

Fomentar la acuicultura continental marina, la agricultura de especies vegetales nativas y promisorias , la zootecnia de especies nativas y proyectos pecuarios de especies menores.

Desarrollar programas de capacitación y asistencia técnica a los campesinos a cargo de la UMATA y el INPA.

El estado debe ofrecer líneas de créditos a bajo interés para la financiación de los proyectos productivos de los campesinos.

3.3.5.14 Con respecto a la baja producción de alimentos para autoconsumo.

Localización: En general todos los asentamientos rurales de Buenaventura, siendo más crítico en las comunidades costeras, donde la producción agrícola es mínima..

La administración municipal y demás entidades del estado, deben promover el desarrollo de proyectos productivos sostenibles que sirvan inicialmente para mejorar dieta de la población y posteriormente para obtener excedentes económicos.

Fomentar la acuicultura continental y marina, la agricultura de especies vegetales, nativas y promisorias, la zootecnia de especies nativas, y proyectos pecuarios de especies menores..

Implementación de programas de capacitación y asistencia técnica a los campesinos a cargo de la Umata. Yel INPA.

Gestionar la Financiación de los proyectos productivos de los campesinos, por parte del estado a fin de ofrecer líneas de crédito a bajo interés.

3.3.5.15 Sobre los Conflictos por la propiedad de las zonas de Manglar.)

Localización: Todos los consejos comunitarios con tierras cercanas a zonas de manglar y resguardos indígenas.

Se debe hacer claridad jurídica sobre el tema, para las discusiones entre los consejos comunitarios y las instituciones relacionadas con el conflicto: DIMAR, C.V.C, Ministerio del Medio Ambiente, Incora, Alcaldía Municipal, IGAC, y la Gobernación del Valle.

Concertación con la comunidad sobre los intereses en obtener la titulación sobre los manglares, como bosques, en que consuetudinariamente se han venido relacionando sus relaciones sociales y económicas.(Ley 70 de 1993)

3.3.5.16 Con Respecto a los conflictos por la Propiedad sobre la Biodiversidad.

Localización: Zona bajo titulación colectiva de los consejos comunitarios y comunidades indígenas. Derechos del municipio de Buenaventura en representación de los habitantes.

Reconocimiento a las comunidades de los derechos de propiedad sobre el conocimiento tradicional que tienen de la biodiversidad.

Reconocimiento a las comunidades de los derechos sobre el uso comercial de la biodiversidad dado el trabajo de conservación que las comunidades tradicionalmente han hecho de ellas.

El municipio de Buenaventura debe beneficiarse de los procesos de negociación de los derechos de uso y aprovechamiento sostenible de la biodiversidad.

Desarrollar programas de capacitación que permitan a las comunidades exigir su reconocimiento de sus derechos sobre la biodiversidad.

3.3.5.17 Sobre los Conflictos por la movilización de sustancias peligrosas de la actividad portuaria por la vía Cabal Pombo.

Localización: Vía Alejandro Cabal Pombo y Cuenca del Río Dagua.

Que la administración municipal en asociación con las autoridades portuarias, la C.V.C, los organismos de atención de desastres y la comunidad, ejerzan un control sobre el tipo de productos

movilizados y la manera como se transportan, a fin de prevenir y atender las contingencias que se puedan presentar.

Las empresas transportadoras, importadoras y exportadoras relacionadas con la movilización de sustancias peligrosas, deben suscribir un seguro ambiental que permita atender los daños que cause el derramamiento de estas sustancias. (citar ley)

3.3.5.18 Sobre Zonas de Riesgo por Atentado o Robo de Combustible al Poliducto del Pacífico..

Localización: Zona urbana y Cuenca del río Dagua.

Que las autoridades ejerzan mayor vigilancia a lo largo del poliducto en asociación con la comunidad. Que Ecopetrol financie programas de sensibilización a la comunidad, sobre los peligros de los derrames de hidrocarburos a fin de prevenirlos.. Estos programas deben ser coordinados por la administración municipal.

3.3.5.19 Sobre la Contaminación de la Bahía de Buenaventura por Aguas Residuales, Metales Pesados, Hidrocarburos y residuos sólidos.

Localización: Bahía de Buenaventura.

Que las empresas desarrollen sistemas de tratamiento de sus aguas residuales y residuos sólidos a fin de cumplir con la normatividad ambiental. (incluyendo la ISO 14.000)

El estado debe apoyar la terminación del plan maestro de alcantarillado y financiar las plantas de tratamiento de aguas residuales.

Promover el desarrollo de un programa de descontaminación de la Bahía de Buenaventura, que involucre fondos nacionales y apoyo técnico y financiero de la cooperación administración municipal.

3.3.5.20 Otras Directrices

Sobre los Conflictos de Propiedad de las Tierras del Delta del Río Dagua.

Localización: Desembocadura del río Dagua.

Que se dirima el conflicto legal entre el proyecto puerto del Delta del río Dagua y los consejos comunitarios cercanos.

Con respecto a la Erosión de la Margen del Río Dagua.

Localización; Cisneros, en la cuenca del río Dagua.

a. Construcción de las estructuras de protección de las margenes del río Dagua en la zona de Cisneros para evitar la erosión de la banca de la carretera..

Con respecto al Conflicto por el manejo de la isla de Palma en bahía Málaga.

Localización: Bahía de Málaga.

Concertación del manejo y usos de la isla de Palma entre la Armada Nacional, La Alcaldía de Buenaventura y los Consejos Comunitarios.

Sobre la Contaminación de las Aguas Residuales de la Actividad turística:

Localización: La Plata, Juanchaco, Soldado, Cisneros y Callelarga.

Reubicación del asentamiento de la plata en bahía Málaga
Reubicación del asentamiento de Soldado en la Desemboocadura. Del río Anchicayá
Reubicación del asentamiento de Juanchaco en Bahía en bahía Málaga.
Se debe reubicar el caserío de Cisneros.
Se debe reubicar el caserío de Calle larga.

Sobre le conflicto de Propiedad por tierras en bahía Málaga.

Localización Bahía Málaga.

Concertación entre el municipio de Buenaventura, la Armada Nacional, La Gobernación del Valle, La Universidad del Valle, El Incora, Los Consejos comunitarios cercanos y resguardos indígenas para dirimir el conflicto de propiedad.

Sobre conflicto por la ubicación del posible relleno Sanitario municipal

Localización : Zacarías.

Concertar con la comunidad el manejo del relleno sanitario , a fin de minimizar los impactos ambientales.

Realización un programa de sensibilización a la comunidad sobre el proyecto del relleno sanitario.

Sobre el conflicto por la expansión urbana.

Localización: Citronela, Calle Larga y Zacarías. (Cuenca Río Dagua.), Calima Bocana, y Campo Hermoso.

El Concejo municipal tome las decisiones de las áreas de expansión urbana frente a la propuesta del municipio y de la comunidad,.

Sobre el Conflicto en propiedad de tierras de la vereda la Esperanza con comunidades indígenas.

Localización : Vereda la Esperanza entre la Sierpecita y la Parte alta de la Sierpe.

Aclarar la posesión de los terrenos y verificar la existencia del asentamiento indígena.

Sobre conflictos por aumento del nivel del río Anchicayá por apertura de compuertas de la represa por Epsa, que dificulta las operaciones de navegación de las comunidades.

Localización: Cuenca del Río Anchicayá

Establecimiento por parte de EPSA, de un sistema de comunicación hacia la comunidad del río Anchicayá, sobre los momentos en los cuales es necesario aumentar el nivel del río.

Sobre contaminación por manganeso en los ríos Aguaclara y Anchicayá.

Localización: Río Aguaclara, Anchicayá

a. Que la C.V.C ejerza control ambiental sobre esta explotación minera.

Sobre Conflicto de la propiedad de la tierra en el río Naya. Entre los consejos comunitarios y comunidades indígenas con la universidad del Cauca.

Localización Cuenca del río Naya.

a. Concertación entre los consejos comunitarios y comunidad indígena de la cuenca del río Naya, con la Universidad del Cauca, A fin de dirimir el conflicto de posesión de las tierras en esta cuenca, con el apoyo mde entidades nacionales relacionadas con el tema.

INDICE

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE	
5.POLÍTICA PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS	1
6.POLÍTICA PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES	9
Estrategias y acciones para los Equipamientos Basicos (Ver plano de equipamientos básicos)	11
7. POLITICA PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	12
8.POLÍTICA PARA LA ZONIFICACION Y ADOPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO	16
3.2.5.2 NORMAS GENERALES DE LAS AREAS EN ESTUDIO Y RESERVA	75
CARACTERIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN	75
NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS AREAS DE ACTIVIDAD URBANA	79
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	80
DEFINICIÓN Y CLASES DE TRATAMIENTOS	80
Concepto	80
Clases de tratamientos urbanísticos.	80
TRATAMIENTO DE DESARROLLO	80
Tratamiento de Desarrollo. Definición	80
Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Desarrollo.	80
Producción de Espacio Público	80
Características de las Cesiones Públicas Obligatorias para Zonas Verdes.	81
Conformación de la Malla Vial Local de Cesión.	81
Planes Parciales en el Tratamiento de Desarrollo. Áreas mínimas	81
Sistema de Loteo Individual.	81
Proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS.	81
Sistema de Agrupaciones.	82
Edificabilidad y Densidad Máxima para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares.	82
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN	82
Tratamiento de Consolidación. Definición.	82

Modalidades y Áreas de Aplicación del Tratamiento de Consolidación.	82
Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística.	83
Normas generales para el Tratamiento de Consolidación para sectores urbanos especiales.	83
TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN	83
Tratamiento de Conservación.	83
Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Conservación.	83
Categoría de Intervención en los Inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.	84
Asignación de categorías de intervención en los Inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.	85
Obligaciones.	85
Subdivisiones y englobes.	86
Arborización.	86
Paramentos.	86
Estacionamientos.	86
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.	86
Tratamiento de Mejoramiento Integral. Definición.	86
Áreas de Aplicación.	86
Relación con los Programas de Mejoramiento Integral.	87
Aspectos reglamentarios del Tratamiento de Mejoramiento Integral.	87
Exclusión del Tratamiento de Mejoramiento Integral.	87
NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS	87
Equipamiento comunal privado.	87
Normas sobre habitabilidad.	87
Normas volumétricas.	88
Estacionamientos y Zonas de cargue y descargue según los diferentes tipos de establecimientos.	88
Requerimientos de estacionamiento y de zonas de cargue y descargue.	88

9. POLÍTICA PARA LOS CENTROS ALTERNATIVOS DE DESARROLLO ECONÓMICO	90
LAS NORMAS URBANÍSTICAS REQUERIDAS PARA LAS ACTUACIONES URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	93
INSTRUMENTOS DE CONTROL PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.	94
LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN	95
FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN.	113
PLANES PARCIALES	114
Elaboración, obligatoriedad y vigencia.	114
Procedimientos para la formulación y adopción de los Planes Parciales.	117
Criterios para la delimitación de un Plan Parcial en suelo urbano.	119
Planes Parciales de Renovación Urbana. Definición.	119
Planes Parciales de Mejoramiento Integral. Definición.	120
Planes Parciales de Conservación. Definición.	120
Planes Parciales de Desarrollo. Definición.	120
Delimitación de Planes Parciales en la ciudad de Buenaventura	120
1. Planes parciales para Proyectos Portuarios	120
2. Plan parcial en Areas de Desarrollo	120
3. Plan parcial Vial y de transporte	121
4. Plan Parcial del Espacio Público.	121
5. Plan parcial para la Infraestructura de Servicios Públicos	121
4. Plan parcial para areas de vivienda.	121
PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.	123
Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana. Definición.	123
Procedimiento para la Incorporación de Suelo de Expansión Urbana a Suelo Urbano.	124
Delimitación de Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.	124
Planes Parciales en Suelo de Expansión Urbana.	124
Proyecto: Parque Industrial Maderero	126
Proyecto: Parque Industrial para las Pymes	127

LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	128
Criterios para la delimitación de UAU en Planes Parciales sobre Suelo Urbano.	129
Criterios para la delimitación de UAU en Planes Parciales sobre Suelo de Expansión Urbana.	129
Procedimientos para la formulación y aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística.	130
Niveles jerárquicos de la infraestructura urbana.	130
Ejecución y Vigencia de las UAU.	130
SOBRE LAS AREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA	131
3.3 COMPONENTE RURAL	132
3.3.1 MODELO TERRITORIAL RURAL PROPUESTO.	132
3.3.1.1 Breve síntesis de la situación territorial de la zona rural.	132
3.3.1.2 El Modelo Propuesto	133
1. Sistema Politico – Administrativo para la gobernabilidad	135
II. Eje Sistema de Asentamientos:	136
III. Eje Bienestar Social.	136
IV. Eje Centro de desarrollo productivos:	137
V. Eje Sistema de Trasporte Multimodal.	138
VI. eje Sistema Educativo para la Competitividad.	138
VII. Eje Conocimiento, Conservación y usos sostenible de la Biodiversidad:	139
3.3.1.3 ZONAS DE PROTECCION	140
Definición	140
Áreas O Ecosistemas Estratégicos Para El Municipio	141
3.3.2 POLITICAS SOBRE USO DEL SUELO RURAL	144
3.3.2.1 Objetivos Generales Sobre Uso Del Suelo Rural	144
3.3.2.2 Estrategias Para El Uso Del Suelo Rural	144
3.3.2.3 Acciones Prioritarias Para El Uso Del Suelo Rural	144
3.3.3 CONDICIONES DE PROTECCIÓN , CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS ZONAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA.	145
3.3.3.1 Objetivos:	145
3.3.3.2 Acciones Estratégicas:	145
Acciones Prioritarias Sobre Producción Agrícola, Forestal, Pesquera, Turística Y Minera	146
Con Respecto a la Seguridad Alimentaria.	146
3.3.4 DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO PARA LOS ASENTAMIENTOS.	147
3.3.4.1 Definiciones.	147
3.3.4.2 Política General. Para el ordenamiento de los asentamientos.	147
3.3.4.3 Objetivos de la política general de ordenamiento de los asentamientos	147
3.3.4.4 Directrices Generales de Ordenamiento para los asentamientos rurales .	147
3.3.4.5 Clasificación del suelo para los asentamientos mayores	148
Directrices de Ordenamiento para los asentamientos mayores .	148
3.3.4.6 Clasificación del suelo para los asentamientos de menor tamaño	150
Directrices de Ordenamiento para los asentamientos menores .	150
3.3.4.7 LA INFRAESTRUCTURA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BASICOS EN LOS ASENTAMIENTOS RURALES	151
Políticas sobre el sistema de aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos.	151
Objetivos de las políticas para dotación y aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos.	151

Acciones prioritarias para la dotación y aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos.	153
3.3.4.8 Directrices de ordenamiento con respecto a los asentamientos humanos. (Consejos Bajo Calima, Anchicayá, Raposo, Mallorquín y Yurumanguí)	155
Objetivos.	155
Estrategias:	155
3.3.4.9 ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RURAL	155
Definición.	155
Asignación del Tamaño de los Predios.	156
Régimen de usos.	156
3.3.5 ÁREAS DE ACTIVIDAD TURÍSTICA	156
3.3.5.1 Definición.	156
3.3.5.2 Política General para el Ordenamiento de la Actividad Turística.	157
3.3.5.3 Objetivos de la política general de ordenamiento de las zonas de actividad turística.	157
3.3.5.4 Directrices de Ordenamiento para las Zonas Turísticas.	157
Definiciones.	157
Definición de las zonas de actividad y desarrollo turístico	157
Régimen de usos.	158
3.3.5.5 Lineamientos Respecto a las Zonas de Pesca de Camarón En conflicto con la Pesca Artesanal.:	161
3.3.5.6 Explotación de Material de Arrastre de los Rios	162
3.3.5.7 Titulación de tierras en el Parque Los Farallones:	162
3.3.5.8 Con Respecto a la Fumigación de Cultivos Agrícolas:	162
3.3.5.9 Con Respecto a la Contaminación de los Rios y Estuarios con Sedimentos.	162
con metales pesados, provenientes principalmente de la minería.	163
con hidrocarburos (combustibles) por la navegación.	163
Con respecto a la Contaminación de aguas residuales (alcantarillados o letrinas).	163
3.3.5.10 Con respecto a los conflictos por la posesión del subsuelo.	163
3.3.5.11 Sobre la Disposición Inadecuada de las basuras cerca de las viviendas y sitios públicos de los asentamientos.	163
3.3.5.12 Sobre las Restricciones al Aprovechamiento de Bosques.	164
3.3.5.13 Con respecto a las zonas deforestadas sin inversión gubernamental.	164
3.3.5.14 Con respecto a la baja producción de alimentos para autoconsumo.	165
3.3.5.15 Sobre los Conflictos por la propiedad de las zonas de Manglar.)	165
3.3.5.16 Con Respecto a los conflictos por la Propiedad sobre la Biodiversidad.	165
3.3.5.17 Sobre los Conflictos por la movilización de sustancias peligrosas de la actividad portuaria por la vía Cabal Pombo.	165
3.3.5.18 Sobre Zonas de Riesgo por Atentado o Robo de Combustible al Poliducto del Pacífico..	166
3.3.5.19 Sobre la Contaminación de la Bahía de Buenaventura por Aguas Residuales, Metales Pesados, Hidrocarburos y residuos sólidos.	166
3.3.5.20 Otras Directrices	166
Sobre los Conflictos de Propiedad de las Tierras del Delta del Río Dagua.	166
Con respecto a la Erosión de la Margen del Río Dagua.	166
Con respecto al Conflicto por el manejo de la isla de Palma en bahía Málaga.	166
Sobre la Contaminación de las Aguas residuales de la Actividad turística:	166
Sobre el conflicto de Propiedad por tierras en bahía Málaga.	167
Sobre conflicto por la ubicación del posible relleno Sanitario municipal	167
Sobre el conflicto por la expansión urbana.	167
Sobre el Conflicto en propiedad de tierras de la vereda la Esperanza con comunidades indígenas.	167

Sobre conflictos por aumento del nivel del río Anchicayá por apertura de compuertas de la represa por Epsa, que dificulta las operaciones de navegación de las comunidades.	167
Sobre contaminación por manganeso en los ríos Aguaclara y Anchicayá.	167
Localización: Río Aguaclara, Anchicayá	167
Sobre Conflicto de la propiedad de la tierra en el río Naya. Entre los consejos comunitarios y comunidades indígenas con la universidad del Cauca.	167