



Página 1

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

El Concejo del Municipio de Riohacha, Departamento de La Guajira, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las que le otorga la Ley 388 de 1997, el Decreto N°. 151 de enero de 1998, el Decreto N°. 879 de mayo de 1998, el Decreto N°. 540 de Marzo de 1998, el Decreto N°. 1504 de Agosto de 1998, el Decreto N°. 1052 de junio de 1998, el Decreto N°. 1507 de Agosto de 1998, el Decreto N°. 1599 de Agosto de 1998 y demás normas reglamentaria y complementaria,

ACUERDA:

**LIBRO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES**

**TÍTULO ÚNICO
DEFINICION Y PRINCIPIOS GENERALES**

**CAPÍTULO I
ADOPCIÓN, ÁMBITO Y CONTENIDO DEL POT**

Artículo 1º: **ADOPCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA.** Adoptase el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los Planos Generales que forman parte integrante del mismo, como el principal instrumento de que dispondrá el municipio de Riohacha para administrar racionalmente el uso del territorio de su jurisdicción a corto, mediano y largo plazo. Comprende el conjunto de principios, políticas, estrategias, objetivos, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo municipal tanto urbano como rural.

El presente Plan de Ordenamiento Territorial es el producto de una efectiva participación de los diferentes actores y agentes sociales e institucionales relacionados con la dinámica territorial del municipio de Riohacha. Para ello, la Administración Municipal ha asegurado la participación y la concertación en el proceso de formulación del Plan.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el presente Acuerdo, se utilizarán indistintamente las expresiones *POT* ó *Plan de Ordenamiento Territorial* y se debe entender que, en todos los casos, se está haciendo referencia al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha, Guajira.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el Plan de Ordenamiento Territorial que mediante el presente Acuerdo se adopta, se debe entender, por corto plazo, el período transcurrido entre la fecha de esta adopción y el 31



Página 2

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

de diciembre de 2003; por mediano plazo, el período transcurrido entre el 1º de enero de 2004 y el 31 de diciembre de 2006; y por largo plazo, el período **transcurrido** entre el 1º de enero de 2007 y el 31 de diciembre de 2009.

Artículo 2º: DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA. Los siguientes documentos conforman el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha:

2.1. Documento Técnico de Soporte

2.2. Documento Resumen del POT

2.3. El presente Acuerdo, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Documento Técnico de Soporte contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del POT y está integrado de la siguiente manera:

Capítulo I: *Marco General de Referencia: Antecedentes, Marco Conceptual, Objetivos y Estrategias;*

Capítulo II: *Imagen Actual del Municipio*

Capítulo III: *Diagnóstico por Atributos y Dimensiones - Diagnóstico Estratégico*

Capítulo IV: *Percepción del Colectivo Social y Construcción de Apuestas de Futuro sobre Riohacha*

Capítulo V: *Componente General del Plan*

Capítulo VI: *Componente Urbano del Plan*

Capítulo VII: *Componente Rural del Plan*

Capítulo VIII: *Gestión, Financiación y Programa de Ejecución del Plan*

Anexo N°.1: Proceso de Participación del Colectivo Social y Concertación con las Entidades y Comunidades

Anexo N°. 2: Planos Generales

Artículo 3º: PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL POT. Los principios que orientan el Plan de Ordenamiento Territorial de Riohacha son los siguientes:

3.1. La función social y ecológica de la propiedad.

3.2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

3.3. La función pública del ordenamiento del territorio.

3.4. La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina.

3.5. La participación democrática de los residentes en su gestión.

3.6. La eficiencia y eficacia administrativa de las instituciones que lo regulan y aplican.



Página 3

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 4º: **ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA.** El ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial que por el presente Acuerdo se adopta es el municipio de Riohacha, departamento de La Guajira.

**CAPÍTULO II
DISPONIBILIDAD DE LA INFORMACIÓN**

Artículo 5º: **SALVAGUARDA DE LA INFORMACIÓN DEL POT.** Una vez sancionado el presente Acuerdo, los originales de los documentos que forman parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial que mediante el presente Acuerdo se adopta y los planos que lo soportan se pondrán bajo la custodia de la Secretaría de Planeación Municipal ó la dependencia que haga sus veces.

Artículo 6º: **UTILIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL POT.** Para ser utilizadas como documento oficial, las copias en papel de los documentos que forman parte integrante del POT de Riohacha y los planos que lo soportan, deberán ser rubricadas por el Secretario de Planeación Municipal. Las copias expedidas en medio magnético, con los debidos controles de modificación que permita la tecnología vigente, solo tendrán carácter informativo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que existiere diferencia entre las copias expedidas y los originales oficiales que se encuentran en custodia de la Secretaria de Planeación Municipal ó la entidad que haga sus veces, prevalecerán estos últimos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaria de Planeación Municipal ó la entidad que haga sus veces cobrará las copias que expida, de acuerdo con la reglamentación interna que, para tal efecto, deberá expedir anualmente el Alcalde de Riohacha mediante Resolución. La mencionada Secretaría llevará un registro de las copias expedidas con nombre ó razón social del solicitante, cédula o N.I.T., fecha de solicitud y fecha de entrega de la copia y tipo de copia entregada.

PARÁGRAFO TERCERO: Las copias antes mencionadas no podrán ser reproducidas total o parcialmente sin la autorización expresa del Secretario de Planeación Municipal, ya que la propiedad intelectual de los documentos integrantes del POT es del Municipio de Riohacha. En todo caso, cualquier reproducción que se hiciere incluirá, como fuente principal, la expresión: "*Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha 2001 – 2009*"

CAPÍTULO III

DEFINICIONES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA

Artículo 7º: **DEFINICIONES.** Para efectos del presente Acuerdo, las definiciones básicas del Plan de Ordenamiento Territorial de Riohacha, al tenor de la Ley 388 de 1997 sus normas reglamentarias y complementarias, son las siguientes:



Página 4

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

7.1. Acción Urbanística. Es la decisión administrativa y las actuaciones urbanísticas que son propias del municipio y que están relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, tal como están definidas y establecidas en el Artículo 8º de la Ley 388 de 1997.

7.2. Actuación Urbanística Pública: Es el conjunto de acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de las cuales se produce el espacio urbano construido y construible de la ciudad. Éstas son: edificación, parcelación y urbanización.

7.3. Actuación de Edificación. Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación de edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos.

7.4. Actuación de Parcelación. Es la relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o rústicos, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.

7.5. Actuación de Urbanización. Es la relacionada con las acciones de adecuación de terrenos rústicos ó naturales, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización.

7.6. Áreas Morfológicas Homogéneas: Es una zonificación del suelo urbano del territorio, mediante la cual se determinan áreas que presentan características análogas en cuanto a tipologías de edificación, usos e índices urbanísticos, derivados de su trama urbana original. Sirven para la identificación de zonas de manejo diferenciado al interior de los Planes Parciales y para la definición del aprovechamiento medio del suelo y la aplicación de algunos instrumentos de gestión urbana, tales como la transferencia de derechos de construcción.

7.7. Comunas: Son los sectores mayores con funciones políticas y administrativas en que se subdivide el Municipio de Riohacha en razón de su homogeneidad territorial, funcional y la precisión de sus límites, teniendo en cuenta la percepción y el sentido de pertenencia expresado por sus habitantes.

7.8. Estrategias: Corresponde a la ó las formas de lograr los propósitos del ordenamiento territorial, mediante las acciones fundamentales y necesarias para organizarlo y adecuarlo de acuerdo con sus ventajas comparativas y su mayor competitividad, de tal modo que permitan garantizar el desarrollo económico y social deseado en el largo plazo.

7.9. Macroyectos. Son aquellos proyectos de múltiple efecto que derivan en un conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y de orientar el crecimiento general de la ciudad.



Página 5

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

7.10. Micro - región ó Sub-región Municipal: Es la mayor y principal subdivisión del territorio municipal, identificada y delimitada a partir de sus características de homogeneidad ambiental, funcional, de accesibilidad y/o productiva.

7.11. Objetivos: Son los propósitos y permiten definir las metas de ordenamiento territorial que se deberán alcanzar en el lapso de duración del POT, teniendo en cuenta el desarrollo económico y social del municipio.

7.12. Perímetro Urbano: Línea poligonal que sirve para delimitar el suelo urbano. Para efectos del presente POT, cuando se hable de **perímetro urbano vigente al 2000**, se debe entender que se está haciendo referencia al perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996, y cuando se hable del **nuevo perímetro urbano**, debe entenderse el que se adopta mediante el presente Acuerdo.

7.13. Plan de Ordenamiento Territorial ó POT: Es el instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

7.14. Plan Parcial. Es el instrumento por el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Es un instrumento de planificación de escala intermedia, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento, aplicable a áreas ubicadas en suelo urbano o en suelo de expansión urbana. De acuerdo con los escenarios de planeación requeridos y las metas que se pretendan obtener, los planes parciales se pueden clasificar en los siguientes tipos: de expansión urbana, de desarrollo, de renovación urbana, de mejoramiento integral ó de conservación.

7.15. Políticas: Son los lineamientos que orientarán la ocupación del territorio municipal, el aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales durante la vigencia del Plan.

7.16. Sistema de Equipamientos. Es el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales, y son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, ón, cultura, abastecimiento, protección social, seguridad, justicia, etc.

7.17. Suelo Urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por



Página 6

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

7.18. Suelo de Expansión Urbana. Es aquel constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

7.19. Suelo Rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

7.20. Suelo Suburbano. Se incluyen en esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Las áreas suburbanas pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

7.21. Suelo de Protección. Es aquel constituido por zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las otras clases que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse en razón de sus características geográficas, paisajísticas y/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.

7.22. Suelo de Reserva: Corresponde a aquellas áreas destinadas a la provisión, ampliación y/o expansión de espacios públicos, áreas verdes y/o la ubicación de infraestructura de servicios públicos.

7.23. Tratamientos Urbanísticos: Es el conjunto de decisiones administrativas del componente urbano del Plan de Ordenamiento, mediante las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. Pueden asignarse los siguientes tratamientos urbanísticos: *Desarrollo, Conservación, Renovación Urbana, Actualización* (Consolidación y mejoramiento integral combinadas) y *Mejoramiento Integral*.

7.24. Tratamiento de Actualización o Consolidación. Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación, ubicados dentro del suelo urbano, con el objeto de completar zonas con morfología urbana homogénea.



Página 7

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

7.25. Tratamiento de Desarrollo: Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados ubicados dentro del suelo urbano y/o de expansión urbana.

7.26. Tratamiento de Conservación: Es el aplicable a los inmuebles y zonas catalogadas como de conservación arquitectónica y urbanística por corresponder a áreas, elementos urbanos y estructuras que constituyen documentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época del municipio o distrito, que aportan formas valiosas del urbanismo y la arquitectura para la consolidación de su identidad y memoria urbana.

7.27. Tratamiento de Mejoramiento Integral. Es el aplicable a sectores catalogados como de desarrollo incompleto que requieren de acciones de habilitación de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio.

7.28. Tratamiento de Renovación Urbana. Es el aplicable a sectores ubicados dentro del suelo urbano, que requieren introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener procesos de deterioro físico y ambiental, con el fin de obtener un aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano, la rehabilitación de inmuebles históricos y culturales, la utilización más eficiente de inmuebles urbanos para beneficio de la comunidad.

7.29. Unidades de Actuación Urbanística. Son ámbitos espaciales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento y la compensación. Debe ser urbanizada o construida 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.

7.30. Zonas: Son las subdivisiones homogéneas funcionales y/o productivas dentro de una micro - región del municipio.



Página 8

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

LIBRO PRIMERO
OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO
PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE RIOHACHA

TÍTULO 1º
OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
ESTRATÉGICOS Y GENERALES

Artículo 8º: **OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL POT.** Los objetivos estratégicos específicos para la planificación del Ordenamiento Territorial de Riohacha son los siguientes:

8.1. : En cuanto al acceso y disponibilidad de bienes y servicios colectivos

8.1.1. Acceso a unas vías públicas y a una infraestructura de transporte adecuadas a la demanda y en la calidad requerida;

8.1.2. La disponibilidad y el acceso de todos los habitantes del municipio a unos espacios públicos que permitan la integración al medio natural, la convivencia ciudadana, el disfrute y uso colectivos y la comunicación entre los diversos espacios que integran el territorio;

8.1.3. La posibilidad de acceder a una vivienda digna, adecuada a sus posibilidades, cuyo entorno responda a las condiciones de habitabilidad y de respeto y convivencia con el entorno ambiental;

8.1.4. El acceso y la disponibilidad de unos servicios públicos domiciliarios en la ubicación, calidad, oportunidad y cantidad adecuados a las necesidades y posibilidades de la colectividad y del ciudadano individual.

8.2.: En cuanto a las relaciones e interacciones entre el hombre y su entorno

8.2.1. Una adecuada interacción entre las estructuras urbanas y las estructuras ambientales en la que ambas se complementen y respeten, en una armoniosa convivencia de actividades, territorio y calidad de vida;

8.2.2. Un modelo de ocupación y uso del territorio en el que se minimicen los conflictos y se maximicen las potencialidades, en el marco de un balanceado sistema de recuperación y conservación;

8.2.3. El disfrute y el goce de un ambiente sano y el mantenimiento del patrimonio natural de la nación y del municipio como condición indispensable para el desarrollo sostenible;

8.2.4. El logro de un equilibrio entre las actividades y usos del territorio, de tal modo que lo que se conserva y lo que se transforma se complementen, garantizando que las transformaciones permitan que los ecosistemas sigan prestando sus servicios ambientales y se prevenga su deterioro; en consecuencia, el ordenamiento del territorio propenderá por un equilibrio entre transformación, conservación y restauración de los ecosistemas cuando estos hayan sido perturbados más allá de su capacidad.

8.3.: En cuanto a la utilización e intensidad de utilización del territorio



Página 9

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

8.3.1. Una malla territorial cuya estructura, usos e intensidades de ocupación propendan por un desarrollo sostenible.

8.3.2. Una dinámica de los usos del suelo que, otorgando prioridad al interés común, oriente sus procesos de cambio y procure para éste una racional estructura en la que la función ecológica de la propiedad se armonice con la función social de la misma.

8.4.: En cuanto a la calidad de vida

8.4.1. El continuo mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, no importa su ubicación territorial.

8.4.2. Una equitativa distribución de las oportunidades y los beneficios del desarrollo, en la cual los costos del desarrollo se repartan en función de los beneficios recibidos;

8.4.3. La recuperación y preservación del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico y natural.

8.5.: En cuanto a la defensa de la vida colectiva e individual

8.5.1. Una ubicación de los asentamientos humanos y de las actividades colectivas e individuales que minimice las posibilidades de catástrofe y/o daño ante riesgos naturales y que las evite frente a riesgos antrópicos.

Artículo 9º: **OBJETIVOS GENERALES DEL POT.** Los objetivos generales de planificación del Ordenamiento Territorial de Riohacha son los siguientes:

9.1. Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad que ofrecen, tanto el casco urbano de la cabecera municipal, como de los restantes centros poblados del municipio.

9.2. Superación de las condiciones de alto riesgo (físico, ambiental y/o social) en que viven los habitantes de varias zonas al interior del casco urbano de la cabecera municipal.

9.3. Superación y minimización de los conflictos ambientales resultantes de las distintas formas de intervención sobre el territorio municipal.

9.4. Creación de las condiciones que permitan un proceso de planificación territorial completo e integrado tendiente a armonizar los valores culturales, económicos y ambientales, y a lograr un equilibrio entre la protección ambiental y el desarrollo económico.

9.5. Generación de unas condiciones de equilibrio y control espacial en la estructura urbana de la cabecera municipal, de tal forma que las actividades sean desconcentradas y, con ello, se contribuya a la descongestión del centro tradicional.

9.6. Contribución a la superación de las restricciones que soportan los servicios públicos domiciliarios tanto en la cabecera municipal como en los centros poblados menores.

9.7. Creación de unas condiciones para estimular el desarrollo de la producción agropecuaria y potenciar la vocación pesquera que presentan algunas zonas del municipio.

9.8. Valoración del patrimonio inmueble (cultural, arquitectónico y urbanístico) para que, dentro de criterios de preservación y conservación, entre a formar parte de los procesos más dinámicos de la ciudad



Página 10

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

contemporánea y que, a su vez, permita reconocer la forma en que la historia ha quedado fijada, no solo en la ciudad, sino en los espacios de valor étnico - cultural.

9.9. Mejoramiento de las condiciones de accesibilidad desde y hacia los centros poblados rurales del municipio.

9.10. Potencialización de la vocación turística del municipio, siempre en armonía con el medio ambiente y el respeto del patrimonio natural, cultural y arquitectónico.

9.11. Recuperación y habilitación del espacio público para que éste cumpla con su función social y colectiva sin restricciones.

9.12. Superación de las restricciones de acceso y comunicación entre las zonas periféricas urbanas y el centro tradicional del casco urbano de la cabecera municipal.

9.13. Fortalecimiento de la presencia institucional del Estado - Gobierno en las zonas periféricas del casco urbano de la cabecera municipal y en los centros poblados de la zona rural del municipio.

TÍTULO 2º

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO II

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA OCUPACIÓN Y MANEJO DEL SUELO Y DEMÁS RECURSOS NATURALES DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA

Artículo 10º: **ESTRATEGIAS GENERALES.** Las estrategias para el Ordenamiento Territorial de Riohacha son los siguientes:

10.1 Reforzar el vínculo físico, visual y espacial entre la zona continental de Riohacha y la franja costera, en especial en las zonas urbanas y suburbanas de la cabecera municipal, con el fin de crear una territorialidad integrada funcionalmente.

10.2 Minimizar, cualitativa y cuantitativamente, las zonas de alto riesgo (físico, sanitario y/o ambiental) existentes, tanto en las zonas urbanas como en las rurales.

10.3 Proteger y/o recuperar las áreas patrimoniales, los ecosistemas y las áreas especiales más frágiles y/o en peligro de desaparición.

10.4 Definir los criterios para el desarrollo sostenible de la franja costera del municipio de Riohacha, con orientación preferencial a la protección y al uso especial.

10.5 Crear un sistema de centros poblados apoyado sobre la jerarquización de funciones urbanas identificadas en el POT de Riohacha y teniendo en cuenta sus áreas de influencia.

10.6 Incrementar la accesibilidad y la conectividad de las distintas áreas que conforman la cabecera municipal y de las subregiones al interior del área rural del municipio.

10.7 Mejorar la calidad física de la vida, tanto de los habitantes de la cabecera municipal como los de la zona rural.



Página 11

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

10.8 Desarrollar un modelo de gestión ambiental que tenga en cuenta que en las condiciones climáticas, de suelo y demás recursos naturales del territorio de Riohacha predomina el bosque seco sub-tropical y/o semi-desértico.

10.9 Replantear la estructura institucional y operativa de las dependencias que tienen que ver con la planeación municipal orientándola a las modernas exigencias institucionales de carácter territorial que plantea la ley 388 de 1997.

Artículo 11º: **MARCO DE POLÍTICAS DEL POT.** Las políticas de largo plazo para la ocupación y manejo del suelo y de los recursos naturales del Plan de Ordenamiento Territorial de Riohacha son las siguientes:

11.1. EN LA PERSPECTIVA URBANA - REGIONAL: Crear condiciones que permitan la integración territorial de Riohacha y potencialicen su rol de centro subregional y maximicen sus ventajas comparativas para convertirlas en *ventajas competitivas* que le permitan alcanzar el escenario propuesto como visión estratégica.

11.2. EN EL ATRIBUTO SUELO: Racionalizar el uso del suelo y la distribución de las actividades e intensidad de utilización del espacio por parte de las mismas con criterio de *sustentabilidad ambiental*.

11.3. EN EL ATRIBUTO SERVICIOS PÚBLICOS: Mejorar la calidad e incrementar de la cobertura de los servicios públicos y sociales, con criterio de *equidad social*.

11.4. EN EL ATRIBUTO VIVIENDA Y ENTORNO: Mejorar de la calidad física de la vida y superar de las actuales restricciones que soporta la malla territorial en busca de condiciones de *sustentabilidad ambiental* y *equidad social*.

11.5. EN EL ATRIBUTO EQUIPAMIENTO: Replantear el esquema territorial de cobertura de los servicios sociales y comunitarios para acercarlos a las comunidades de manera equitativa.

11.6. EN EL ATRIBUTO TRANSPORTE: Incrementar los índices de accesibilidad y conectividad, tanto al interior del casco urbano de la cabecera municipal, como entre ésta y los demás centros poblados, por medio del mejoramiento del sistema de vías, transportes y telecomunicaciones.

11.7. EN EL ATRIBUTO ESPACIO PÚBLICO: Recuperar la verdadera función social, ecológica, urbanística e integradora de los espacios colectivos.

11.8. EN LA DIMENSIÓN SOCIAL: Crear condiciones que favorezcan la consolidación de una estructura social más equilibrada y equitativa.

11.9. EN LA DIMENSIÓN ECONÓMICA: Superar el limitado nivel de desarrollo económico existente, bajo los criterios de *desarrollo sostenible* (*crecimiento económico, equidad social y sustentabilidad ambiental*).

11.10. EN LA DIMENSIÓN CULTURAL: Preservar los valores históricos y culturales de los grupos étnicos locales.



Página 12

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

11.11. EN LA DIMENSIÓN MEDIOAMBIENTAL: Conservar las condiciones ambientales aún en zonas no alteradas en el municipio y recuperar aquellas áreas ó zonas que presenten alguna degradación, siempre propendiendo por buscar condiciones de *sustentabilidad ambiental*.

11.12. EN LA DIMENSIÓN INSTITUCIONAL: Crear un verdadero proceso de instrumentación para la descentralización y el ordenamiento territorial.

Artículo 12º: **ESTRATEGIAS TERRITORIALES DEL POT.** Las estrategias territoriales integrales que orientan el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha son las que se enuncian a continuación.

12.1. "RIOHACHA CARIBE Y SUSTENTABLE": Reforzar el vínculo físico y espacial entre la zona continental de Riohacha y la franja costera, en especial en las zonas urbanas y suburbanas de la cabecera municipal, con el fin de crear una territorialidad integrada funcionalmente, en el marco del subprograma *Costas Guajira*, integrado a la política nacional ambiental para el desarrollo sostenible de los espacios oceánicos y las zonas costeras e insulares de Colombia.

12.2. "RIOHACHA HUMANA": Minimizar, cualitativa y cuantitativamente, las zonas de alto riesgo (físico, sanitario y/o ambiental) existentes, tanto en las zonas urbanas como en las rurales.

12.3. "RIOHACHA PATRIMONIO MULTICULTURAL Y AMBIENTAL": Proteger y/o recuperar las áreas patrimoniales (culturales, históricas, arquitectónicas y/o urbanísticas), los ecosistemas y las áreas especiales más frágiles y/o en peligro de desaparición.

12.4. "RIOHACHA AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE": Definir los criterios para el desarrollo sostenible de la franja costera del municipio de Riohacha, con orientación preferencial a la protección y al uso especial.

12.5. "RIOHACHA GEOGRÁFICAMENTE DIVERSA": Diseñar y poner en marcha un Modelo de Gestión Ambiental que tenga en cuenta que en las condiciones climáticas, de suelo y demás recursos naturales del territorio de Riohacha predomina el bosque seco sub-tropical y/o semi-desértico.

12.6. "RIOHACHA CENTRO REGIONAL": Crear un sistema de centros poblados apoyado sobre la jerarquización de funciones urbanas identificadas en el POT de Riohacha y teniendo en cuenta sus áreas de influencia.

12.7. "RIOHACHA COMPETITIVA E INTEGRADA": Incrementar la accesibilidad y la conectividad de las distintas áreas que conforman la cabecera municipal y de las subregiones al interior del área rural del municipio.

12.8. "RIOHACHA ACOGEDORA": Mejorar la calidad física de la vida, tanto de los habitantes de la cabecera municipal como los de la zona rural.

12.9. "RIOHACHA MODELO INSTITUCIONAL": Replantear la estructura institucional y operativa de las dependencias que tienen que ver con la planeación municipal orientándola a las modernas exigencias institucionales de carácter territorial que plantea la Ley 388 de 1997.



Página 13

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

LIBRO SEGUNDO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA

TÍTULO 1º
DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 13º: **CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.** El suelo municipal de Riohacha se clasifica en: *SUELO URBANO*, *SUELO DE EXPANSIÓN URBANA* y *SUELO RURAL*. Al interior de estas categorías, se establecen las siguientes sub - clasificaciones: *SUELO DE PROTECCIÓN Y SUELO SUBURBANO* en los límites entre el suelo urbano y el suelo rural

CAPÍTULO II
DELIMITACIÓN DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO MUNICIPAL

Artículo 14º: **SUELO URBANO DE LA CABECERA MUNICIPAL.** Clasifícase, como *SUELO URBANO* de la Cabecera Municipal de Riohacha el delimitado con el perímetro urbano que, con una superficie territorial aproximada de 1.970,23 Hectáreas, tiene las siguientes coordenadas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1,129,140	1,770,370
2	1,129,140	1,769,380
3	1,128,800	1,769,170
4	1,128,600	1,768,530
5	1,130,200	1,768,435
6	1,130,140	1,767,810
7	1,129,915	1,767,295
8	1,129,383	1,766,865
9	1,128,820	1,764,295
10	1,127,490	1,764,490
11	1,126,125	1,764,490
12	1,126,399	1,766,631
13	1,123,954	1,766,552
14	1,124,754	1,767,000
15	1,124,956	1,768,454

**Página 14**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 15º: **SUELO URBANO EN LOS CORREGIMIENTOS.** Clasifícase, como **SUELO URBANO**, al territorio de los centros poblados del municipio de Riohacha delimitado dentro de los perímetros urbanos cuyas coordenadas se detallan a continuación:

15.1. Corregimiento de Tomarrazón, con una superficie territorial aproximada de 25,25 Hectáreas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1,125,735	1,723,681
2	1,125,818	1,723,549
3	1,125,817	1,723,525
4	1,126,007	1,723,489
5	1,125,996	1,723,295
6	1,125,981	1,723,211
7	1,125,950	1,723,213
8	1,125,853	1,723,023
9	1,125,693	1,723,037
10	1,125,691	1,723,977
11	1,125,682	1,722,461
12	1,125,536	1,722,970
13	1,125,555	1,723,257
14	1,125,499	1,723,261
15	1,125,490	1,723,299
16	1,125,441	1,723,465
17	1,125,445	1,723,522
18	1,125,570	1,723,514
19	1,125,585	1,723,521
20	1,125,650	1,723,518
21	1,125,667	1,723,685



Página 15

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

15. 2. Corregimiento de Camarones, con una superficie territorial aproximada de 22,77 Hectáreas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1,110,499	1,755,488
2	1,110,768	1,755,444
3	1,110,733	1,755,240
4	1,110,651	1,755,126
5	1,110,504	1,755,149
6	1,110,496	1,755,074
7	1,110,428	1,755,084
8	1,110,421	1,755,029
9	1,110,410	1,754,999
10	1,110,206	1,755,030
11	1,110,211	1,755,061
12	1,110,105	1,755,080
13	1,110,069	1,755,225
14	1,110,104	1,755,323
15	1,110,129	1,755,319
16	1,110,138	1,755,365
17	1,110,157	1,755,405
18	1,110,180	1,755,424
19	1,110,335	1,755,399
20	1,110,340	1,755,442
21	1,110,475	1,755,421
22	1,110,492	1,755,422



Página 16

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

15.3. Corregimiento de Monguí, con una superficie territorial aproximada de 14,02 Hectáreas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1.137,224	1.734,084
2	1.137,274	1.734,061
3	1.137,292	1.734,042
4	1.137,295	1.734,030
5	1.137,282	1.734,002
6	1.137,546	1.733,865
7	1.137,517	1.733,810
8	1.137,496	1.733,765
9	1.137,377	1.733,721
10	1.137,332	1.733,743
11	1.137,168	1.733,723
12	1.137,119	1.733,661
13	1.137,070	1.733,758
14	1.137,075	1.733,778
15	1.137,018	1.733,805
16	1.136,986	1.733,999
17	1.136,970	1.734,006
18	1.137,000	1.734,065
19	1.137,020	1.734,056
20	1.137,041	1.734,099
21	1.137,113	1.734,068



Página 17

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

15.4. Corregimiento de Matitas, con una superficie territorial aproximada de 16,77 Hectáreas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1.116,577	1.737,883
2	1.116,644	1.737,834
3	1.116,598	1.737,777
4	1.116,899	1.737,517
5	1.116,888	1.737,510
6	1.116,824	1.737,428
7	1.116,609	1.737,368
8	1.116,289	1.737,597
9	1.116,361	1.737,685
10	1.116,362	1.737,316
11	1.116,394	1.737,756
12	1.116,400	1.737,770
13	1.116,464	1.737,853

15.5. Corregimiento de Tigreras, con una superficie territorial aproximada de 15,75 Hectáreas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1.106,647	1.740,266
2	1.106,692	1.740,266
3	1.106,890	1.740,273
4	1.107,056	1.740,235
5	1.107,023	1.740,096
6	1.107,043	1.740,063
7	1.107,011	1.739,924
8	1.106,965	1.739,886
9	1.106,729	1.739,945
10	1.106,583	1.739,967
11	1.106,526	1.739,982
12	1.106,528	1.740,101
13	1.106,602	1.740,184
14	1.106,610	1.740,212



Página 18

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

15.6. Corregimiento de Cotoprix, con una superficie territorial aproximada de 9,35 Hectáreas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1,134,844	1,728,305
2	1,134,859	1,728,283
3	1,134,879	1,728,271
4	1,134,911	1,728,265
5	1,134,941	1,728,154
6	1,134,959	1,728,057
7	1,134,806	1,727,998
8	1,134,874	1,727,976
9	1,134,815	1,727,933
10	1,134,840	1,727,906
11	1,134,848	1,727,876
12	1,134,748	1,727,797
13	1,134,690	1,727,891
14	1,134,672	1,727,879
15	1,134,643	1,727,921
16	1,134,660	1,727,930
17	1,134,659	1,727,935
18	1,134,915	1,728,001
19	1,134,685	1,728,047
20	1,134,704	1,728,067
21	1,134,677	1,728,110
22	1,134,705	1,728,129
23	1,134,690	1,728,150
24	1,134,714	1,728,165
25	1,134,733	1,728,191
26	1,134,713	1,728,224

**Página 19**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

15.7. Corregimiento de Choles, con una superficie territorial aproximada de 3,79 Hectáreas:

PUNTO	X (m E)	Y (m N)
1	1.111,898	1.736,076
2	1.111,962	1.736,040
3	1.111,976	1.736,038
4	1.112,000	1.735,985
5	1.112,003	1.735,951
6	1.111,996	1.735,924
7	1.111,914	1.735,815
8	1.111,801	1.735,876
9	1.111,783	1.735,928
10	1.111,813	1.736,012
11	1.111,817	1.736,021

Artículo 16°: **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** Clasifícase, como **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**, al territorio del municipio de Riohacha delimitado de la siguiente manera:

16.1 **Comuna Suburbana Nuevo Horizonte**, con una superficie territorial de aproximadamente 168,05 Hectáreas y por un área delimitada por el polígono formado así:

16.1.1 **Norte:** la línea de marea alta del Mar Caribe entre los puntos N°. 15 del nuevo perímetro urbano y N°. 19 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996.

16.1.2 **Occidente:** la línea que une los puntos N°. 19, N°. 18 y N°. 17 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996.

16.1.3 **Sur:** la Vía Troncal del Caribe por la salida a Santa Marta siguiendo en dirección al centro de Riohacha, entre el punto N°. 18 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996 y el punto N°. 14 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo.

16.1.4 **Oriente:** la línea que une N°. 14 y N°. 15 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo.

16.2 **Comuna Suburbana Nazareth**, con una superficie territorial de aproximadamente 266,57 Hectáreas y un área delimitada por el polígono formado así:

16.2.1 **Norte:** la malla del costado Sur del aeropuerto *Almirante Padilla*, siguiendo la línea que une los puntos N°. 12 y N°. 13 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo y los puntos N°. 18 y N°. 17 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996.



Página 20

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 16.2.2 **Occidente y Sur:** la línea que une los puntos N°. 17, N°. 16, N°. 15 y N°. 14 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996 y el punto N°. 11 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo.
- 16.2.3 **Oriente:** la línea que une N°. 11 y N°. 12 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo.

Artículo 17°: SUELO SUBURBANO. Clasifícase, como **SUELO SUBURBANO**, al territorio del municipio de Riohacha constituido por la franja que rodea ó envuelve al perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo y que se delimita de la siguiente manera:

- 17.1 La línea poligonal que forma el perímetro urbano que se adopta mediante el presente acuerdo recorriéndolo secuencialmente entre los puntos N°. 5 y N°. 15.
- 17.2 Una línea poligonal, paralela externamente a 1.000 metros de la poligonal del nuevo perímetro urbano, partiendo desde el río Ranchería aguas arriba del punto N°. 5, hasta interceptar a la vía Troncal del Caribe en dirección a Santa Marta.
- 17.3 Desde este último punto de intersección, regresándose por la Troncal del Caribe en dirección al centro de Riohacha, hasta encontrar el punto N°. 17 del perímetro urbano adoptado mediante Acuerdo N°. 041 de 1.996.
- 17.4 La línea que une los puntos N°. 17, N°. 18 y N°. 19 del perímetro urbano adoptado mediante Acuerdo N°. 041 de 1.996.
- 17.5 Siguiendo por la línea de marea alta del Mar Caribe, en dirección Noroccidental, desde el punto N°. 19 del perímetro urbano adoptado mediante Acuerdo N°. 041 de 1.996 hasta encontrar el punto N°. 15 del nuevo perímetro urbano.

Artículo 18°: SUELO DE PROTECCIÓN. Clasifícase, como **SUELO DE PROTECCIÓN URBANO Y SUBURBANO**, al territorio del municipio de Riohacha delimitado de la siguiente manera:

- 18.1 **Suelo de Protección del Delta del Río Ranchería:** El área delimitada por: el brazo *Riíto* hasta su desembocadura en el Mar Caribe frente al puente del Hotel Gimaura, regresando por la Avenida Circunvalar hacia el sur, siguiendo la Vía Troncal del Caribe en dirección a Maicao hasta su intersección con el Punto N°. 7 del y, continuando por la línea de éste hasta encontrar el Río Ranchería y, desde este punto, siguiendo por el cauce del mismo río aguas abajo hasta encontrar el brazo *Riíto* y, por éste, hasta su desembocadura en el Mar Caribe, punto de partida. Para esta zona.
- 18.2 **Suelo de Protección de la Laguna El Patrón:** La ronda de la Laguna *El Patrón*, medida a 200 metros de su cota de inundación máxima.
- 18.2.1 **Suelo de Protección de la Comuna Nazareth:** El polígono que, colindando con el costado sur del aeropuerto *Almirante Padilla*, está delimitado así:
- 18.2.2 La línea que une los puntos N°. 12 y N°. 13 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo;



Página 21

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 18.2.3 La línea que une el punto N°. 13 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo con el punto N°. 17 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996 siguiendo por la Troncal del Caribe en dirección a Santa Marta;
- 18.2.4 La línea que une los puntos N°. 17 y N°. 16 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996;
- 18.2.5 La línea que une los puntos N°. 16 y N°. 15 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996;
- 18.2.6 Siguiendo una prolongación de la línea que une los puntos N°. 14 y N°. 15 del perímetro urbano adoptado mediante el Acuerdo N°. 041 de Agosto 12 de 1996 en dirección Norte, se intercepta con la línea que une los puntos N°. 12 y N°. 13 del perímetro urbano que se adopta en el Artículo 14° del presente Acuerdo.
- 18.3 **Suelo de Protección: Área del Aeropuerto Almirante Padilla.**: El predio que, a la fecha de expedición del presente Acuerdo, constituye el área del Aeropuerto "Almirante Padilla" de Riohacha.
- 18.4 **Suelo de Protección de la Laguna Salda:** Una superficie con área de 40 Hectáreas aproximadamente, que cubre la cota de inundación que presentaba la Laguna Salda en 1944, de acuerdo con las aerofotografías del IGAC disponibles.
- 18.5 **Suelo de Protección de los Humedales Urbanos:** Los humedales constituidos por los jagüeyes urbanos del sector del barrio *15 de Mayo y Boca Grande*, en su máxima cota de inundación, y la ronda de 50 metros los mismos.
- 18.6 **Suelo de Protección de las Playas del Casco Urbano:** La franja de playas del casco urbano, en un ancho que, en todo caso, no podrá ser inferior al que existe hoy día entre la línea de marea alta y el costado Sur de la *Avenida Calle Primera (1ª) ó La Marina*.



Página 22

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

**LIBRO TERCERO
USOS GENERALES DEL SUELO**

**TÍTULO 1º
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
DEFINICIONES**

Artículo 19º: DEFINICIONES DE LOS USOS DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE RIOHACHA.

El Plan de Ocupación ó Usos del Suelo para el territorio del municipio de Riohacha se define de acuerdo con las categorías que a continuación se relacionan:

19.1. USO PRODUCTIVO PRIMARIO (UPP): Incluye los suelos cuya vocación, infraestructura y/o recursos les permiten ser usado u ocupados en la producción primaria ó extractiva (materias primas ó productos básicos). En este uso, se pueden clasificar:

19.1.1. Las áreas de Reserva para Producción Económica (ARPE) con excepción de las Áreas de Esparcimiento (ARPEE).

19.1.2. Las áreas de Reserva Forestal (ARF).

19.2. USO INDUSTRIAL (UI): Define aquellas áreas ó suelos en los cuales se pueden localizar actividades de transformación de materias primas ó de productos básicos, no importa el grado de tecnología. Las áreas de uso industrial son las que pueden ser ocupadas por:

19.2.1. Áreas de Reserva Industrial (ARI)

19.3. USO RECREATIVO (UR): Comprende aquellas áreas ocupadas por actividades lúdicas, de esparcimiento, diversión, contemplación u ocio. Este uso debe incorporar las áreas ocupadas por:

19.3.1. Las áreas de Reserva Turística (ART).

19.3.2. Las áreas de Reserva para Producción Económica de Esparcimiento (ARPEE).

19.4. USO EDUCATIVO - RECREATIVO DE PRESERVACIÓN (UERP): Esta ocupación del territorio permite su uso exclusivamente en áreas destinadas a preservar recursos en continua interacción con las comunidades en actividades dirigidas y/o controladas. Este uso debe incorporar las áreas ocupadas por:

19.4.1. Las áreas de Conservación del Balance y Aprovechamiento de los Recursos Hídricos (ACBARH)

19.4.2. Las áreas de Conservación Cultural y/o Patrimonial (ACCP)

19.4.3. Las áreas de Protección Ambiental (APA)

19.4.4. Las áreas de Protección Ambiental Nacional (APAN)

19.5. USO ESPECIAL (UE): La ocupación del suelo con esta destinación ó uso comprende aquellas áreas destinadas a las actividades dedicadas a usos que no pueden ó no deben ser mezclados con otros por razones de incompatibilidad, ambientales, diferencias etno-culturales ó especialización funcional ó económica. Este uso debe incorporar las áreas destinadas a:



Página 23

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

19.5.1. Las áreas de Reserva Etno-Cultural (AREC)

19.5.2. Las áreas de Reserva para Macroproyectos (ARMP)

19.5.3. Las áreas para Vivienda de Interés Social (ARVIS)

19.5.4. Las áreas ocupadas por usos institucionales (UI) ó comerciales (UC) con restricciones e incompatibilidades con otros usos, especialmente los residenciales (Mataderos y almacenamiento de sus productos, mercados y centrales de abasto, estaciones de suministro, bombeo y/ó almacenamiento de combustibles, almacenamiento de productos tóxicos).

19.6. USO URBANO (UU): El uso urbano es el que ocupa áreas que cuentan con infraestructura vial y redes primarias y de distribución de servicios públicos domiciliarios que posibilitan su urbanización y/ó construcción. Pueden pertenecer a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación. Este uso debe incorporar las áreas destinadas a:

19.6.1. Las áreas de Reserva para Desarrollo Urbano (ARDU)

19.6.2. Las áreas de Reserva para Zonas Urbanas y Suburbanas (ARZU y ARZSU)

19.7. USO COMERCIAL (UC): Es un uso, generalmente perteneciente al uso urbano, que se destina u ocupa con las actividades de intercambio de bienes y servicios al por mayor y/ó al detal. Este uso debe incorporar las áreas destinadas a:

19.7.1. Zonas comerciales

19.7.2. Centros Comerciales

19.7.3. Mercados y Centrales de Abasto

19.7.4. Servicios Comerciales.

19.8. USO INSTITUCIONAL (UIN): Es un uso urbano que ocupa áreas puntuales destinadas a la prestación de servicios para el desenvolvimiento económico, social, gubernamental, de bienestar y/ó de administración del sector público ó del privado. Este uso debe incorporar las áreas destinadas a:

19.8.1. Salud y Educación

19.8.2. Gobierno y Administración Pública

19.8.3. Bienestar Social.

19.8.4. Banca y Finanzas

19.8.5. Culto y Religión

19.8.6. Seguridad Ciudadana

19.9. USO SUELO DE PROTECCIÓN (USP): Es el constituido por zonas y áreas de terrenos localizadas en suelo urbano, rural o suburbano que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, tiene restringida la posibilidad de urbanización. Forman, además, parte de este suelo, las áreas definidas como de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o las áreas definidas como de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos. El suelo de protección está ocupado por:

19.9.1. Rondas de los cuerpos de agua continentales. (ACBARH)

19.9.2. Zonas de Alto Riesgo Natural (ZARN) y antrópico (ZARA)



Página 24

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 19.9.3. Cuerpos Hídricos y/o Sistemas para abastecimiento y conducciones de acueducto. (ACBARH)
- 19.9.4. Áreas para plantas de tratamiento y emisarios finales de sistemas de alcantarillado. (ZARA)
- 19.9.5. Servidumbres de redes eléctricas y/o de gasoductos, poliductos y/o oleoductos. (ZARA).

CAPÍTULO II
PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN

Artículo 20º: **ÁREAS DE CESIÓN.** Las *áreas de cesión* son aquellas porciones de los predios sometidos a procesos de urbanización que deben ser transferidas por el urbanizador al municipio, a título gratuito y con destinación específica para zonas verdes y equipamiento comunal público. Estas áreas no son vendibles dentro del proceso de enajenación por compra-venta. La configuración y determinación de las áreas de cesión para el POT de Riohacha se orienta por los siguientes criterios y/o parámetros:

- 20.1. Cuando las áreas de cesión se configuran como espacio público, su "producción" ó generación debe estar estrechamente asociada con los sistemas de circulación vehicular y peatonal.
- 20.2. El criterio articulador y generador de las áreas de cesión es la accesibilidad, lo cual parte de la premisa que un espacio público solo puede ser apropiado colectivamente cuando es altamente accesible.
- 20.3. La secuencia de "generación" de las áreas públicas de cesión partirá de los macro-espacios públicos urbanos (el espacio del nivel ciudad, como el estadio, la plaza principal, las playas y/o la ronda de la desembocadura del río Ranchería) y llegará al micro-espacio conformado por el parque infantil y la vía peatonal que llega a la unidad de vivienda. En consecuencia, toda generación de espacio público tendrá en cuenta y deberá respetar esta sucesión ó secuencia de espacios tanto territorial como funcionalmente, salvo en aquellos cuya ubicación física los obligue a alterar la secuencia en mención.
- 20.4. Los *parques infantiles* deben ser las áreas de cesión de mayor accesibilidad en el sistema de espacios colectivos del casco urbano y de los centros poblados y su radio de acción nunca debe ser mayor de 300 metros, deben estar rodeados exclusivamente por vías peatonales y las únicas vías vehiculares que pueden estar en contacto con estos parques son las cerradas ó de llegada.
- 20.5. Debe procurarse que los *parques de barrio* y las *áreas verdes de cesión de las urbanizaciones* configuren, con otros servicios colectivos (puesto de salud, escuela primaria y salones comunales, entre otros), *Unidades Vecinales Integradas (UVI)*, como soluciones espaciales unificadas y, si el área disponible no lo permite, debe existir un sistema de espacios públicos peatonales que los integre ó los una físicamente. Estos parques pueden estar en contacto físico ó próximos a vías de *penetración*.
- 20.6. Las *áreas de cesión* para cualquier tipo de parque y/o UVI, deben disponerse lo más equidistantes posible de las viviendas de la respectiva urbanización y deben estar integradas en un

**Página 25**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

globo único nunca inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Toda cesión cuya área sea inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²) se considerará solamente como *área verde*.

- 20.7. Los *Parques de Barrio y Zonas Deportivas*, como su nombre lo indica, responderán a una cobertura promedio de 25 manzanas y, en lo posible, se ubicarán equidistantemente respecto a éstas.
- 20.8. El espacio público, en tanto tienen como propósito convertirse en el elemento integrador de la vida ciudadana colectiva, debe apropiarse y accederse colectivamente, por lo tanto debe ser altamente accesible y conectado con las viviendas por medio de espacios públicos viales (principalmente de carácter peatonal).
- 20.9. En el primer período del POT, debe satisfacerse, tanto el déficit existente al 2000 como el crecimiento de la demanda hasta el año 2003.

Artículo 21º: CESIONES EN FUNCIÓN DEL TAMAÑO DE LA URBANIZACIÓN: A partir de los criterios definidos en el Artículo anterior, defínense las cesiones que esta obligado a realizar todo urbanizador, las cuales se regirán por las siguientes relaciones de tamaño y rango de la urbanización definido por el número de viviendas del proyecto:

EQUIPAMIENTO	Hasta 50 Viviendas	50 a 100 viviendas	100 a 300 viviendas	300 a 500 viviendas	500 ó más viviendas
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO					
Preescolar	N.A.		1.100 m ²	4.5 m ² / Viv	
Escuela Primaria	N.A.			3.100 m ²	9.5 m ² / Viv
Sala Cuna	N.A.			3.100 m ²	9.5 m ² / Viv
CDV ó UVI	N.A.	900 m ²	1.800 m ²	3.100 m ²	9.5 m ² / Viv
Estacionamientos públicos	10 estac.	Uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.			
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS					
Parque Infantil	1.600 m ²	1.600 m ²	3.100 m ²	5.000 m ²	12 m ² / Viv
Parque de Barrio	1.000 m ²	2.000 m ²	18 m ² / Viv		
Canchas Deportivas	N.A.		19.8 m ² / Viv		
Zonas de Protección Ambiental	9.6 m ² / Viv				
VÍAS					
Las vías pueden estimarse en un 25% al 30% del área total de la urbanización ó conjunto y su cesión depende más del diseño de la urbanización ó conjunto, que de índices preestablecidos. Por ello, este porcentaje es solo indicativo					



Página 26

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

LIBRO CUARTO
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS, DIMENSIONES Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

TÍTULO 1º
ADOPCIÓN DE LOS PLANES MAESTROS

CAPÍTULO I
PLAN VIAL MUNICIPAL

Artículo 22º: **ADOPCIÓN DEL PLAN VIAL.** Adóptase el Plan Vial y de Transportes del municipio de Riohacha, el cual se estructura de la siguiente manera:

22.1. Elementos Básicos Estratégicos del Plan:

22.1.1. El Plan de Ordenamiento Territorial de Riohacha propone un *Plan Vial* que “transversalice” el sistema de vías tanto rurales como urbanas y que, a partir de la trama radiocéntrica que tiene su centro en la cabecera municipal de Riohacha, refuerce los radios que de ella parten.

22.1.2. Así mismo, se debe instituir un sistema de transportes que tenga una oferta de servicio público con horarios y frecuencias regulares que cubra las áreas rurales y urbanas actualmente desprovistas del mismo y generadoras de algún nivel de demanda.

22.2. Criterios del Plan Vial para el área rural:

22.2.1. Mejorar la accesibilidad y conectividad vial a las zonas cuyo uso potencial mayor señala aptitud para cultivos limpios (CL), semi-limpios (CSL) y/o silvo-pastoriles (SP).

22.2.2. Conectar ó “abrir” las áreas de Bosque Protector (BP) y Bosque Productor Protector (BPP) con las vías regionales.

22.2.3. Mejorar la conectividad entre los centros poblados menores y las zonas agroproductivas y los centros poblados del Nivel I y II y/ó con las Vías Regionales..

22.2.4. Incorporar nuevas áreas al potencial productivo del municipio tales como: estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta, área semidesértica del centro y Norte del municipio a lado y lado de la carretera a Valledupar.

22.2.5. Facilitar la conexión transversal de la troncal del Caribe en sus tramos vía a Santa Marta y vía a Maicao.

22.2.6. Facilitar la exploración de un nuevo modelo de desarrollo que convierta en oportunidades las debilidades y en fortalezas las eventuales amenazas que plantea el extenso valle semidesértico existente en el municipio.

22.2.7. Incrementar la presencia del estado en las zonas de las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta.

22.3. Criterios del Plan vial para el área urbana:

**Página 27**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

22.3.1. Mejorar la accesibilidad y conectividad vial a las zonas hoy carentes o de precarias condiciones de la malla vial existente: sectores ubicados al sur de la Calle 15 (Av. Progreso) en el casco urbano, entre la vía al aeropuerto y la salida a Valledupar; sectores del sur occidente, entre la vía a Valledupar y la salida a Maicao, al sur de la Laguna Salada.

22.3.2. Mejorar cualitativa y cuantitativamente la densidad vial del conjunto del casco urbano.

22.3.3. Descongestionar la red vial existente.

22.3.4. Separar el peatón del vehículo, siempre dándole prioridad al primero, creando sectores exclusivamente peatonales.

22.3.5. Estimular y favorecer el uso de la bicicleta creando *ciclorutas*.

22.3.6. Solucionar las intersecciones críticas peatón - vehículo y vehículo - vehículo, principalmente en:

22.3.6.1. Avenida Progreso (Calle 15) en todas su intersecciones presentes y futuras.

22.3.6.2. Avenida de Los Estudiantes (Cra. 15) ó vía al aeropuerto.

22.3.6.3. Vía a Valledupar (Cra. 7) principalmente en el punto denominado "La Virgencita", en la Calle 40 y en su intersección con el perímetro urbano que se adopta mediante el presente Acuerdo.

Artículo 23°: **JERARQUIZACIÓN DE LA MALLA VIAL MUNICIPAL:** Establécese la jerarquía de vías en el municipio de Riohacha que se detalla a continuación:

JERARQUÍA DE LA VÍA	TIPO DE SERVICIO	ÁREA RURAL	CABECERA MUNICIPAL
REGIONAL PRINCIPAL	Conexión Interregional y/ó Nacional	Vía Regional ó Nacional	Vía Arteria
PRIMARIA	Conexión entre vías principales ó con Centros Poblados principales	Vía de Interconexión Sub-regional	Vía Semi - Arteria
SECUNDARIA	Conexión de ó entre Zonas ó Sectores.	Vía Micro regional	Vía Colectora
TERCIARIA	Penetración a Centros Poblados y/ó a unidades habitacionales	Vía Local Rural	Vía Local Urbana
AUXILIAR	Circulación Interna en una unidad habitacional	Vía Rural Interna	Vía Interna

Artículo 24°: **CARACTERIZACIÓN DE LA MALLA VIAL MUNICIPAL:** Establécense las siguientes características para la malla vial del municipio de Riohacha:

24.1. VÍA REGIONAL PRINCIPAL (VRP): Vía de las más altas especificaciones, para tránsito de vehículos ligeros y pesados con un alto TPD. Se construye mínimo en una calzada de 12 a 14 metros de ancho ó en dos calzadas de al menos 7,5 metros cada una con separador de 1,0 m ó más.

24.2. VÍA PRIMARIA (V-1): Carreteras por las que transitan vehículos ligeros y pesados con un TPD medio. Se construyen en una sola calzada de no menos de ocho (8) metros en las áreas rurales y en una calzada de no menos de 9,0 m. ó dos calzadas de al menos 7,0 m., con separador de por lo menos 1,0 m. en el área urbana.



Página 28

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

24.3. VÍA SECUNDARIA (V-2): Vías con tránsito de vehículos ligeros con un bajo TPD. En la zona rural son de una calzada de al menos 6,0 m. y en la zona urbana también en una calzada de por lo menos 7,0 m.

24.4. VÍA TERCIAIA (V-3): Vías de similares condiciones a la V-2, con tránsito de vehículos ligeros y bajo TPD. En la zona rural son de una calzada que puede tener una sección de 6,0 m. y en la zona urbana también en una calzada de que puede tener 7,0 m

24.5. VÍA AUXILIAR (V-4): Vías para tránsito interno en centros poblados menores ó en unidades habitacionales urbanas. En la zona rural tienen una calzada que puede tener 6,0 m. y en la zona urbana pueden tener una calzada de 3,5 m.

24.6. VÍAS PEATONALES (V-5): Vías de circulación exclusiva para peatones y/ó ciclorutas. Su sección viene dada por las amenidades y el mobiliario urbano que se disponga en ellas, pero nunca debe ser inferior a la V-4.

Artículo 25°: EL PLAN DE TRANSPORTES MUNICIPALES: Establécese los siguientes lineamientos y acciones para la organización del transporte público municipal urbano y rural:

25.1. Las localidades rurales deben disponer de de una infraestructura mínima de paraderos, estaciones ó terminales de transporte terrestre, según su jerarquía urbana, así:

25.1.1. **CABECERA MUNICIPAL:** Terminal Interdepartamental de Transporte Terrestre, de altas especificaciones.

25.1.2. **TOMARRAZÓN:** Terminal de pasajeros para atender 1 ó 2 buses y 2 taxis simultáneamente, con todas las especificaciones que ella demande.

25.1.3. **CAMARONES:** Igual al anterior.

25.1.4. **TODOS LOS DEMÁS CENTROS POBLADOS RURALES:** Paradero de buses con dotación mínima y estacionamiento obligatorio.

25.2. En el área urbana de la cabecera municipal de Riohacha, el *Plan de Transporte Urbano* debe contemplar, al menos los siguientes aspectos de ordenamiento:

25.2.1. Hacer de obligatoria cobertura a las áreas actualmente desprovistas de oferta de servicio público de transporte colectivo.

25.2.2. Localizar zonas obligatorias de paraderos y/ó estacionamiento para uso exclusivo de vehículos de servicio público.

25.2.3. Redistribuir las rutas de transporte público actualmente asignadas.

25.2.4. Controlar la circulación de vehículos particulares y/ó de transporte público individual (taxis) en el Centro Histórico de Riohacha.

25.2.5. Definir las áreas y/ó sectores que deben ser cubiertos con las rutas nuevas, ofrecerlas en concurso público y ofrecer incentivos y estímulos para hacerlas atractivas.

25.2.6. Identificar y definir vías de uso exclusivo para las rutas de transporte público colectivo.



Página 29

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

25.2.7. Identificar y definir vías de uso exclusivo para los vehículos de uso individual tanto públicos como particulares.

25.2.8. En el Centro Histórico, identificar y definir vías y rutas de uso exclusivo para el peatón.

25.2.9. Desestimular el uso del vehículo individual (público y privado) en el Centro Histórico.

25.2.10. Identificar y definir vías y rutas de uso exclusivo para las bicicletas (ciclorutas) y estimular su utilización.

25.2.11. Adelantar un agresivo y estricto programa de control de la contaminación generada por los vehículos automotores, emisiones y ruidos, los cuales, en áreas como el Centro Histórico y la Avenida El Progreso (Calle 15), superan todos los límites permisibles.

Artículo 26°: **PROYECTOS DEL PLAN VIAL URBANO:** Los siguientes proyectos integran el Plan Vial Urbano del municipio de Riohacha.

26.1. VÍAS ARTERIAS:

26.1.1. **A-1 (1,25 Km.):** Calle 1ª o la Marina desde la Circunvalar hasta la carrera 15 ó Avenida de los Estudiantes.

26.1.2. **A-2 (1,15 Km.):** Carrera 1ª ó Avenida Circunvalar desde la calle 1ª hasta la intersección con la Troncal del Caribe en el monumento a la Diosa del Sol.

26.1.3. **A-3 (2,75 Km.):** Troncal del Caribe, desde su intersección con la Av. Circunvalar hasta el límite del perímetro urbano saliendo a Maicao.

26.1.4. **A-4 (5,2 Km.):** Troncal del Caribe, desde su intersección con la Av. Circunvalar hasta el límite del perímetro urbano vigente al 2000, saliendo a Santa Marta.

26.1.5. **A-5 (0,75 Km.):** Calle 15, desde su intersección con la Troncal del Caribe a la altura de la carrera 8, hasta la Troncal del Caribe a la altura del Monumento al Sol

26.1.6. **A-6 (4,8 Km.):** Carrera 7, desde su intersección con la Troncal del Caribe, a la altura del Monumento al Acordeonero, hasta el límite del perímetro urbano.

26.1.7. A-7 (6,3 Km.): Calle 40, siguiendo el trazado del gasoducto, desde su intersección con la Troncal del Caribe salida a Maicao, pasando por la intersección con la vía a Valledupar a la altura de la Casa Indígena continuando con su prolongación al sur del aeropuerto "Almirante Padilla" por la línea que une los puntos N°. 15 y N°. 16 del perímetro urbano vigente al año 2000, continuando por este alineamiento, que es coincidente con la servidumbre del gasoducto subterráneo hasta interceptar a la Troncal del Caribe por la salida a Santa Marta, aproximadamente 1.400 metros antes de llegar al puente Guerrero.

26.1.8. A-8 (11,2 Km.): Circunvalar del Sur, partiendo desde un punto en la Troncal del Caribe salida a Maicao ubicado frente a las instalaciones del SENA, tomando un tramo sobre caminos existentes hasta encontrar la línea que une los puntos N°. 9, N°. 10 y N°. 11 del nuevo perímetro con el punto N°. 14 del perímetro vigente al 2000, poligonal más al sur del casco urbano de la cabecera municipal de Riohacha, continuando con este alineamiento hasta interceptar nuevamente a la Troncal del Caribe saliendo para

**Página 30**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Santa Marta en las proximidades de la intersección de Arteria A7 (Calle 40), en punto donde se diseñará una intersección vial.

26.2. SEMI-ARTERIAS:

26.2.1. AVENIDA LA MARINA: Será una vía con una longitud total de 15,13 Km., de los cuales 6,4 Km. serán construidos nuevos que servirán para apertura de nuevas áreas.

26.2.2. EJE CARERA 11A – CARRERA 12C (SA-12): Eje que unirá todo el sector Nuevo Centro con los de Nuestra Señora de los Remedios y El Dividivi, en una longitud de 4,3 Km. aproximadamente, de los cuales 4,25 Km. son totalmente nuevos..

26.2.3. ANILLO VIAL N°. 1: Eje concéntrico de casi 5 Km. que unirá desde el sector de Coquivacoa, pasando por el del Aeropuerto, el de Nuestra Señora de los Remedios y el de la Laguna Salada, su construcción es totalmente nueva.

26.2.4. ANILLO VIAL N°. 2: Eje concéntrico de 5,93 Km. que unirá desde el sector de Coquivacoa, pasando por el del Aeropuerto, el de Nuestra Señora de los Remedios y el de la Laguna Salada, paralelo al ANILLO Vial N°. 1, el 73% de su recorrido es construcción totalmente nueva.:

26.2.5. AVENIDA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS – AVENIDA EL DIVIDIVI: Eje vial con sentido norte – sur, en el sentido de las carreras con una longitud de 4,0 Km. desde su intersección en diagonal con la Carrera 7 a la altura de la calle 18 hasta su intersección en el extremo sur de la ciudad en la línea del perímetro urbano. Cerca del 72% de su recorrido es construcción nueva.

Artículo 27°: **PROYECTOS DEL PLAN VIAL RURAL:** El Plan Vial Rural del Municipio de Riohacha se denominará “*Vías para el Ordenamiento del Territorio*” y estará integrado por los siguientes proyectos estratégicos:

CÓDIGO POT	NOMBRE RECORRIDO	KM.
2.1	VÍA TOMARRAZON - JUAN Y MEDIO - LA PALMA - LA Balsa	21.31
2.2	VÍAS ANAIME, REGIÓN GIRACAL, REGIÓN SIERRA DE TIGRERA	10.68
2.3	VÍA TRANSVERSAL SUR PERICO - PEREVERE - HUINSARERE	21.5
2.4	VÍA TOMARRAZON COTOPRIX	11.70
2.5	Vía Manguí CERRO PERALTA	10.50
2.6	VÍA MIRADOR AL MAR SOLIVITO (B3)	12.5
2.7	VÍA INTERCONEXIÓN DESTE TRANSVERSALES (B4)	10.00
2.8	VÍAS TRANSVERSALES TRONCAL DEL CARIBE - ZONA COSTERA	7.70
2.9	VÍA INTERCONEXIÓN MATITAS - SEGUNDO ANILLO TRANSVERSAL	12.00
2.10	VÍA CAMARONES - LA TRINIDAD	6.02
2.11	VÍA MATITAS - PILLAYÁ - LA “Y” TOMARRAZÓN	19.60
2.12	VÍA LA “Y” - BOCATOMA - LOS MORENEROS	7.80
TOTAL:		151.31



Página 31

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

CAPÍTULO II

PLANES DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

Artículo 28º: **ADOPCIÓN DEL PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO.:** Adóptanse los lineamientos básicos del Plan Maestro de Acueducto para el municipio de Riohacha, el cual se estructura de la siguiente manera:

28.1. Para la zona rural:

28.1.1. Ampliación de los sistemas y mejoramiento cuantitativo en aquellas localidades cuya cobertura al inicio del 2001 esté por debajo del 100%, para acercarla al cubrimiento total de las viviendas de cada localidad.

28.1.2. Mejoramiento cualitativo, esto es mejoramiento de la calidad del agua producida en todas las localidades rurales.

28.1.3. Optimización de los sistemas: construcción y/o ampliación del sistema de almacenamiento; optimización y mejoramiento de las fuentes; mejoramiento de los sistemas de conducción.

28.1.4. Optimización y/o mejoramiento de los sistemas de presión y distribución en los centros poblados.

28.2. Para el Casco urbano de la cabecera municipal:

28.2.1. La producción al año 2.000 es de 300 LPS, lo cual quiere decir una dotación de 290.64 litros/hab-día, la cual, teóricamente se aumentaría a 341.93 litros/hab-día, puesto que las redes cubren solo el 85% de los habitantes.

28.2.2. Teniendo en cuenta los parámetros técnicos definidos por el *Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS*, adoptado mediante Resolución N°. 1096 del 17 de diciembre de 2.000 expedida por el Ministerio de Desarrollo Económico, para una población como la de la cabecera municipal de Riohacha, que se cataloga con un *nivel de complejidad alta*, la dotación neta mínima es de 150 litros/hab-día y la máxima es de 175 litros/hab-día. Tomando esta última y aplicándole los incrementos por clima y pérdidas máximas, actualmente se requeriría una dotación bruta de 252 litros/hab-día.

28.2.3. La dotación requerida actual (252 litros/hab-día) implicaría una necesidad de producción de 19.1 millones de litros por día en el año 2.000 y de 23.68 millones de litros por día en el año 2.009. Esto quiere decir que la producción al año 2.000 (300 LPS), la cual teóricamente arroja 25.92 millones de litros diarios, supera en casi el 9.5% a lo requerido en el año 2.009, horizonte del POT.

28.2.4. Debido al alto margen de pérdidas (se estiman superiores al 30% de la producción), principalmente debido a la gran longitud de la tubería de aducción y del estado de las redes, se requiere iniciar el proyecto de ampliación de la planta de tratamiento antes de finalizar el horizonte del POT, entre los años 2.006 y 2.009 para no llegar a punto crítico en producción de agua Potable.



Página 32

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

28.2.5. Prioritariamente, se debe revisar la pérdida de presión en el sistema desde la planta hasta el casco urbano.

28.2.6. Debe reforzarse el sistema de tanques elevados de compensación y optimizarse el sistema de sectorización de la cabecera municipal, puesto que, aunque la cobertura de redes es del 85% de las viviendas, en muchos sectores el agua llega solo dos ó tres veces por semana por tiempo limitado.

28.2.7. Antes del 2003, debe cubrirse el actual déficit de redes en el 15% del área urbanizada de la cabecera municipal para evitar que éste llegue a casi el 20% en el 2.009.

28.2.8. Simultáneamente con lo anterior, debe acometerse la optimización del sistema de tratamiento, con el fin de lograr una calidad de agua acorde con las exigencias del *Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS*, adoptado mediante Resolución N°. 1096 del 17 de diciembre de 2.000 expedida por el Ministerio de Desarrollo Económico.

28.2.9. La prioridad territorial del Plan Maestro de Acueducto debe orientarse a las áreas objeto de mejoramiento integral y refuerzo en las áreas objeto de densificación.

28.2.10. En los centros poblados de la zona rural, debe darse prioridad a la ampliación de cobertura e incremento de la producción.

28.2.11. Una vez logrados los niveles de cobertura deseados en los centros poblados de la zona rural, se deben optimizar los sistemas de tratamiento.

Artículo 29°: **ADOPCIÓN DEL PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO.** Adóptanse los lineamientos básicos del Plan Maestro de Alcantarillado para el municipio de Riohacha, el cual se estructura de la siguiente manera:

29.1. Para la zona rural:

29.1.1. A corto plazo, complementación de los sistemas en los centros poblados mayores hasta dotarlos de sistemas de tratamiento y disposición final adecuados.

29.1.2. A corto plazo, implementar un programa de pozas sépticas individuales y/o para grupos pequeños de viviendas, para darle cobertura al 100% de los centros poblados menores que no cuenten con sistema de redes.

29.1.3. A largo plazo, dotar a todos los centros poblados de la zona rural con sistemas completos de recolección, transporte y tratamiento de aguas servidas.

29.2. Para el Casco urbano de la cabecera municipal:

29.2.1. Construir el sistema de tratamiento y disposición final de aguas servidas.

29.2.2. Optimizar los sistemas de bombeo existentes.

29.2.3. Eliminar las descargas de aguas servidas sin tratamiento alguno a los cuerpos de agua (Laguna Salada y el Riío del Ranchería) y al mar.

29.2.4. Recuperar las redes y colectores que se han colmatado y que reducen la eficiencia del sistema.

29.2.5. Conectar las redes construidas en el sector sur al resto del sistema.



Página 33

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 29.2.6. Complementar la cobertura para llegar al 100% del área urbana de la cabecera municipal, con la siguiente secuencia:
- 29.2.6.1. Cubrir las áreas actualmente servidas por el acueducto.
 - 29.2.6.2. Complementar la cobertura de las áreas que serán cubiertas por acueducto a partir del año 2001.
 - 29.2.6.3. Construir el sistema de redes y colectores del denominado Sector VI que cubre las comunas propuestas, así: parte de la N°. 8 ó *Ecológica Laguna El Patrón* y alrededor de las dos terceras partes de la N°. 9 ó *El Dividivi*.

Artículo 30º: **ADOPCIÓN DEL PLAN MAESTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** Adóptanse los lineamientos básicos del Plan Maestro de Energía Eléctrica para el municipio de Riohacha, el cual se estructura de la siguiente manera:

- 30.1. Revisar los trazados de algunas de las redes de transmisión y subtransmisión (alta tensión) que atraviesan el casco urbano de la cabecera municipal, con el fin de minimizar las zonas de alto riesgo que estas líneas generan y definir adecuadamente sus servidumbres.
- 30.2. Reponer buena parte de las redes de distribución, las cuales presentan notorias deficiencias debido a su obsolescencia.
- 30.3. Revisar las subestaciones y optimizar los circuitos existentes, algunos de los cuales están sobrecargados y generan constantes caídas ó salidas del servicio.
- 30.4. Complementar el sistema de electrificación rural, principalmente en los caseríos y veredas de las áreas de influencia de los corregimientos ubicados más al sur del municipio, en las estribaciones de la Sierra Nevada de Santa Marta (Juan y Medio y La Palma).

Artículo 31º: **ADOPCIÓN DEL PLAN MAESTRO DE TELEFÓNÍA:** Adóptanse los lineamientos básicos del Plan Maestro de Telefonía pública conmutada para el municipio de Riohacha, el cual se estructura de la siguiente manera:

- 31.1. **Para el Casco urbano de la cabecera municipal:**
 - 31.1.1. Se llegará a una densidad similar a la nacional actual (19,5 líneas/100 hab.) en el horizonte del POT (2000 - 2009), para lo cual se debe mantener una tasa media de instalación de líneas de 3,83% anual a partir del año 2001, con lo cual se llegaría a 18.296 líneas instaladas en el año 2009.
 - 31.1.2. De acuerdo con los anteriores planteamientos, para el horizonte del POT, Riohacha deberá instalar no menos de 5.235 líneas en los nueve años.
 - 31.1.3. Aunque las líneas disponibles en planta obedecen a factores eminentemente técnicos, se estima que éstas deben ser alrededor de un 5% más que las instaladas (abonados).
 - 31.1.4. Los partes instalados por cada línea en planta son también un 5% por encima de las líneas en planta.

**Página 34**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

31.1.5. En cuanto a la cobertura territorial y sectorial, se propone la siguiente en el horizonte del POT:

AÑO	HABITANTES	LÍNEAS INSTALADAS	LÍNEAS EN PLANTA	PASES INSTALADOS	DENSIDAD TELEFÓNICA
1995	45,376	2,624	N.D.	N.D.	5.78
1998	87,958	9,891	N.D.	N.D.	11.25
1999	88,577	10,266	14,080	18,400	11.59
2000	89,182	13,048	14,080	18,400	14.63
2001	89,791	9,301	14,080	18,400	10.36
2003	90,883	10,811	14,080	18,400	11.90
2006	92,422	12,340	14,080	18,400	13.35
2009	93,987	13,894	14,080	18,400	14.78

31.2. Para la zona rural:

- 31.2.1. Se incrementarán las densidades por cada 100 habitantes hasta llegar, por lo menos a la densidad actual de la cabecera municipal en el 2009, así: al año 2003, 4.23 líneas; al año 2006, 8.46 líneas; y al año 2009, 16.93 líneas.
- 31.2.2. Las líneas rurales se deben asignar en función de las siguientes variables: distribución porcentual territorial de la población, demanda y necesidades específicas de dinamización de algún área en especial.
- 31.2.3. La asignación territorial de las nuevas líneas en el horizonte del POT es la siguiente:

CENTRO POBLADO	2000		2003		2006		2009	
	HAB.	LÍNEAS	HAB.	LÍNEAS	HAB.	LÍNEAS	HAB.	LÍNEAS
CAMARONES	2.129	2	2.196	93	2.265	192	2.335	395
CHOLES	356	1	367	16	378	32	390	66
TOMARRAZON	1.822	2	1.879	79	1.938	164	1.998	338
RESTO RURAL	7.275	8	7.504	317	7.737	655	7.980	1.351
TOTAL:	11.582	13	11.945	505	12.318	1.042	12.704	2.151

Artículo 32°: **ADOPCIÓN DEL PLAN MAESTRO DE GAS NATURAL** Adóptase los lineamientos básicos del Plan Maestro de Gas Natural para el municipio de Riohacha para el municipio de Riohacha, el cual se estructura de la siguiente manera:

- 32.1. Darle cumplimiento a la Ley 142 de 1.994, en lo que tiene que ver con la cobertura de los estratos socioeconómicos inferiores ó subsidiables al mismo tiempo que se cubren los estratos superiores.
- 32.2. Dotar de redes troncales a las áreas que se quiere incentivar para Uso turístico y Corredor de comercio exterior

**Página 35**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

32.3. Se deben dotar de redes a todos los centros poblados, con el fin de contribuir a reducir drásticamente el uso de la leña como fuente calórica.

Artículo 33°: **ELABORACIÓN Y DETALLE DE LOS PLANES MAESTROS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Los estudios que se elaboren para definir los Planes maestros de los Servicios Públicos Domiciliarios del municipio de Riohacha se ceñirán a los lineamientos básicos que se determinan en el presente Capítulo, salvo cuando exigencias técnicas debidamente sustentadas y demostradas ante la Oficina de Planeación Municipal de Riohacha obliguen a su variación.

CAPÍTULO III PLAN DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 34°: **ADOPCIÓN:** Adóptase el Plan de Determinación y Manejo del Espacio Público del municipio de Riohacha, el cual se estructura a partir de los índices, medidos en metros cuadrados por cada habitante urbano (m²/Hab) que se consideran como mínimos deseables para cada tipo, nivel y/o carácter de espacio público para cubrir el déficit existente y alcanzar, en el horizonte del POT, los 15 m²/Hab que establece el Artículo 14 del Decreto N°. 1504 de 1998.

CARÁCTER DE ZONA VERDE	ÁREA POR CADA HABITANTE (m ² /Hab)
Parques infantiles:	2.00
Cesiones Verdes de Urbanizaciones	1.60
Parques de Barrio y Zonas Deportivas:	6.30
Zonas y Parques Urbanos	5.10
TOTAL	15.00

Artículo 35°: **METAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA:** De acuerdo con el Artículo 14 del Decreto N°. 1504 de 1998, en el largo plazo del horizonte del POT se deben cubrir las siguientes necesidades urbanas de espacio público:

CARÁCTER DE ZONA VERDE	ÁREA REQUERIDA AL 2009	
	(HA)	(m ²)
Parques infantiles:	18.79	187,973.35
Cesiones Verdes de Urbanizaciones	15.04	150,378.68
Parques de Barrio y Zonas Deportivas	59.21	592,116.07
Zonas y Parques Urbanos	47.93	479,332.05
TOTAL	140.98	1'409.800,16



Página 36

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 36°: DETERMINACIÓN Y ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AL SISTEMA AMBIENTAL MUNICIPAL. La configuración, determinación y articulación del espacio público en el municipio de Riohacha se debe orientar por los siguientes criterios y parámetros:

- 36.1. La producción del espacio público es un *elemento estructurante* que se genera con el sistema de vías peatonales y vehiculares y está estrechamente asociada con el sistema circulatorio de la cabecera.
- 36.2. El espacio público de Riohacha se creará secuencialmente a partir de la malla vial peatonal y vehicular y girará alrededor de ésta
- 36.3. El espacio público solo puede ser apropiado colectivamente cuando es altamente accesible.
- 36.4. La secuencia de "generación" del espacio público partirá de los macro-espacios públicos urbanos (el espacio del nivel ciudad, como el estadio, la plaza principal, las playas y/o la ronda de la desembocadura del río Ranchería) y llegará al micro-espacio conformado por el parque infantil y la vía peatonal que llega a la unidad de vivienda.
- 36.5. La generación de espacio público tendrá en cuenta y deberá respetar esta sucesión ó secuencia de espacios tanto territorial como funcionalmente, salvo en aquellos cuya ubicación física los obligue a alterar la secuencia en mención.
- 36.6. Los *parques infantiles* deben ser los espacios públicos de mayor accesibilidad en el sistema de espacios colectivos del casco urbano y de los centros poblados y su radio de acción nunca debe ser mayor de 300 metros, deben estar rodeados exclusivamente por vías peatonales y las únicas vías vehiculares que pueden estar en contacto con estos parques son las cerradas ó de llegada.
- 36.7. Los *parques de barrio* y las *áreas verdes de cesión de las urbanizaciones* deben configurar, con otros servicios colectivos (puesto de salud, escuela primaria y salones comunales, entre otros), deben constituirse como *Unidades Vecinales Integradas (UVI)*, como soluciones espaciales unificadas y, si el área disponible no lo permite, debe existir un sistema de espacios públicos peatonales que los integre ó los una físicamente. Estos parques pueden estar en contacto físico ó próximos a vías de *penetración*.
- 36.8. Las *áreas verdes de cesión de urbanizaciones* deben disponerse lo más equidistante posible de todas las viviendas y deben estar integradas en un globo único nunca inferior a 1.000 m².
- 36.9. Los *Parques de Barrio* y *Zonas Deportivas*, como su nombre lo indica, responderán a una cobertura promedio de 25 manzanas y, en lo posible, se ubicarán equidistantemente respecto a éstas.
- 36.10. Las *Zonas y Parques Urbanos* responderán a una cobertura territorial de sector ó de comuna que son los niveles territoriales inmediatamente siguientes a los macro-espacios públicos urbanos ó del ámbito ciudad (como el estadio, la plaza principal, las playas y/o la ronda de la desembocadura del río Ranchería).
- 36.11. El espacio público, en tanto tienen como propósito convertirse en el elemento integrador de la vida ciudadana colectiva, debe apropiarse y accederse colectivamente, por lo tanto no debe ser fraccionado "para llevarlo a la puerta de cada casa". Antes por el contrario, debe ser altamente

**Página 37**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

accesible y conectado con las viviendas por medio de espacios públicos viales (principalmente de carácter peatonal).

- 36.12. Los espacios públicos de ámbito urbano superior (*Zonas y Parques Urbanos*) y los macro-espacios públicos urbanos deben tener una alta accesibilidad y conectividad vial y al transporte público colectivo.
- 36.13. Se incluirán dentro de la categoría de espacios público del tipo *Zonas y Parques Urbanos*, aquellos definidos como **Áreas de Conservación Cultural y/o Patrimonial (ACCP)**, entre las cuales se han determinado el Centro Histórico de Riohacha, como patrimonio urbanístico, los Inmuebles Patrimoniales; la Laguna Salada y su Zona de Influencia; los Cementerios Indígenas; las Rancherías identificados por el POT
- 36.14. La secuencia de espacios públicos que se plantea en el POT de Riohacha incorporará a estas ACCP categorizándolas como espacios público del tipo *Zonas y Parques Urbanos*.

CAPÍTULO IV EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Artículo 37º: **ESTRUCTURA Y LOCALIZACIÓN.** La estructura y localización de los equipamientos colectivos en el municipio de Riohacha será el resultado de aplicar los siguientes índices, medidos en metros cuadrados por cada habitante (m²/hab.), como parámetro básico:

EQUIPAMIENTO	M ² /hab.
PARQUE INFANTIL	2.00
CESIONES DE ÁREAS VERDES EN URBANIZACIONES	1.60
PARQUES DE BARRIO Y ZONAS DEPORTIVAS	6.30
PARQUES URBANOS	5.10
SALUD	0.35
EDUCACIÓN PREESCOLAR	0.75
EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA	1.50
EDUCACIÓN BÁSICA SECUNDARIA	0.65
CESIONES PARA CDV	1.60
MACRO SERVICIOS URBANOS	4.80
COMERCIO DE BARRIO	1.30
COMERCIO DE SECTOR	1.30
TOTAL:	27.25

PARÁGRAFO ÚNICO: El equipamiento definido como *Macroservicios Urbanos* en el presente y los sucesivos artículos del presente Acuerdo incluye infraestructura para Central de Abastos, Cementerio, Matadero y Terminales de Transporte de Pasajeros y de Carga, así como sus servicios complementarios esenciales.

**Página 38**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 38º: DIMENSIONAMIENTO. El dimensionamiento de los equipamientos colectivos del municipio de Riohacha responderá a los siguientes criterios:

- 38.1. Las necesidades de equipamientos colectivos y áreas libres que deben ser cubiertas en el horizonte del Plan y su ubicación será resultante de la distribución territorial de la demanda por los mismos y teniendo en cuenta la población a servir en cada *comuna*.
- 38.2. El déficit existente al año 2000, debe ser cubierto en el corto plazo.
- 38.3. En el primer período del POT, debe satisfacerse, tanto el déficit existente al 2000 como el crecimiento de la demanda hasta el año 2003.
- 38.4. Su ubicación exacta estará determinada por la disponibilidad de lotes de terrenos que cumplan las exigencias de área establecidas.
- 38.5. Los *parques de barrio* y las *áreas verdes de cesión de las urbanizaciones* deben configurar, con otros servicios colectivos (puesto de salud, escuela primaria y salones comunales, entre otros), deben constituirse como *Centros de Desarrollo Vecinal (CDV)* ó *Unidades Vecinales Integradas (UVI)*, como soluciones espaciales unificadas.
- 38.6. Los equipamientos de salud deben asignarse: un Centro de Salud con camas (CSC) y un Puesto de Salud (PS) por cada *comuna*.
- 38.7. La infraestructura de educación se asignará con los siguientes parámetros: un preescolar por cada 1.500 habitantes; una primaria por cada 2 ó 3 preescolares y una secundaria por cada 5 primarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Como resultado de aplicar los criterios e índices establecidos en los Artículos 36º y 37º del presente Acuerdo, se establece la siguiente distribución territorial para cubrir el déficit existente al año 2000 de Equipamientos Colectivos:

CABECERA MUNICIPAL DE RIOHACHA: NECESIDADES DE ÁREA POR ATRIBUTOS Y/O SERVICIOS URBANOS PARA CUBRIR EL DÉFICIT EXISTENTE AL 2.000 (HA.)															
NOMBRE COMUNA	POBLAC. (hab.)	Nº. VIV.	PARQUE INFANTIL	CESIONES VERDES URBANIZ.	PARQUES DE BARRIO Y ZONAS DEPORTIVAS	PARQUES URBANOS	SALUD	EDUCACIÓN PREESCOLAR	EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA	EDUCACIÓN BÁSICA SECUNDARI A	CESION PARA CDV	MACRO SERVIC. URBANOS	COMERC. DE BARRIO	COMERC. DE SECTOR	TOTAL
	Índice (m2/ hab.)		2.00	1.60	6.30	5.10	0.35	0.75	1.50	0.65	1.60	4.80	1.30	1.30	27.25
CENTRO HISTÓRICO	12,146	2,357	2.21	1.77	6.95	5.63	0.03	0.37	0.74	0.32	1.94	5.83	1.58	1.58	28.95
NUEVO CENTRO	10,396	1,786	1.89	1.51	5.95	4.82	0.03	0.32	0.63	0.27	1.66	4.99	1.35	1.35	24.78
COQUIVACOA	8,463	1,546	1.54	1.23	4.84	3.92	0.02	0.26	0.52	0.22	1.35	4.06	1.10	1.10	20.17
COOPERATIVO	9,599	1,784	1.74	1.40	5.49	4.45	0.03	0.29	0.59	0.25	1.54	4.61	1.25	1.25	22.88
AEROPUERTO "ALMIRANTE PADILLA"	5,315	1,008	0.97	0.77	3.04	2.46	0.01	0.16	0.32	0.14	0.85	2.55	0.69	0.69	12.67
NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS	17,729	2,874	3.22	2.58	10.15	8.22	0.05	0.54	1.08	0.47	2.84	8.51	2.30	2.30	42.26
BOCA GRANDE	9,492	1,743	1.72	1.38	5.43	4.40	0.03	0.29	0.58	0.25	1.52	4.56	1.23	1.23	22.62
ECOLÓGICA LAGUNAS SALADA & EL PATRÓN	9,030	1,631	1.64	1.31	5.17	4.18	0.02	0.28	0.55	0.24	1.44	4.33	1.17	1.17	21.52
ECO-TURÍSTICA RÍO RANCHERÍA	1,863	377	0.34	0.27	1.07	0.86	0.01	0.06	0.11	0.05	0.30	0.89	0.24	0.24	4.44
EL DIVIDIVÍ	5,150	1,010	0.94	0.75	2.95	2.39	0.01	0.16	0.31	0.14	0.82	2.47	0.67	0.67	12.27

**Página 39**

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2.001-2.009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

TOTAL	89,182	16,117	16.21	12.97	51.05	41.33	0.24	2.72	5.44	2.36	14.27	42.81	11.59	11.59	212.57
-------	--------	--------	-------	-------	-------	-------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	--------

PARÁGRAFO SEGUNDO: Como resultado de aplicar los criterios e índices establecidos en los Artículos 36° y 37° del presente Acuerdo, se establece la siguiente distribución territorial para alcanzar las nuevas necesidades de cobertura de Equipamientos Colectivos en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha (2001 – 2009):

CABECERA MUNICIPAL DE RIOHACHA: NECESIDADES DE ÁREA POR ATRIBUTOS Y/O SERVICIOS URBANOS EN EL HORIZONTE DEL POT 2001 - 2.009 (HA.)															
NOMBRE COMUNA	POBLAC. ADICIONAL (hab.)	Nº. VIV. ADIC.	PARQUE INFANTIL	CESIONES VERDES URBANIZ.	PARQUES DE BARRIO Y ZONAS DEPORTIVAS	PARQUES URBANOS	SALUD	EDUCACIÓN PREESCOLAR	EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA	EDUCACIÓN BÁSICA SECUNDARIA	CESION PARA CDV	MACRO SERVIC. URBANOS	COMERC. DE BARRIO	COMER. C. DE SECTOR	TOTAL
	Índice (m2/hab.)		2.00	1.60	6.30	5.10	0.35	0.75	1.50	0.65	1.60	4.80	1.30	1.30	27.25
CENTRO HISTÓRICO	654	141	2.34	1.87	7.37	5.96	0.06	0.42	0.84	0.36	2.05	6.14	1.66	1.66	30.73
NUEVO CENTRO	560	107	2.00	1.60	6.30	5.10	0.05	0.36	0.72	0.31	1.75	5.26	1.42	1.42	26.31
COQUIVACOA	456	92	1.63	1.30	5.13	4.15	0.04	0.29	0.58	0.25	1.43	4.28	1.16	1.16	21.42
COOPERATIVO	517	107	1.85	1.48	5.82	4.71	0.04	0.33	0.66	0.29	1.62	4.86	1.32	1.32	24.29
"ALMIRANTE PADILLA"	286	60	1.02	0.82	3.22	2.61	0.02	0.18	0.37	0.16	0.90	2.69	0.73	0.73	13.45
N. SRA DE LOS REMEDIOS	955	172	3.41	2.73	10.75	8.70	0.08	0.61	1.22	0.53	2.99	8.97	2.43	2.43	44.86
BOCA GRANDE	511	104	1.83	1.46	5.76	4.66	0.04	0.33	0.66	0.28	1.60	4.80	1.30	1.30	24.02
ECO. LAG SALADA & EL PATRÓN	487	97	1.74	1.39	5.48	4.43	0.04	0.31	0.62	0.27	1.52	4.57	1.24	1.24	22.85
ECO-TURÍSTICA RÍO RANCHERÍA	100	23	0.36	0.29	1.13	0.91	0.01	0.06	0.13	0.06	0.31	0.94	0.26	0.26	4.71
EL DIVIDIVI	277	60	0.99	0.79	3.12	2.53	0.02	0.18	0.36	0.15	0.87	2.61	0.71	0.71	13.03
TOTAL	4,805	962	17.17	13.73	54.08	43.78	0.41	3.08	6.16	2.67	15.04	45.11	12.22	12.22	225.66

CAPÍTULO V**PROGRAMAS DE VIVIENDA PARA ATENDER LA DEMANDA MUNICIPAL**

Artículo 39°: ELEMENTOS BÁSICOS DEL PLAN DE VIVIENDA: Defínense los siguientes elementos fundamentales del Plan de Vivienda Municipal:

39.1. **Tenencia y legalización de la propiedad predial de reconocida tradición:** El cual supone la regularización ó legalización de la ocupación de hecho en zonas rurales y urbanas del municipio de Riohacha, siempre y cuando estén destinados a vivienda y habitados continuamente por un único tenedor ó sus descendientes, de los cuales se estima que no menos del 60% están ubicados en la cabecera municipal.



Página 40

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 39.2. **Satisfacción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda para los grupos de menores ingresos:** Este implica la definición de las áreas y la localización de las soluciones masivas de vivienda y servicios integrados para los estratos socioeconómicos inferiores.

Artículo 40º: CRITERIOS PARA SATISFACER EL DÉFICIT DE VIVIENDA: Para lograr una adecuada satisfacción del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda de los grupos de menores ingresos el Plan de Vivienda Municipal de Riohacha se regirá por los siguientes criterios básicos

- 40.1. La ubicación de los *Programas VIS* no puede continuar dándose en los subespacios urbanos sobrantes del perímetro urbano de la cabecera municipal. Ni continuar constituyéndose, en razón a las equivocadas prácticas de localización y/o dotación de amenidades enunciadas en el punto anterior, en *ghettos* ó *colonias*.
- 40.2. Los *Programas VIS* deben contemplar soluciones integrales de vivienda, servicios públicos y sociales, servicios complementarios, vías pavimentadas y un conjunto de amenidades urbanas: ellos no pueden ser solo "construcciones de vivienda".
- 40.3. Los *Programas VIS* deben contar con detallados estudios de oferta y demanda de servicios públicos domiciliarios y no la tradicional y vaga "carta de factibilidad del servicio", así como la solución técnica que el respectivo programa plantea para cada SPD.
- 40.4. La densidad *bruta* de los *Programas VIS* debe ser siempre densidad alta, de acuerdo con los parámetros que se definan para este concepto.
- 40.5. En un clima con las características predominantes en Riohacha, debe replantearse la "solución" que se ha venido utilizando para las unidades de vivienda, en términos de:
- 40.6. El diseño arquitectónico y constructivo debe responder a las condiciones ambientales, sociales y culturales de los grupos objetivo.
- 40.7. La Construcción se realizará con materiales que den respuesta real a los anteriores puntos.
- 40.8. El áreas del lote y de la construcción, las dimensiones, las proporciones, la distribución, los aislamientos ó retiros y la intensidad de utilización del lote debe ser adecuado al entorno de Riohacha.
- 40.9. Ningún *Programas VIS* puede aceptarse si no tiene construido, de acuerdo con su ubicación y número de viviendas, los servicios y equipamientos urbanos exigidos para su ubicación, tamaño y demanda.

Artículo 41º: ATENCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA: En el horizonte del POT y siguiendo los lineamientos del Plan definidos en el artículo anterior, se deben cubrir unas necesidades cuantitativas y cualitativas de vivienda no inferiores a las que se identifican en los cuadros a continuación:

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 41

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

41.1. Necesidades de vivienda social nueva en todo el municipio:

AÑO	ÁREA URBANA				ÁREA RURAL			
	TOTAL VIS	ESTRATO 1	ESTRATO 2	ESTRATO 3	TOTAL VIS	ESTRATO 1	ESTRATO 2	ESTRATO 3
2000	4,278	1,121	2,177	980	600	385	212	2
2003	4,951	1,297	2,519	1,134	752	483	266	3
2006	5,567	1,459	2,833	1,276	909	584	321	4
2009	6,195	1,623	3,152	1,420	1,071	688	378	4

41.2. Necesidades de mejoramiento de vivienda social en todo el municipio:

AÑO	URBANA	RURAL
1993	753	852
2000	878	892
2003	897	920
2006	913	949
2009	931	979



Página 42

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

.

LIBRO QUINTO
TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO Y CONTENIDOS TÉCNICOS DE
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

TÍTULO 1º
NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES BÁSICAS

Artículo 42º: **OBJETO:** Las normas contenidas en el presente Título regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo urbano, de expansión urbana y/o suburbano del Municipio de Riohacha y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. En tanto tales, definen tanto para los suelos urbanos, como de expansión urbana y suburbanos, los distintos tratamientos o potencialidades de utilización a partir de la siguiente categorización: desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral, estableciendo para cada uno de ellos, sus particularidades en cuanto a localización, usos principales, complementarios y compatibles, densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitirán su aplicación real. Así mismo, establece las Normas Urbanísticas encaminadas a orientar e inducir el crecimiento físico del área urbana de la cabecera municipal de Riohacha y de su espacio público. Los alcances normativos se definen, además de lo señalado, en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento y en los Planos de respectivos.

Artículo 43º: **ÁMBITO TERRITORIAL.** Las normas objeto del presente Libro Quinto serán aplicables en los suelos clasificados como urbanos, de expansión urbana y/o suburbanos del Municipio de Riohacha.

Artículo 44º: **VIGENCIA.** De conformidad con el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, las normas técnicas de planificación y gestión urbanística contenidas en cada uno de los títulos que conforman el presente Libro tendrán las siguientes vigencias, contadas a partir del 1º de enero de 2001: las Normas Estructurales contenidas en el Título I del presente Libro tendrán una vigencia no inferior a tres (3) periodos constitucionales de la administración municipal; las Normas Urbanísticas Generales contenidas en el Título II tendrán una vigencia no inferior a dos (2) periodos constitucionales de la administración



Página 43

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

municipal; y las Normas Urbanísticas Complementarias contenidas en el Título III tendrán una vigencia no inferior a un (1) período constitucional de la administración municipal.

PARÁGRAFO PRIMERO. Durante los períodos señalados, los contenidos podrán ser objeto de revisiones parciales conforme lo establece el Numeral 4 del Artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las determinaciones futuras referente a protecciones especiales de edificios patrimoniales justificados, lugares específicos patrimoniales, elementos de interés paisajístico, artístico, histórico y cultural del municipio no se entenderán como procesos de revisión, por lo que el Alcalde Municipal de Riohacha, mediante Decreto motivado y en cualquier momento, los podrá incorporar como tales al Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II

**CONCEPTOS Y DEFINICIONES APLICABLES AL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE RIOHACHA**

Artículo 45º: DEFINICIONES: Adoptanse las definiciones, conceptos y los alcances, establecidos en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, bajo los títulos de Normas Urbanísticas Estructurales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Complementarias.

Artículo 46º: DIVISIÓN DEL SUELO URBANO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS. Con el fin de adoptar una secuencia lógica en la definición de las diferentes subdivisiones que se determinen para el suelo urbano de Riohacha que orienten las normas urbanísticas objeto del presente Libro Quinto, se establecen las siguientes definiciones:

Artículo 47º: DIMENSIONAMIENTO. El dimensionamiento de los equipamientos colectivos del municipio de Riohacha responderá a los siguientes criterios:

- 47.1. COMUNA: Para efectos del presente Libro, son los sectores mayores que pueden asumir funciones políticas y administrativas en que se subdivide el suelo urbano y suburbano del Municipio en razón de su homogeneidad territorial, funcional y la precisión de sus límites, teniendo en cuenta la percepción y el sentido de pertenencia expresado por sus habitantes.
- 47.2. ÁREA DE ACTIVIDAD: Es la porción mayor en que se subdivide el suelo urbano y suburbano del Municipio en razón del uso predominante en ella
- 47.3. ZONA: Subdivisiones mayores de las áreas de actividad, en razón de las características homogéneas y particulares que se determinen para ella y/o de su caracterización como unidades de actuación urbanística.

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 44

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 48º: **DELIMITACIÓN DE SECTORES URBANOS Ó COMUNAS.** Defínense, como nuevas **Comunas** urbanas del municipio de Riohacha, a los sectores que se delimitan a continuación:

COMUNA	BARRIOS	LÍMITE NORTE	LÍMITE OESTE	LÍMITE SUR	LÍMITE ESTE
COMUNA Nº. 1 CENTRO HISTÓRICO	Arriba, Abajo y Urbanización El Faro.	Carrera 1 o Av.- Circunvalar con Avenida: La Marín 6 Calle 13 (Mar Caribe), hasta Carrera 15.	Carrera 15 ó Av. Los Estudiantes, bajando por ésta hasta la calle 12. y colinda con el siguiente Barrio: José Antonio Galán.	Calle 12 desde la Carrera 15 hasta la Carrera 6, subiendo por ésta hasta la Calle 7 o Ancha y subiendo por ésta hasta la Carrera 1 o Av. Circunvalar y colinda con los siguientes Barrios: Libertador, Acueducto, Arriba Sur "San Martín de Porras".	Carrera la 6 Av. Circunvalar desde la Calle 7 hasta Av. "La Marina ó Calle la (Mar Caribe). y colinda con los siguientes Barrios: Villa del Mar y Villa Fátima.

COMUNA	BARRIOS	LÍMITE NORTE	LÍMITE OESTE	LÍMITE SUR	LÍMITE ESTE
COMUNA Nº.2 NUEVO CENTRO.	Arriba Sur, San Martín de Porras, Remedios, El Tatal, El Libertador y El Acueducto.	Calle 7 o. Ancha desde la Av. Circunvalar hasta la Carrera 6, bajando por ésta hasta la Calle 12 y bajando por ésta hasta la Carrera 16 y colinda con estos Barrios: Arriba, Abajo y José Antonio Galán	Carrera 16 desde la Calle 12 hasta la Calle 14B, subiendo Por ésta hasta la Carrera 15 ó Avenida Los Estudiantes y por ésta hasta la Calle 15 ó Avenida El Progreso. y colinda con los siguientes Barrios: Paraíso, José Antonio Galán, Mercedes, Padilla y Luis Antonio Robles.	Av. El Progreso (Troncal del Caribe) desde la Carrera 15 hasta la Carrera 1 ó Avenida, Circunvalar. y colinda con los siguientes Barrios: 20 de Julio, Obrero, San Francisco de Asís, El Progreso, Camilo Torres y área de la Laguna Salada.	Carrera 1 ó Avenida Circunvalar desde la Calle 15 ó Avenida. Troncal del Caribe hasta la Calle 7 ó Ancha, colindando con la zona de manglar.
COMUNA Nº.3 COQUIVACOA	José Antonio Galán, Padilla, Paraíso, Luis Antonio Robles, Guapuna, Las Mercedes, Sol Tropical y Coquivacoa con todas sus etapas	Colinda con el Mar Caribe desde la intersección de la Calle 1 ó Avenida La Marina con Carrera 15 hasta la Carrera 22A.	Tomando la Calle 22 hacia el sur hasta la Calle 12-A y bajando hasta la carrera 23, Colindando con el Barrio Marbella, tomando por La carrera 22 desde la Calle 12-A hasta la Calle 13: subiendo por la misma hasta la carrera 20, Bajando por ésta hasta la Calle 14F, subiendo por ésta hasta la carrera 18 y bajando por ésta hasta la Calle 15 ó Avenida El Progreso colindando con los siguiente Barrios: Marbella, Cooperativo y Texas.	Calle 15 ó Avenida El Progreso desde la Carrera 18 hasta la Carrera 15 ó Avenida. Los Estudiantes. Colindado con el Barrio Che Guevara.	Carrera 15 ó Avenida los Estudiantes desde la Calle 15 hasta la Calle 14B, bajando por ésta hasta la Carrera 16, subiendo por ésta hasta la Calle 12, subiendo por ésta hasta la Carrera 15 ó Avenida. los Estudiantes y subiendo por ésta hasta llegar a la Calle 1 ó 6 Avenida la Marina. Colindando con el Barrio Libertador.
COMUNA Nº.4 COOPERATIVO:	Marbella, San Tropel, Nuevo Horizonte, Portal de Comfamiliar, 12 de Octubre, Cooperativo, Jorge Pérez, Nuevo Faro, La Napa, Edinson De Luque Pinto y Manantial.	Desde la Carrera 22A paralela a la línea del Mar Caribe hasta el Punto Nº.15 del Nuevo Perímetro Urbano.	Línea que une los Puntos Nº.15 y Nº.14 del Nuevo Perímetro Urbano.	Desde el Punto Nº.14 del Nuevo Perímetro Urbano sobre La Avenida Troncal del Caribe y por ésta hasta la Carrera 18. Colinda con los siguientes Barrios: Las Tunas I San Martín de Loba y Che Guevara.	Carrera 18 desde la Calle 15 ó Avenida. Troncal del Caribe hasta la Calle 14F, bajando por ésta hasta la Carrera 20, subiendo por ésta hasta la Calle 13, bajando por ésta hasta la Calle 12-A, subiendo por ésta hasta la Carrera 22A y subiendo por ésta hasta el Mar Caribe. Colindando con los siguientes Barrios: José Antonio Galán, Coquivacoa y Paraíso.

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 45

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

COMUNA Nº.5 AEROPUERTO ALMIRANTE PADILLA	Cactus 1, Cactus 2, Che Guevara, Las Tunas, San Martín de Loba, Matajuna, Aeropuerto, Nazareth y Caribe.	Troncal del Caribe salida a Santa Marta desde su intersección con la Carrera 15 o Avenida. Los Estudiantes hasta Punto Nº.13 del Nuevo Perímetro Urbano. Colindando con los siguientes barrios: Manantial, Portal de Comfamiliar, Cooperativo y Paraíso		SUR: La línea que une los puntos Nº.13 y Nº.12 del Nuevo Perímetro Urbano y Calle 36 entre carrera 14 y 14C.	Carrera 14C desde la Calle 36 hasta negar a la Calle 34-A, siguiendo por ésta en dirección Oeste hasta llegar a la Carrera 15 ó Avenida del Aeropuerto y subiendo por ésta hasta llegar a la Calle 15 ó Avenida. La Troncal del Caribe. Colindando con los siguientes Barrios: 20 de Julio, Gustavo Rojas Pinilla, Nuestra señora de los Remedios, Los Olivos y La Cosecha
COMUNA Nº.6 NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS	20 de Julio, Obrero, San Francisco. Rojas Pinilla. Nuestra señora de los Remedios, José Arnoldo Marín, La Loma, Luis Eduardo Cuellar, Las Villas, El Calancala, El Progreso, Entrerrios, Villa Tatiana, Medanos y Kepiagua	Calle 15 ó Avenida El Progreso desde la Carera 1 hasta la Carrera 15 ó Avenida El Aeropuerto. Colindando con los siguientes Barrios: Acueducto y Libertado.	Carrera 15 ó Avenida Los Estudiantes desde la Calle 15 hasta la Calle 27A. Colindando con los siguientes Barrios: Che Guevara, San Martín de loba y Matajuna	Calle 28 desde la Carrera 15 hasta la Carrera 128: bajando por ésta hasta la Calle 33, subiendo por ésta hasta la Carrera 118Bis, subiendo por ésta hasta la Calle 28, subiendo por ésta hasta la Carrera 10A, subiendo por ésta hasta la Calle 25, subiendo por ésta hasta la Carrera 7H, bajando por ésta hasta la Calle 32, subiendo por ésta hasta la Carrera 7C, subiendo por ésta hasta la Calle 31A, subiendo por ésta hasta la Carrera 7, Colindando con los siguientes Barrios: Olivos, Nogales, Boca Grande, Eurare y Simón Bolívar.	Carrera 7 desde la Calle 31A hasta la Calle 15 ó Avenida El Progreso. Colinda con los siguientes Barrios: 7 de Agosto, Villa Laura, Maria Eugenia, Camilo Torres y Urbanización Villa Mareigua

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 46

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

COMUNA	BARRIOS	LÍMITE NORTE	LÍMITE OESTE	LÍMITE SUR	LÍMITE ESTE
COMUNA N.º 7 BOCA GRANDE	Los Nogales, El Comunitario, La Esperanza, La Cosecha, 15 de Mayo, Los Olivos, Eurare, Simón Bolívar, Comfamiliar 200, Bugan Villa, Los Nogales, San Judas y Boca Grande.	Calle 31A desde la Carrera 7 hasta la Carrera 7C, bajando por ésta hasta la Calle 31B, bajando por ésta hasta la Carrera 7H, subiendo por ésta hasta la Calle 25, bajando por ésta hasta la Carrera 10A bajando por ésta hasta la Calle 28, bajando por ésta hasta la Carrera 11Bis, bajando por ésta hasta la Calle 33, bajando por ésta hasta la Carrera 12B, subiendo por ésta hasta la Calle 27A, bajando por ésta hasta la Carrera 15 6 Av. El Aeropuerto. Colindando con los siguientes Barrios: Villa Tatiana, Kepiagua, los Medanos, Entrerrios, Luis Eduardo Cuellar, la Loma, José Arnoldo Marín y Nuestra Señora de los Remedios.	Carrera 15 6 Av. El Aeropuerto desde la Calle 27A hasta la Calle 34A, subiendo por ésta hasta la Carrera 14-A, bajando por ésta hasta la Calle 36, bajando por ésta hasta la Carrera 14C, bajando por ésta hasta la Calle 37, subiendo por ésta hasta la Carrera 14, bajando por ésta hasta la Calle 40, subiendo por ésta hasta la Carrera 13 y bajando por ésta hasta la Calle 41. Colindando con los siguientes Barrios: Matajuna, Las Tunas, El Aeropuerto y El Aeropuerto Almirante Padilla.	Calle 41 desde la Carrera 13 hasta la Carrera 12A, subiendo por ésta hasta la Calle 40, subiendo por ésta hasta la Carrera 7 ó salida a Valledupar. Colindando con los siguientes Barrios: Hugo Zúñiga, Villa Sharln, los Lateros y Los Almendros.	Carrera 7 ó salida a Valledupar desde la Calle 40 hasta la Calle 31A, Colindando con los siguientes Barrios: Buenos Aires y Urbanización Bella Vista.
COMUNA N.º 8 COLOGICA LAGUNAS SALADA Y EL PATRON	Camilo Torres, María Eugenia Rojas, Villa Laura, Ranchería, 7 de Agosto, Buenos aires, Urbanización Villa Pareigua, Urbanización Claudia Catalina, Urbanización Pilar del Río, Urbanización Villa Armando, Urbanización Bella Vista, Los Cerezos, Urbanización Sol Mar y Urbanización Wuetapia.	Calle 15 ó Avenida El Progreso (Troncal del Caribe) desde su intersección con la Avenida. Circunvalar hasta la vía salida a Valledupar. Colindando con los siguientes Barrios: Los Remedios, San Martín de Porras y Acueducto.	Vía salida a Valledupar desde la Calle 15 ó Avenida Troncal del Caribe hasta la intersección de la línea que une los puntos N.º 9 y N.º 10 del Nuevo Perímetro Urbano. Colinda con los siguientes Barrios: El Progreso, Las Villas, Luis Eduardo Cuellar, Entrerrios, Villa Tatiana, simón Bolívar, Bugan Villa, San Judas Tadeo	Intersección de la Vía Valledupar con la línea que une los puntos N.º 9 y N.º 10 del Nuevo Perímetro Urbano y de esta intersección, en sentido Este, por la línea del perímetro urbano hasta encontrar el punto N.º 9 del Nuevo Perímetro Urbano.	Partiendo del punto N.º 9 del Nuevo Perímetro Urbano en sentido norte por la línea que une dicho punto con los puntos N.º 8 y N.º 7 del Nuevo Perímetro Urbano y de este último ésta a los puntos N.º 8 y N.º 7 sobre la Carretera Troncal del Caribe, siguiendo por ésta en dirección al Centro hasta encontrar la intersección con la Avenida Circunvalar punto de partida. Colinda con el siguiente Barrio: Urbanización Villa Comfamiliar.
COMUNA N.º 9 ECO-TURISTICA RIO RANCHERIA	Urbanización Villa Comfamiliar Urbanización Villa del Mar, Villa Tatiana, Nuestra Señora de Fátima y Villa Fátima.	Mar Caribe desde el Punto N.º 1 del Nuevo Perímetro Urbano hasta la Avenida Circunvalar (Desembocadura del brazo Riito).	Desembocadura del brazo Riito en el Mar Caribe, bajando por la Avenida Circunvalar hasta la Intersección Troncal del Caribe. Colindando con los siguientes Barrios: Arriba, Arriba Sur (San Martín de Porras), Los Remedios, y el área de la Zona de la Laguna Salada	Intersección Avenida Circunvalar con la Carrera Troncal del Caribe hasta el punto N.º 7 del Nuevo Perímetro Urbano. Colindando con los siguientes Barrios: Ranchería, Urbanización Villa Catalina, Urbanización Villa Armando, Urbanización Pilar del Río. Y área de la Laguna Salada.	Partiendo del punto N.º 7 del Nuevo Perímetro Urbano sobre la Carretera Troncal del Caribe salida a Maicao y siguiendo por la línea del nuevo perímetro urbano por los puntos N.º 6 y N.º 5 en el río Ranchería y por el cauce de este río aguas abajo hasta el punto N.º 1 en la desembocadura del río Ranchería en el Mar Caribe.



Página 47

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

COMUNA	BARRIOS	LÍMITE NORTE	LÍMITE OESTE	LÍMITE SUR	LÍMITE ESTE
COMUNA Nº. 10 EL DIVIDIVI	Los Almendros, Los Loteros, Villa Sharln, Hugo Zúñiga, La Floresta, Urbanización Villa Aurora, Villa Jardín, Urbanización Taguaira: Urbanización San Judas Tadeo, Urbanización La Mano de Dios, Las Mercedes, Ciudadela el Dividivi, Urbanización San Isidro, Nuevo Milenio, 31 de Octubre, y Fundación Casa del Abuelo.	Calle 40 desde la Carrera 7 salida a Valledupar hasta la Carrera 12A, bajando por ésta hasta llegar a la Calle 41, bajando por ésta hasta llegar a la Carrera 13 subiendo por ésta hasta llegar a la Calle 40, bajando por ésta hasta llegar a la Carrera 14, subiendo por ésta hasta llegar a la Calle 37, bajando por ésta hasta llegar a la Carrera 14C. Colindando con los siguientes Barrios: La Esperanza, Comunitario, Divino Niño, la Cosecha y San Judas Tadeo	La línea que une los puntos Nº.12 y Nº.11 del Nuevo Perímetro Urbano.	La línea que une los puntos Nº.11, Nº.10 y Nº. 9 del Nuevo Perímetro Urbano, desde el punto Nº.11 hasta la intersección de la Carrera 7 Salida a Valledupar.	Partiendo de la intersección de la línea que une los Puntos Nº.9 y Nº.10 del Nuevo Perímetro Urbano con la Vía salida a Valledupar en dirección Norte, hasta la Calle 40 (Esquina Casa Indígena). Colindando con los siguientes Barrios: Cerezos I, Cerezos II, Urbanización Sol Mar.

Artículo 49º: AUTORIDADES MUNICIPALES PARA EL ORDENAMIENTO Y LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL. Son autoridades en materia de ordenamiento y planificación territorial que actuarán conforme a la Constitución, las leyes, las ordenanzas y/o los acuerdos, en la jurisdicción del municipio de Riohacha, las siguientes:

- El Concejo Municipal.
- El Alcalde
- La Junta de Planeación Municipal
- El Consejo Territorial de Planeación
- El Secretario ó Director de Planeación Municipal ó el funcionario que haga sus veces.
- CORPOGUAJIRA ó la autoridad ambiental que haga sus veces en el municipio de Riohacha.

Artículo 50º: CONFORMACIÓN DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN. La Junta de Planeación Municipal de Riohacha estará conformada por el Alcalde del Municipio de Riohacha o su delegado, que en todo caso lo será el Secretario ó Director de Planeación Municipal ó el funcionario que haga sus veces, quien la presidirá; por cada uno de los Gerentes de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios que prestan sus servicios en el municipio de Riohacha de la ciudad o sus respectivos delegados, que en todo caso lo será quien ejerza las funciones de Jefes de Planeación de cada una de dichas empresas; los Curadores Urbanos en ejercicio; el Gerente ó Director de CORPOGUAJIRA ó de la autoridad ambiental que haga sus veces en el municipio de Riohacha; el Gerente ó Director de la entidad que cumpla las funciones del Fondo de Vivienda de Interés Social, si lo hubiere; y el Secretario de Planeación del Departamento de La Guajira ó quien haga sus veces.



Página 48

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

PARÁGRAFO PRIMERO: El Alcalde municipal reglamentará los aspectos relativos al funcionamiento, la administración y la organización de la Junta de Planeación Municipal, para lo cual definirá los procedimientos de convocatoria a sus reuniones, la periodicidad de las mismas, las características de éstas, la conformación del quórum para sesionar, los sitios de reunión y los funcionarios que se encargarán de tal organización, para lo cual deberá contar con la planta existente en la Secretaría de Planeación ó la dependencia que haga sus veces. En todo caso, la Secretaría de la Junta de Planeación Municipal será ejercida por el Secretario de Planeación Municipal ó quien haga sus veces y, cuando éste presida la Junta, por el funcionario que éste designe.

Artículo 51º: FUNCIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN. Entre las funciones de la Junta de Planeación Municipal se deben incluir las siguientes:

- 51.1. Aprobar ó denegar la aprobación de aquellos proyectos integrales cuya área sea igual o superior a los 1.500 metros cuadrados, de carácter comercial, institucional, recreativo y/ó de servicios ubicados en áreas residenciales consolidadas, que no estén incluidos en la respectiva zonificación y no modifiquen ó contravengan el uso principal asignado al sector y siempre y cuando correspondan a usos complementarios y/ó compatibles. Así mismo, aprobar ó denegar la aprobación de aquellos proyectos residenciales integrales cuya área sea igual o superior a los 1.500 metros cuadrados y los que sean planteados para edificaciones en altura en cualquier sector de la ciudad por encima de las máximas alturas permitidas para la respectiva zona. Dentro de los criterios a considerar por la Junta, se incluyen, al menos, los siguientes: capacidad de las redes y factibilidad de servicios públicos ó necesidades de ampliación de los mismos; desarrollo integral del proyecto (sin etapas); dotación de servicios comunales integrados; ocupación de un sólo globo de terreno por el proyecto; soluciones de estacionamientos para residentes u ocupantes y para visitantes; disposición de áreas especiales para cargue y descargue de mercancías.
- 51.2. Aprobar ó denegar la aprobación de aquellos proyectos en los que Centros Comerciales o grandes locales comerciales que limitan con zonas residenciales proyecten ampliar y extender sus estructuras hacia las mismas, tomando en consideración los criterios expresados en el punto anterior.
- 51.3. Emitir concepto sobre aquellos proyectos cuyo índice de construcción supere un coeficiente de 10 en el área urbana Municipal.
- 51.4. Actuar como organismo asesor de carácter interinstitucional del Municipio de Riohacha, en aspectos relacionados con la coordinación de acciones, planes, proyectos requeridas entre las diferentes entidades del Municipio y las que prestan servicios públicos, con el propósito de garantizar un adecuado desarrollo urbano y ordenamiento del territorio municipal.



Página 49

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 52º: INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR Y GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. El control para asegurar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas en el municipio de Riohacha se efectuará mediante la aplicación de las normas siguientes:

- 52.1. Las sanciones urbanísticas establecidas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 1052 del 10 de junio de 1998 y las que trata el Artículo 41 del Código del Régimen Municipal (Decreto Ley 1333 de 1986).
- 52.2. La sanción por la violación a las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola conforme a los Artículos 60 y 62 de la Ley 12 de 1982.
- 52.3. Las Ordenes de policía de suspensión y sellamientos de las obras, en los casos contemplados por el literal "a" del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- 52.4. Las Ordenes de policía de suspensión y sellamientos de las obras, en los casos contemplados por el literal "b" del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- 52.5. La Orden de suspensión de las obras o explotaciones que afecten la seguridad pública o perjudiquen el área urbana de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 23 de la Ley 1a de 1943.
- 52.6. La suspensión de servicios públicos en los casos previstos en los literales "a" y "b" del Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- 52.7. La acción popular para la defensa de los elementos constitutivos del espacio público de que trata el Artículo 8o de la Ley 9a de 1989 y el Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.
- 52.8. Las actuaciones de que trata el Artículo 132 del Código Nacional de Policía para efectos de los bienes de uso público.
- 52.9. En general, los medios de policía y las medidas correctivas de que trata el Código Nacional de Policía, en cuanto fueren pertinentes y sin perjuicio de lo establecido por el Artículo 66 de la Ley 9a de 1989.
- 52.10. Las cauciones y garantías de cumplimiento de las normas urbanísticas, en los casos contemplados en la Ley, Acuerdos y Decretos Municipales.
- 52.11. La gestión oficial de Interventoría y recibo de obras de infraestructura de servicios públicos, vías y otros inmuebles de uso público.
- 52.12. El cobro por jurisdicción coactiva en los casos contemplados por la Ley.

PARÁGRAFO ÚNICO: El Alcalde del municipio de Riohacha reglamentará, mediante Decreto, la forma de aplicación, la cuantía y las formas de cobro y recaudo de las sanciones y multas de que trata el presente Acuerdo.



Página 50

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

**CAPÍTULO III
PLANES PARCIALES**

Artículo 53º: PLAN PARCIAL. Los Planes Parciales buscan equilibrar el desarrollo físico, económico y social del área urbana del municipio y están orientados encaminado a facilitar e inducir la planificación y reglamentación en detalle de porciones de la estructura urbana con mayor precisión. El presente Plan de Ordenamiento Territorial, en su componente urbano, identifica, delimita y define las directrices y los parámetros para las áreas que son objeto de Planes Parciales; así mismo, incluye la definición de las acciones urbanísticas, las actuaciones, los instrumentos de financiación y los procedimientos que sean aplicables en cada caso.

PARAGRAFO PRIMERO: Las áreas que sean objeto de Planes Parciales deben someterse a lo establecido en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y tener en cuenta los instrumentos y procedimientos que se determinan en el Capítulo V de la misma Ley. Del mismo modo, el diseño, la instrumentación y la aprobación de cada Plan Parcial se someterán a lo establecido en el Decreto Reglamentario N°. 1507 de agosto de 1998.

Artículo 54º: PLANES PARCIALES EN EL MUNICIPIO DE RIOHACHA. Corresponde a la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha ó a la dependencia que haga sus veces, coordinar individualmente o en asocio con otras entidades del gobierno, la comunidad y/ó el sector privado, la programación, el diseño, la instrumentación y los procesos requeridos para la aprobación de los siguientes Planes Parciales:

- 54.1. Plan Parcial de Renovación Urbana del Centro Histórico de Riohacha.
- 54.2. Plan Parcial de Mejoramiento Integral de la Laguna Salada y su Área de Influencia
- 54.3. Plan Parcial de Expansión del El Dividivi.

PARÁGRAFO ÚNICO: Conforme al Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto N°. 1507 de 1998, los Planes Parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de Planeación Municipal para su aprobación, además de las autoridades Municipales, por personas o entidades privadas y comunidades interesadas en su desarrollo, los cuales, en ningún caso, podrán contradecir o modificar las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta mediante el presente Acuerdo, ni sus normas estructurales.

Artículo 55º: APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES. Los Planes Parciales se aprobarán y adoptarán conforme a lo establecido en el Artículo 27 de la Ley 388 y el Capítulo III del Decreto 1507 de 1998.



Página 51

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

**CAPÍTULO IV
TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN EL LIBRO QUINTO**

Artículo 56º: **DEFINICIONES.** Para los fines previstos en las normas urbanísticas del presente Libro, cuantas veces se empleen los términos que se indican en el siguiente glosario, tendrán el significado que a continuación se expresa:

- 56.1. ACRECIÓN: término utilizado para indicar el proceso opuesto para la erosión. Se trata de una gradual adición de terreno costero, mediante la deposición de material transportado por olas y corrientes.
- 56.2. ACTIVIDAD CONTAMINANTE. Se entiende por Actividad Contaminante toda aquella que vierte en los medios líquidos, aéreo y terrestre, emisiones sólidas, gaseosas o energéticas que, por su naturaleza, características, concentración de volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.
- 56.3. AFECTACIÓN. Acción por la cual se destina un terreno para Obras Públicas o de interés social.
- 56.4. AGRUPACIÓN. Es el desarrollo Urbanístico - Arquitectónico compuesto por tres ó más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal, o de la combinación de áreas de propiedad y uso privado comunal, con áreas de uso y propiedad privada individual.
- 56.5. AISLAMIENTO LATERAL. espacio libre de edificación comprendido entre la fachada o paramento lateral del edificio y el lindero lateral del lote o terreno, a partir del nivel natural del suelo del nivel definido por la reglamentación.
- 56.6. AISLAMIENTO POSTERIOR. Es la distancia horizontal entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.
- 56.7. ALCANTARILLADO: sistema de redes, canalizaciones e instalaciones destinadas a la evacuación de las aguas de lluvia (A. Pluvial) ó desechos líquidos o aguas negras (A. Sanitario).
- 56.8. ALINEAMIENTO: lindero entre la propiedad privada y la propiedad pública. Se le llama también hilo o línea de demarcación. También es el lindero entre la vía o espacio público y la propiedad pública de otro uso.
- 56.9. ALTILLO. Es el piso localizado sobre una construcción integrado a la cubierta y que forma parte del último piso.
- 56.10. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. Distancia vertical, en metros o en número de pisos, sobre la fachada o paramento del frente de la edificación, tomada entre el nivel promedio del terreno sobre el cual se proyecta horizontalmente dicha edificación y el medio de la cubierta.
- 56.11. ALTURA DEL PISO. Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso de una construcción, se determina en 2,50 metros.



Página 52

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.12. ANCHO DE LA VIA. Es la distancia de la zona de Uso Público tomada entre las líneas de demarcación o lineamientos.
- 56.13. ANCHO DEL LOTE. Es la distancia horizontal entre los linderos del lote cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el lindero del lote.
- 56.14. ANDEN ó ACERA. Es la superficie lateral de la Vía Pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación o el lineamiento del predio y el sardinel.
- 56.15. ANTEJARDÍN. Es el área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el parámetro ó fachada de la construcción con frente sobre la vía.
- 56.16. APARTAMENTO: vivienda ubicada en un predio conjuntamente con otras dos, que se rigen por la ley de propiedad horizontal para efecto de los bienes de copropiedad. Se distingue usualmente por tener accesos compartidos desde el espacio público.
- 56.17. ÁREA BRUTA URBANIZABLE. Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.
- 56.18. ÁREA CONSTRUIDA. Es la parte edificada dentro de un lote y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.
- 56.19. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. Son aquellas destinadas para el uso predominante de industrias, con diferentes intensidades.
- 56.20. ÁREA DE CANJE. Es aquella que tiene por objeto la regulación de linderos de terrenos y que por lo tanto se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos.
- 56.21. ÁREA DE CESIÓN: Superficie de predios o terrenos privados que al urbanizarse debe ser cedida a la municipalidad para dedicarla al uso público o comunal.
- 56.22. ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL. Son las franjas de terreno no edificables ubicadas a lado y lado de determinadas vías de del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorar su paisaje y ambiente y mantener un aislamiento sobre áreas de alto tráfico.
- 56.23. ÁREA DE LOTE. Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos.
- 56.24. ÁREA DESARROLLADA. Corresponde a los terrenos, urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro del Municipio de Riohacha.
- 56.25. ÁREA LIBRE. Superficie del terreno no ocupada por edificaciones o instalaciones propias de las obras de infraestructura cuyo uso normal es protección o aislamiento y también recreacional u ornamental.



Página 53

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.26. ÁREA NETA URBANIZABLE. Es la resultante de descontar, del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del Plan Vial Arterial y de Servicios Públicos (canales, Líneas de alta tensión, ferrocarriles, Gasoductos)
- 56.27. ÁREA NO EDIFICABLE. Son todos los predios afectados por restricciones físicas, por servicios públicos o por zonificación y que no pueden ser ocupados por construcciones de ningún tipo.
- 56.28. ÁREA OCUPADA. Es la proyección del total de la edificación techada sobre el plano horizontal.
- 56.29. ÁREA ÚTIL O VENDIBLE. Es la resultante de restarle el área neta urbanizable, el área de las vías locales principales y las zonas verdes y comunales de cesión.
- 56.30. ÁREA VERDE. Es el espacio abierto empradizado de uso publico, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.
- 56.31. ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA. Son aquellas en que se subdivide el área rural las cuales según su localización, calidades de suelos y características geográficas, son en mayor o menor grado aptas para desarrollar usos y producción agropecuaria.
- 56.32. ÁREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA. Son aquellas en las cuales se desarrollan usos por su actividad y características requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.
- 56.33. ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. Son aquellas que por estar destinadas a áreas de empleo, en diferentes intensidades, por su localización estratégica dentro de la ciudad y por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de la actividad urbana.
- 56.34. ARROYO: Cauce por donde corren aguas en temporada de lluvias.
- 56.35. AVISO: Elemento que se utiliza como medio de propaganda o de identificación de oficinas y establecimientos comerciales, industriales ó de servicios; en este último caso, fijado por medio físicos o mecánicos a la edificación. De acuerdo con la Ley 140 del 23 de junio de 1994, incluye además: leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sea peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas
- 56.36. AZOTEA. Es la cubierta horizontal con acceso, de una edificación.
- 56.37. BALCON. Parte cubierta ó no que sobresale del plano principal de la fachada de una edificación a partir del segundo piso.
- 56.38. BORDILLO: Estructura longitudinal construida que separa la calzada de una vía, del andén o del separador de la misma.
- 56.39. CALZADA. Es la superficie rodamiento de la vía pública destinada al transito de vehículos.
- 56.40. CAMPING: área destinada a alojar de manera temporal con estructuras livianas a turistas. Debe contar con los servicios sanitarios y comerciales adecuados a su tamaño.
- 56.41. CAUCE: parte del terreno ocupado por aguas permanentes o intermitente con flujo o reflujo de las mismas que salgan de la madre.



Página 54

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.42. CESIÓN: es la transferencia de dominio que hace el urbanizador o dueño de una parte del predio o terreno privado al municipio a título gratuito para dedicarlo al espacio público ó para equipamiento comunitario.
- 56.43. CIELO RASO. Es el acabado fino interior de una cubierta o entre piso.
- 56.44. CIRCUITO TURÍSTICO: Polígono de terreno a ambos lados de una vía cuyas actividades se deben controlar en función del aprecio de la calidad sensible de su paisaje.
- 56.45. CLUB CAMPESTRE. Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios libres, ubicado en áreas suburbanas ó rurales próximas al centro poblado.
- 56.46. CLUB SOCIAL. Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en edificaciones.
- 56.47. CONDOMINIO: dominio en común de los predios privados o parte de ellos.
- 56.48. CONJUNTO. Desarrollo arquitectónico - urbanístico sometido al régimen de propiedad horizontal, compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y de áreas de uso y propiedad individual.
- 56.49. CONSTRUCCIÓN. Es la edificación o recinto, con carácter permanente, que cumple una función específica.
- 56.50. CONTAMINACIÓN: Presencia de líquidos, sólidos, gases y/o ruidos cuyas características biológicas, físicas, químicas, térmicas ó de volumen y frecuencia de emisión alteran las condiciones y el equilibrio natural del medio ó entorno. Se clasifica como: sonora, edáfica, aérea, acuífera y térmica.
- 56.51. CORREDORES REGIONALES. Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde pueden localizarse actividades especializadas con uso extensivo.
- 56.52. CULATA. Es el muro ó fachada sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.
- 56.53. CUNETAS: zanja que sirve para desagüe de una vía, generalmente ubicada en los bordes de la calzada.
- 56.54. DEGRADACIÓN DEL SUELO. Se considera degradación del suelo a la forma de contaminación en la que se introducen al terreno natural afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio u otros factores que causen acumulaciones de aspecto desagradable a la vista, o maloliente, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación, en deterioro de la calidad del suelo y del sustento físico.
- 56.55. DEMARCACIÓN O LINEAMIENTO. Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.
- 56.56. DENSIDAD BRUTA. Es el número de viviendas ó de personas habitantes ó de unidades de uso por unidad de área bruta de terreno, la cual se toma generalmente en hectáreas.



Página 55

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.57. DENSIDAD NETA URBANIZABLE O DENSIDAD NETA. Es el numero de construcciones, viviendas, personas, unidades de usos actividades por unidad de área neta de terreno utilizado ó utilizable.
- 56.58. DENSIDAD PREDIAL O DE LOTE. Es el numero de viviendas, habitantes o construcciones por unidad de área predial.
- 56.59. DENSIDAD. Es la relación numérica entre personas, construcciones, unidades de usos o actividad y el área de un terreno.
- 56.60. DERECHO DE VÍA: ancho de la vía medido entre los lineamientos o demarcaciones que la delimitan.
- 56.61. EDIFICIO. Es una construcción de carácter permanente.
- 56.62. EJE DE ACTIVIDAD. Son las áreas ubicadas a lado y lado y a lo largo de vías urbanas, donde se localizan actividades múltiples con uso intensivo.
- 56.63. EMPATE. Es la armónica integración de los parámetros, voladizos, planos y fachadas, retrocesos y cubiertas de una construcción con edificaciones contiguas permanentes.
- 56.64. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Es el conjunto de áreas libres, edificaciones de uso restringido a una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo.
- 56.65. EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO. Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad urbana.
- 56.66. EQUIPAMIENTO. Es el conjunto de servicios instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, el cual presenta bienestar a la comunidad que lo utiliza.
- 56.67. ESPACIO PÚBLICO: son todos los terrenos de propiedad pública a los que pueden concurrir libremente todos los ciudadanos. Se componen generalmente de las vías, parques, plazas, zonas verdes, zonas libres, playas y otras similares. Está definido en el artículo 5º de la Ley 09 de 1989.
- 56.68. ESTACIONAMIENTO O PARQUEADERO: Es el lugar público ó privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
- 56.69. ESTRUCTURA URBANA. Es la organización física de las actividades urbanas.
- 56.70. FACHADA EXTERIOR. Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.
- 56.71. FACHADA INTERIOR: Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.
- 56.72. FONDO DEL LOTE. Es la medida de la línea que une los puntos medios del frente y del lado posterior de un lote.
- 56.73. FRENTE DE LOTE: longitud de su lineamiento o línea de demarcación, en proyección horizontal.
- 56.74. FUNERARIA. Establecimientos destinados a la prestación y ventas de servicios mortuorios.
- 56.75. GARAJE. Es el lugar destinado al estacionamiento privado, cubierto o no de vehículos.
- 56.76. HABITABILIDAD: Conjunto de condiciones, físicas y no físicas, que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia y la gratificación de su existencia.



Página 56

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.77. IMPACTO AMBIENTAL. Es el grado de contaminación del medio natural, generado por el funcionamiento de una actividad.
- 56.78. IMPACTO SOCIAL. Es el grado de incomodidad de tipo socio - sociológico, generado por el funcionamiento de una actividad.
- 56.79. IMPACTO URBANO. Es el grado de generación de nuevos usos, de tránsito y/o de demanda de servicios públicos que se presentan por el funcionamiento de una actividad dentro del perímetro urbano.
- 56.80. ÍNDICE DE HABITABILIDAD. Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su numero de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de residencia de dicha vivienda como una unidad.
- 56.81. INDUSTRIA EXTRACTIVA. Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y en general de los demás recursos naturales.
- 56.82. INDUSTRIA JARDÍN. Es el establecimiento industrial cuyo impacto ambiental es muy bajo ó inexistente y tiene un uso extensivo del terreno y con tratamiento paisajístico de todas sus fachadas y áreas libres.
- 56.83. INDUSTRIA TRANSFORMADORA. Es aquella destinada a la elaboración ensamble y reparación de productos.
- 56.84. INTENSIDAD DE USO. Es el mayor o menor grado de utilización de un área por una actividad determinada.
- 56.85. LAGUNAS INTERIORES: cuerpos de agua de diferente extensión que se encuentran adyacentes a la línea de costa.
- 56.86. LEGALIZACIÓN. Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o una construcción.
- 56.87. LINDERO. Es la línea común que define legalmente el limite de la propiedad entre dos lotes o entre un lote y un espacio público.
- 56.88. LÍNEA DE DEMARCACIÓN. Lindero entre el área de uso privado y las áreas de uso público.
- 56.89. LOTE MÍNIMO. Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.
- 56.90. LOTE Ó PREDIO INDIVIDUAL. Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas y con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.
- 56.91. LOTE. Es una división de un globo de terreno en lotes.
- 56.92. MALLA VIAL. Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.
- 56.93. MANZANA. Es el área, unidad de división convencional de superficie, dentro de un trazado urbano, limitado por vías y/o espacios de uso público.



Página 57

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.94. NORMAS MÍNIMAS. Es el conjunto de disposiciones, estudiadas sobre la base de la reducción de las especificaciones urbanísticas y técnicas de servicios públicos, según las cuales se pueden adelantar desarrollos residenciales con localización definida de su equipamiento comunal correspondiente.
- 56.95. NORMALIZACION. Es el proceso mediante el cual, las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control, son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encauzan y regulan su funcionamiento.
- 56.96. OBRA DE SANEAMIENTO. Comprende las obras físicas de solución sanitaria que se ejecutan sobre el lote, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.
- 56.97. OBRAS DE URBANIZACIÓN: Son el conjunto de obras e infraestructura para la dotación de redes de suministro de agua y la electricidad, la evacuación de aguas servidas y lluvias, instalación de telefonía, construcción de las vías, realización de movimiento de tierras y elementos de defensa de playas, provisión de instalaciones de ornato y señalización y todo lo que se ha dado en llamar amoblamiento urbano.
- 56.98. PARÁMETRO: Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación o lineamiento.
- 56.99. PARCELACIÓN: Divisiones de un globo de terreno en parcelas o lotes. Suele aplicarse el término a las subdivisiones de tierras en el área rural.
- 56.100. PARQUE: Área comúnmente de uso público, destinado a recreación o cultura. Admite una jerarquía y puede ir desde el pequeño parque barrial, pasando por el gran parque urbano o suburbano y llegando al parque nacional. Puede ser especializado en la preservación de especies animales o vegetales con fines científicos y educativos, suele denominarse parque ecológico, normalmente es ajardinado y arborizado.
- 56.101. PAVIMENTO: revestimiento o recubrimiento del suelo natural y en particular de la caja de las vías, en forma de crear una superficie artificial para que el piso esté sólido y llano.
- 56.102. PERÍMETRO SANITARIO Ó DE SERVICIOS: Área dentro de la cual, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado están en capacidad de atender la demanda en un período determinado. El Parágrafo Segundo del Artículo 12 de la Ley 388 de 1997 establece que el perímetro urbano no podrá ser mayor que este perímetro.
- 56.103. PERÍMETRO URBANO: Línea fijada legalmente por el Concejo Municipales que separa el área urbana del área suburbana.
- 56.104. PILA PÚBLICA: Provisión ó instalación de agua de utilización comunal, ubicada estratégicamente en espacios públicos.
- 56.105. PISO: Superficie horizontal construida de una edificación, sobre las cuales se puede caminar normalmente, usualmente cubiertas. La altura entre ellas se establece en las normas de edificación y



Página 58

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- puede situarse entre los 2.30 m y los 3.00 metros, para definir las condiciones de volumen de las edificaciones en las normas urbanísticas.
- 56.106. PLANO DE USOS DEL SUELO: Representación gráfica bidimensional en la que se representan las zonas en que se divide el territorio municipal o parte del, cada una de las cuales conlleva una reglamentación que rige su desarrollo físico.
- 56.107. PLANO TOPOGRÁFICO. Es el plano en el cual se representan gráficamente, a escala, los linderos y relieves de un predio y las características de su superficie según levantamiento realizado en el terreno.
- 56.108. PÓRTICO: galería cubierta de una edificación a lo largo de la fachada o de un patio, con columnas en el plano exterior.
- 56.109. RAMPA. Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.
- 56.110. REFORMA LOCATIVA. Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.
- 56.111. REFORMA SUSTANCIAL Ó REMODELACIÓN. Es el proceso de sanear o reparar una edificación alternando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales originales.
- 56.112. REGLAMENTACIÓN: conjunto de normas y disposiciones legales que regulan el desarrollo de una o varias zonas en que se divide el territorio municipal.
- 56.113. RELOTEO. Es la modificación de la distribución, área o forma de un loteo, ajustándose a nuevas normas.
- 56.114. RESIDENTE. Es la persona que habita de manera permanente en un lugar.
- 56.115. RETROCESO. Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en el cual se levanta la construcción.
- 56.116. RONDA DE RIOS, QUEBRADAS, CIÉNAGAS, ETC. Es un área de reserva ecológica, no edificable, de protección y control ambiental o ecológico, localizada a lo largo de ambos costados de los cuerpos de agua continentales.
- 56.117. SARDINELES. Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.
- 56.118. SEMISÓTANOS. En una edificación, es un nivel de construcción o piso, parcialmente subterráneo, en el cual, ninguna de las fachadas sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros del nivel cero del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.
- 56.119. SENDA Ó CAMINO PEATONAL: camino dispuesto para el tránsito exclusivo de peatones.
- 56.120. SEPARADOR: faja de terreno que separa entre sí a dos calzadas de una vía.



Página 59

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.121. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Son aquellos servicios definidos y del ámbito de la Ley 142 de 1994.
- 56.122. SOTANOS: Son los espacios construidos y utilizables subterráneos de un edificio.
- 56.123. SUPERMANZANA. Es el área integral, dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales principales o de nivel superior.
- 56.124. TORRE Ó EDIFICIO AISLADO: edificación aislada generalmente de varios pisos que dispone de fachadas por todos sus costados.
- 56.125. URBANIZACIÓN DE DESARROLLO PROGRESIVO: aquellas cuyas obras de infraestructura se llevan a cabo paulatinamente por autogestión y trabajo de sus propietarios y que pueden ser ocupadas antes de que las mismas se terminen.
- 56.126. URBANIZACIÓN. Es el resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinada al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.
- 56.127. URBANIZADOR: Es toda persona natural ó jurídica que, en su propio nombre ó el del propietario de un terreno, ejecuta la urbanización del mismo.
- 56.128. USO COMPATIBLE. Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasionan peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.
- 56.129. USO COMPLEMENTARIO. Es aquel que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área o actividad.
- 56.130. USO DEL SUELO: Es el tipo de destinación asignado a un terreno, a una edificación o a parte de estos ó la actividad principal y predominante que se realiza en aquel ó estos.
- 56.131. USO PERMITIDO. Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, con una intensidad definida por la acción específica a que este sometida dicha área.
- 56.132. USO PRINCIPAL. Es aquel puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, con una intensidad definida por la acción específica a que este sometida dicha área.
- 56.133. USO RESTRINGIDO. Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad, esta supeditado a la acción a la cual se somete el área ó cuyo funcionamiento no está permitido bajo ninguna circunstancia en una determinada zona.
- 56.134. VÍA ARTERIA: vía que forma parte de la malla vial principal de un área urbana.
- 56.135. VÍA CIEGA Ó RETORNO: Vía vehicular sin solución de continuidad. En algunas regiones, se le denomina "bolsillo".
- 56.136. VIVIENDA BIFAMILIAR: Edificación destinada a dos viviendas que comparten zonas de uso y disfrute común, que ocupa un solo lote y está sometida al régimen de propiedad horizontal.
- 56.137. VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Edificación destinada a tres ó más viviendas que comparten zonas de uso y disfrute común, que ocupa un solo lote y está sometida al régimen de propiedad horizontal.



Página 60

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 56.138. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Edificación destinada a una vivienda que ocupa un solo lote con acceso desde las vías públicas.
- 56.139. VIVIENDA. Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal, es dar albergue en forma adecuada a una ó varias familias.
- 56.140. VOLADIZO. Es la parte de la edificación que desde el segundo sobrepasa la línea de construcción del primer piso, sin apoyos verticales.
- 56.141. ZONA DE INFLUENCIA. Es la zona afectada por el desarrollo de una actividad.
- 56.142. ZONAS DE RESERVA PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Son franjas o áreas de terreno no edificables, ni urbanizables, ni explotadas con actividades extractivas o cualesquiera que perjudiquen la topografía del terreno, necesarias para la construcción o ampliación de las obras y proyectos de servicios públicos domiciliarios.
- 56.143. ZONA DE RESERVA VIAL: Es la franja de terreno no edificable, ni urbanizable, ni explotable, necesaria para la futura construcción o ampliación de vías y que serán tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de urbanismo, demolición o construcción. En consecuencia, constituyen Zonas de Reserva Vial, la totalidad de las áreas requeridas para la ejecución del sistema vial arterial y sus complementarios, conforme lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 56.144. ZONA VIAL. Es el uso del suelo destinado para el trazado y la construcción de una vía vehicular y/o peatonal.
- PARÁGRAFO ÚNICO: La autoridad competente para interpretar o dilucidar cualquier definición no incluida en el presente Acuerdo será, en todo caso, la Secretaría ó Dirección de Planeación del Municipio de Riohacha ó la dependencia que haga sus veces, facultad ésta que será indelegable.

CAPÍTULO V

PERÍMETRO URBANO - LÍMITE DE EXPANSIÓN DE SERVICIOS

Artículo 57°: **PERIMETRO URBANO Y LÍMITE DE EXPANSIÓN.** Para todos los efectos del presente Acuerdo, adóptanse, como perímetro urbano de la cabecera municipal de Riohacha hasta el año 2009, el definido y delimitado en el Artículo 14° del presente Acuerdo. Dentro de este perímetro, se considerarán incluidas todas las posibles áreas de expansión urbana estimadas a corto, mediano y largo plazo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos, al tenor de lo establecido por el Numeral 1 del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano adoptado mediante el presente Acuerdo se considerará como Norma Urbanística Estructural del POT y, para efectos de eventuales modificaciones futuras, de acuerdo con el Artículo 28 de la misma Ley, este perímetro se considerará contenido urbano de mediano



Página 61

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

plazo del POT y, en tanto tal, tendrá una vigencia no inferior de dos (2) períodos constitucionales de la administración municipal de Riohacha y solo podrá ser modificado siguiendo los procedimientos establecidos en este último artículo de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos de dar aplicabilidad al contenido del Capítulo VI de la Ley 388 de 1997, se determina, como Zonas de Desarrollo y Construcción Prioritaria, a las áreas urbanas de la cabecera municipal de Riohacha identificadas en el Plano N°. VI - 3.0. del Plan de Ordenamiento Territorial que mediante el presente Acuerdo se adopta.

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos del presente Acuerdo, el Suelo de Expansión Urbana de la cabecera municipal de Riohacha hasta el año 2009 se considera incluido dentro del perímetro urbano que mediante el presente artículo se adopta.

Artículo 58º: CRITERIO PARA DILUCIDAR IMPRECISIONES POR LIMITACIÓN TÉCNICA - CARTOGRÁFICA DEL PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS Y LÍMITES DE EXPANSIÓN. Cuando, por las limitaciones técnicas debidas a la escala y a las características propias de la cartografía adoptada como oficial, surjan imprecisiones sobre la ubicación de los límites del perímetro urbano ó cualquier otro límite sobre el terreno, estas serán dilucidadas en primera instancia por la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha ó la Dependencia que haga sus veces. De persistir esta imprecisión, se acudirá al Peritazo del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC), cuyo concepto se tendrá como definitivo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando estas imprecisiones originen conflictos entre particulares ó entre estos y una Entidad Oficial ó Pública, si el particular no acepta el concepto emitido por la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha ó la Dependencia que haga sus veces, los gastos que ocasione el Peritazo del IGAC serán asumidos por el interesado

PARÁGRAFO ÚNICO: La adopción de planos oficiales y la modificación, corrección o adición de los existentes, deberán ser comunicadas por la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha ó la Dependencia que haga sus veces, al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" ó a la dependencia que cumpla sus funciones en el municipio de Riohacha, con el fin de que esta última entidad las tenga en cuenta para lo de su competencia.

**CAPÍTULO VI
EL ESPACIO PÚBLICO**

Artículo 59º: ESPACIO PÚBLICO: En concordancia con lo establecido por el Artículo 2 del Decreto N°. 1504 del 4 de agosto de 1998, se define como Espacio Público al conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados, por su naturaleza, usos ó



Página 62

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes. El espacio público comprende los aspectos definidos en el artículo 3º del Decreto N°. 1504 de 1998.

PARÁGRAFO PRIMERO: El municipio, a través de la dependencia que cumpla las funciones de Planeación Municipal, velará por el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6º del Decreto 1504 de 1998, para que el espacio público se planifique, diseñe, construya y adecúe de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la ley 361 de 1997 y sus normas reglamentarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con el Artículo 27 del Decreto Reglamentario N°. 1504 de 1998, la competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha o la autoridad Municipal que cumpla sus funciones.

PARÁGRAFO TERCERO: Corresponderá a la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha ó la autoridad que cumpla sus funciones otorgar los permisos o licencias y determinar el cobro de tarifas para la utilización del espacio aéreo o del subsuelo o de las áreas pertenecientes al Espacio Público por parte de particulares, para lo cual previamente se deben haber realizado los respectivos estudios técnicos detallados y de factibilidad ambiental conforme lo establece el Artículo 23 del Decreto N°. 1504 de 1998.

PARÁGRAFO CUARTO: Previa solicitud justificada de la persona interesada, el Municipio podrá exonerar del cobro de las tarifas de que trata el Parágrafo anterior, a las Personas Prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO QUINTO: Cuando el interés colectivo demande que el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público sea cambiado, lo cual solo será aceptable mediante un estudio previo que garantice que la sustitución se haga por otro u otros de características y dimensiones equivalentes o superiores en calidad ambiental, accesibilidad y localización y se soporte con el concepto previo de la Secretaría de Planeación Municipal ó la Dependencia que haga sus veces, el Alcalde Municipal de Riohacha presentará la iniciativa a consideración del H. Concejo Municipal de Riohacha, el cual, antes de darle el trámite correspondiente en la Corporación, convocará a una audiencia pública para consultar a la comunidad en tal sentido. Para todos los efectos, cualquier cambio en el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público, se considerará como un cambio a un contenido urbano de mediano plazo.

Artículo 60º: **ELEMENTOS QUE CONFORMAN ESPACIO PÚBLICO.** De manera general, constituyen el espacio público del municipio de Riohacha las áreas requeridas para la circulación, tanto personal, como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y



Página 63

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas Marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo. En concordancia con lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5º del Decreto N°. 1504 de 1998, se determinan los siguientes elementos constitutivos y complementarios del Espacio Público del Municipio de Riohacha.

60.1. Elementos constitutivos

60.1.1. Elementos constitutivos naturales:

60.1.1.1. Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados.

60.1.1.2. Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por: (I) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental. (II) Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.

60.1.1.3. Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como: (I) parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y (II) áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora

60.1.2. Elementos constitutivos artificiales o construidos:

60.1.2.1. Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por: (I) los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardineles, cunetas, ciclistas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías



Página 64

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles. (II) los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- 60.1.2.2. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.
- 60.1.2.3. Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos.
- 60.1.2.4. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos.
- 60.1.2.5. Se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.
- 60.2.Elementos Complementarios**
- 60.2.1. Componentes de la vegetación natural e intervenida.
- 60.2.1.1.Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- 60.2.2. Componentes del amoblamiento urbano
- 60.2.2.1.Mobiliario.
- 60.2.2.1.1. Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, cartelera locales, pendones, pasacalles y buzones.
- 60.2.2.1.2. Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.
- 60.2.2.1.3. Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protecciones de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- 60.2.2.1.4. Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
- 60.2.2.1.5. Elementos de servicio tales como: parquímetros, ciclisteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, casetas ó muebles para lustrabotas.
- 60.2.2.1.6. Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras.
- 60.2.2.1.7. Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes y otros equipos contra incendios.
- 60.2.2.2.Señalización.



Página 65

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 60.2.2.2.1. Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- 60.2.2.2.2. Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.
- 60.2.2.2.3. Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje.
- 60.2.2.2.4. Elementos de señalización férrea tales como, semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.
- 60.2.2.2.5. Elementos de señalización aérea

PARÁGRAFO ÚNICO. Aquellos elementos que utilicen el espacio público no descritos en el presente Artículo serán aprobados por las respectivas Curadurías.

Artículo 61º: GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO. El Municipio de Riohacha, con el fin de atender la necesidad de generar espacio público en los términos previstos en el Decreto N°. 1504 de 1998 en áreas que estén sujetas a Planes de Renovación Urbana o Planes Parciales, podrá determinar áreas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas a los Planes que los desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

PARÁGRAFO UNICO: Para el tratamiento de las playas, el Municipio de Riohacha atenderá lo dispuesto en el Decreto Ley 2324 de 1.984, que señala las directrices de preservación de los bienes de uso publico bajo la jurisdicción de la DIMAR. La Administración Municipal coordinara con la Dimar la formulación del Plan de Ordenamiento de Playas del Municipio en un termino de dos (2) años contados a partir de la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 62º: PROTECCIÓN. Ninguna persona natural ni jurídica, en su establecimiento comercial, podrá utilizar el espacio público comprendido entre la línea de bordillo de la calzada y la línea de construcción, como área para almacenamiento de productos o mercancías; tampoco podrá cubrir dicha área con cualquier tipo de material; ni cerrarla, ni ocuparla con elementos tales como cocinas, asadores, hornos, mostradores, estanterías, refrigeradores, aparatos musicales y/o muebles.

PARÁGRAFO PRIMERO: Quienes, a la fecha de sanción del presente Acuerdo, estén utilizando esta área de la forma como se expresa en el presente artículo, dispondrán de un plazo no mayor a seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo para restituir este espacio público de acuerdo con lo expuesto en el presente Artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presenta Acuerdo, el Alcalde Municipal reglamentará los procedimientos tendientes a hacer cumplir el presente Artículo y las sanciones por su incumplimiento; en todo caso, ninguna sanción en dinero ó multa podrá ser inferior a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de imponerse la multa ó sanción. Así mismo,



Página 66

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

si pasado un (1) mes de notificada e impuesta la multa, la persona sancionada no ha procedido a restituir el espacio público completamente, se procederá al sellamiento indefinido del establecimiento comercial.

Artículo 63º: ZONAS DE USO PÚBLICO POR DESTINACIÓN. Conforme a lo determinado por el Artículo 37 de la ley 388 de 1997, para los terrenos que hayan obtenido licencias de urbanización, las áreas o zonas de terreno destinadas a uso público estarán siempre destinadas a ese fin específico.

PARÁGRAFO. El espacio público y libre correspondiente a antejardines, aislamientos laterales ó posteriores y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensado en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.

Artículo 64º: ZONAS DE USO PÚBLICO DENTRO DE LOS PLANES PARCIALES DE LEGALIZACIÓN DE BARRIOS, ASENTAMIENTOS O DESARROLLOS EN GENERAL. Se considerarán también como de uso público y como parte del espacio público, aún sin que haya mediado cesión o entrega de las mismas al Municipio de Riohacha y aún sin haber sido destinadas a tales fines en ningún planteamiento urbanístico realizado por un urbanizador, las áreas destinadas a zonas verdes de uso público, las destinadas a las vías, las destinadas a zonas verdes de uso de embalses, lagunas y canales que figuren como tales en los planes parciales adoptados como desarrollos ilegales o clandestinos.

Artículo 65º: ZONAS DE RESERVA VIAL: El establecimiento y demarcación de las Zonas de Reserva Vial tiene por objeto proveer el espacio público vial Municipal en estrecha armonía con los municipios limítrofes y de éstos con los sistemas departamental y nacional de carreteras, y sentar las bases para el señalamiento de afectaciones viales cuando se soliciten licencias de urbanización, construcción, demolición

PARÁGRAFO ÚNICO: Corresponde a la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal ó la dependencia que haga sus veces, definir en detalle las zonas de reserva vial y demarcarlas sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual la Secretaria de Gobierno Municipal y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria. En desarrollo de lo anterior, es función de esta dependencia, señalarlas en la cartografía oficial del municipio e informar de ello al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", IGAC, ó a la Oficina de Catastro que cumpla sus funciones para lo de su competencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las reservas viales incluidas dentro del Plan Vial tendrán el carácter de contenido estructural de largo plazo y, por lo tanto, tendrán una vigencia de tres períodos constitucionales de la administración municipal, contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

Artículo 66º: ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO. Se consideran Zonas Viales de Uso Restringido las siguientes: las vías privadas comunales de las agrupaciones y/ó conjuntos residenciales, comerciales e industriales, de las cuales harán parte las plazoletas, accesos y bahías que se prevean



Página 67

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

para facilitar la circulación, las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos y las áreas de estacionamiento privado.

Artículo 67º: SERVIDUMBRES PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Las franjas ó áreas destinadas a las servidumbres de los servicios públicos domiciliarios forman parte de las Zonas De Reserva para Servicios Públicos Domiciliarios, tal como lo establecen la Ley 56 de 1981 y su Decreto Reglamentario N°. 2580 de 1985, la Ley 142 de 1994 y su Decreto Reglamentario N°. 1429 de 1995, la ley 143 de 1994 y el Código Civil Colombiano.

Artículo 68º: DEMARCACIÓN: El municipio de Riohacha, por medio de su Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal ó la dependencia que cumpla sus funciones, con el apoyo y la participación de CORPOGUAJIRA y las demás autoridades que tengan competencia en el asunto, realizarán la demarcación en el terreno de la ronda hidráulica de los ríos Ranchería y Brazo Riíto, Arroyo Guerrero, Río Tapias; de las Lagunas Salada, El Patrón, Navío Quebrado, Grande; y de los embalses, lagunas, canales y arroyos, así como los demás cuerpos de agua dentro del Municipio de Riohacha.

PARÁGRAFO ÚNICO: Dentro de las zonas de uso público señaladas en el presente Artículo, la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal ó la dependencia que haga sus veces determinará las formas de uso público complementarias, compatibles y permisibles y las estructuras viales apropiadas para tales formas de uso.

Artículo 69º: CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL 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. Estas cesiones son las siguientes:

69.1. Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de la existencia ó no de zonas de reserva en el predio, de las que se tratan los artículos anteriores.

69.2. Las Zonas de Protección Ambiental de las vías del Plan vial en general, incluidas las zonas destinadas a antejardines, como se describe en los elementos constitutivos del Espacio Público.

69.3. Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de vías arterias y principales o semi - arterias, la cual, en todo caso, nunca será inferior al doce por ciento (12%) del área del globo de terreno a urbanizar.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, los terrenos inundables, los terrenos que estén ubicados por encima de la cota de prestación del servicio de acueducto y, en general,



Página 68

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

•
todos aquellos terrenos cuyo uso sea imposible para cualquier otra destinación, no podrán incluirse dentro de la contabilización de las áreas destinadas a cesiones obligatorias.

Artículo 70º: CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y NATURALES DE LOS INMUEBLES PRIVADOS. En todos los proyectos de urbanización y/o de conjuntos urbanísticos ó arquitectónicos, el propietario estará obligado a ceder, a título gratuito y mediante escritura pública, un porcentaje no inferior al veinticinco por ciento (25%) de su área urbanizable, los cuales se distribuirán, no menos del quince por ciento (15%) de dicha área para zonas verdes y el área restante a las vías que se articulen con la malla vial, el Plan Vial y las demás vías resultantes de los proyectos de urbanización ó parcelación.

PARÁGRAFO ÚNICO. De conformidad con el Artículo 21 del Decreto 1504 de 1998 determinase que en caso de que las áreas de cesión sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, teniendo en cuenta que dicha compensación deberá reflejar el valor comercial de lo sustituido.

CAPÍTULO VII

MOBILIARIO URBANO Y PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL.

Artículo 71º: MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS QUE LO CONFORMAN. Para los efectos del presente Acuerdo, se denomina *Mobiliario Urbano* al conjunto de componentes del amoblamiento urbano que hacen parte de los Elementos Complementarios de los Elementos que conforman Espacio Público del municipio de Riohacha. En tanto parte integral del Espacio público urbano, el mobiliario urbano debe contribuir a su configuración para el disfrute, ilustración, educación e información del ciudadano.

Artículo 72º: OBJETIVO. El ordenamiento del mobiliario urbano en el Municipio de Riohacha tiene por objeto propiciar el respeto por el paisaje urbano, la adecuada disposición para informar al ciudadano y evitar la saturación de avisos sobre el espacio público.

Artículo 73º: LAS ESTACIONES DE VEHÍCULOS DE SERVICIO PÚBLICO INDIVIDUAL: Las estaciones de vehículos tipo automóvil de servicio público individual ó taxis individuales serán consideradas como elementos que forman parte del mobiliario urbano. Se podrán ubicar en predios privados o públicos, siempre que cumplan los siguientes requisitos:



Página 69

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 73.1. Para ubicarse en predios públicos requerirán de permiso previo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha ó la dependencia que haga sus veces.
- 73.2. Solo podrá solicitar dicho permiso el representante legal de las personas jurídicas legalmente reconocidas por autoridad competente que asocien a propietarios de taxis individuales.
- 73.3. Deberán disponer de un área de estacionamiento ó espera que no interfiera de ninguna forma con la circulación vehicular ó peatonal, por lo cual no podrán ocupar la calzada ni el andén.
- 73.4. No podrán utilizar como zona de estacionamiento ó espera el área comprendida entre la línea de bordillo y el andén.
- 73.5. La caseta de servicio debe ubicarse dentro de la línea de construcción, con una área de construcción que no debe sobrepasar los seis (6) metros cuadrados, incluido el baño privado.
- 73.6. El número máximo de vehículos parqueados no debe sobrepasar las seis (6) unidades.
- 73.7. Se deberá asegurar el mantenimiento y acondicionamiento del lugar.
- 73.8. No se admitirá el lavado de carros, ni las reparaciones de ningún tipo, salvo las de emergencia, dentro del predio y/ó la vía.
- 73.9. No se admitirán casetas adicionales para otros servicios diferentes a los aquí especificados.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los vehículos que presten el servicio público colectivo de transporte de pasajeros no podrán constituir u organizar las estaciones de que trata el presente Artículo, por lo tanto su despacho y estacionamiento de espera de pasajeros se realizará desde las terminales municipales y/ó de las empresas a las que ellos pertenecen.

Artículo 74º: CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MEDIO AMBIENTE VISUAL: Se establecen como criterios generales de manejo y ordenamiento del medio ambiente visual y el paisaje urbano los siguientes::

- 74.1. Defensa del espacio público urbano.
- 74.2. Ornamentación
- 74.3. Protección de la arquitectura.
- 74.4. Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.
- 74.5. Defensa del derecho de visibilidad de los ciudadanos.
- 74.6. Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
- 74.7. Seguridad de los usuarios.
- 74.8. Grado de obsolescencia de los elementos.
- 74.9. Aspectos ergonómicos y de mantenimiento.
- 74.10. Defensa de perfil arquitectónico y urbano.
- 74.11. Usos del espacio público urbano.
- 74.12. Necesidades de elementos de amoblamiento urbano



Página 70

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

74.13. Diseño y funcionalidad de elementos de amoblamiento.

Artículo 75°: AVISOS Y PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL. Los avisos y la publicidad exterior visual se regirán, para todos los efectos del presente Acuerdo, por las definiciones y determinaciones de la Ley 140 de 1994. Para efectos de lo anterior, no se considerará Publicidad Exterior Visual la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales, y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de éstas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando éstos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considerará Publicidad Exterior Visual las expresiones artísticas como pinturas o murales, siempre que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza.

PARÁGRAFO ÚNICO. La colocación de Publicidad Exterior Visual en los lugares donde no está prohibida, es libre y por consiguiente no requiere sino del cumplimiento de las condiciones establecidas en las presentes normas.

Artículo 76°: CLASES DE AVISOS. Para efectos del presente Acuerdo, los avisos se clasifican en luminosos o no luminosos, de fachada, de colocación vertical o móvil, de propaganda comercial y avisos de identificación de oficinas y establecimientos en general. Los avisos podrán ser fabricados en metal, vidrio, plástico, concreto ó cualquier otro material resistente a la intemperie. Estos avisos se consideran de fijación permanente.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las personas naturales y/o jurídicas que instalen cualquier tipo de avisos ó de publicidad exterior visual deberán cumplir, especialmente, las normas sobre mantenimiento, duración y contenido establecidas en los Artículos 7°, 8° y 9° de la Ley 140 de 1994.

Artículo 77°: DISPOSICIÓN Y COLOCACIÓN DE AVISOS: Los avisos y publicidad exterior pueden ser dispuestos de la siguiente manera:

77.1. En el paramento de edificación, en forma paralela a la línea de fachada y adosadas a ella.

77.2. En edificios con varias actividades comerciales, sólo se permite un mosaico con todos los nombres comerciales.

77.3. El área de aviso no será mayor de doce metros cuadrados (12m²), ni mayor del 20% del área estricta de fachada del local comercial. La Secretaría de Planeación Municipal ó la dependencia que haga sus veces podrá fijar áreas menores a las establecidas, si lo estima conveniente para ciertas zonas de las áreas urbanas de Riohacha, para lo cual comunicará lo pertinente mediante Resolución.

77.4. No se admitirán avisos comerciales mayores de 0.5 m por 0.7 m., en zonas netamente residenciales.



Página 71

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 78°: **LUGARES PERMITIDOS DE EXHIBICIÓN DE AVISOS.** La exhibición e instalación de avisos permanentes se someterá a los siguientes criterios:

- 78.1. Sobre murales artísticos con patrocinios comerciales.
- 78.2. En las culatas de los edificios.
- 78.3. En áreas libres de estaciones de servicio conforme a diseños, altura especial y en los estacionamientos para visitantes de los establecimientos en general, podrán instalarse avisos aislados de la edificación, a razón de uno (1) por cada frente y con sujeción a las demás normas.
- 78.4. En áreas de uso público sólo se permitirán placas que identifiquen el lugar colocando una placa en cada zona.
- 78.5. En estaciones de servicios, el nombre de la estación deberá ir adosado o sobre la cubierta de la edificación, con iluminación fija. Los emblemas de la Compañía propietaria podrán tener estructura independiente y estar localizados dentro del área de la estación de servicio.
- 78.6. En zonas utilizadas por centros comerciales se permitirán avisos en forma aislada (avisos tipo poste) cuya sección no sobrepase un (1.0) metro por su parte más ancha, los cuales se colocarán enfrente de los edificios o a modo de vallas sobre las cubiertas de estos.
- 78.7. Sobre las cubiertas, solo se permitirán avisos en las zonas comerciales e industriales.
- 78.8. En lotes no construidos en las zonas comercial e industrial se permitirán vallas individuales.

Artículo 79°: REGLAMENTACIONES: Por ningún motivo, se permitirá la colocación de avisos en áreas de uso público. La Secretaría de Planeación Municipal ó la dependencia que haga sus veces, con el apoyo de las demás autoridades municipales y las autoridades de Policía velarán por el cumplimiento de las siguientes normas al respecto:

- 79.1. Se prohíben los avisos móviles (tipo plegable) que tocan áreas físicas del espacio público.
- 79.2. Solo se permitirá la colocación del número de avisos necesarios para la identificación de los locales u oficinas, allí existentes, admitiéndose uno adicional para propaganda comercial.
- 79.3. No se permite el uso de materiales como: caucho, lona, tela o madera.
- 79.4. Se prohíben los avisos perpendiculares a la fachada.
- 79.5. Los avisos en locales comerciales en áreas netamente residenciales no podrán ser de iluminación intermitente.
- 79.6. Se prohíben avisos independientes en edificaciones de varias actividades comerciales.
- 79.7. No se permiten avisos suspendidos en los antepechos superiores al 2º piso o adosados, pintados o incorporados en cualquier forma a las ventanas, salvo los avisos provisionales de venta ó arriendo del inmueble.
- 79.8. Se prohíbe colocar avisos en edificaciones diferentes a aquellas en las cuales se desarrolle actividad comercial o industrial que anuncian.



Página 72

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 79.9. No se admiten avisos en iglesias, monumentos, edificios públicos, en árboles, postes de alumbrado eléctrico, antejardines, andenes, calzadas viales, zonas verdes, fuentes ornamentales, cruces de vías a diferentes niveles.
- 79.10. Se prohíben objetos que funcionen como avisos publicitarios que obstaculicen el tránsito peatonal ó invadan el espacio público, como: maniqués, mercancía, ni cualquier otro fuera del paramento de construcción.
- 79.11. No se permitirán avisos luminosos sobre fachadas de edificaciones que incluyan el uso ó destinación a vivienda.
- 79.12. En ningún establecimiento se permitirán aviso en las puertas, ni fachadas a maneras de carteles, elaborados con pintura o similares y en latón, madera u otro similar.
- 79.13. En estaciones de servicio y casas funerarias no se permiten avisos con iluminación intermitente, ni de movimiento.
- 79.14. No se permitirán avisos sobre cubiertas en edificios con menos de cuatro (4) pisos.
- 79.15. En casas funerarias no se permitirá la exhibición de elementos fúnebres.

PARÁGRAFO PRIMERO: Concédese un plazo no mayor a seis (6) meses, contados a partir de la expedición del presente Acuerdo para que las personas naturales ó jurídicas que estén incumpliendo, en sus establecimientos comerciales, oficinas y negocios en general, las normas relativas a avisos y publicidad exterior visual establecidas en el presente capítulo, procedan a someterse a lo aquí establecido.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Dentro de los tres (3) meses siguientes a la expedición del presenta Acuerdo, el Alcalde Municipal reglamentará los procedimientos tendientes a hacer cumplir el presente artículo y las sanciones por su incumplimiento; en todo caso, ninguna sanción en dinero ó multa podrá ser inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente al momento de imponerse la multa ó sanción. Así mismo, si pasado un (1) mes de notificada e impuesta la multa, la persona sancionada no ha procedido a corregir el aviso y/ó su colocación completamente, se procederá al sellamiento indefinido del establecimiento comercial.

Artículo 80°: **DE LAS VALLAS.** Se denomina *valla* a toda estructura (metálica, acrílica o de madera) utilizada para anuncios permanentes o temporales, utilizado como medio de difusión de publicidad cívica, turística, política, informativa, educativa, cultural, con propósitos de interés general dispuestas para su apreciación visual en sitios exteriores; los pasacalles metálicos no se consideran vallas sino señales de tránsito, los cuales están regidos por las normas consignadas en el manual de dispositivos de señalización vial del Ministerio de Transporte y/ó del Instituto Nacional de Vías (INVÍAS). Para que la valla sea considerada como tal, deberá cumplir con las siguientes condiciones y/ó especificaciones:



Página 73

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 80.1. Para su instalación, previamente, deberá existir una solicitud firmada por el interesado o su representante legal, debidamente identificado. En dicha solicitud deberá describir las características de la valla: tamaño, contenido, ubicación en el inmueble, forma de soporte y anclaje, medidas de seguridad para su instalación y permanencia, tiempo que durará instalada y compromiso de mantenimiento para tiempos mayores a los tres (3) meses.
- 80.2. Deberá estar separada su estructura de las edificaciones, instalada en la azotea de las edificaciones de más de 4 pisos de altura ó instalada en un lote vacante.
- 80.3. Su área neta de exhibición no podrá superar las siguientes dimensiones: sobre las vías regionales, treinta y seis metros cuadrados (36 m²); sobre las vías arterias y/o semi - arterias, veinticuatro metros cuadrados (24m²); y para las vías locales, doce metros cuadrados (12m²).
- 80.4. Serán construidas en lámina de acrílico, plástico, ladrillo, aluminio y otro material resistente a la intemperie.
- 80.5. Su iluminación podrá ser fija por reflectores, tener iluminación interior o sin iluminación.
- 80.6. La altura inferior de exhibición de la valla con respecto al suelo, no podrá ser mayor de dos con cincuenta metros (2.00m); y una altura superior de exhibición con respecto al suelo no mayor de ocho metros (8m).
- 80.7. La valla debe tener una longitud máxima de doce metros (12 m).
- 80.8. El espacio longitudinal entre vallas deberá ser entre noventa metros (80 m) y cien metros (100 m) a lo largo de las vías.
- 80.9. Estar colocada paralela a la vía o inclinada como máximo treinta grados (30°) con respecto al eje de la vía.
- 80.10. Las vallas no podrán colocarse de tal modo que obstaculicen la instalación, mantenimiento y operación de los servicios públicos domiciliarios.
- 80.11. No podrán utilizar pintura reflectiva, la cual se permitirá únicamente en los avisos de las señales de tránsito.
- 80.12. Quedan prohibidas las vallas cuyos textos o gráficas atenten contra la moral, las buenas costumbres y el orden público.
- 80.13. No se otorgará licencia para aquellas vallas cuyos textos nos aparezcan en correcto idioma español, salvo las marcas de productos que originalmente sean en un idioma distinto.
- 80.14. No se permite la concentración o superposición de vallas.
- 80.15. No se podrán instalar vallas sobre vías peatonales.

Artículo 81°: **LUGARES PERMITIDOS PARA VALLAS:** La instalación de vallas se permite en los siguientes lugares:

- 81.1. En campo abierto sobre vías de acceso a la ciudad, dentro de los dos (2) kilómetros de carretera siguientes al perímetro urbano, podrá colocarse una valla cada 200 metros; después de este



Página 74

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- kilometraje podrá colocarse una valla cada 250 metros, tal como lo establece el Artículo 4º de la Ley 140 de 1994.
- 81.2. En lotes sin construir o destinados a estacionamientos, detrás del cerramiento, previa autorización de su propietario. Para todos esos casos las vallas no deberán obstaculizar la función de las señales de tránsito.
- 81.3. En edificaciones de zonas comerciales.
- 81.4. En los escenarios deportivos.
- 81.5. En las culatas de los edificios de zonas comerciales, en un área máxima del 60% de la culata, como soporte o superficie para la fijación de vallas.
- 81.6. En las culatas de los edificios en zonas comerciales ó residenciales se podrán colocar vallas que contengan mensajes de carácter religioso, artístico, cívico, cultural, educativo, deportivo o ecológico, pudiendo disponer no más del 30% del tamaño del aviso para mensajes publicitarios.

Artículo 82º: PROHIBICIONES SOBRE LAS VALLAS. No se permitirá la instalación de vallas en los siguientes lugares:

- 82.1. En monumentos históricos o artísticos y en los edificios destinados al culto. De conformidad con la Ley 140 de 1994, no se permitirá la ubicación de Publicidad Exterior Visual dentro de los 200 metros de distancia de estos bienes.
- 82.2. En inmuebles que se definan como de patrimonio arquitectónico o histórico.
- 82.3. Sobre terrazas, techos y marquesinas de toda edificación, exceptuando las comerciales.
- 82.4. En edificaciones públicas o privadas al servicio de la educación y la salud.
- 82.5. En cruces de dos o más vías arterias y sus áreas adyacentes.
- 82.6. Solo se permitirá una valla por cada costado de la manzana.
- 82.7. En la franja de retiro de las vías destinadas como zonas públicas, establecida por el plan Maestro Vial y el Secretaría de Planeación Municipal.
- 82.8. En sitios netamente residenciales, salvo las vallas que se utilicen para identificar y describir la construcción de nuevos proyectos en el sector, las cuales se permitirán por el tiempo que duren las obras de construcción que la misma anuncia y su área, en todo caso, no podrá ser superior a los 24 metros cuadrados (24 m2).
- 82.9. En sitios netamente culturales.
- 82.10. En glorietas y en pasos a desnivel dentro de un radio de doscientos cincuenta metros (250 m).
- 82.11. En zonas verdes, en inmediaciones de plazoletas, glorietas y parques, lugares históricos, edificios públicos, monumentos, zonas verdes o en los separadores de las vías, en las bocacalles y en las zonas de conservación urbanística y/o histórica.
- 82.12. En los retiros obligatorios de las corrientes naturales de agua o arroyos pluviales de la ciudad.



Página 75

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

82.13. Sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado.

Artículo 83°: VALLAS PARA CONSTRUCCIONES. En las construcciones y urbanizaciones nuevas, restauraciones y/o reformas y adiciones mayores que se adelanten en el área urbana, será obligatoria la colocación en el predio de una valla visible una vez se conceda la licencia de construcción. Esta valla deberá ser retirada inmediatamente terminada la construcción y no podrá ser utilizada para ninguna información diferente a la original.

Artículo 84°: MEDIDAS Y CONTENIDO. la valla de que trata el Artículo anterior tendrá una dimensión mínima de dos metros (2.0 m) por un metro (1 m), un área máxima de quince metros cuadrados (15 m² la altura de la parte baja de la valla respecto al suelo no será inferior a uno con veinte metros (1.20 m).La valla deberá contener la siguiente información:

84.1. Usos de la construcción.

84.2. Altura, incluyendo sótano, semisótano y terraza si lo hubiere.

84.3. Número de la licencia de construcción.

84.4. Dirección del predio.

84.5. Nombre del propietario, constructor responsable de la obra y del proyectista.

PARÁGRAFO ÚNICO: En la misma valla, se podrán colocar los nombres de la entidad que la financia, los proveedores, los subcontratistas y demás persona que intervengan en la obra.

Artículo 85°: AFICHES O CARTELES Y MURALES. Se sujetarán a lo establecido en la Le 140 de 1994.

Artículo 86°: PUBLICIDAD POLITICA. La publicidad política visual solamente se podrá realizar a través de vallas que deberán cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, las cuales podrán instalarse con un máximo de dos (2) meses de anterioridad a los comicios electorales para sus respectivas campañas, pero deberán ser retirados por los interesados solicitantes del permiso de colocación en el término de un (1) mes después de finalizados los comicios, so pena de sanción para los mismos, equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales, impuesta mediante Resolución por el Alcalde Municipal ó la dependencia en que éste delegue esta función. Esta publicidad no podrá utilizar culatas, cerramientos, ni ningún otro tipo de muros para sus propósitos, so pena de incurrir en la misma sanción aquí establecida.

Artículo 87°: SEÑALES DE TRÁNSITO: Para los efectos del presente Acuerdo se entiende por señal de tránsito todo dispositivo o aviso instalado en las vías públicas para el control regularización del tránsito



Página 76

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

y para información de conductores y peatones. Dichas señales se elaborarán con sujeción a las normas que, en cualquier momento expidan las autoridades competentes en materia de tránsito y seguridad vial en cabeza del Ministerio de Transporte y el Instituto Nacional de Vías, INVÍAS.

PARÁGRAFO: La señalización vial de la ciudad estará a cargo del Instituto Municipal de Tránsito y Transportes ó la dependencia ó entidad que haga sus veces.

Artículo 88º: PROCEDIMIENTO PARA EL PERMISO DE COLOCACIÓN: Los procedimientos y requisitos para la colocación de avisos y publicidad exterior visual se sujetarán a lo dispuesto en el Artículo 11º de la Ley 140 de 1994.

Artículo 89º: SANCIONES: Con excepción de aquellas que expresamente se señalan en el artículo respectivo, adóptanse, para el municipio de Riohacha, en materia de sanciones por incumplimiento de las normas en materia de avisos y publicidad exterior visual, las contempladas en el Artículo 13º de la Ley 140 de 1994.

Artículo 90º: ESTRUCTURAS MODULARES PARA VENTAS EN EL ESPACIO PÚBLICO. Corresponden a estructuras destinadas a albergar actividades de servicios informativos, ventas de artículos menores y de rápido consumo ubicadas sobre el espacio público (andenes, vías peatonales, camellones, etc.), información turística, administrativa, etc. su ubicación dependerá del tipo de vía, la intensidad de tráfico y los flujos peatonales.

PARÁGRAFO PRIMERO. Corresponderá a la Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha ó la dependencia que haga sus veces, estudiar, analizar y recomendar la ubicación, área y número máximo de estructuras para ventas en el espacio público, de conformidad con lo establecido en el Decreto N°. 1504 de 1998.

PARÁGRAFO SEGUNDO. No podrán localizarse estructuras modulares para ventas en el espacio público en: separadores, intersecciones, iglesias, edificaciones consideradas patrimonio arquitectónico, edificios administrativos gubernamentales, centros educativos, paraderos, ni sedes de organismos de seguridad.

PARÁGRAFO TERCERO. No se permitirá la modificación de la estructura modular una vez sea aprobada por la Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha ó la dependencia que haga sus veces.

PARÁGRAFO CUARTO. No se permitirá el almacenamiento de ningún tipo de envases, cajas, canastas etc., por fuera de la estructura modular que afecten la visual y el medio ambiente urbano.

PARÁGRAFO QUINTO: La Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha ó la dependencia que haga sus veces determinará el diseño y las dimensiones para las estructuras modulares de que trata el presente Artículo, las cuales serán de obligatorio cumplimiento por los propietarios de las mismas.



Página 77

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 91º: PUENTES PEATONALES. Son estructuras elevadas de circulación horizontal ubicadas sobre vías vehiculares, espacios públicos, quebradas naturales y/o cauces de arroyos destinados al cruce peatonal.

PARÁGRAFO ÚNICO: La Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha ó la dependencia que haga sus veces, de común acuerdo con los entes responsables del tránsito y la seguridad vial en el municipio, definirán los sitios de ubicación de los puentes peatonales.

Artículo 92º: BARRERAS DE PROTECCION PARA PEATONES. Son los elementos destinados a la protección del peatón, instalados en zonas públicas entre el andén y la vía. Estas barreras se instalarán para evitar el estacionamiento de vehículos sobre el andén; para su instalación, se deberá tener en cuenta que no obstaculicen la libre circulación peatonal.

PARÁGRAFO ÚNICO: La Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha ó la dependencia que haga sus veces, realizará los análisis previos e impartirá la aprobación requerida para la instalación de las barreras para protección peatonal en las áreas urbanas del municipio de Riohacha.

**CAPÍTULO VIII
PATRIMONIO HISTÓRICO, URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO**

Artículo 93º: ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, CULTURAL Ó ARTÍSTICA: Las zonas e inmuebles o los elementos de éstos, de conservación histórica, cultural ó artística, corresponden a escenarios y testimonios particularmente evocadores de épocas pasadas o de hechos históricos o épicos de la existencia nacional o constitutivos de notables aciertos en el campo de la creación artística, que forman parte de los elementos de la estructura urbana.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos del presente Acuerdo, se determinan, como zonas de conservación histórica, urbanística y arquitectónica cuya delimitación forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9ª de 1989 y en el numeral 2.2 del Artículo 16 de la Ley 388 de 1997, al sector denominado *Comuna "Centro Histórico"*, el cual se delimita en el Artículo 48º del presente Acuerdo. Así mismo, las zonas de conservación histórica, urbanística y arquitectónica que, en el futuro, determine el Consejo Nacional ó Centro Filial Local de Monumentos en el marco de la Ley 397 de Agosto 7 de 1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los sectores e inmuebles de valor histórico, cultural ó artístico que no hayan sido objeto de inclusión en áreas patrimoniales, podrán ser incorporados a ellas mediante estudios elaborados por la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal ó la dependencia que haga sus veces ó las instituciones especializadas en éstas áreas, previo concepto del Consejo Nacional ó Centro Filial Local de Monumentos al tenor del Artículo 8º de la Ley 397 de 1997.



Página 78

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 94º: ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA - URBANÍSTICA: Las zonas e inmuebles y los componentes de éstos en materia de conservación arquitectónica o urbanística, corresponden a áreas, hitos urbanos y estructuras espaciales que constituyen elementos representativos del desarrollo urbanístico ó de una determinada época de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo y arquitectura para la consolidación de la identidad cultural y urbana del Municipio de Riohacha.

Artículo 95º: CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN. Establécense los siguientes niveles ó categorías de intervención para los sectores patrimoniales de Riohacha:

- 95.1. CONSERVACIÓN INTEGRAL (CI): Acciones dirigidas a la protección de los inmuebles de carácter monumental, ya sea que estén declarados monumentos o no, buscando su preservación integral, tanto en su configuración espacial como en sus materiales. Las intervenciones en esta categoría están dirigidas a mantener el bien cultural en su totalidad: volumen edificado, distribución espacial, sistema estructural portante y elementos arquitectónicos y decorativos. No se permite la realización de obras de adecuación tales como la creación de núcleos de servicios o comunicaciones verticales que alteren la volumetría o elementos arquitectónicos relevantes, ni la subdivisión del inmueble ni del predio. En caso de haber sido alterado con avance sobre antejardines o retrocesos de su parámetro inicial, el inmueble deberá recuperar su composición original.
- 95.2. CONSERVACIÓN ESPECIAL (CE): Son las acciones que tienen como objeto la conservación y recuperación de los inmuebles que no tienen el carácter de monumentales, pero son excepcionales. En esta categoría se pueden llevar a cabo intervenciones a nuevos usos con la inserción de instalaciones o la ampliación del área útil, siempre y cuando esta sea planteada en forma aislada y no por adosamiento al volumen existente.
- 95.3. CONSERVACIÓN TIPOLOGICA (CT): Son las acciones aplicables a los inmuebles o al conjunto de ellos, que por sus valores reconocidos deben ser recuperados o conservados. Se trata de edificaciones que partiendo del respeto por sus elementos tipológicos, permiten su adecuación a las exigencias de los usos contemporáneos. En esta categoría se pueden llevar a cabo acciones de intervención sobre elementos constitutivos del edificio, inserción o instalaciones de elementos accesorios. Pueden también adelantarse ampliaciones de la superficie útil mediante la construcción de nuevas áreas que correspondan a la evolución lógica de la tipología y no desfigure su organización espacial. Se permitirá la construcción de edificaciones adosadas solo cuando articule su volumetría y altura con la existente.
- 95.4. REESTRUCTURACIÓN (RE): Acciones dirigidas a los inmuebles que no tienen individualmente valores arquitectónicos notables. Son edificaciones que no tienen correspondencia con las tipologías históricas predominantes pero están integrados aceptablemente o en forma abrupta en el conjunto o



Página 79

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

que han sido objeto de intervenciones parciales o totales que han deformado su organización espacial o sus relaciones urbanas en forma irreversible. En esta categoría se pueden adelantar intervenciones que permitan transformar el inmueble parcialmente o en su totalidad y dirigidas a mejorar su integración al conjunto urbano con obras o adiciones que resalten su valor y permitan su aprovechamiento adecuado.

- 95.5. OBRA NUEVA (ON): Es el conjunto de acciones que tienen por objeto la construcción de una edificación en un predio baldío o en un predio liberado como resultado de la demolición de un inmueble sin interés arquitectónico, para lo cual se sujetará a las normas sobre usos y especificaciones establecidas en el Acuerdo.

Artículo 96°: COMPETENCIAS. El Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha velará por la aplicabilidad de las consideraciones antes expuestas, además de estudiar, conceptuar y aprobar o improbar, los proyectos que le sean presentados referidos a los diferentes niveles de intervención sobre inmuebles en estas zonas, a excepción de aquellas que se pretendan adelantar al interior de inmuebles no clasificados en ninguna de las categorías de conservación.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Secretaría de Planeación dispondrá de un (1) año contado a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo, para adelantar el inventario de bienes inmuebles sujetos a los diferentes niveles de intervención y establecer los incentivos del caso en lo que respecta al Centro Histórico de Riohacha, delimitado en el Artículo 48° del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se efectúan los estudios de intervención de que trata el presente párrafo en el Centro Histórico de Riohacha, los proyectos de edificaciones en este sector de valor patrimonial requerirán, para la aprobación definitiva, el concepto previo favorable de la Junta de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO TERCERO: La Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal, velará porque los elementos complementarios, accesorios, de mobiliario urbano, se diseñen en armonía con los estilos predominantes en las zonas declaradas de conservación histórica y patrimonial.

PARÁGRAFO CUARTO: Prohíbese la utilización y transformación de antejardines en zonas duras para parqueos, excepto el acceso disponible para los predios, en lo que respecta a garajes y entrada principal.

PARÁGRAFO QUINTO: En las zonas de valor patrimonial determinadas por el presente Acuerdo, en donde se permitan desarrollo de proyectos de edificaciones en altura, estos deberán presentarse a la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha, para determinar el grado de afectación sobre el entorno patrimonial, y estará en capacidad de formular las recomendaciones de diseño si es el caso.

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 80

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 97º: EDIFICACIONES PATRIMONIALES Y/O DE CONSERVACIÓN: Para efectos del presente Acuerdo, se consideran edificaciones, inmuebles ó lugares patrimoniales de Riohacha, los siguientes:

INMUEBLE	PATRIMONIO	DATA	ESTADO	DIRECCIÓN
Casa donde nació Luis A. Robles, "El Negro"	Nacional: Ley 570 de 2000	1800	Regular	Corregimiento de Camarones
Inmueble donde funcionaba la cárcel donde estuvo preso Papillón	Municipal	1934	Pésimo	Calle 2 Carrera 7 Esquina
La Laguna Salada	Deptal.: Ordenanza N°. 041 de 1993	Mayo 25, 1820	Degradada	Occidente de la salida a Maicao Calles 15 a 18
Alcaldía Municipal	Municipal		Malo	Calle 2 N° 8-38
Aduana Nacional	Municipal	1900	Malo	Calle 3 N° 5-49
Catedral "Nuestra Señora de los Remedios"	Nacional: Ley 6ª de 1948	1850	Bueno	Plaza Ppal. Calle 8
Colegio de La Sagrada Familia	Municipal	1904	Bueno	Cra. 6 N° 1-21
La Casa de Emilio Vence	Municipal	1890	Regular	Cra. 6 N° 3-49
Almacén San José	Municipal	1900		Cra. 6 N°. 5-35
Casa De Los Fuentes Dan	Municipal	1890	Regular	Calle 5 N° 6-02
Colegio de La Divina Pastora	Municipal		Bueno	Av. La Marina - Circunvalar - Cra 3
Capilla de La Divina Pastora	Nacional	Siglo XVII	Bueno	Cra 3 - Av. Circunvalar y Calle 1
Hotel Padilla - Antigua sede del Banco Dugand	Nacional	1882	Bueno	Cra. 6 N° 3-33
Edificio el de Retra	Municipal	1900		Cra. 9 N° 3-20
Cine Aurora	Municipal		Malo	Calle 4 N° 8-39
La casa de los De Luque	Municipal	1900	Malo	Calle 3 N° 5-11
Casa de Mimilla (Antonia Gómez Bonivento)	Municipal	1875	Malo	Cra. 6 N° 4-29
Casa de "Juancho" Pinedo	Municipal	1870	Malo	Calle 3 N° 5-02
La Casa Azul	Departamental		Regular	Calle 7 N° 8-01
La Casona del Mar	Municipal	1890	Regular	Cra. 6 N° 3-03
Muelle Turístico de Riohacha	Municipal	Siglo XIX	Regular	Playa Frente a la Cra. 6
Cementaerios Indígenas	Municipal	N.D.	Malo	Cementerios Indígenas ubicados en la Calle 40 con Carrera 7EC y 7J Barrio San Judas Tadeo, Cl 20A con Cra II Esq. Barrio Luis Eduardo Cuellar, Cra 4 Cl 24 Esq. Barrio 7 de Agosto, Cra 22 con Cl 22 Esq. Barrio Las Tunas, Cl 34 entre Cra II y 13B Barrio Nuevo Faro.

**CAPÍTULO IX
DE LOS PLANES DE RENOVACIÓN URBANA.**

Artículo 98º: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. El tratamiento de Renovación Urbana se aplicará sobre aquellas áreas urbanas caracterizadas por presentar situaciones anómalas y disfuncionalidades en su proceso de desarrollo, las cuales se presentan asociadas a un alto grado de deterioro físico que genera desvalorizaciones y desestímulo a la inversión. Comprende, igualmente, aquellas acciones destinadas a recuperar espacios sobre los cuales recaen valores urbanísticos y paisajísticos para la ciudad.



Página 81

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 99°: ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO La Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha determinará las áreas que puedan ser sujetas a procesos de Renovación Urbana en el Municipio de Riohacha, con fundamento en estudios específicos, contenidos de planes parciales, aspiraciones comunitarias, requerimientos de mejoramiento ambiental, reestructuración urbanística de sectores de la ciudad y/o recuperación del espacio público, entre otras consideraciones.

PARÁGRAFO ÚNICO. Los proyectos de construcción que pretendan adelantarse en éstas zonas deberán tener el visto bueno de la entidad responsable de la ejecución del proyecto, mientras se establezcan las normas definitivas.

**CAPÍTULO X
SISTEMA VIAL**

Artículo 100°: DESCRIPCIÓN: El Sistema Vial del Municipio de Riohacha tiene como base los elementos que se encuentran consignados en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial que por el presente Acuerdo se adopta.

Artículo 101°: PLAN VIAL MUNICIPAL: Adóptase como Plan Vial del Municipio de Riohacha el descrito en los numerales del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial, que se enuncian a continuación:

- 101.1. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTES: Numeral 5.5.3. del Capítulo V (*Componente General del Plan*);
- 101.2. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTES: Numeral 3.1. del Capítulo VI (*Componente Urbano del Plan*); y
- 101.3. INFRAESTRUCTURA PARA EL TRANSPORTE: Numeral 7.3. del Capítulo VII (*Componente Rural del Plan*).

**TÍTULO 2°
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS**

**CAPÍTULO I
CONCEPTUALIZACIÓN**



Página 82

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 102º: ZONIFICACIÓN. Es la división del territorio del Municipio de Riohacha destinada a regular, en forma ordenada, los usos del terreno y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas de las áreas y edificaciones que se destinan a los diversos usos.

Artículo 103º: DE LAS DIFERENTES ZONAS EN EL MUNICIPIO DE RIOHACHA. Para efectos de determinar y regular la estructura general y orgánica del territorio exigida en el Artículo 13 de la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha establece los siguientes usos genéricos, clasificados urbanísticamente como:

- 103.1. USOS RESIDENCIALES;
- 103.2. SISTEMA VIAL;
- 103.3. SISTEMA DE PARQUES, ÁREAS VERDES, SERVIDUMBRES Y DE PROTECCIÓN;
- 103.4. USOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS;
- 103.5. USOS INDUSTRIALES;
- 103.6. USOS INSTITUCIONALES Y DE EQUIPAMIENTO URBANO;

Artículo 104º: INTERÉS COLECTIVO DE LOS USOS. Los usos establecidos en el artículo anterior representan el interés colectivo del Municipio, determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad de reorganización del territorio Municipal durante la vigencia del POT, así como la base para generar un mayor grado de planificación, participación, preservación del patrimonio cultural y protección de los recursos naturales.

PARÁGRAFO ÚNICO. En el marco del interés colectivo respecto de los usos indicados, los procedimientos de expropiación como instrumentos de actuación urbanística serán los determinados en los respectivos Planes Parciales, Planes de Renovación y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha.

Artículo 105º: COMPONENTES DE LOS USOS. Los usos urbanísticos genéricos calificados en el presente Acuerdo estarán conformados por las siguientes actividades:

- 105.1. USO RESIDENCIAL: Corresponde a las Zonas destinadas a la habitación permanente de las personas.
- 105.2. USO COMERCIAL. Comprende el uso que incluye actividades asociadas al intercambio de bienes y servicios.
- 105.3. USO INDUSTRIAL. Corresponde a los usos especializados de producción y/o servicios comerciales de escala industrial, gran parte de los cuales resultan incompatibles con los usos residenciales.
- 105.4. USO INSTITUCIONAL: Áreas destinadas a todo tipo de servicio público.



Página 83

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

105.5. ZONAS: DE PROTECCIÓN (ZONAS DE RIESGO, PAISAJISTICA Y/O DE SERVICIOS AMBIENTALES); DE RESERVA; DE DESEMPEÑO RURAL; VERDES, RECREATIVAS Y/O DEPORTIVAS; DE SERVIDUMBRE Y/O USO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: Incluyen aquellos espacios abiertos dispuestos para las actividades de esparcimiento pasivo o deportivo (activo) por parte de la comunidad o aquellos que representan valores paisajísticos o simbólicos en el espacio público. En cuanto a los Servicios Públicos están constituidos por las áreas en uso o disponibles para la localización de la infraestructura que demanda la expansión de la ciudad.

TÍTULO 3º

TRATAMIENTOS Y POTENCIALIDADES DEL SUELO

CAPÍTULO I

UTILIZACIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 106º: CATEGORÍAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. En el marco del Decreto N°. 879 de 1.998, establécense las categorías para los diferentes tratamientos que, en función de sus potencialidades, se le pueden aplicar dar a cada zona urbana por parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha, así: ***desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral.***

Artículo 107º: TRATAMIENTOS DE LAS ZONAS URBANAS DE RIOHACHA. Para efectos de determinar y regular la estructura general y orgánica del territorio y maximizar su potencialidad, las Comunas Urbanas de Riohacha tendrán los tratamientos, principal y complementario, tipología predominantes de construcción y usos que se detallan a continuación:

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 84

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

COMUNA	Tratamiento Principal	Tratamiento Complementario	Tipología de Construcción	Uso Principal	Usos Compatibles	Usos Restringidos	Usos Especiales	Plan Parcial
CENTRO HISTÓRICO	Conservación	Renovación Urbana	Existente	Comercio detallista, servicios personales e Institucional.	Vivienda y alojamientos turísticos	Industrias de todo tipo y comercio mayorista	Servicios Turísticos	Renovación Urbana y Unidad de Actuación Urbanística en la Franja comprendida por las calles 5 y 7
NUEVO CENTRO	Consolidación	Conservación	Edificios de uso múltiple y de gran altura	Comercio detallista, servicios personales e Institucional, en los bordes de la zona.	Vivienda y alojamientos turísticos	Industrias de todo tipo; Comercio mayorista; mercado público de víveres y de alimentos no procesados	Servicios Turísticos e Institucional Múltiple; Macroproyecto C/SIR.	Unidad de Actuación Urbanística en la Franja comprendida por las calles 5 y 7
COQUIVACOA	Consolidación	Desarrollo	Unifamiliares, bifamiliares y Multifamiliares	Vivienda, comercio de barrio y servicios personales	Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio mayorista e industria liviana no contaminante sobre la Troncal del Caribe	Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista	Servicios Turísticos e Institucional múltiple en la franja costera y sobre la Av. de los Estudiantes.	
COOPERATIVO	Consolidación	Desarrollo	Unifamiliares, bifamiliares y Multifamiliares	Vivienda, comercio de barrio y servicios personales	Institucionales y estaciones de servicio en los bordes y sobre la Troncal del Caribe	Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista	Servicios Turísticos e Institucional múltiple en la franja costera y sobre la Av. de los Estudiantes.	
AEROPUERTO "ALMIRANTE PADILLA"	Consolidación	Mejoramiento Integral	Unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares	Vivienda, comercio de barrio y servicios personales	Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio mayorista e industria liviana no contaminante sobre la Troncal del Caribe. Industria Jardín.	Industria contaminante ó peligrosa	Industria no contaminante sobre la troncal e Institucional múltiple sobre la Av. de los Estudiantes	

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 85

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

COMUNA	Tratamiento Principal	Tratamiento Complementario	Tipología de Construcción	Uso Principal	Usos Compatibles	Usos Restringidos	Usos Especiales	Plan Parcial
NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS	Consolidación	Mejoramiento Integral	Unifamiliares, bifamiliares y Multifamiliares	Vivienda, comercio de barrio y servicios personales	Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio detallista e institucional sobre la Troncal del Caribe y la Vía a Valledupar.	Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista	Macroproyecto C/IS/R, en la intersección de la Troncal del Caribe con la Vía a Valledupar	
BOCA GRANDE	Consolidación	Mejoramiento Integral	Unifamiliares, bifamiliares y Multifamiliares	Vivienda, comercio de barrio y servicios personales	Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio detallista e institucional sobre la Vía a Valledupar. Comercio de Sector sobre la Calle 40.	Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista	Zona de protección y reserva ambiental en los jagüeyes del B. 13 de Mayo y del B. Boca Grande.	
ECOLÓGICA LAGUNAS SALADA & EL PATRÓN	Mejoramiento Integral	Desarrollo y Consolidación	Unifamiliares y Bifamiliares (Existentes) ó Multifamiliares en los predios sobre las vías limitrofes.	Vivienda, comercio de barrio y servicios personales	Institucionales y estaciones de servicio en los predios sobre la Troncal del Caribe de la Electrificadora hacia el sur y sobre la Vía a Valledupar de la calle 20 hacia el sur hasta la Calle 40, a partir de la cual se permitirá Comercio mayorista e industria jardín y/ó liviana.	Todo tipo de Industria y comercio mayorista	Macroproyecto C/IS/R, en el extremo norte del área y Macroproyecto TRANSITAR, en el extremo sur del área	Mejoramiento Integral para recuperar una reserva histórica y ambiental urbana en la lámina y el entorno de la Laguna Salada.
ECO-TURÍSTICA RÍO RANCHERÍA	Consolidación	Conservación	Unifamiliares y multifamiliares.	Hoteles, Vivienda, comercio de barrio y servicios personales en pequeña escala.	Servicios turísticos; Paseos Ecológicos; Eco-Parques; Instituciones de investigación /ó Educación ambiental y ecológica	Todo tipo de industrias y de comercio mayorista	Centro de investigaciones ecológicas y ambientales.	
EL DIVIDI	Desarrollo	Consolidación	Unifamiliares y Multifamiliares	Vivienda en general, Vivienda de interés social, comercio de barrio y servicios personales.	Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio mayorista e industria liviana en general sobre la vía a Valledupar. Industria jardín.	Industria altamente contaminante	Zonas de reserva etno-cultural tipo Resguardos Indígenas Urbanos y Macroproyecto TRANSITAR, en el extremo Suroriental del área.	Expansión y ubicación de Vivienda De Interés Social, VIS.



Página 86

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

CAPÍTULO II

UTILIZACIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO SUBURBANO

Artículo 108º: TRATAMIENTOS LAS ZONAS SUBURBANAS DE RIOHACHA. Para efectos de determinar y regular la estructura general y orgánica del territorio y maximizar su potencialidad, las Comunas Suburbanas de Riohacha tendrán los tratamientos, principal y complementario, tipología predominantes de construcción y usos que se detallan a continuación:

COMUNA SUBURBANA	<i>Tratamiento Principal</i>	<i>Tratamiento Complementario</i>	<i>Tipología de Construcción</i>	<i>Uso Principal</i>	<i>Usos Compatibles</i>	<i>Usos Restringidos</i>	<i>Usos Especiales</i>	<i>Plan Parcial</i>
SUROCCIDENTAL "NAZARETH"	Conservación	Conservación	Unifamiliares en lotes de gran extensión con grandes separaciones y muy baja densidad	Granjas y viviendas campestres, clubes campestres y similares	Comercio de barrio y servicios personales.	Todo tipo de industrias, instituciones no educativas, comercio mayorista.	Instituciones educativas e Industria jardín. Parque - Cementerio	
OCCIDENTAL "NUEVO HORIZONTE"	Conservación	Desarrollo	Complejos hoteleros de baja altura, vivienda Unifamiliares en lotes de gran extensión con grandes separaciones y muy baja densidad.	Turístico, viviendas campestres y granjas de recreo y/o educativas	Comercio de barrio y servicios personales.	Ninguno, siempre que se tomen medidas de aislamiento y control ambiental	Desarrollos Turísticos de baja densidad en la franja costera. Sobre el borde de la Troncal del Caribe: Parque - Cementerio	

TÍTULO 4º

CLASIFICACIÓN DE USOS: REGLAMENTACION ESPECÍFICA PARA CADA ZONA

CAPÍTULO I

DEFINICIÓN DE USOS E INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 109º: USOS E INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO. La ocupación y los usos (principal, compatibles, restringidos y especiales) para cada una de las Comunas ó sectores urbanos definidos y delimitados en el Artículo 47º del presente Acuerdo, son las que se establecen a continuación:



Página 87

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

106.1. COMUNA Nº. 1 - CENTRO HISTÓRICO

- 106.1.1. **Criterio Orientador:** Descongestionamiento, peatonalización, recuperación y conformación del espacio público, creación de espacios verdes, identificación y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.
- 106.1.2. **Política de ocupación:** Solo se debe permitir la densificación del sector más nuevo comprendido por las calles 7 y 12 y carreras 8 y 15. Se propone una *unidad de actuación urbanística* instrumentada con un proyecto de reajuste de tierras para la franja comprendida por las calles 1 y 12 y carreras 6 y 8, con el fin de liberarlo para un macroproyecto residencial, de áreas verdes e institucional que abra la ciudad al Mar Caribe.
- 106.1.3. **Uso Principal:** Comercio detallista, servicios personales e Institucional.
- 106.1.4. **Usos Compatibles:** Vivienda y alojamientos turísticos
- 106.1.5. **Usos Restringidos:** Industrias de todo tipo y comercio mayorista.
- 106.1.6. **Usos Especiales:** Servicios Turísticos

106.2. COMUNA Nº. 2 - NUEVO CENTRO

- 106.2.1. **Criterio Orientador:** Descongestionamiento, recuperación y recuperación y consolidación del espacio público, mejoramiento vial. Conservación y recuperación de inmuebles patrimoniales.
- 106.2.2. **Política de ocupación:** Dado que estará ocupada, en su gran mayoría, por usos institucionales y de comercio, se podrá densificar toda el área, proponiendo un área de reajuste comprendida por las manzanas que ocupan la franja entre calle 12 y la Troncal y las carreras 6 y 8 para la *Unidad de Actuación Urbanística (UAU)* propuesta y en el área propuesta para el Macroproyecto *Centro Integrado de Servicios Institucionales de Riohacha, CISIR*, en el extremo sur de la UAU.
- 106.2.3. **Uso Principal:** Comercio detallista, servicios personales e Institucional. Institucional, en los bordes de la zona. El comercio de alimentos y artículos de la canasta familiar estará permitido solo en locales individuales tipo *autoservicio*.
- 106.2.4. **Uso Compatible:** Vivienda y alojamientos turísticos.
- 106.2.5. **Uso Restringido:** Industrias de todo tipo y comercio mayorista; así mismo, se restringe el comercio de alimentos y víveres en locales distintos a supermercados.
- 106.2.6. **Uso Especial:** Servicios Turísticos e Institucional múltiple

106.3. COMUNA Nº. 3 - COQUIVACOA:

- 106.3.1. **Criterio Orientador:** Organización de espacios verdes, mejoramiento vial, dotación de alumbrado público.
- 106.3.2. **Política de Ocupación:** La franja costera, en un ancho de 300 m., solo podrá ocuparse con un máximo de dos pisos. El resto del área se podrá densificar, ocupando previamente las áreas desocupadas. Reubicación del equipamiento y la infraestructura urbana de potencial impacto



Página 88

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- negativo: Cárcel del Distrito Judicial, Emisario Final del alcantarillado, Matadero Municipal y depósitos de cueros, eliminar los tapones urbanos creados por el "bunker del alemán" y el Centro Cultural Departamental.
- 106.3.3. **Uso Principal:** Vivienda, comercio de barrio y servicios personales
- 106.3.4. **Uso Compatible:** Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Industria "jardín" sobre la Troncal del Caribe.
- 106.3.5. **Uso Restringido:** Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista.
- 106.3.6. **Uso Especial:** Servicios Turísticos e Institucional múltiple en la franja costera y sobre la Av. de los Estudiantes.

- 106.4. **COMUNA N°. 4 - COOPERATIVO:**
- 106.4.1. **Criterio Orientador:** Organización de espacios verdes, mejoramiento vial, dotación de alumbrado público. **Política de Ocupación:** La franja costera, en un ancho de 300 m., solo podrá ocuparse con un máximo de dos pisos. El resto del área se podrá ocupar con vivienda en densidades bajas y medias de baja altura. Erradicación y supresión del equipamiento de potencial impacto negativo: distribuidores y depósitos de combustibles de contrabando.
- 106.4.2. **Uso Principal:** Vivienda, comercio de barrio y servicios personales.
- 106.4.3. **Uso Compatible:** Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Industria "jardín" sobre la Troncal del Caribe.
- 106.4.4. **Uso Restringido:** Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista.
- 106.4.5. **Uso Especial:** Servicios Turísticos e Institucional múltiple en la franja costera.

- 106.5. **COMUNA N°. 5 - AEROPUERTO "ALMIRANTE PADILLA"**
- 106.5.1. **Criterio Orientador:** Organización de espacios verdes, mejoramiento vial, dotación de alumbrado público; respeto de las áreas de seguridad del aeropuerto.
- 106.5.2. **Política de Ocupación:** Debe ocuparse el área libre y no densificar ni permitir alturas mayores a dos pisos por la proximidad del aeropuerto. A largo plazo, el aeropuerto deberá ser reubicado.
- 106.5.3. **Uso Principal:** Vivienda, comercio de barrio y servicios personales.
- 106.5.4. **Uso Compatible:** Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio mayorista ó Industria "Jardín" no contaminante sobre la Troncal del Caribe. Industria Jardín.
- 106.5.5. **Uso Restringido:** Industria contaminante ó peligrosa.
- 106.5.6. **Uso Especial:** Industria no contaminante ó Industria "Jardín" sobre la Troncal del Caribe e Institucional múltiple sobre la Av. de los Estudiantes



Página 89

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

106.6. COMUNA Nº. 6 - NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS

- 106.6.1. **Criterio Orientador:** Dotación de espacios verdes, mejoramiento e interconexión vial, alumbrado público, recuperación ambiental, reubicación de viviendas del sector del "Luís Eduardo Cuellar".
- 106.6.2. **Política de Ocupación:** Se podrá densificar toda la franja entre la Troncal del Caribe (Av. El Progreso) y la Calle 20. Mantener el actual esquema de ocupación y llenar los espacios que aún quedan desocupados.
- 106.6.3. **Uso Principal:** Vivienda, comercio de barrio y servicios personales.
- 106.6.4. **Uso Compatible:** Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio detallista e institucional sobre la Troncal del Caribe y la Vía a Valledupar. Servicios e institucionales en la Vía al Aeropuerto ó Cra. 15.
- 106.6.5. **Uso Restringido:** Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista.
- 106.6.6. **Uso Especial** Macroproyecto del *Centro Integrado de Servicios Institucionales de Riohacha, C/SIR*, en la esquina Nororiental.

106.7. COMUNA Nº. 7 - BOCA GRANDE

- 106.7.1. **Criterio Orientador:** Dotación de espacios verdes, mejoramiento e interconexión vial, alumbrado público, recuperación ambiental, reubicación de viviendas ubicadas sobre las rondas y cotas de inundación de los arroyos y los jagüeyes.
- 106.7.2. **Política de Ocupación:** No se debe densificar. Se debe mantener el actual esquema de ocupación y llenar los espacios que aún quedan desocupados. Restringir las alturas por el cono de aproximación del aeropuerto y ocupar solo con zonas verdes y/ó recreativas las proximidades a éste. Proteger como ecosistemas delicados y declarar áreas de reserva y protección a los dos grandes jagüeyes denominados del Barrio *13 de Mayo* y *Boca Grande*.
- 106.7.3. **Uso Principal:** Vivienda, comercio de barrio y servicios personales.
- 106.7.4. **Uso Compatible:** Institucionales y estaciones de servicio en los bordes. Comercio detallista e institucional sobre la Vía a Valledupar.
- 106.7.5. **Uso Restringido:** Industria contaminante ó peligrosa y comercio mayorista.
- 106.7.6. **Uso Especial:** Ecoparques en las áreas de los jagüeyes, *Zonas de Reserva Ambiental*.

106.8. COMUNA Nº. 8 - ECOLÓGICA LAGUNAS SALADA & EL PATRÓN

- 106.8.1. **Criterio Orientador:** Mejoramiento e interconexión vial, alumbrado público, recuperación ambiental y reubicación de viviendas. Formalización, legalización y titulación de la propiedad predial.
- 106.8.2. **Política de Ocupación:** La ubicación de nuevas construcciones estará condicionada al respeto de las densidades y las áreas de reserva y protección. Mejoramiento Integral del área y/ó reestructuración de las viviendas por fuera del área de influencia de la Laguna salada. Las



Página 90

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- viviendas del espacio próximo a la laguna deben ser reubicadas. Declarar área protegida al espacio de influencia de la Laguna Salada, en un área de unas 40 HA.. Hacia el sur, debe desarrollarse con nuevos proyectos.
- 106.8.3. **Uso Principal:** Vivienda, comercio de barrio y servicios personales. Vivienda de Interés Social, VIS, en la franja paralela a la Vía salida a Valledupar y en la franja de de 1.000 metros al lado Norte de la futura prolongación de la Calle 40 en dirección Este - Noreste, siguiendo el gasoducto.
- 106.8.4. **Uso Compatible:** Institucionales y estaciones de servicio en los predios sobre la Troncal del Caribe de la Electrificadora hacia el sur y la Vía a Valledupar de la calle 20 hacia el sur.
- 106.8.5. **Uso Restringido:** Industria y comercio mayorista.
- 106.8.6. **Uso Especial:** Macroproyecto del *Centro Integrado de Servicios Institucionales de Riohacha, CISIR*, en el norte del área; creación de la figura de *Comuna Especial Indígena ó Resguardo Indígena Urbano* en el sector de los Barrios *Buenos Aires y 7 de Agosto*; Macroproyecto *Soluciones Integradas de Transporte de Riohacha, TRANSITAR*, ubicado en la intersección de la Vía salida a Valledupar con la línea que une los puntos N°. 9 y N°. 10 del nuevo perímetro urbano.
- 106.9. **COMUNA N°. 9 - ECO-TURÍSTICA RÍO RANCHERÍA**
- 106.9.1. **Criterio Orientador:** Conservación, protección y/o recuperación ambiental. Reubicación de viviendas ubicadas en zonas de reserva y/o de alto riesgo.
- 106.9.2. **Política de Ocupación:** Se debe permitir la densificación y la construcción en altura únicamente en el sector de *Villa Fátima*. El área comprendida por el río Ranchería, el Riito, la Av. Circunvalar y la Troncal del Caribe, salida a Maicao se define como *Zona de Reserva de Protección Ambiental*. A partir de la vigencia del POT, esta zona debe ser restringida para nuevas ocupaciones, debido a su carácter de "colchón protector" ambiental entre el territorio urbanizado y el cauce del río Ranchería, lo cual quiere decir que no deben permitirse nuevos desarrollos que no sean proyectos ecosostenibles. Sin embargo, a pesar de esta restricción, en esta zona se podrá permitir la construcción de proyectos institucionales especiales cuyo diseño se integre equilibradamente al paisaje, sean ambientalmente sostenible, incorporen tecnologías de manejo y control ambiental para sus desechos líquidos, sólidos y/o gaseosos y garanticen el autoabastecimiento de su servicio público domiciliario de acueducto.
- 106.9.3. **Uso Principal:** Área Verde de Protección y Ecoparques. Vivienda, hoteles y servicios turísticos solo en el sector de *Villa Fátima*. Comercio de barrio y servicios personales en pequeña escala.
- 106.9.4. **Uso Compatible:** Institucionales con índices de ocupación y construcción no mayores al 40%.
- 106.9.5. **Uso Restringido:** Todo tipo de industrias y de comercio mayorista.
- 106.9.6. **Uso Especial:** Ecoparques, Instituciones y Centro de Investigaciones Ecológicas y Ambientales.



Página 91

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

106.10. COMUNA N°. 10 - EL DIVIDIVI

- 106.10.1. **Criterio Orientador:** Vivienda de interés social, VIS. Interconexión vial. Dotación de SPD. Formalización y legalización de la propiedad predial.
- 106.10.2. **Política de Ocupación:** Se podrá densificar en altura una franja de 100 m., ó las manzanas que colinden y estén a lo largo de la calle 40, controlando las alturas y ocupaciones en las proximidades del Aeropuerto. El resto, se ocupará en densidades medias y altas con viviendas unifamiliares y con proyectos de VIS.
- 106.10.3. **Uso Principal:** Vivienda unifamiliar y bifamiliar, programas de Vivienda de Interés Social (VIS), comercio de barrio y servicios personales.
- 106.10.4. **Uso Compatible:** Institucionales y estaciones de servicio en el borde de la Vía a Valledupar. Comercio mayorista e industria en general en los predios con frente sobre la vía a Valledupar. Industria jardín.
- 106.10.5. **Uso Restringido:** Al interior, industrias contaminantes; en los bordes, ninguno, siempre que se tomen medidas de aislamiento y control ambiental.
- 106.10.6. **Uso Especial:** Zonas de reserva etno-cultural bajo la figura de *Comuna Especial Indígena ó Resguardo Indígena Urbano* en el sector de la Casa Indígena y/ó del Cementerio Indígena de la calle 40 con Cra. 7F; Macroproyecto *Soluciones Integradas de Transporte de Riohacha, TRANSITAR*, ubicado donde la línea del nuevo perímetro urbano se intercepta con la Vía salida a Valledupar.

**CAPÍTULO II
USO RESIDENCIAL**

Artículo 110°: DESTINACIÓN DEL USO RESIDENCIAL: Pertenecen a este uso todas las edificaciones destinadas como lugar de habitación permanente a las personas. Para efectos del presente Acuerdo, se identifican las siguientes tipologías: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Bifamiliar y Trifamiliar, Vivienda Multifamiliar y Agrupaciones o Conjuntos.

Artículo 111°: VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una sola unidad de vivienda.

Artículo 112°: VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos ó tres unidades de vivienda que comparten en común y *proindiviso* la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento y están sometidas al régimen de propiedad horizontal.



Página 92

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 113º: VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a viviendas desarrolladas en edificaciones sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades de vivienda independientes. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de las edificaciones ó predios compartidos, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante el Reglamento de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario.

Artículo 114º: AGRUPACIONES O CONJUNTOS: Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de Unidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y/ó Multifamiliar que comparten, además de las estructuras ó áreas comunales privadas de cada edificación, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento

Artículo 115º:

Artículo 116º: , porterías, etc. Corresponde a los desarrollos residenciales en los cuales un lote de terreno está ocupado por unidades de vivienda destinadas a dicho uso.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS USOS RESIDENCIALES

SECCIÓN 1

NORMAS PARA ZONAS DE VIVIENDA

Artículo 117º: CONTABILIZACIÓN DEL ÁREA MÍNIMA DE VIVIENDA: Para la contabilización del área mínima de vivienda no se incluyen las áreas sociales adicionales tales como estar, bar, estudios, áreas comunes de acceso a las viviendas, escaleras, ascensores, estacionamientos, depósitos, administración y cuarto de máquinas.

Artículo 118º: EQUIPAMIENTO COMUNAL EN USOS RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES: Todo proyecto de construcción de vivienda multifamiliar o agrupación que contemple usos residenciales debe proveer, con carácter obligatorio, un equipamiento comunal, el cual resultará de destinar 4 m². de área por cada 80 m² de área neta vendible y/o fracción igual o superior a 40 m².

PARÁGRAFO PRIMERO. El área resultante para equipamiento comunal deberá ser un espacio cubierto ó descubierto y podrá destinarse para los siguiente usos:

a). Recreativos y Zonas Verdes: Mínimo el 50%



Página 93

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- b). Servicios Comunes: Salón de reuniones, garita, etc, el 25%, con un mínimo de 40 m²
- c) Estacionamientos para visitantes El 25%

PARÁGRAFO SEGUNDO. La localización del equipamiento comunal previsto deberá hacerse dentro del diseño general del proyecto y anexo a las áreas comunes garantizando su acceso y su carácter comunal, para lo cual debe hacerse clara referencia en el Reglamento de Copropiedad de la edificación.

Artículo 119º: USOS PERMITIDOS EXCEPCIONALMENTE EN ZONAS RESIDENCIALES: Los Hoteles, los Supermercados, las Clínicas e Instituciones Educativas que funcionen en edificaciones especialmente diseñadas para éstos fines y consideradas de carácter permanente, localizadas en zonas residenciales con anterioridad a la expedición del presente Acuerdo podrán seguir funcionando, siempre y cuando cuenten con el visto bueno de la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha acerca de que su desenvolvimiento no ocasiona incomodidad a las residencias vecinas, se ajusten a las normas que sobre impacto ambiental puedan estar generando y consideren una adecuada solución de los estacionamientos. Una vez expedido el visto bueno de la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha el usuario deberá obtener la legalización de su construcción en los casos que así lo requieran, con lo cual queda apto para obtener el certificado de usos del suelo.

SECCIÓN 2

NORMAS PARA TODA URBANIZACIÓN

Artículo 120º: ASPECTOS GENERALES: La solicitud de licencia de urbanización deberá cumplir con los requisitos establecidos el Decreto N°. 1052 de 1998.

Artículo 121º: ESTUDIOS TÉCNICOS: Los interesados en adelantar proyectos de urbanización deben presentar, para su aprobación ante la autoridad competente, un estudio urbanístico que contemple las relaciones e incidencias del programa propuesto con respecto al barrio o sector dentro del cual se localizarán las edificaciones o instalaciones e igualmente para aquellos proyectos que se ubiquen en zonas geológicas particularmente críticas. El Estudio constará de lo siguiente:

119.1. Estudio Geotécnico del terreno donde se ubicará el proyecto urbanístico.

119.2. Disponibilidad de la prestación de los servicios públicos con información suficientemente detallada y con el certificado de factibilidad de prestación de servicios públicos, expedido por las Empresas que presten dichos servicios en el Municipio de Riohacha, donde se garantice la oportunidad y adecuada prestación de estos inmediatamente estén terminadas las obras de la urbanización. Cuando se trate de Planes Parciales dicha factibilidad estará sujeta a lo dispuesto en el parágrafo del Artículo 16 del presente Acuerdo.



Página 94

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 119.3. Relación vial que comprenda la continuidad de las vías principales del sector de conformidad con el Plan Vial Municipal y las secundarias que a juicio del Departamento de Planeación se consideren convenientes y necesarias para dar permeabilidad a la malla urbana, fluidez al tráfico vehicular y peatonal e interrelacionar las urbanizaciones aledañas con el terreno a urbanizar y que serán utilizadas por vehículos tanto de transporte público como particular.
- 119.4. Estudio acerca de los servicios comunitarios públicos y zonas verdes del barrio o sector aledaño y los propios del proyecto donde se muestre la suficiencia o insuficiencia de los existentes en su alrededor para servir la población del nuevo asentamiento urbano proyectado, y con el fin de definir que tipo de equipamiento comunitario debe aportar la nueva urbanización acorde con el volumen de población que vaya a albergar y a las necesidades del sector.

Artículo 122º: SERVICIOS PÚBLICOS: En proyectos de urbanizaciones, las redes de servicios públicos domiciliarios deben extenderse solo atravesando áreas públicas. Sin embargo cuando se proyecten en áreas privadas, será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre en favor de la entidad que presta los servicios públicos en el Municipio de Riohacha. El interesado debe tramitar ante la empresa de servicios públicos que preste el respectivo servicio todo lo relativo a cesiones de servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos domiciliarios. Estas redes deberán ser construidas por el urbanizador y en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

Artículo 123º: SISTEMA VIAL: En todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial local de uso público que debe tener las siguientes características:

- 121.1. Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.
- 121.2. Que los accesos de las vías locales a la del Plan Vial Arterial sean planteados de acuerdo con las Normas y especificaciones técnicas sobre la materia.
- 121.3. Que exista acceso holgado de las vías locales a las zonas verdes y comunales.
- 121.4. Que las áreas delimitadas por vías locales de uso público del Plan Vial no sean superiores a cuatro hectáreas (4 HA.), cuando se trate de desarrollos residenciales.
- 121.5. Que el Sistema Vial local prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclovías u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.

Artículo 124º: TRAZADO DEL SISTEMA VIAL: Las vías del Sistema Vial de servicio serán proyectadas por el urbanizador. Las demás del Plan Vial Municipal serán proyectadas por el Secretaría de Planeación Municipal.



Página 95

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 125º: ACCESO A LOTES: Deberá existir para cada uno de los lotes establecidos en el proyecto de urbanización el acceso directo desde una vía pública o privada. En el caso de que los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

Artículo 126º: ANTEJARDINES O RETIROS DE PROTECCIÓN: Deberá disponerse de antejardín en todas las vías públicas y privadas de urbanizaciones. Las edificaciones guardarán, respecto al tipo de vía pública o privadas diseñada, los retiros debidamente establecidos.

Artículo 127º: CESIÓN DE ÁREAS: El promotor y/o el constructor de una urbanización deberá ceder a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada, las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares según la reglamentación vigente sobre la materia. Del mismo modo deberá ceder todas aquellas áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas y las destinadas para servicios colectivos, que han de ser de uso público junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas, de conformidad con las Normas Mínimas establecidas por el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las Zonas Verdes correspondientes a la sección pública de las vías no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas, aunque deberán cederse como parte integral de la vía pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La localización y características de las áreas a ceder por el urbanizador deben ser útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y que además se ajusten al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector. No se considerarán aptas para zonas recreativas o de servicios áreas de servidumbre, áreas de reserva o protección en cauces de arroyos o terrenos con pendientes superiores al 20%.

PARÁGRAFO TERCERO: Para sectores donde se proyecten usos residenciales en áreas de expansión urbana o nuevos desarrollos, el urbanizador, con fundamento en el área total a urbanizar, podrá establecer entre el 25% y 50% de las áreas de cesión correspondientes para destinarlas a un parque zonal, cuya localización será sugerida por la Secretaría de Planeación Municipal a través del respectivo alineamiento. Igualmente, especificará en éste documento aspectos relacionados, además de las áreas de cesión, la estructura vial, criterios de integración funcional con el sector, entre otros.

PARÁGRAFO CUARTO: Corresponde al urbanizador ejecutar las obras de engranado, arborización, senderos peatonales, las de deportes y recreación y sus complementarias en las áreas proyectadas para zonas verdes, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para tal efecto presentará junto con los planos correspondientes a la urbanización, a la autoridad competente para su aprobación.



Página 96

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 128º: PENDIENTES DEL TERRENO: Las zonas en el área urbana con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) ó que, según los estudios realizados, sean geológicamente inestables, no podrán ser considerados en los proyectos como áreas útiles para construir ni como áreas de cesión para zonas verdes ni recreativas.

Artículo 129º: ÁREAS INESTABLES: Las áreas geológicamente inestables no podrán ser utilizadas para ningún tipo de desarrollo urbano en que esté implicada la construcción de edificaciones

Artículo 130º: AISLAMIENTOS EN ARROYOS O CORRIENTES DE AGUA SIN CANALIZAR: Todo desarrollo contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos, lagunas, manantiales o similares, deberá dejar un retiro mínimo, con relación al borde de aguas máximas de la corriente natural, una distancia de veinticinco metros (25.00 m).

PARÁGRAFO PRIMERO: Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente Artículo como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas y serán entregados debidamente acondicionados. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En urbanizaciones cerradas, dichos retiros se mantendrán como áreas libres privadas y no serán objeto de cesión al Municipio, a menos que las entidades públicas que prestan servicios las requieran para paso de redes.

PARÁGRAFO TERCERO: Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las cuitas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando se trate de corrientes de agua debidamente canalizadas en áreas no desarrolladas, los retiros no serán inferiores a 15 metros, y entre el límite de la respectiva canalización con respecto al paramento de construcción debe interponerse una vía vehicular o peatonal, área que se contabilizará dentro del mismo retiro.

Artículo 131º: OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR: Los tratamientos especiales requeridos para encauzar y proteger las corrientes de agua serán realizados por el urbanizador y serán incluidos en el proyecto respectivo, debiendo concertarse con las respectivas autoridades ambientales y de planeación el trazado del mismo. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al Municipio.



Página 97

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

PARÁGRAFO ÚNICO: El área de terreno que se libere por la modificación del curso de la corriente seguirá siendo de propiedad de la nación y como tal deberá mantenerse como área libre pública y no podrá construirse sobre ella.

Artículo 132º: CANALIZACIONES: Las corrientes naturales de agua podrán ser canalizadas y dotadas por vías laterales y zonas verdes de retiros paralelas, en los sectores de topografía con pendiente inferior al cinco por ciento (5%).

PARÁGRAFO PRIMERO: En los sectores de topografía con pendiente media entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%), la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha determinará si se admiten rectificaciones al cauce natural, así como el tratamiento que ha de darse a las áreas de retiro. Se tendrá en consideración, como criterio general, la necesidad de que dichos retiros estén bordeados por una vía pública vehicular o particular, según la topografía del terreno.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En terrenos con pendientes superiores al quince por ciento (15%) se conservará el cauce natural, y los retiros se arborizarán, la Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha determinará en cada caso la necesidad de senderos peatonales laterales.

Artículo 133º: PROTECCIÓN FORESTAL: Todo desarrollo por urbanización deberá ajustarse a las Normas establecidas en el Código de Recursos Naturales (Decreto Ley No 2811 de 1974), las disposiciones de la Ley 99 de 1993 y aquellas emanadas de las autoridades ambientales con jurisdicción en el Municipio de Riohacha sobre protección de los recursos naturales. Los árboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en la urbanización. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el urbanizador queda obligado a plantar un número mayor de árboles de especies nativas, por cada árbol que no sea posible conservar. Estos árboles nuevos deberán tener como mínimo un desarrollo alcanzado de un metro cincuenta (1.50 m) de altura.

SECCIÓN 3

URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS

Artículo 134º: AUTORIZACIÓN: A partir de la vigencia del presente Acuerdo, se podrá conceder la autorización de cierre de urbanizaciones o el desarrollo de conjuntos cerrados al momento en que se aprueben los planos de urbanización ó se expida la licencia de construcción.

Artículo 135º: NORMAS MÍNIMAS PARA URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS: Los desarrollos de conjuntos cerrados deberán cumplir con las siguientes normas:



Página 98

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 133.1. TIPO DE CERRAMIENTO: Deberá ser transparente y permitir la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones vecinas ó circundantes.
- 133.2. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORACIÓN AL CERCO DE CERRAMIENTO: Son todas aquellas áreas libres privadas, tales como: jardines, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales de distribución interna a las edificaciones, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas. Los cercos de éstas áreas deberán ser claramente delimitados sobre planos de la urbanización para su debida aprobación.
- 133.3. ÁREAS QUE DEBERAN PERMANECER SIN CERRAMIENTO: Deberán permanecer sin cerramiento, todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que ceden por escritura pública al Municipio o a entidades públicas.
- 133.4. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS CERRADOS: Los copropietarios de urbanizaciones y conjuntos cerrados estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento de la urbanización o del conjunto. Asimismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y teléfono que queden dispuestas en su interior; organizar y recolectar internamente las basuras. Además deberá pagar los impuestos, tasas o contribuciones correspondientes sobre el total del área libre interna que incluya zonas verdes, vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.
- 133.5. CONCENTRACIÓN DE BASURAS: En las urbanizaciones y conjuntos cerrados, el urbanizador está obligado a proyectar un sitio para la concentración de las basuras que sea de fácil acceso para los vehículos recolectores.

Artículo 136°: ÁREA DE CESIÓN: Toda urbanización cerrada o abierta deberá ceder al Municipio, por medio de escritura pública debidamente registrada, el porcentaje de área de cesión establecido en el presente Acuerdo.

Artículo 137°: NORMAS PARA CERRAMIENTO: Cuando el cerramiento se efectúe con frente a vías públicas, y/o servidumbre de atravesamiento peatonal y/o vehicular, se deberá respetar, libre de cierre, el proyecto vial aprobado y las servidumbres existentes, pero en caso de continuidad de la urbanización podrá disponerse de túneles y/o pasos peatonales a desnivel siempre y cuando sea únicamente sobre servidumbres o vías locales. El cerco se podrá ubicar por el límite o lindero entre la propiedad pública y la privada.



Página 99

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 138º: ACCESO A LAS AREAS DE SERVICIOS COLECTIVOS Y PARQUEADEROS: Las áreas para los servicios colectivos y los parqueaderos de una misma urbanización o de un mismo conjunto, deberán ser de libre y fácil acceso de todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán ser dispuestos en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

Artículo 139º: SEÑALIZACIÓN: Toda Urbanización y conjunto que haya de cerrarse se deberá dotar de una señalización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia, contará además con sistemas de seguridad contra incendios y salidas auxiliares de emergencia hacia vías públicas.

SECCIÓN 4.
NORMAS PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES

Artículo 140º: CONCEPTO: El terreno que haya de tratarse en el concepto general de urbanización para el uso principal de la vivienda, se denomina Urbanización Residencial.

Artículo 141º: CLASIFICACIÓN: De acuerdo a los núcleos familiares potenciales o aglomeraciones de unidades de vivienda, las urbanizaciones se clasifican en Unifamiliares, Bifamiliares, Trifamiliares y/o Multifamiliares.

Artículo 142º: TIPOS DE URBANIZACIÓN: Las urbanizaciones podrán ser de dos tipos:

140.1. La Urbanización Residencial Cerrada y Abierta.

140.2. La Urbanización Residencial Mixta.

Artículo 143º: URBANIZACIÓN RESIDENCIAL CERRADA: Podrán desarrollarse urbanizaciones residenciales cerradas conforme al presente Acuerdo, siempre y cuando su cerramiento no bloquee u obstruya el desarrollo y la construcción de los sistemas viales troncales, regionales y arteriales principales del Plan Vial Municipal y además, cuando cumplan los requisitos establecidos en el presente Acuerdo. Por contraposición se entiende la urbanización abierta, siempre y cuando cumplan las especificaciones aquí señaladas.

Artículo 144º: URBANIZACION RESIDENCIAL MIXTA: Es el desarrollo que comprende simultáneamente programas de vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y/o Multifamiliar y, dentro de algunas de ellas, de actividades complementarias.



Página 100

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 145º: ESTUDIO NECESARIO PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES: Todo urbanizador que pretenda desarrollar un terreno con un área de dos (2) Hectáreas ó más o en áreas menores cuando las condiciones topográficas, ambientales o geológicas así lo requieran, está obligado a efectuar un estudio geológico-geotécnico cuya copia debe adjuntar a la solicitud de aprobación del proyecto.

PARÁGRAFO ÚNICO Se entiende por estudio geológico-geotécnico el realizado sobre un terreno determinado con el fin de definir su ocupación con estructuras a construir y las consecuencias de las modificaciones en el terreno causadas por las construcciones de las obras de urbanización en general y las de edificaciones que han de levantarse en el terreno en particular. El Estudio Geológico-Geotécnico contendrá lo siguiente:

- 143.1. Localización del proyecto.
- 143.2. Análisis morfométrico del área a urbanizar.
- 143.3. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.
- 143.4. Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas.
- 143.5. Programa de movimiento de tierras que contenga lo siguiente: Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar, procedimientos y maquinarias para realizarlo, ubicación de los sitios de depósito del material excavado y su tratamiento y plano topográfico y esquemas de corte que muestren la situación actual original del terreno y la situación modificada.
- 143.6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presente en el área.
- 143.7. Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo en granulometría, peso unitario, relación de vacío, humedad, límite de Atterberg, cohesión y ángulo de fricción interna.
- 143.8. Para proyectos de urbanizaciones superiores a 5 hectáreas debe presentarse un mapa aerofotogramétrico en el cual se incluirá un esquema de localización y se registrarán los sitios de observación y muestreo del estudio.
- 143.9. Mapa morfométrico o de pendiente a Escala 1:20.000.
- 143.10. Plano de zonificación para el uso Escala 1: 20.000.

SECCION 5
SISTEMA VIAL

Artículo 146º: SISTEMA VIAL: Para toda urbanización residencial se establecen tres (3) tipos de vías a saber:



Página 101

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

•
144.1. Vías vehiculares colectoras

144.2. Vías vehiculares de servicio

144.3. Vías peatonales

En el proyecto de urbanización, deberán contemplarse las vías del sistema vial de mayor jerarquía Municipal que afecte el terreno a urbanizar.

Artículo 147º: DISTANCIAS A VIAS: Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento cincuenta metros (150m) del borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas urbanizaciones con vías peatonales proyectadas iguales o inferiores a ocho metros (8.00 metros), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 70 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados.

Artículo 148º: SECCIONES MÍNIMAS DE VIAS: Ninguna calzada vehicular podrá construirse con una sección menor a seis (6,0) metros, ni con un separador inferior a un (1,0) metro de sección.

Artículo 149º: VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO: Toda urbanización con doscientas cincuenta (250) unidades de viviendas ó más, deberá disponer, como mínimo, de una vía cuyas características físicas corresponderán a una sección comprendida entre 14 y 22 metros, de una vía colectora.

SECCION 5.
ÁREAS DE CESIÓN

Artículo 150º: DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL CONCEPTO. Es la parte del predio transferida por el urbanizador al Municipio a título gratuito y con destino a zonas verdes y a equipamiento colectivo público, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Las áreas de servicios colectivos podrán cederse a entidades sin ánimo de lucro que presten servicios comunitarios o colectivos a la comunidad en general o la población de la misma urbanización, pero estas entidades están obligadas a dar mantenimiento total a dichas áreas así como al pago de impuestos, tasas o contribuciones, con que llegaren a ser gravadas y su destinación exclusiva no podrá ser cambiada para usos distintos a los colectivos o comunitarios que se les asignen.

PARÁGRAFO ÚNICO. De conformidad con el texto del Artículo 125 del Decreto 1122 del 26 de junio de 2000 la tradición de las áreas de cesión obligatoria al Municipio se formalizará con el registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o la que haga sus veces. La Oficina respectiva notificará al Alcalde del Municipio sobre el particular.



Página 102

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 151º: OBLIGATORIEDAD: Todo proyecto de urbanización superior deberá ceder al Municipio un porcentaje del área urbanizable para parque público según las densidades establecidas y el uso permitido de la siguiente forma:

149.1. El cincuenta por ciento (50%) como mínimo de estas áreas deben concentrarse en un globo de terreno.

149.2. El área restante debe distribuirse en globos no menores de mil metros cuadrados (1.000m²).

PARÁGRAFO ÚNICO. Las nuevas urbanizaciones procurarán integrar el área libre pública a ceder de tal forma que quede colindante con las ya existentes o aprobadas, lo cual será convenientemente concertado con las autoridades de Planeación o las Curadurías locales.

Artículo 152º: PAGO COMPENSATORIO POR ÁREAS DE CESIÓN: Cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes no se justifique la cesión en terreno, el Departamento de Planeación podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente al área a ceder al Municipio, quién destinará estos dineros para la dotación y mantenimiento de zonas verdes y comunales. Estos pagos se harán con el valor comercial del metro cuadrado (m²) de terreno.

Artículo 153º: PROHIBICIONES: Las áreas cedidas para parques públicos y servicios comunales, no podrán ubicarse en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, líneas de alta tensión, zona de reserva para futuro transporte masivo, canales abiertos o rondas de río, arroyo, ciénaga o mar, ni en zonas de alto riesgo.

Artículo 154º: DOTACIÓN: Las áreas destinadas para parque y equipamiento comunal público deberán entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios.

Estas áreas podrán ser construidas de acuerdo con las especificaciones y necesidades de dotación mínimas establecidas por la Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha y tendrán como criterio básico lo siguiente:

152.1. Cuando se trate de la modalidad de urbanización de lotes con servicios para su enajenación o venta únicamente será exigida el área con destino a servicios comunales.

152.2. El tipo y destinación de la(s) edificación(es) de que trata el presente Artículo deberá(n) acordarse con el Municipio, de conformidad con las necesidades de la población que ha de ocupar la nueva urbanización y las población residente en los alrededores del nuevo desarrollo.

152.3. En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedrado, senderos, áreas de juegos y deportivas de acuerdo con el proyecto de parques formulado según las especificaciones y necesidades de que trata el presente artículo. Así



Página 103

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- mismo, debe el urbanizador dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.
- 152.4. El mantenimiento de las áreas de cesión y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habitadas y legalizada su entrega al Municipio.

Artículo 155°: CESIONES PARA VÍAS: Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

- 153.1. Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Municipio Especial, quien podrá exigir la valorización correspondiente al excedente como parte de pago.
- 153.2. Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Municipio Especial las vías locales definidas en este Artículo y arborizar sus zonas verdes.

Artículo 156°: SERVICIOS PÚBLICOS: Todo urbanizador debe proveer, construir y ceder gratuitamente al Municipio la infraestructura de servicios públicos domiciliarios básicos. La construcción de esta infraestructura debe ajustarse a las especificaciones establecidas por el Reglamento Técnico del Sector Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS, aprobado por el Ministerio de Desarrollo ó la Entidad competente para ello y/o las personas prestadoras del respectivo servicio público.

Artículo 157°: ÍNDICES PARA EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y LOS ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE: En todo caso, las cesiones de que trata el artículo 124 del presente Acuerdo nunca deberán resultar inferiores a los siguientes índices en metros cuadrados por habitante (m²/hab) de la respectiva urbanización:

EQUIPAMIENTO	M ² /hab.
PARQUE INFANTIL	2.00
CESIONES DE ÁREAS VERDES EN URBANIZACIONES	1.60
PARQUES DE BARRIO Y ZONAS DEPORTIVAS	6.30
PARQUES URBANOS	5.10
SALUD	0.35
EDUCACIÓN PREESCOLAR	0.75
EDUCACIÓN BÁSICA PRIMARIA	1.50
CIÓN BÁSICA SECUNDARIA	0.65



Página 104

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

CESIONES PARA COV	1.60
MACRO SERVICIOS URBANOS (I)	4.80
COMERCIO DE BARRIO	1.30
COMERCIO DE SECTOR	1.30
TOTAL:	27,25

SECCIÓN 6
URBANIZACIONES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Artículo 158º: PLANTEAMIENTO GENERAL: En las urbanizaciones para multifamiliares no se permitirá el loteo del terreno que se pretende urbanizar y las áreas libres privadas estarán destinadas a atender las necesidades comunitarias recreativas y de esparcimiento de los habitantes de las edificaciones contempladas en el proyecto.

Artículo 159º: ASPECTO VIAL: Toda urbanización Multifamiliar cerrada debe disponer de su propio sistema vial vehicular interno, el cual debe contemplarse en el proyecto al momento de solicitar la correspondiente licencia. Dentro de esta área vial deberá contabilizarse la destinada a parqueaderos de visitantes.

Artículo 160º: ESTACIONAMIENTOS: Deberá disponerse de áreas de parqueo

Artículo 161º: privado y para visitantes en la proporción y condiciones exigidas en la zona donde se ubique el respectivo proyecto. Los estacionamientos podrán disponerse en superficie o dentro de las edificaciones en sótanos, semisótanos o en edificaciones especiales en altura.

Artículo 162º: AREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL: Cuando se proyecte la realización de una urbanización Multifamiliar deberá disponerse de las áreas de equipamiento comunal interior en las proporciones señaladas en el Artículo 153º y 154º del presente Acuerdo.

Artículo 163º: CESIONES PARA COMERCIO LOCAL. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 154º del presente Acuerdo, en los proyectos de urbanizaciones de vivienda Multifamiliar se podrá disponer áreas para Comercio de Barrio ó local (CL-1), en una proporción no inferior a:

160.1. De 100 a 200 unidades: 2.00 metros cuadrados por cada vivienda (2,0 m²/Viv.)

160.2. Más de 200 viviendas: 2.50 m²/viv.

160.3. La actividad comercial dispuesta según el presente artículo debe sujetarse a criterios como los siguientes:



Página 105

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

160.3.1.Estar ubicada sobre una vía de acceso principal de la urbanización.

160.3.2.Deberán funcionar separadamente de la actividad residencial principal, excepto en aquellas urbanizaciones de más de dos pisos.

160.3.3.Poseer estacionamientos propios.

160.3.4.Estar definida bajo una sola unidad arquitectónica.

160.3.5.Definir un área de parqueos equivalente 1 por cada 50 m² del área comercial construida.

160.3.6.La altura máxima permitida será de dos (2) pisos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En proyectos con más de 250 unidades se permitirá, también, el uso de comercio vecinal (CV-2), sujeto a los criterios antes indicados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los usos comerciales a los que se refiere el presente Artículo resultantes de nuevos desarrollos residenciales, no podrán ser modificados sino a través de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial ó la definición de un nuevo Plan Parcial.

SECCIÓN 7

EDIFICACIONES Y CONJUNTOS MULTIFAMILIARES

Artículo 164º: EDIFICIO MULTIFAMILIAR AISLADO: Es la edificación destinada a vivienda Multifamiliar sin locales comerciales para usos como vivienda, a construir en lotes urbanizados que por sus características, cumplan las Normas específicas señaladas en las diferentes zonas establecidas en el presente Acuerdo.

Artículo 165º: CONJUNTO MULTIFAMILIAR: Es la edificación o grupo de edificaciones destinadas a viviendas Multifamiliar con o sin locales comerciales de uso compatible, a construir en lotes urbanizados que por sus características, cumplan las Normas específicas señaladas en las diferentes zonas en el presente Acuerdo.

Artículo 166º: ESTACIONAMIENTOS: Son los sitios especialmente diseñados y contruidos para ubicar los automóviles en los conjuntos Multifamiliares. En estos se deben disponer de áreas de estacionamiento en las mismas proporciones y condiciones establecidas para toda urbanización multifamiliar.

Artículo 167º: RETIROS MÍNIMOS: Toda edificación Multifamiliar de cuatro ó más pisos debe respetar un retiro frontal desde la línea de construcción, mínimo de nueve metros (9 m.) hasta el eje de la calzada de la vía que esté mas próxima al lote de terreno a desarrollar, sin perjuicio de los demás retiros exigidos por normas y diseños viales. Si el actual retiro al eje de la vía fuere mayor al aquí reglamentado, se respetará el retiro existente.



Página 106

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 168º: RETIROS MÍNIMOS ENTRE FACHADAS: Los retiros mínimos entre fachadas en toda nueva agrupación de edificios multifamiliares serán el doble de los resultantes de aplicar el artículo 134 del presente Acuerdo.

SECCIÓN 8.

NORMAS PARA URBANIZACIONES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 169º: DEFINICIÓN Y TIPOLOGÍA: Denominanse Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social, ó simplemente *Urbanizaciones VIS*, a los desarrollos residenciales de características urbanísticas mínimas. Las urbanizaciones mencionadas en el presente Artículo, admitirán las modalidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.

Artículo 170º: OBRAS INDISPENSABLES. El urbanizador de un desarrollo residencial enmarcada en las características de Vivienda De Interés social (VIS) deberá ejecutar, al menos, lo siguiente:

- 167.1. Construcción y pavimentación de las vías vehiculares y senderos peatonales.
- 167.2. Construcción del equipamiento comunitario teniendo en cuenta los tamaños establecidos en el Artículo 124 del presente Acuerdo.
- 167.3. Construcción y dotación de las áreas libres, verdes y recreativas en cuenta los tamaños establecidos en el Artículo 124 del presente Acuerdo.
- 167.4. De acuerdo con la localización y el sector urbano ó comuna, se determinará el área, el frente y los retiros laterales, anteriores y posteriores mínimos exigidos para los lotes de proyectos de Urbanizaciones VIS. El área mínima de vivienda será: 20 m2 para una alcoba; 40 m2 para dos alcobas; y 60 m2 para tres alcobas, las cuales podrán obtenerse mediante desarrollos progresivos.
- 167.5. Retiros laterales: Cualquier tipología permitida hasta cinco (5) pisos se podrá adosar en ambos laterales o un retiro (opcional) de tres metros (3.00) metros por un lateral. Para soluciones superiores a cuatro (5) pisos, adosar por un lado y retiro de tres (3) metros por el otro.
- 167.6. Infraestructura para acueducto, alcantarillado y energía eléctrica: las redes y el servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica deberán ser instalados en su totalidad de las viviendas que se proyecten y no únicamente para las construídas en primeras etapas;
- 167.7. Se deberá instalar la totalidad del alumbrado público de las zonas construídas, cumpliendo con las exigencias de las empresas prestadoras del servicio.
- 167.8. Los servicios públicos tendrán el diseño y las especificaciones que determinen las empresas encargadas de la prestación del servicio.



Página 107

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

167.9. Para vías peatonales, los frentes de manzana no deben ser mayores a 140 metros, de tal manera que desde el centro de la misma, la distancia al borde de la vía pública más próxima no sea superior a 70 metros.

Artículo 171º: LICENCIAS DE PARCELACIÓN, URBANIZACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN. Las licencias de parcelación, urbanización y/o construcción serán expedidas por la autoridad competente.

SECCIÓN 9

ZONAS DE NUEVOS DESARROLLOS

Artículo 172º: NORMAS PARA LOS NUEVOS DESARROLLO. El diseño para los nuevos desarrollos urbanísticos en el Municipio, serán propuestos por el urbanizador, en concordancia con los usos y normas, según cada caso, establecidos en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los urbanizadores o entidades del sector privado o mixto podrán proponer proyectos para nuevos desarrollos urbanos en concordancia con lo dispuesto en el Capítulo IV (Planes Parciales) del Título Primero del presente Acuerdo. El Municipio podrá desarrollar lo propio según este mismo Capítulo y el Capítulo V (Actuación Urbanística) de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las entidades identificadas en el Parágrafo anterior deberán incluir en sus proyectos la solución de alcantarillado pluvial, para lo cual podrán canalizar los cauces naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red.

SECCIÓN 10

ZONAS DE ALTO RIESGO

Artículo 173º: NORMAS PARA ZONAS DE ALTO RIESGO: No se permitirá ningún tipo de construcción en aquellas zonas catalogadas como de alto riesgo.

Artículo 174º: FASES DE LA HABILITACIÓN: Para efectos de la ejecución de los programas de Mejoramiento Integral, se consideran tres fases de Habilitación así:

171.1. FASE PRIMARIA: Corresponde a las acciones de emergencia para suministrar los servicios públicos básicos entre los que se destacan los siguientes:

171.1.1. Acueducto.

171.1.2. Cunetas y redes básicas de desagüe de aguas negras y lluvias conectadas en lo posible a redes generales de la ciudad.



Página 108

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

-
- 171.1.3. Alumbrado público y redes para servicios domiciliarios de energía eléctrica.
- 171.1.4. Teléfonos públicos.
- 171.1.5. Vías principales de penetración.
- 171.1.6. Erradicación, reubicación interna o protección de edificaciones emplazadas en condiciones o localización inaceptables como zonas de riesgo por deslizamientos o inundaciones.
- 171.1.7. Movimiento de tierras para protección y definición de espacio público.
- 171.2. FASE SECUNDARIA: Corresponde a las acciones encaminadas a lograr:
 - 171.2.1. Prestación de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía, gas, teléfono).
 - 171.2.2. Accesibilidad de los predios a las zonas viales.
 - 171.2.3. Construcción de obras civiles de protección
 - 171.2.4. Adecuación, producción, incremento, construcción y amoblamiento del espacio público, en especial las vías, las áreas recreativas e institucionales.
- 171.3. FASE TERCIAIA O DE REGULARIZACIÓN
- 171.4. La Regularización es la última fase de la habilitación y consiste en emprender y ejecutar las acciones necesarias para equiparar las condiciones y características de la estructura urbana de propiedad pública en los sectores beneficiados con programas de rehabilitación con las del promedio del resto del área urbana o al menos con las mínimas exigidas y adelantar programas de titulación de predios.

SECCION 11

NORMAS DE URBANIZACIÓN POR COMUNAS

Artículo 175º: NORMAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN. Para efectos de expedición de la licencia de construcción en suelo urbano y/o suburbano de Riohacha , establécense las siguientes normas mínimas de edificación, para cada una de las comunas urbanas y suburbanas delimitadas e identificadas en el presente Acuerdo, así:

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 109

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

172.1. PARA VIVIENDAS UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR URBANAS:

COMUNA	ALTURAS MÁXIMAS	VIVIENDA UNIFAMILIAR				VIVIENDA BIFAMILIAR Y/O TRIFAMILIAR			
		Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros Mínimos	Mínimo de Garages	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros Mínimos	Mínimo de Garages
CENTRO HISTÓRICO	3 pisos. En proyectos integ 4 5 rados y los de la Unidad de actuación Urbanística, ilimitada.	Los existentes no podrán ser subdivididos y no se permitirá la construcción de nuevas viviendas unifamiliares				Solo se permitirá vivienda bifamiliar ó trifamiliar en inmuebles declarados patrimonio arquitectónico y restaurados			
NUEVO CENTRO	Ilimitada, definida por los índices de construcción, de ocupación y los retiros.	Los existentes no podrán ser subdivididos y no se permitirá la construcción de nuevas viviendas unifamiliares				200 m2.	12 m.	Lateral = 1,5 m. ó adosado. Posterior = 3,0 m.	Uno por cada unidad de vivienda
COQUIVACOA	Franja de 300 m. de playa, hasta 2 pisos. En el resto, ilimitada, definida por los índices de construcción, de ocupación y los retiros.	200 m2.	12 m.	Lateral =1,5 m. Posterior =3,0 m.	Uno por cada unidad de vivienda	400 m2.	14 m.	Lateral = 1,5 m. Posterior = 3,0 m.	
COOPERATIVO									
AEROPUERTO "ALMIRANTE PADILLA"	Dos pisos.	120 m2.	8,0 m.	Lateral = 1,0 m. Posterior = 3,0 m.	Uno por cada unidad de vivienda	240 m2.	12 m.	Lateral =1,5 m. Posterior=3,0 m.	
NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS	Cuatro pisos e ilimitada en los bordes.	120 m2.	8,0 m.	Lateral = 1,0 m. Posterior = 3,0 m.	Uno por cada unidad de vivienda	240 m2.	12 m.	Lateral = 1,5 m. Posterior = 3,0 m.	
BOCA GRANDE									
ECOLÓGICA LAGUNAS SALADA & EL PATRÓN	Cuatro pisos en los bordes y a lo largo de la vía a Valledupar.	- 120 m2 - VIS: 86 m2	8,0 m.	Lateral = 1,0 m. Posterior = 3,0 m.	Uno por cada unidad de vivienda	240 m2.	12 m.	Lateral = 1,5 m. Posterior = 3,0 m.	Uno por cada dos (2) unidades de vivienda
ECO-TURÍSTICA RÍO RANCHERÍA	Ilimitada, definida por los índices de construcción, de ocupación y los retiros.	300 m2.	15 m.	Lateral = 2,0 m. Posterior = 4,0 m.	Dos por cada unidad de vivienda	600 m2	16 m.	Lateral = 2,0 m. Posterior = 4,0 m.	
EL DIVIDI	Dos pisos	86 m2	8 m.	- Lateral= 1,0 m. - Pareadas y uno lateral = 1,5 m. - Posterior = 1,5 m.	Uno por cada cinco (5) unidades de vivienda	300 m2	16 m.	Lateral = 2,0 m. Posterior = 4,0 m.	
SUBURBANA "NAZARETH"	Dos pisos	1.000 m2.	25 m.	Índice de ocupación máximo = 0.5 y máxima altura dos (2) pisos	Libre	2.000 m2.	Índice de ocupación máximo = 0.5 y máxima altura dos (2) pisos	Libre	
SUBURBANA "NUEVO HORIZONTE"	Franja de 300 m. de playa, hasta 2 pisos. En el resto, ilimitada.	1.500 m2.	30 m.	Índice de ocupación máximo = 0.6 y máxima altura dos (2) pisos	Libre	2.500 m.	Índice de ocupación máximo = 0.6 y máxima altura dos (2) pisos	Libre	

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 110

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

172.2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y CONJUNTOS URBANOS:

NOMBRE COMUNA	ALTURAS MAXIMAS	MULTIFAMILIAR				CONJUNTOS DE VIVIENDA Y/Ó COMERCIO	
		Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros Mínimos	Mínimo Garage y/ó Estacionamiento	Lote Mínimo	Mínimo Garage y/ó Estacionamiento
CENTRO HISTÓRICO	Ninguna nueva construcción individual podrá superar 4 pisos. En proyectos integrados podrá ser ilimitada, respetando densidad bruta.	2 a 5 pisos = 20 m - Más de 5 pisos = 25 m.		Lateral y Posterior = 3.5 m.	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 3 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	2.000 m2.	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 3 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.
NUOVO CENTRO	Ilimitada, definida por los índices de construcción, de ocupación y los retiros.	3 a 5 pisos = 20 m - Más de 5 pisos = 25 m.		Lateral y Posterior = 3.5 m. A partir del 5º piso, 1/4 de la altura.	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 3 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	2.000 m2.	
COQUIVACOA	Franja de 300 m. de playa, hasta 2 pisos. Ilimitada, definida por los índices de construcción, de ocupación y los retiros, en el resto.	900 m2.	16 m.	Lateral y Posterior = 3.0 m. ó adosado. - A partir del 5º piso, ¼ de la altura.	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 3 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	5.000 m2	
COOPERATIVO		1.200 m2	20 m				
AEROPUERTO "ALMIRANTE PADILLA"	Dos pisos.	Solo se permiten Conjuntos de Viviendas Unifamiliares				2.000 m2.	
NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS	Cuatro pisos e ilimitada en los bordes.	500 m2.	14 m.	Lateral y Posterior = 2.5 m. ó adosado	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 5 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	2.000 m2.	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 5 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.
BOCA GRANDE							
ECOLÓGICA LAGUNAS SALADA & EL PATRÓN	Cuatro pisos en los bordes.	500 m2.	15 m. (Solo se permitirá en los predios con frente sobre la vía a Valledupar ó la Troncal del Caribe)	Lateral y Posterior = 2.5 m. ó adosado	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 5 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	2.000 m2	
ECO-TURÍSTICA RÍO RANCHERÍA	Ilimitada en el delta del Riito y el Ranchería.	1.000 m2.	3 a 6 pisos = 25 m - Más de 6 pisos = 30 m.	Lateral = 3.0 m. y Posterior = 4.0 m. - A partir del 5º piso, ¼ de la altura.	Privados, dos por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 2 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	5.000 m2	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 2 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.
EL DIVIDIWI	Dos (2) pisos	600 m2.	15 m. (Solo se permitirán en la franja de 100 m. de ancho sobre la Calle 40 y en los predios con frente sobre la vía a Valledupar)	Lateral y Posterior = 2.5 m. ó adosado	Privados, uno por cada dos viviendas. - Para visitantes, uno por cada 5 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	2.000 m2.	Privados, uno por cada dos viviendas. - Para visitantes, uno por cada 5 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.



Página 111

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

172.3. VIVIENDA MULTIFAMILIAR Y CONJUNTOS SUBURBANOS:

NOMBRE COMUNA	ALTURAS MAXIMAS	MULTIFAMILIAR				CONJUNTOS DE VIVIENDA Y/O COMERCIO	
		Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros Mínimos	Mínimo Garage y/o Estacionamiento	Lote Mínimo	Mínimo Garage y/o Estacionamiento
SUBURBANA "NAZARETH"	Un (1) piso	1.000 m2	Solo se permitirán Conjuntos de Viviendas Unifamiliares			5.000 m2	Privados, dos por cada unidad de vivienda. - Libre para visitantes ó Uno por cada 100 m2 de construcción para instituciones o industria jardín
SUBURBANA "NUEVO HORIZONTE"	Franja de 300 m. De playa, hasta dos (2) pisos. Ilimitada en el resto	1.000 m2.	3 a 6 pisos = 25 m - Más de 6 pisos = 30 m.	Lateral = 3,0 m. y Posterior = 4,0 m. - A partir del 5º piso, 1/4 de la altura.	Privados, dos por cada unidad de vivienda. - Para visitantes, uno por cada 2 viv. - Para oficinas y comercio, uno por cada 50 m2 ó fracción.	5.000 m2	Privados, uno por cada unidad de vivienda. - Uno por cada tres unidades de vivienda para visitantes ó Uno por cada 100 m2 de construcción para hoteles, instituciones o industria jardín

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

SECCIÓN 1

NORMAS PARA ZONAS DE COMERCIO

Artículo 176º: CLASIFICACIÓN: Para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se definen cinco (5) clases de usos comerciales, a saber:

173.1. COMERCIO DE BARRIO Ó LOCAL (CB-1)

173.2. COMERCIO DE COBERTURA URBANA

173.2.1.Comercio de menor impacto (CU-2)

173.2.2.Comercio de mayor impacto (CU-3)

173.3. COMERCIO DE ESCALA INDUSTRIAL (CI-4)

173.4. COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL (C-5)



Página 112

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 177º: COMERCIO DE BARRIO Ó LOCAL: El Comercio de Barrio ó Local se refiere a los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de la canasta básica diaria requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no demandan concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares y no produzcan ni ruidos, ni vertimientos y olores contaminantes. Se considera de reducido impacto sobre el espacio público y social.

Artículo 178º: CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DEL COMERCIO DE BARRIO Ó LOCAL: Son requerimientos para el funcionamiento del comercio de barrio ó local, los siguientes:

- 175.1. No generar áreas de parqueos permanentes ni grandes flujos peatonales.
- 175.2. No ocupar un área superior a 50 metros cuadrados.
- 175.3. No generar áreas especiales de cargue y descargue.
- 175.4. No superar en número por lado de manzana los siguientes rangos:
 - 175.4.1. Zonas de Patrimonio: 2 establecimientos por lado de manzana
 - 175.4.2. Zonas residenciales consolidadas: 3 establecimientos por lado de manzana
- 175.5. Para los efectos señalados se establece la dimensión del lado de manzana en cien metros (100 mts.). Cuando un establecimiento se localice en predio esquinero afectará, para efectos de saturación, dos manzanas.
- 175.6. No requerir servicios especiales como almacenamiento, cargue y descargue, entre otros.
- 175.7. No producir ningún tipo de impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.
- 175.8. No introducir alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos, ni ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio o mobiliario, ni alteración de la arborización y empedramiento del espacio público.
- 175.9. No extender hacia la zona del espacio público correspondiente al antejardín la actividad comercial local.

Artículo 179º: ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO DE BARRIO Ó LOCAL: Se entienden, como actividades propias del comercio de barrio ó local, incluidos sus anexidades o amenidades como baño de servicio, cuarto pequeño para depósito y similares, a las siguientes para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se definen cinco (5) clases de usos comerciales, a saber:

- 176.1. VENTA DE BIENES:
 - 176.1.1. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción o fabricación de un tipo industrial o al por mayor tales como: fruterías, panaderías, productos lácteos, expendios de



Página 113

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- carne y pescado, salsamentaria, rancho licores y bebidas, estos últimos sin consumo en el local , tiendas de esquinas y similares.
 - 176.1.2.Venta de artículos de consumo doméstico tales como: droguerías, perfumerías, librería y papelerías, boutiques, bisutería y similares.
 - 176.1.3.Venta, en miscelánea, de joyas, relojerías, platería, adornos, porcelanas, perfumes, cosméticos y artículos de tocador y bisuterías.
 - 176.1.4.Venta de artículos de fotografía.
 - 176.1.5.Heladerías (sin expendio de bebidas alcohólicas), confiterías, reposterías.
 - 176.2. VENTA DE SERVICIOS:
 - 176.2.1.Servicios personales tales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, floristerías, remontadoras de calzado.
 - 176.2.2.Servicios alimenticios al detal tales como heladerías y refresquerías (sin expendio de bebidas alcohólicas).
 - 176.2.3.Vídeo - tiendas y artículos de fotografía.
 - 176.2.4.Reparación de artículos de radio, televisión y similares.
 - 176.2.5.Servicios educativos no formales (distintos de los centros de educación escolarizada o formal).
 - 176.2.6.Consultorios (Sin ningún tipo de atención hospitalaria, incluidos los veterinarios).
 - 176.2.7.Oficinas individuales para profesionales.
- PARÁGRAFO PRIMERO: Para la actividad comercial asociada con la radio y televisión que requiera de la localización de antenas de transmisión del tipo FM, AM, microondas y similares en zonas residenciales, se sujetarán a las normas que sobre estos sistemas están definidos por parte del Ministerio de Comunicaciones, y la decisión sobre su ubicación y construcción estará igualmente sujeta a los estudios que establezcan el impacto ambiental generado sobre el entorno inmediato y mediato.
- PARÁGRAFO SEGUNDO : Autorízase al Alcalde Municipal de Riohacha, por el término de seis (6) meses contados a partir de la fecha de sanción del presente Acuerdo, para expedir la reglamentación específica sobre localización de antenas en sectores residenciales del suelo urbano de Riohacha.

Artículo 180º: COMERCIO DE COBERTURA URBANA GENERAL: El Comercio de Cobertura Urbana se refiere a las actividades desarrolladas en establecimientos destinados a las venta de bienes y determinados servicios con destino al consumo especializado. Son establecimientos que requieren áreas mayores, vitrinas de exhibición, tránsito mayor, parqueos, áreas especiales de cargue y descargue y generan flujo peatonal concentrado y presentan, como característica espacial, unidad arquitectónica y urbanística específica, sin generar contaminación del aire, ni del agua, con un impacto mediano sobre el espacio público urbano y, en determinadas actividades, algún tipo de impacto social negativo.



Página 114

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 181º: ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO DE MENOR IMPACTO: Se diferencian del Comercio de Barrio ó Local, esencialmente en la escala ó magnitud de los negocios, por lo cual en algunos casos son compatibles con el uso residencial en su entorno pues no presentan impactos urbanísticos negativos. Incluye las pertenecientes al Comercio de Barrio ó Local y se desarrollan en áreas de ocupación mayores a las establecidas para tal fin y comprende las siguientes actividades:

178.1. VENTA DE BIENES:

178.1.1.Servicios alimenticios y al detal tales como: cafeterías, heladerías y restaurantes de comidas rápidas.

178.1.2.Venta de alimentos y bebidas en supermercados y similares.

178.1.3.Ventas de textiles tales como: prendas de vestir, paños, telas, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.

178.1.4.Venta de artículos médicos y similares.

178.1.5.Venta de artículos para el hogar: muebles, electrodomésticos, lámparas y similares, alfombras, tapetes, marqueterías y objetos de arte, plantas ornamentales, antigüedades.

178.1.6.Venta de artesanías, joyas, relojerías, platería, adornos, porcelanas, perfumes, cosméticos y artículos de tocador, bisuterías.

178.1.7.Venta de muebles y accesorios para la oficina, librerías.

178.1.8.Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.

178.1.9.Ventas de artículos de fotografía y talleres conexos.

178.1.10. Ventas de juguetes, discos y Cassetes, libros, computadores, programas y accesorios de computadores, artículos religiosos, equipos fotográficos, teléfonos celulares y accesorios, artículos deportivos.

178.2. VENTAS DE SERVICIOS:

178.2.1.Servicios Financieros: sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, cajas de cambio, bolsas de valores y similares.

178.2.2.Servicios Turísticos: hoteleros y de alimentos, hosterías, agencias de viajes, restaurantes y similares, juegos de salón.

178.2.3.Servicios Culturales: salas de cine, cinemateca, café teatro, galería, exposiciones de artes, clubes sociales y similares y juegos de habilidades electrónicas.

178.2.4.Servicios Educativos: centros de enseñanza y capacitación no formal (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal).

178.2.5.Servicios Personales: saunas, baño turco, académicas de enseñanza.

178.2.6.Servicios de mensajería, agencias de publicidad .

178.2.7.Alquiler de vehículos y ropa.

178.2.8.Instalaciones de oficina y similares.



Página 115

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

178.2.9. Programadoras de televisión con estudios y similares.

178.2.10. Exhibición y puntos de venta al detal de artículos y acabados finales para la construcción.

178.2.11. Estaciones de servicio de llenado y de transporte (taxis).

178.2.12. Oficinas privadas para profesionales.

178.2.13. Gimnasios, academias de danzas ó de defensa personal y artes marciales.

178.2.14. Edificios exclusivos para parqueaderos.

178.2.15. Consultorios veterinarios.

Artículo 182º: ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO DE MAYOR IMPACTO: El Comercio de Mayor Impacto se considera incompatible con el uso residencial por su impacto negativo sobre el entorno y el espacio público, puesto que demandan mayor número de estacionamientos públicos, mayores áreas para cargue y descargue de grandes camiones. Las actividades propias de este uso son las siguientes:

179.1. VENTA DE BIENES:

179.1.1. Venta de maquinaria liviana, herramientas pesadas y similares.

179.1.2. Exhibición y puntos de venta al por mayor de artículos y acabados para la construcción: artefactos sanitarios, artículos de fontanería, artículos para la ferretería y cerrajería, artículos cerámicos y metálicos para arquitectura y ornamentación, cocinas, estufas, hornos y equipos de refrigeración y usos domésticos que requieren de bodegas, depósitos de madera y otros materiales de construcción.

179.1.3. Venta de artículos y herramientas para uso agropecuario, de jardinería y similares.

179.1.4. Almacenes de repuestos: eléctricos, electrónicos, repuestos de automotores y similares.

179.1.5. Ventas de vehículos de lujo en edificaciones con sala de exhibición internas, motos, bicicletas, triciclos y similares, repuestos y accesorios de lujo.

179.1.6. Artículos eléctricos, herramientas menores.

179.1.7. Ventas de grifería, herrajes, aldabas y cerrajes, pinturas.

179.1.8. Ventas de artículos de industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares.

179.2. VENTA DE SERVICIOS:

179.2.1. Servicios Recreativos: tabernas, bares y discotecas, boleras, juegos de salón, de billar y electrónicos de habilidad y destreza.

179.2.2. Servicios Automotores: servi tecas, talleres de reparación automotriz.

179.2.3. Servicios de Seguridad privada y servicios privados de ambulancia.

179.2.4. Representaciones, casas distribuidoras y/o importadoras.

179.2.5. Parqueaderos.

179.2.6. Moteles, amoblados y similares.

179.2.7. Servicios Técnicos de Mantenimiento y reparación de instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares: lavanderías, tintorerías, remontadoras. etc.,



Página 116

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 183º: COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA INDUSTRIAL: EL Comercio Especial de Escala Industrial es totalmente incompatible con los usos residenciales. Se refiere a los usos o actividades mercantiles concentradas a gran escala, destinadas a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad y niveles territoriales superiores como el regional ó aquellas actividades que, por su alto impacto ambiental, volumen de actividades ó tipo e intensidad de las mismas ó por inconveniencia de funcionamiento respecto a los usos residenciales, requieren de localizaciones especiales, amplias zonas de estacionamiento, grandes áreas de ocupación, edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, especialmente diseñadas para sus fines.

Artículo 184º: CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO: El Comercio Especial de Escala Industrial requiere de predios de amplias dimensiones, así como de englobe de terrenos para la satisfacción de sus necesidades locativas, establecidas en el presente Decreto, para cumplimiento de las exigencias urbanísticas y arquitectónicas.

Artículo 185º: EDIFICACIONES: Se consideran aptos para el desarrollo de esta actividad las edificaciones especialmente adecuadas y/ó diseñadas y adaptadas para la respectiva actividad.

Artículo 186º: ACTIVIDADES EN ÁREAS DE COMERCIO ESPECIAL DE ESCALA INDUSTRIAL: En esta actividad comercial y de servicio, se incluyen establecimientos destinados a:

- 183.1. Grandes ferreterías.
- 183.2. Talleres de reparación automotriz y maquinaria pesada.
- 183.3. Combustibles y similares.
- 183.4. Venta y alquiler de maquinaria pesada para el sector de la construcción y agrícola.
- 183.5. Centros de Servicio para actividades asociadas con los puertos fluviales y marítimos: bodegajes, parques industriales.
- 183.6. Terminales de servicio y de transbordo para transporte de carga por carretera.
- 183.7. Almacenamiento de contenedores de transporte marítimo.
- 183.8. Astilleros.
- 183.9. Moteles, amoblados ó alojamientos por horas.
- 183.10. Cementerios.
- 183.11. Centros o grandes complejos comerciales y hoteleros.
- 183.12. Complejos empresariales y Parques Tecnológicos.
- 183.13. Edificaciones especializadas para almacenes por departamento.
- 183.14. Edificaciones especializadas para comercio mayorista.
- 183.15. Mercados.
- 183.16. Bodegaje.



Página 117

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 187º: COMERCIO DE ALTO IMPACTO SOCIAL: Comprende los establecimientos comerciales que, por generar impactos sociales altos y total incompatibilidad con las zonas residenciales requieren localizaciones especiales. Pertenecen a esta categoría servicios como: discotecas, griles, casas de lenocinio, cantinas, bares y similares.

PARÁGRAFO ÚNICO. El funcionamiento de este tipo de comercio requiere de autorización especial por parte de la autoridad competente, peor, en todo caso, tendrá el tratamiento del Comercio de Mayor Impacto definido en el artículo 152 del presente Acuerdo.

SECCIÓN 2

NORMAS PARA ESTABLECIMIENTOS DE OFICINAS, CONSULTORIOS Y/O SERVICIOS

Artículo 188º: DEFINICIÓN Y ACTIVIDADES DE LOS ESTABLECIMIENTOS: Las Oficinas, Consultorios médicos y ó de servicios constituyen un componente del equipamiento de la ciudad destinado a la prestación de servicios profesionales, técnicos, especializados o administrativos requeridos por la comunidad, tanto en la esfera económica privada (como en el caso de las actividades industriales, comerciales, financieras, inmobiliarias y similares), como en el campo de la administración pública y de gobierno, de la prestación de los servicios públicos y sociales, de la actividad cultural, o de la oferta y prestación de servicios individuales de tipo profesional, especializado o técnico.

Los establecimientos destinados a oficinas para la actividad privada se regularán por una Reglamentación Específica e independiente de los usos comerciales en general. Las oficinas destinadas a la administración pública y de gobierno y la prestación de servicios públicos por parte del Estado se regularán por la normatividad del uso institucionales.

SECCIÓN 3

NORMAS PARA CONJUNTOS Ó CENTROS COMERCIALES

Artículo 189º: DEFINICIÓN: Se entiende por Conjunto Comercial a la agrupación de establecimientos destinados a la actividad específica del comercio y/o servicios en un sólo predio, incluyendo aquellos que consideran dentro de esta definición los que contemplan usos combinados con vivienda o industria.

PARÁGRAFO ÚNICO: El conjunto comercial se desarrolla dentro una trama de comunicación por corredores interiores o exteriores, pasajes o galerías para la venta de mercancía diversa o de servicios individualizados o comunes, que tiene zonas comunes y presenta una administración común.



Página 118

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 190º: CLASIFICACIÓN: De acuerdo al impacto urbanístico y ambiental los conjuntos comerciales se clasifican según las modalidades siguientes:

187.1. CENTRO COMERCIAL: Es aquella edificación que alberga diversos locales destinados a usos comerciales que comparten áreas y administración común. Requieren licencias de funcionamiento individuales.

187.2. ALMACEN POR DEPARTAMENTO: Es la agrupación dentro de un mismo edificio, con servicios comunes y una sola administración, de un conjunto de locales para ventas al por menor y dentro de un gran espacio común y requieren de una sola licencia de funcionamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los Conjuntos Comerciales contarán como parte integral de ellos, con parqueaderos, circulaciones, locales en general, vitrinas y áreas de servicios comunes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se entiende como local el espacio cerrado destinado a ubicación de un negocio para la comercialización de bienes y mercancías y/o servicios que permitan el acceso a los compradores al interior.

Artículo 191º: LOCALIZACION: Los Conjuntos ó Centros Comerciales son de uso restringido en zonas residenciales. Proyectos de este tipo que opten por localizarse en éstas zonas, solo lo podrán hacer cuando dispongan de al menos una manzana (10.000 m²) rodeada por vía vehicular en tres de sus lados y se someterán, para lo de su licencia de construcción a la Junta de Planeación Municipal.

Artículo 192º: EQUIPAMIENTO COMUNAL: Se exigirá equipamiento comunal para todo Conjunto Comercial cuya área sea igual o superior a los 3.000 m²., en las siguientes proporciones y usos:

189.1. JUEGOS INFANTILES : 4% del área construida.

189.2. GUARDERÍA: 3% del área construida.

PARÁGRAFO ÚNICO: Los Conjuntos Comerciales no están obligados a ceder al Municipio áreas destinadas a zonas verdes públicas, excepto las áreas de recreación de uso común que deban dejarse, en cuyo caso las áreas a ceder se ajustarán al tipo de proyecto y la normatividad específica para cada caso en que esta se incluya.

Artículo 193º: ZONAS DE ADMINISTRACION: Todo Conjunto Comercial destinará, al menos, el 1,2% de su área construida para la ubicación de servicios internos como oficinas y servicios para los empleados del Conjunto . Se excluyen de este porcentaje las áreas para parqueaderos en sótanos, semisótanos o de altura.

Artículo 194º: ZONAS DE SERVICIOS GENERALES AL PÚBLICO:

191.1. BAÑOS PUBLICOS: Todo conjunto comercial deberá proveer y dotar, por cada cuatrocientos metros cuadrados (400m²) de construcción ó fracción de cincuenta metros cuadrados (50m²) una



Página 119

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- batería de servicios sanitarios que consta de: 2 sanitarios, 2 orinales y 1 lavamanos para hombres y 4 sanitarios y 2 lavamanos para mujeres.
- 191.2. ASEO Y BASURAS: Proveer 1 cuarto de aseo general y 1 cuarto general de basuras.
- 191.3. SEGURIDAD: Proveer sistemas de seguridad requeridos como extinguidores, señalización, ventilación, hidrantes entre otros, establecidos en las especificaciones para este tipo de uso.
- 191.4. CARGUE Y DESCARGUE: De acuerdo con la magnitud y características del proyecto se deberán solucionar el cargue y descargue al interior del predio y proveer una bahía para espera de camiones de acuerdo al diseño y tratamiento del espacio público.
- 191.5. Además de lo anterior, el proyecto debe contemplar la aplicación de todas las normas relacionadas con la eliminación de las barreras arquitectónicas para los discapacitados previstas por la normatividad vigente.

Artículo 195°: LOCALES DEL CONJUNTO: En los Conjuntos Comerciales no habrá restricciones para el diseño, cantidad, tamaño de área y dimensiones de frente de los locales que integran el conjunto.

Artículo 196°: ACCESOS: Los Accesos para uso público en el primer piso deberán tener, como mínimo, tres metros (3 m) de ancho.

Artículo 197°: CIRCULACIONES: El ancho mínimo de circulaciones horizontales ó corredores para servicios de locales en ambos costados será de cuatro metros (4 m) de ancho y de tres metros (3 m) en altura libre. Para los de servicio de un sólo costado será de dos cincuenta metros (2.50 m). Para cualquiera de las dos modalidades se cumplirán las siguientes condiciones:

- 194.1. Para los corredores de circulación de mas de cuarenta metros (40m) de longitud, a partir del acceso externo, se incrementará su sección en un mínimo de 0.50 m por cada diez 10 m lineales de circulación adicional. Estas circulaciones no podrán usarse para ubicación de vitrinas, elementos fijos o móviles.
- 194.2. En la intersección de dos circulaciones horizontales, se construirán ochavas en sus esquinas o cruces con radio de dos metros (2m) con el fin de proporcionar mayor visibilidad y amplitud a la circulación de los usuarios.
- 194.3. Los Conjuntos Comerciales que contengan salas de espectáculos, de cine o de teatro con capacidad igual ó superior a cuatrocientas personas deberá aumentarse el ancho de sus circulaciones a un metro (1 m.) por cada cien personas y/ó proporcionalmente por fracción. Además, deberá contener adicionalmente vestíbulos de acceso en el frente del conjunto.
- 194.4. Para conjuntos que contengan torres de vivienda y oficinas u otros distintos del comercial, se dotarán de un vestíbulo cuya área mínima será de dos metros cuadrados (2m2) por cada 300m2 de área construida en la torre, la circulación deberá limitarse con la señalización correspondiente.



Página 120

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 198º: SOTANOS Y SEMISOTANOS: Los Conjuntos Comerciales que requieren de sótanos o semisótanos deberán conservar el alineamiento del eje vial y las escaleras y rampas de acceso deberán construirse del borde del alineamiento hacia el interior del lote y no usar el espacio público.

Artículo 199º: VENTILACION E ILUMINACION: El interior de los Conjuntos Comerciales deberá ser debidamente ventilado e iluminado por medios naturales y patios abiertos y descubiertos que propicien una ventilación cruzada en corredores cuya circulación aunque en el interior de los locales pueda ventilarse artificialmente con aire acondicionado mecánicamente. Los patios para ventilación no deben distar más de treinta metros (30m) entre ellos. De no ser posible deberá preverse un sistema de aire acondicionado para todos los espacio cerrados del conjunto.

Artículo 200º: CIRCULACIONES VERTICALES: Los Conjuntos Comerciales de dos pisos (2 pisos) ó más, deberán dotarse de un mínimo de dos (2) sistemas de escaleras independientes, con un ancho mínimo utilizable de uno con cincuenta metros (1.50 m) por tramo. Cuando el área construida por piso supere los cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) o las sumatorias de áreas construidas de pisos superiores al primero y destinados a la actividad comercial supere los mil doscientos metros cuadrados (1.200 m2) y por cada 500 m2 adicionales, deberá agregar a su entorno un nuevo punto de escaleras adicionales.

PARÁGRAFO ÚNICO: No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a estas, cuando ello conlleve a la reducción del espacio de acceso a la misma.

Artículo 201º: EXENCIONES ESPECIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS: En todos los sectores urbanos definidos en el Artículo 48º del presente Acuerdo, se autoriza la construcción de edificios exclusivos para parqueaderos, los cuales estarán exentos del Impuesto de Industria, Comercio y Asimilados (ICA) por quince años y del Impuesto Predial Unificado(IPU) por diez (10) años y se les reconocerá como de estrato socioeconómico tres (3) para efecto de la aplicación de las tarifas de prestación de los servicios públicos domiciliarios, vigentes a partir de la sanción del presente Acuerdo, pero contabilizadas desde la fecha de entrega de la obra por el propietario a la autoridad competente. De igual forma, autorizase un descuento del cincuenta por ciento (50%) en la tarifa que se le liquide por concepto de la licencia de construcción para este proyecto.

PARÁGRAFO ÚNICO. Cualquier cambio de uso TOTAL Ó PARCIAL de la edificación antes del vencimiento de los términos concedidos para las excepciones concedidas al tenor del presente artículo, debidamente comprobadas por la autoridad competente dará lugar a la suspensión inmediata y de oficio por ésta de dichas excepciones, a la reclasificación inmediata en materia de estratificación y al pago del 50% descontado por la tarifa de la licencia de construcción a la tarifa vigente al momento de darse el cambio.



Página 121

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 202º: CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS DE CARGA EN EL CENTRO HISTÓRICO Y EN EL NUEVO CENTRO. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, prohíbese la circulación y el estacionamiento de vehículos de carga superior a tres (3) toneladas, entre las 7:00 A.M. y Las 7:00 P.M de lunes a viernes, cuando estos no sean festivos, en los sectores denominados Centro Histórico y Nuevo Centro del casco urbano de la cabecera municipal de Riohacha

SECCION 4
SERVICIOS HOTELEROS

Artículo 203º: DEFINICIÓN Y LOCALIZACIÓN: Los Servicios Hoteleros están constituidos por establecimientos destinados al alojamiento transitorio de personas a cambio un pago específico. Para efectos del presente Acuerdo, se consideran sinónimos las palabras Hotel, Aparta-Hotel, Pensión, Posada, Casa de Huéspedes, Hospedería y Hostería.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los hoteles que, con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo, se encuentren ubicados en sectores y/o zonas en donde no esté autorizado su funcionamiento, pero que funcionen en edificaciones especialmente diseñadas para tal fin y no ocasionen perturbaciones al entorno, podrán continuar funcionando pero deberán acreditar el cumplimiento de las normas sobre servicios complementarios, estacionamientos y complementariedad de la normas establecidas en la presente Sección, en caso contrario, la autoridad competente procederá a imponer las sanciones que amerite el caso, las cuales podrán incluir hasta la sanción de cancelación definitiva de la licencia de funcionamiento y el cierre definitivo del establecimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Dentro de la categoría de alojamientos transitorios se incluyen los moteles como aquellos establecimientos ubicados sobre las vías de acceso a la ciudad, por fuera del perímetro urbano que, mediante el presente Acuerdo, se adopta.

PARÁGRAFO TERCERO: No se permitirá la utilización de los antejardines y zonas municipales para la ubicación de estacionamientos.

PARÁGRAFO CUARTO: Se permite la utilización del treinta por ciento (30%), como máximo, del área de antejardín para vía de circulación transitoria de vehículos siempre que no se planteen cubiertas sobre esta área.

Artículo 204º: COMPLEMENTARIEDAD DE LA NORMA: Las edificaciones destinadas al servicio de hotelería deberán cumplir con las disposiciones emanadas del Ministerio de Desarrollo Económico y las demás las autoridades del sector. Como usos complementarios y de servicios a los huéspedes en los hoteles se permite el funcionamiento de usos como los siguientes: restaurantes, bares, casinos, comercio de menor impacto y servicios recreativos.



Página 122

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

PARÁGRAFO ÚNICO. Estos servicios se permitirán siempre y cuando no se presente visibilidad ni anuncios publicitarios hacia el exterior que promocionen sus servicios.

SECCIÓN 5

TEATROS, SALAS DE CINE Y ESPECTÁCULOS OCASIONALES.

Artículo 205º: UBICACIÓN: Los Teatros y Salas de Cine podrán localizarse en los todos los sectores urbanos ó comunas, de manera independiente ó como servicio complementario de centros comerciales, educativos o comunales.

Artículo 206º: NORMAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN: La construcción ó reforma de teatros y salas de cine, se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el Presente Acuerdo y por las especificaciones siguientes:

- 203.1. Frente mínimo del lote: 25 metros
- 203.2. Capacidad: 3 m2 por cada espectador, incluyendo las áreas de circulación interior
- 203.3. Pisos Serán de material impermeable y antideslizantes de fácil limpieza.
- 203.4. Entradas y salidas Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación y, al menos una de ellas, debe abrir directamente a un espacio público lateral.
- 203.5. Habrá dos (2) salidas, cada una de dos metros (2 m) de ancho como mínimo, cuando la capacidad de la sala exceda de 300 personas. Por cada cincuenta personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en 25 cm. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de al menos tres metros (3 m) entre la última escala y la puerta de salida.
- 203.6. Pasillos y Vestíbulos Dispondrán de iluminación baja, indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independientemente del sistema de iluminación.
- 203.7. El Vestíbulo tendrá 1.0 m2 por cada cuatro espectadores.
- 203.8. Puertas de Emergencias: Deberán disponer de una puerta de emergencia como mínimo debiendo aumentarse su número cuando la capacidad exceda de 300 personas. Estas puertas deberán abrirse hacia fuera y se ubicarán sobre callejones laterales.
- 203.9. Patios Laterales: A los costados de las salas, si no existiere una vía o espacio público se dejarán patios laterales cuyo ancho será por lo menos de 1.50 m, si la capacidad del local es de 500 personas y de 2.50 m, para capacidades hasta 1.000 personas.
- 203.10. Casillas de Proyección: Serán dispuestas por el proyectista en materiales de acabado incombustible y provista de ventilación natural o con aire acondicionado.



Página 123

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

203.11. Estacionamientos: Deberá proveerse 1 por cada 10 personas de capacidad o fracción de 5. El número de parqueos se deberá mantener para el caso de teatros o cines vinculados a conjunto comerciales.

Artículo 207º: ESPECTÁCULOS OCASIONALES: Los espectáculos ocasionales, tales como circos, ferias, exposiciones itinerantes y similares, que pretendan ocupar lotes de terrenos sin edificar requerirán de una licencia especial de funcionamiento por el tiempo que pretendan durar sus exhibiciones ó presentaciones, la cual será expedida por la Secretaría de Planeación Municipal teniendo en cuenta: que la demanda de estacionamientos sea resuelta al interior del propio lote a utilizar y con el mínimo uso de la vía pública; soluciones a los servicios sanitarios, de energía y de agua potable; medidas de seguridad colectiva y prevención y atención de emergencias.

SECCION 6

ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PUBLICO

Artículo 208º: LOCALIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN GENERAL. Los establecimientos de atención al esparcimiento público se clasifican en:

205.1. Los no expendedores de bebidas alcohólicas: fuentes de soda, heladerías, salsamentarias, cafeterías, restaurantes, tiendas, reposterías y similares; los cuales se asimilan a Comercio de Menor impacto ó de Barrio.

205.2. Los que expenden y permiten el consumo de bebidas alcohólicas: griles, discotecas, estaderos, restaurantes, cafés, bares, cantinas, tabernas, tascas y similares; los cuales se asimilan a Comercio de Mayor Impacto

205.3. Estos establecimientos estarán sometidos, en cada caso, a las Normas Urbanísticas y de Construcción aplicables en la zona donde este autorizada su ubicación.

PARÁGRAFO ÚNICO: En áreas definidas como industriales, las actividades como estaderos, restaurantes y tabernas se considerarán como usos complementarios.

Artículo 209º: PARQUEADEROS PARA VISITANTES: Los griles, discotecas, estaderos y similares deberán disponer, como servicio anexo dentro del área útil del lote, un mínimo de 15 espacios de parqueo incluyendo sus áreas de circulación.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para los griles y discotecas a ubicarse en los sectores urbanos ó comunas Centro Histórico y/o Nuevo Centro, el servicio anexo de parqueadero o la facilidad de parqueadero podrá ubicarse en un radio no mayor de cien metros (100 m.) de distancia del local destinado a la respectiva



Página 124

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

actividad. Para la expedición del respectivo certificado de usos del suelo deberá acreditarse esta facilidad ó la solución de los parqueaderos.

SECCIÓN 7
ESTACIONES DE SERVICIO.

Artículo 210º: REGLAMENTACIÓN: Los establecimientos destinados al expendio de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante y a la venta de lubricantes, accesorios y otros productos y servicios para los vehículos automotores y la prestación de servicios inherentes a los mismos en el Municipio de Riohacha, se regirán por disposiciones del presente Acuerdo y por las del Decreto N°. 1521 de 1998 del Ministerio de Minas y Energía y por las normas que lo desarrollen, complementen ó sustituyan.

Artículo 211º: DEFINICIÓN: Para efectos del presente Acuerdo, adóptanse las siguientes definiciones incluidas en el Decreto N°. 1521 de 1998:

- 208.1. **ESTACIÓN DE SERVICIO:** Establecimiento destinado al almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del petróleo (GLP), para vehículos automotores, a través de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible. Además, puede incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines. En las estaciones de servicio también podrán operar minimercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos, tiendas de videos y otros servicios afines a estos, siempre y cuando se obtengan de las autoridades competentes las autorizaciones correspondientes y se cumplan todas las normas de seguridad para cada uno de los servicios ofrecidos. Estas actividades comerciales no deberán interferir con el objeto principal para el cual se autorizó la operación de la estación de servicio, vale decir, el almacenamiento, manejo, transporte y distribución de combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto G.L.P. Las estaciones de servicio también podrán disponer de instalaciones y equipos para la distribución de gas natural comprimido (G.N.C.) para vehículos automotores, caso en el cual se sujetarán a la reglamentación específica del Ministerio de Minas y Energía contemplada en el Decreto N°. 1521 de 1998 y en las normas que lo aclaren, desarrollen, modifiquen o reemplacen.
- 208.2. **DISTRIBUIDOR MINORISTA:** Toda persona natural o jurídica que expendia directamente al consumidor, combustibles líquidos derivados del petróleo y/o gaseosos, excepto gas licuado del mismo (G.L.P.), por intermedio de estaciones de servicio propias o arrendadas.



Página 125

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 212º: LOCALIZACIÓN: Las Estaciones de Servicio solo podrán ubicarse con frente sobre vías regionales, arterias y/o semiarterias, determinadas según las normas urbanísticas emanadas del presente Acuerdo.

Artículo 213º: RESTRICCIONES DE LOCALIZACIÓN: Los linderos de los lotes donde se pretenda ubicar las estaciones de servicio se refiere el presente Acuerdo no podrán quedar a una distancia menor de cien metros (100 m) de los linderos de edificios vivienda en cualquiera de sus tipos, instituciones de educación ó de salud, templos, teatros, escenarios deportivos cerrados, plaza de toro, hoteles y demás sitios destinados a reuniones públicas cuyo funcionamiento haya sido previamente autorizado por la autoridad competente del Municipio de Riohacha.

Artículo 214º: ACCESOS Y SALIDAS: Las entradas y salidas de las estaciones de servicio deben estar separadas y definidas por señales visibles, además, se harán siguiendo el sentido de la circulación de la vías con una inclinación de no mayor a 45° para vías arterias ó regionales y ni de 60° para vías secundarias, ángulo medido del borde de la vía hacia el interior de la estación. El ancho de cada acceso no podrá ser menor de siete metros (7 m). Las entradas y salidas de una estación de servicio estarán separadas entre si un máximo de doce metros (12 m). La separación mínima con respecto a la esquina será de dieciocho metros (18 m) en vías arterias y de catorce metros (14 m) vías secundarias.

Artículo 215º: TRATAMIENTO DE CALZADAS: La calzada de las entradas y salidas en las estación de servicio llevará, a todo lo ancho, material o acabado antideslizante y color que haga contraste con la acera; igualmente se deberá conservar limpia de todo residuo de aceite y combustible.

Artículo 216º: ÁREAS DE CIRCULACION Y ESTACIONAMIENTOS TRANSITORIOS: En las Estaciones de Servicio, no menos del 50% del área neta se destinará a la circulación y estacionamientos transitorios de vehículos automotores que necesitan de los servicios de la estación, proporción que deberá conservarse aún después de cualquier reforma.

Artículo 217º: ÁREAS MÍNIMAS Y FRENTES: Las estaciones de servicio de que trata el presente acuerdo, deberán desarrollarse en lotes de terreno de no menos de 1.200 m² con un frente mínimo de 35 metros.

Artículo 218º: SEPARACION ENTRE ISLAS SURTIDORAS: Las islas surtidoras paralelas entre sí tendrán una separación mínima de nueve metros (9 m.) entre los bordes de sus bases surtidoras y de éstas con las edificaciones de la estación de servicio será de seis con cincuenta metros (6.50 m.) Los surtidores, tanques de combustibles y demás depósitos de materiales inflamables se ubicarán de acuerdo



Página 126

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

•
con las normas mínimas establecidas en la norma NFPA 30 vigente (Norma de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de los Estados Unidos, aceptadas en Colombia).

PARÁGRAFO ÚNICO. Los muros divisorios cortafuegos serán de una altura mínima de cinco metros (5m).

Artículo 219º: USOS DEL SUELO EN ESTACIONES DE SERVICIO: Los terrenos ocupados por estaciones de servicio serán dedicados exclusivamente a este fin y de conformidad con el tipo de servicios expresados en el presente Acuerdo.

Artículo 220º: SERVICIOS SANITARIOS: Las estaciones de servicio deberán disponer de servicios sanitarios públicos para damas y caballeros.

Artículo 221º: TANQUES DE ALMACENAMIENTO: Los tanques de almacenamiento de combustibles de las estaciones a que se refiere el presente Acuerdo deberán disponerse en forma subterránea.

Artículo 222º: DISPOSICIÓN DE MUROS: Cuando en las estaciones de servicio se dispongan de muros medianeros o simplemente divisorios en general, estos se aislarán por medio de un andén interior de no menos de sesenta centímetros (0.60 m.) de ancho y de veinte centímetros (0.20 m.) de altura en toda su longitud. Medidas de protección adicional como barreras de concreto, bolardos, perfiles en "L" o tubulares metálicas estarán a opción del propietario y/o constructor.

Artículo 223º: PISOS: Los pisos deberán construirse en pavimento de concreto, asfalto, adoquines o elementos similares.

Artículo 224º: SERVICIOS PROHIBIDOS: En los establecimientos a que alude el presente Acuerdo, no se permitirá la ejecución de trabajos de reparaciones mayores, pintura, latonería, soldadura y otros que requieran instalaciones especiales para usos distintos de los que implica la prestación de los servicios autorizados en cada caso.

Artículo 225º: NORMAS DE SEGURIDAD: Las estaciones de servicio en general deberán cumplir con las normas de seguridad establecidas por el Ministerio de Minas y Energía, las Normas de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de los Estados Unidos aceptadas en Colombia, las Normas de Higiene y Seguridad Industrial establecidas por el Ministerio de Salud y las Normas locales que establezca el Cuerpo de Bomberos de Riohacha.



Página 127

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 226°: VENTA DE GASES: Las estaciones de servicio que se dediquen a la venta en forma permanente o transitoria de gases, deberán ceñirse a las Normas ordenadas por el Ministerio de Minas y Energías sobre esta clase de actividades.

Artículo 227°: REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO : Además de la autorización de funcionamiento que deberá otorgar en cada caso el Ministerio de Minas y Energía, la autoridad competente otorgará la licencia de funcionamiento a las estaciones de servicio ó llenado que hayan cumplido con las exigencias señaladas, para lo cual exigirá entre otros requisitos, la licencia ambiental expedida por CORPOGUAJIRA ó la autoridad ambiental competente en el municipio de Riohacha.

SECCIÓN 8.

DIAGNOSTICENTROS Y TALLERES DE MECANICA

Artículo 228°: UBICACIÓN: Para efectos del presente Acuerdo, los Diagnosticentros y los Talleres de Mecánica se considerarán Comercio de Mayor impacto.

PARÁGRAFO Primero. No se permitirá esta actividad sobre los andenes, calzada ni antejardines de las edificaciones destinadas a estos fines.

Artículo 229°: ÁREA DEL LOTE: El área del lote mínima para talleres y diagnosticentros no podrá ser menor de trescientos metros cuadrados (300 m²) y su frente mínimo será de doce metros (12 m.).

Artículo 230°: NORMAS DE DISEÑO: La construcción de Diagnosticentros y Talleres de Mecánica deben cumplir, como mínimo, las siguientes especificaciones:

- 227.1. El ancho mínimo de la puerta de acceso de vehículo será de tres metros (3 m.), se deberá proveer un espacio de parqueo o espera para cada uno de los sitios de trabajo al interior del establecimiento.
- 227.2. En ningún caso se podrá utilizar el antejardín como parqueadero o sitio de trabajo y no se podrá cubrir el retiro de fondo.
- 227.3. Deberán pavimentar el sitio de trabajo en materiales que permitan su limpieza.
- 227.4. Deberán proveer sistemas de desagüe de aguas servidas con desarenadores y desarenadores antes de enviarlas al alcantarillado.
- 227.5. Deberán estar dotados de las medidas de seguridad industrial establecidas por el Cuerpo de Bomberos.
- 227.6. Al contemplar cerramientos, estos deben diseñarse de manera apropiada a las características del entorno para preservar, contribuir o mantener las características homogéneas del paisaje y del espacio público del sector.



Página 128

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

SECCIÓN 9
VENTAS DE AUTOMOVILES

Artículo 231º: NORMAS DE DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO: Las ventas de automóviles se consideran Comercio de Menor Impacto y deben cumplir con las siguientes especificaciones:

- 228.1. En ningún caso se podrá cerrar y cubrir el antejardín para usarlo como zona de exhibición de vehículos.
- 228.2. En caso de contar con un taller de mantenimiento privado o público deberá independizarlo de la zona de exhibición y cumplir las Normas establecidas en el presente Acuerdo para este tipo de actividad.
- 228.3. Deberá respetar el retiro de fondo del lote y dejarlo sin cubierta.

SECCIÓN 10
TALLERES DE REPARACIÓN DE MUEBLES, ELECTRODOMÉSTICOS, BICICLETAS Y/O MOTOCICLETAS.

Artículo 232º: UBICACIÓN: Los talleres de reparación de muebles, electrodomésticos, bicicletas y/o motocicletas se consideran Comercio de Menor Impacto.

Artículo 233º: NORMAS DE DISEÑO Y FUNCIONAMIENTO. En ningún caso se podrá utilizar el antejardín como zona de exhibición o trabajo. En caso de ofrecer servicio de transporte deberá proveerse el espacio suficiente para parqueo de carga al interior del propio taller, por dentro de la línea de construcción. Se deberá respetar el retiro de fondo y dejarlo sin cubierta.

CAPÍTULO V
DISPOSICIONES GENERALES PARA LOS USOS INDUSTRIALES

SECCIÓN 1
ASPECTOS GENERALES

Artículo 234º: DEFINICIÓN: Los usos industriales son aquellos destinados a la explotación, transformación o elaboración de materia prima (productos intermedios) y al almacenaje de productos elaborados para consumo intermedio, final y servicios a la industria, que utilizan edificaciones con características de servicios y especificaciones especializadas para la naturaleza de la actividad desempeñada.



Página 129

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 235°: CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL: En el municipio de Riohacha, el uso industrial comprende cuatro (4) grupos que se establecen según el grado y escala de complejidad industrial y potencial de generar contaminación, los cuales se clasifican de acuerdo con el Código Industrial Internacional Uniforme (CIIU) publicado por el DANE, con el fin de identificar en detalle la actividad industrial, así:

232.1. *GRUPO 1:* Industrias de gran complejidad y con alto potencial contaminante.

232.2. *GRUPO 2:* Industria de gran complejidad con mediano potencial contaminante.

232.3. *GRUPO 3:* Industria de grande ó mediana complejidad con bajo potencial contaminante

232.4. *GRUPO 4:* Industria mediana ó pequeña con bajo potencial contaminante.

PARÁGRAFO PRIMERO: Son de obligatorio cumplimiento para estas industrias, las disposiciones consagradas en el Decreto N°. 1605 de 1996 sobre residuos sólidos domiciliarios y en la Resolución N°. 02309 de 1986 sobre residuos especiales o peligrosos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Se prohíbe la utilización del carbón vegetal en cualquier tipo de industria.

Artículo 236°: RETIROS

Artículo 237°:

Artículo 238°: : Atendiendo el grado de complejidad del proceso industrial y el nivel de afectación ambiental, se establecen los siguientes retiros mínimos:

233.1. Para el Grupo 1: retiros laterales de 20 metros con los predios colindantes.

233.2. Para el Grupo 2: retiros laterales de 15 metros con los predios colindantes.

233.3. Para el Grupo 3: retiros laterales de 10 metros con los predios colindantes.

233.4. Para el Grupo 4: retiros laterales de 5 metros con los predios colindantes

PARÁGRAFO CUARTO: Los Grupos 1 y 2 podrán utilizar las zonas de retiro para disponer vías internas de servicio, control o seguridad industrial.

Artículo 239°: PARQUES TECNOLÓGICOS. En la zona sur del casco urbano de la cabecera municipal, sobre el costado Occidental del corredor de la Vía que conduce a Valledupar, podrán ubicarse Parques Tecnológicos como unidades de investigación asociada a la industria y a las Universidades existentes en Riohacha, los cuales tendrán el carácter de *"instalaciones parques"* y, para efectos del presente Acuerdo, se considerarán dentro del Grupo 3.

SECCIÓN 2

NORMAS PARA URBANIZACIONES INDUSTRIALES



Página 130

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 240º: GENERALIDADES: Toda urbanización industrial debe cumplir con los siguientes requisitos básicos sin perjuicio de las demás normas y disposiciones vigentes:

235.1. VIAS: Las urbanizaciones industriales resolverán su tránsito de carga, obrero y de vehículo de turismo, por medio de un sistema de vías vehiculares tanto de acceso directo como de servicio que tenga una sección mínima de quince con cincuenta metros (15.50 m.) distribuidos así:

235.1.1. Diez con cincuenta metros (10.50 m.) de calzada.

235.1.2. Dos con cincuenta metros (2.50 m.) a cada lado, para andenes.

235.1.3. Antejardines según la zona de conformidad con lo dispuesto para ello en el Plan Vial.

235.2. PARQUEADEROS: Para estacionamiento de vehículos livianos y pesados equivalentes, se dispondrá de una superficie equivalente a no menos del 10% del área total del terreno, concentrada en una sola o distribuida estratégicamente en la urbanización en dos áreas iguales. Cada lote deberá disponer del área interior suficiente para cargue y descargue, en tal forma que esa movilización no se haga sobre la vía pública.

235.3. ZONAS VERDES: Para efectos de protección y control del medio ambiente, toda zona industrial deberá contar con zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno que colinden con otros usos compatibles con ellas. Dichas zonas verdes harán las veces de pantalla o cordón forestal, para lo cual estarán debidamente arborizadas y engramadas como requisito fundamental para la firma de acta de recibo y licencia definitiva de la urbanización.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las zonas verdes de aislamiento tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5 m.) y se extenderá a todo lo largo del lindero común o a las urbanizaciones anteriormente citadas, y deberán mantenerse como áreas libres privadas, sin ser ocupadas para almacenamiento o depósito a la intemperie.

Artículo 241º: NORMAS DE DISEÑO: Las edificaciones o urbanizaciones industriales, cualquiera que sea su ubicación, deben cumplir con los siguientes requisitos generales:

236.1. Las urbanizaciones y edificaciones industriales podrán disponer de locales para actividades comerciales o de servicio que sean compatibles con el uso industrial.

236.2. Las edificaciones que se construyan pareadas por su medianería, deben disponer obligatoriamente de muros contra fuego de no menos de uno con cincuenta metros (1.50 m) de altura.

236.3. Respetar los retiros frontales dispuestos para las vías públicas como retroceso del parámetro de construcción o antejardín, definido para la jerarquía vial que afecta el terreno.

236.4. Las puertas de acceso a las edificaciones industriales deben tener altura suficiente para permitir el ingreso de vehículos automotores de transporte debidamente cargados, con un mínimo de cuatro con cincuenta metros (4.50 m.) de altura libre, y disponer de espacio interior o exterior fuera de la vía pública para las maniobras y operaciones de cargue y descargue.



Página 131

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

236.5. A juicio de las autoridades ambientales del Municipio y según el tipo y magnitud de la industria, podrán establecerse retiros obligados a medianerías como medida de protección contra incendio o como medio de aislamiento para evitar perjuicio a colindantes. Las determinaciones establecidas serán consignadas en el respectivo alineamiento y constituyen decisiones requeridas para el otorgamiento de la licencia de urbanización y/o construcción por parte de la autoridad competente.

Artículo 242º: NORMAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNIDADES INDUSTRIALES CERRADAS:

Las unidades industriales cerradas deben cumplir con los siguientes requisitos para su adecuado funcionamiento:

- 237.1. Solo podrán tener un acceso y una salida para vehículos, maquinarias y personal debidamente controladas.
- 237.2. Dispondrán de un reglamento interno para su ordenado funcionamiento y administración general.
- 237.3. Los locales internos para guardar herramientas y/o ubicar maquinarias y elementos de trabajo no podrán tener acceso desde la vía pública, este se hará a través del acceso común a la unidad industrial.
- 237.4. Dispondrá de servicios sanitarios apropiados, incluidas duchas.
- 237.5. Podrán disponer de cafetería sin venta de licor para servicios internos de obreros y empleados y demás servicios de tipo comunitario que se requiera para su buen funcionamiento interno.
- 237.6. Podrán tener pequeños almacenes internos de repuestos afines con el tipo de trabajo que en ella se realiza.
- 237.7. Deben disponerse de todas las normas de seguridad para la prevención y atención de desastres que exija el cuerpo de bomberos y dispondrán de una buena señalización para su ordenado funcionamiento.
- 237.8. Bajo ninguna circunstancia, se podrán prestar servicio al usuario en la vía pública a la o las cuales esta dando frente la edificación de este tipo de unidad industrial.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las instalaciones destinadas a Zonas Francas, a Parques Industriales y/o a Parques Tecnológicos se consideran Unidades Industriales Cerradas y, al interior de ellas, podrán mezclar industrias de los cuatro grupos clasificados en el Artículo 232º del presente Acuerdo, en cuyo caso se someterán a las normas de la más compleja y contaminante de todas.

SECCIÓN 3.
ZONA INDUSTRIAL

Artículo 243º: LOCALIZACIÓN: La zona industrial del municipio de Riohacha se localiza en la franja rural que colindante con el perímetro urbano por el sur, se ubica a lo largo de la vía que conduce a



Página 132

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Valledupar y está clasificada como Área de Reserva Industrial (ARI) en los Planos N°. V - 5.3.2. y N°. V - 5.6. adoptados mediante el presente Acuerdo.

Artículo 244°: CONTROL DE IMPACTO AMBIENTAL: Todas las industrias deberán tener los sistemas de control de contaminación según la actividad que se desarrolle y el proceso técnico empleado, aprobado por las autoridades ambientales competentes.

Artículo 245°: ALTURAS MÁXIMAS. Las alturas se establecen por el número de pisos o su equivalente en metros:

240.1. Será la requerida para el establecimiento industrial cuando este funcione en construcciones tipo bodega.

240.2. Cuando se requiera, para dependencias de la misma industria o para varias industrias compatibles que puedan funcionar en forma vertical, podrán ser de máximo cinco (5) pisos, siempre y cuando se cumpla con los normas de seguridad para este tipo de funcionamiento.

Artículo 246°: RETIROS: Los índices de ocupación y de edificabilidad permitirán la definición y dimensionamiento de los retiros laterales mínimos exigidos para los usos industriales, en todo caso, el retiro mínimo será de 5.00 metros.

Artículo 247°: ANTEJARDINES: Serán los establecidos de acuerdo con la vía. Deberán mantenerse como zona verde de control ambiental, pudiéndose tratar en un máximo del 40% de su superficie como área dura para ser utilizada como parqueos para automóviles de visitantes o similares. Los cerramientos sobre la zona de antejardín deben cumplir con los parámetros que para el efecto se establecen en el presente Acuerdo. Se exigirá una arborización en el área de antejardín cuya densidad arbórea no sea inferior a un árbol por cada diez metros cuadrados (10,0 m²) de área de antejardín y/o retiro cuando esta área sea superior a veinticinco metros cuadrados (25 m²).

Artículo 248°: VOLADIZOS: Se permitirá sobre áreas de antejardín y/o aislamientos, sobresaliendo, como máximo, un metro con cincuenta (1,5 m).

Artículo 249°: ESTACIONAMIENTOS: Los estacionamientos se exigirán así:

227.7. Para empleados: un sitio de estacionamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de construcción y/o fracción igual o superior a sesenta metros cuadrados (60 m²).

227.8. Para visitantes: un sitio por cada doscientos metro cuadrados (200m²) de construcción, con un dos sitios, como mínimo, para construcciones de área inferior.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las dimensiones mínimas para estacionamientos de camiones y similares son de cuatro metros (4 m) por doce metros (12 m) y para automóvil, son de dos con cincuenta metros (2,50



Página 133

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

m) por cinco metros (5 m), pudiendo ubicar estos últimos en semisótanos previo concepto de la Autoridad competente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los estacionamientos previstos en el presente artículo deberán localizarse dentro del área del lote según las Normas establecidas en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO TERCERO: Todas las industrias localizadas en la zona industrial deben contemplar un mínimo del 50% de los parqueaderos requeridos para camiones y el resto para automóviles.

PARÁGRAFO CUARTO: Los estacionamiento para cargue y descargue deberán preverse dentro del predio y no podrá ser inferior al área de un sitio de estacionamiento exigido para un camión. Estas áreas son diferentes a los sitios de estacionamientos.

Artículo 250º: CERRAMIENTO DE LOTES: Todo lote industrial debe tener un cerramiento sobre sus linderos construido según los parámetros establecidos en presente Acuerdo, el cual debe cumplir, además, con Normas de seguridad y aislamiento térmico y/o de ruido, según el tipo de industria.

CAPÍTULO VI
USOS INSTITUCIONALES

SECCIÓN 1
ASPECTOS GENERALES

Artículo 251º: USOS CÍVICOS O INSTITUCIONALES: Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad social, de salud, de gobierno, de culto religioso y/o cultural de la población. Según el servicio que se prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- 246.1. Asistenciales ó de salubridad.
- 246.2. Educativos.
- 246.3. Administrativos.
- 246.4. Culturales.
- 246.5. De seguridad.
- 246.6. De Culto.
- 246.7. Museos
- 246.8. Cementerios
- 246.9. Centros de Redes de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las entidades públicas del Municipio de Riohacha no requerirán de licencia para construir, ampliar, modificar, adecuar o reparar inmuebles destinados a usos institucionales como



Página 134

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

tampoco para la intervención u ocupación del espacio público, siempre que observen las normas urbanísticas que les sean aplicables. La inobservancia de este último precepto hará disciplinariamente responsable al jefe ó representante legal de la entidad, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que haya lugar, en virtud del Artículo 126 del Decreto N°. 1122 del 26 de junio de 2000.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La autoridad competente deberá certificar al respecto de lo señalado en el párrafo anterior en forma gratuita, cuando lo soliciten las autoridades encargadas de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Artículo 252º: CLASES DE USOS INSTITUCIONALES: De acuerdo con su radio de acción, se establecen los siguientes grupos para los usos institucionales:

247.1. GRUPO 1: Local.

247.2. GRUPO 2: De Sector.

247.3. GRUPO 3: Urbano General.

Artículo 253º: USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA LOCAL: GRUPO 1. Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico social y ambiental por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tránsito masivo ni congestión notoria, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios. A los institucionales del GRUPO 1, corresponden, entre otros, los siguiente tipos de actividades:

248.1. EDUCACIÓN Guarderías, Preescolares y Jardines Infantiles.

248.2. SEGURIDAD Centros de Atención inmediata

248.3. CULTO Capillas de barrio y Salas de Culto

248.4. ADMINISTRACIÓN Sede de Juntas de Administración Local, Centros Comunitarios.

Artículo 254º: USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANISTICA DE SECTOR, GRUPO 2:

Son los usos institucionales que prestan servicios especializados a la población de los sectores urbanos establecidos en el artículo 24 del presente Acuerdo. Debido al tipo de servicio y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales. Requieren zonas de estacionamientos; generan tránsito, congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata. A los institucionales del GRUPO 2, corresponden, entre otros, las siguiente actividades:



Página 135

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 249.1. ASISTENCIALES: Instituciones Hospitalarias: IPS, EPS, Centros de Urgencias, Centros Médicos, Odontológicos, Laboratorios clínicos, Terapias en general, Ancianatos y Hogares de Paso. Consultorios Médicos y Odontológicos.
- 249.2. EDUCATIVOS: Colegios de Primaria y Secundaria, Institutos de Capacitación Técnica formal y no formal.
- 249.3. ADMINISTRATIVOS: Establecimientos destinados a la descentralización o desconcentración de los servicios administrativos que presta el Estado - Gobierno en cualquiera de sus niveles; Notarías, Centros de Información Tributaria, Curadurías Urbanas.
- 249.4. DE CULTO: Iglesias Parroquiales, Sedes de diferentes cultos.
- 249.5. SEGURIDAD: Estaciones y subestaciones de Policía, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos.
- 249.6. CULTURALES: Salas de Cine, teatros, auditorios, museos, bibliotecas.
- 249.7. ORGANIZACIONES: Sedes de gremios

Artículo 255º: USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA GENERAL, GRUPO 3:

Comprende los usos cívicos institucionales que por su magnitud, utilización o requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura, ejercen influencia urbanística en todo el territorio Municipal y departamental y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social. A los usos institucionales del GRUPO 3, corresponden las siguientes actividades de acuerdo con el tipo de servicios que prestan:

- 250.1. ASISTENCIALES: Instituciones hospitalarias de todos los niveles (públicas o privadas), Clínicas, Clínicas Veterinarias, Centros Médicos Especializados y similares, Centros de Rehabilitación y Centros Asistenciales en general.
- 250.2. EDUCATIVOS: Ciudadelas y sedes de instituciones de educación superior ó universitarias, Institutos Tecnológicos, Escuelas de Administración Pública, Escuelas de Formación Militar, Conventos, Seminarios, Colegios en general.
- 250.3. ADMINISTRATIVOS: Centro Administrativos Local y Departamental, Banco de la República, Sedes de las Empresas de Servicios locales y nacionales, Poder Judicial, Registraduría.
- 250.4. CULTURALES: Teatro Municipal, Biblioteca Departamental, Museos, Centros de Convenciones y Exposiciones y similares.
- 250.5. ORGANIZACIONES: Sedes principales de los gremios.
- 250.6. SEGURIDAD Y DEFENSA: Cuarteles Militares, Cuarteles y Estaciones de Policía, Cuerpos de Inteligencia, Bomberos, Fábricas y depósitos de municiones.
- 250.7. ECLESIASTICOS Y DE CULTO: Catedral, Sinagogas, Conventos y Seminarios.
- 250.8. ESPECIALES Y COMPLEMENTARIOS: Cementerios (con bóvedas o jardines), Funerarias y Salas de Velación; Estaciones de Servicio; Servicios Hoteleros; Mantenimiento de Vehículos;



Página 136

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 256°: CLASIFICACION DEL USO RECREACIONAL Y TURISTICO. Las zonas y establecimientos recreativos, destinados al esparcimiento activo o pasivo, público y/o privado, se clasificarán de acuerdo al impacto ambiental, social y urbanístico, en los siguientes grupos:

- 251.1. **GRUPO 1:** Son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Clubes Campestres, Parques y Zonas Verdes abiertas y zonas similares.
- 251.2. **GRUPO 2:** Son compatibles con el uso residencial pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: Centros Deportivos, Acuáticos y Terrestres, Clubes Sociales, Parques de Diversión y similares.
- 251.3. **GRUPO 3:** Son aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando un uso recreativo-turístico y paisajístico para la ciudad incluyendo áreas para la pesca y caza organizadas que incluyen: playas, ciénagas, zonas forestales, parques naturales, etc. Dentro de este Grupo se ubican establecimientos y áreas como las siguientes: Cementerio Indígena de la Calle 40, áreas de reserva y protección del Río Ranchería, los Jagüeyes urbanos del Barrio 13 de Mayo y Boca Grande; la franja urbana de las playas comprendidas entre los puntos 1 y 15 del perímetro urbano adoptado mediante el presente Acuerdo.

SECCIÓN 2.

SERVICIOS DE SALUBRIDAD

Artículo 257°: LOCALIZACIÓN DE CLINICAS, CENTROS MEDICOS Y AFINES: Se entiende por Clínicas, Centros Médicos y afines todas aquellas construcciones destinadas a la prestación de servicios a la salud, incluyendo, como afines, las previstas en la Ley 100 de 1994, denominadas EPS, IPS y similares.

PARÁGRAFO PRIMERO: La destinación de terrenos o edificaciones existentes a este tipo de servicio, se ajustará a las Normas para edificaciones de vivienda multifamiliar que rijan para la zona correspondiente y en todos los casos a las disposiciones específicas sobre parqueaderos y garajes, los cuales serán obligatorios a razón de un estacionamiento (1) para visitante por cada cien metros cuadrados (100 m²) de área de edificación y un (1) estacionamiento por cada consultorio u oficina.

SECCION 3

ESPACIOS PARA SERVICIOS RELIGIOSOS: CAPILLAS, IGLESIAS, SALAS DE CULTOS



Página 137

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 258º: UBICACIÓN Y REQUISITOS ESPECIALES: Las edificaciones para los servicios destinados al culto de cualquier religión o secta religiosa tales como: templos, capillas, salas de oración y edificaciones similares se considerarán como uso restringido en zonas exclusivamente residenciales
PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la vigencia del presente Acuerdo, no se permitirá la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos.

Artículo 259º: NORMAS DE DISEÑO: Toda construcción relacionada con los usos previstos en la presente Sección destinarán, para el atrio, un área mínima de cincuenta metros cuadrados (50 m2) en piso duro ornamental:

- 254.1. **PATIOS LATERALES:** Para los costados de la nave se dispondrá lo siguiente: ante la inexistencia de una vía o espacio público por uno de los lados podrá adosarse en el opuesto; si es lote medianero se dejará un patio lateral a todo o largo de la edificación por uno de los lados y se podrá adosar en el opuesto. El ancho de este patio lateral será de dos con cincuenta metros (2.50 m) si la capacidad de la construcción es de 500 personas o menos y de tres metros (3.0 m) si la capacidad de la nave sobrepasa esta cantidad y deberá estar conectado directamente con el atrio. Sobre el lado adosado no se permitirá ninguna abertura ni servidumbre visual.
- 254.2. **VOLUMENES DE LAS NAVES:** El volumen de las naves será de cuatro metros cúbicos, (4m3) por persona.
- 254.3. **VENTILACION:** Se efectuará por medio de ventanas o vitrales que puedan abrirse.
- 254.4. **PUERTAS:** Las puertas exteriores tendrán un ancho mínimo de uno con cincuenta metros (1.50m) y deberán corresponder a los anchos de los pasillos de circulación interior.
- 254.5. **ACÚSTICA.** Los templos, capillas, iglesias y salas especialmente destinadas a cultos dispondrán de las medidas necesarias para evitar la perturbación y contaminación por ruido en las áreas adyacentes.

SECCION 4

CEMENTERIOS CON BOVEDAS Y JARDINES - CEMENTERIOS

Artículo 260º: CRITERIOS PARA SU LOCALIZACIÓN: En el territorio del Municipio de Riohacha, la localización y construcción de todo tipo de cementerios solo se permitirá por fuera del suelo urbano y/o de expansión. En todo caso, se tendrán como elementos básicos de análisis para determinar la localización de este equipamiento, consideraciones como las siguientes:

- 255.1. En suelo suburbano se permitirá la localización de este equipamiento.
- 255.2. La posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes, si las hubiere.
- 255.3. La eventual interferencia con planes de servicios públicos.



Página 138

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

255.4. La interferencia con proyectos viales y sus desarrollos.

255.5. El diseño de accesos y salidas con relación al tránsito vehicular en vías regionales en consideración a la naturaleza del servicio.

255.6. La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.

255.7. La saturación de la zona de este tipo de servicios.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la obtención de la licencia de construcción deberán adjuntarse, además de los planos y demás documentos necesarios, el Reglamento de funcionamiento del cementerio y la licencia ambiental expedida por CORPOGUAJIRA ó la entidad competente para tal fin en el municipio de Riohacha.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declarase al antiguo Cementerio de Riohacha localizado en el sector urbano ó comuna Centro Histórico como patrimonio urbanístico municipal y como patrimonio etno-cultural los Cementerios Indígenas ubicados en la Calle 40 con Carrera 7EC y 7J Barrio San Judas Tadeo, Cl 20A con Cra 11 Esq. Barrio Luis Eduardo Cuellar ,Cra 4 Cl 24 Esq. Barrio 7 de Agosto , Cra 22 con Cl 27ª Esq. Barrio Las Tunas , Cl 34 entre Cra 11 y 13B Barrio Nuevo Faro.

PARÁGRAFO TERCERO: En atención a lo dispuesto en el Artículo 30 del Decreto 786 de 1.990 los cementerios tienen la obligación de construir o adecuar sus respectivas salas de autopsia.

Artículo 261º: NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA JARDINES - CEMENTERIOS: Los jardines cementerios tendrán un área no inferior a cuatro hectáreas (4 HA.). Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios serán los siguientes:

256.1. Cuarenta por ciento (40%) para cementerio de cuatro (4) a diez (10) Hectáreas.

256.2. El porcentaje restante, según el caso, deberá constituirse en área libre, la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, así:

256.2.1.VIAS INTERIORES: Tendrán una calzada mínima de seis con cincuenta metros (6.50 m) de ancho.

256.2.2.RETIROS: Serán de un ancho mínimo de doce metros (12 m.) en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales cuando otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios lo hicieren necesario. Estas determinaciones serán objeto del análisis y resultados considerados en el marco de lo dispuesto en el artículo anterior. El antejardín será de dos con cincuenta metros (2.50 m) en ambos costados de las vías interiores.



Página 139

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 256.2.3. PARQUEADEROS: Se dispondrá de un área de estacionamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.
- 256.3. CERRAMIENTO: Será transparente, con altura mínima de dos metros (2,0 m) y un zócalo en muro de sobrecimiento. No se permitirán en mampostería.
- 256.4. COLECTORES: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de la persona prestadora de los servicios públicos domiciliarios.
- 256.5. PROFUNDIDAD DE LA FOSA: Mínimo, dos metros (2,0 m).
- 256.6. El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.
- 256.7. Deberá elaborarse un estudio que compruebe el nivel freático de los terrenos, en tiempo normal, se encuentra por lo menos un metro (1m) por debajo del nivel inferior a las sepulturas.
- 256.8. Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: osarios para la conservación de los restos exhumados, puesto de primeros auxilios, depósito de maquinarias, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos y unidades sanitarias independientes tanto para el público como para los empleados.

Artículo 262°: HORNOS CREMATORIOS: Autorízase la instalación y operación de hornos para la cremación de cadáveres y/o restos humanos, como servicio complementario de los cementerios y jardines-cementerio que en el futuro se localicen en el municipio de Riohacha. Para la expedición de su licencia de funcionamiento, se requerirá del concepto previo favorable del Servicio Seccional de Salud y la licencia ambiental expedida por autoridad competente.

Artículo 263°: NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS CON BOVEDAS: La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetará a las siguientes condiciones:

- 258.1. AREA DE TERRENO: Mínima de dos hectáreas (2 HA) y máxima de cuatro hectáreas (4HA).
- 258.2. AREA DE OCUPACION: Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ellas se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.
- 258.3. RETIROS: De diez metros (10 m) de ancho como mínimo en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro. En linderos con zonas residenciales dicho retiro será de treinta metros (30 m) como mínimo requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.
- 258.4. CERRAMIENTO: Podrán ser transparentes, con altura mínima de dos con cincuenta metros (2.50 m) y zócalo en muro de sobrecimiento. Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas recibirán tratamiento con acabados de fachada.
- 258.5. CIRCULACIONES: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de cinco metros (5 m) de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia áreas libres.



Página 140

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 258.6. ALTURAS: Las edificaciones para bóveda tendrán una altura máxima de dos pisos. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima de 10% construida en piso duro y antideslizante.
- 258.7. PATIOS: Tendrán una dimensión mínima de diez metros (10 m) por cada lado.
- 258.8. ESPECIFICACIONES DE LAS BOVEDAS: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo, el muro posterior mínimo de 0.20 m., y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco centímetros (0.05m). Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados. El piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el 3% y estará provisto de un zócalo de 0.10 m de altura. El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila mas alta tendrá una separación mínima de 0.20 m., en relación con el piso de la circulación y la cubierta respectivamente.

Artículo 264º: REMODELACIÓN, ADICIONES Y REFORMAS. Las remodelaciones, adiciones y/o reformas que se pretenda realizar en cementerios con bóvedas y/o en los jardines cementerios, deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los Artículos anteriores.

SECCIÓN 5
SERVICIOS EDUCATIVOS

Artículo 265º: CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN: No podrán estar situados a menos de cien metros (100 m) de vías arterias ni a menos de doscientos metros (220 m.) de hospitales, cuarteles, cementerios, zonas industriales pesadas, depósitos explosivos o materiales inflamables. Tampoco podrán ubicarse a menos de doscientos metros (200 m) de establecimientos de Comercio de Alto Impacto Social.

Artículo 266º: NORMAS DE DISEÑO: Se consideran las siguientes:

- 261.1. AREA MINIMA: Para patios y jardines será de uno con cincuenta metros cuadrados (1.50 m2) por alumno.
- 261.2. VOLUMEN: El volumen mínimo de las aulas de clase será de cinco (5.00) metros cúbicos por alumno.
- 261.3. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN: Por las condiciones climáticas y de asoleamiento en el área del Municipio de Riohacha, los elementos de ventilación e iluminación para aulas de clases deberán sujetarse a las normas técnicas de diseño para clima cálido seco.
- 261.4. Se proveerán baterías de baños para los estudiantes en proporciones no inferiores a las siguientes:
- 261.4.1.MUJERES: 1 sanitario y 1 lavamanos por cada 25 alumnas.
- 261.4.2.HOMBRES: 1 sanitario por cada 35 alumnos; 1 orinal por cada 35 alumnos y 1 lavamanos por cada 35 alumnos.



Página 141

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

CAPÍTULO VII

**ZONAS DE PROTECCIÓN, RESERVA, DESEMPEÑO
, VERDES Y RECREATIVO - DEPORTIVAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

SECCIÓN 1

ZONAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 267º: DEFINICIÓN. Comprende los espacios libres de edificación que, en áreas urbanas y no urbanas, están delimitados por cursos hidrográficos, servidumbres para líneas eléctricas de alta tensión y transporte de hidrocarburos, cementerios o aquellas áreas que por accidentes o características geográficas especiales presentan restricciones de usos para actividades de carácter urbano; incluye también las zonas verdes, las áreas recreativo-deportivas y aquellas áreas de reservas destinadas a la instalación de servicios públicos en general. La preservación de éstas zonas frente a la innecesaria conversión a usos urbanos es materia de interés público, por lo tanto, los procesos causados sobre ellos serán objeto de evaluación y conveniente restitución.

PARÁGRAFO. Las áreas de reserva, conservación y protección se encuentran identificadas los Planos N°. V - 5.3.2. y N°. VI - 4.0. que se adoptan mediante el presente Acuerdo y hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial que por el presente Acuerdo se Adopta.

Artículo 268º: RESTRICCIÓN Y PROHIBICIÓN: En las zonas determinadas como de protección no podrán concederse licencias de construcción ni aún con el carácter de provisionales.

Artículo 269º: RECUPERACIÓN DE ZONAS: Aquellas zonas afectadas por usos urbanos no apropiados a la condición de protección que sean recuperados como tales, se incorporarán a la trama urbana como zonas verdes, espacios abiertos y, en casos en que así lo determine la Administración Municipal, en zonas deportivas.

PARÁGRAFO ÚNICO. Una vez efectuada la recuperación del área sujeta a protección no se podrá disponer para ningún uso diferente al establecido en el presente Artículo.



Página 142

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

SECCIÓN 2
ZONAS DE RESERVA.

Artículo 270º: ZONAS DE RESERVA: Son aquellas destinadas a ser conservadas para posterior desarrollo donde las características ambientales, del suelo ó ciertos valores especiales del entorno, hacen que se requieran condiciones especiales para ello.

PARÁGRAFO PRIMERO. Algunas de estas áreas en el futuro pueden ser destinadas para el turismo o recreación teniendo en cuenta el ambiente especial de ellas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las zonas de reserva ambiental están indicadas en los planos que acompañan el presente Acuerdo. Estas áreas podrán ser objeto de estudio especial con el fin de garantizar su uso total o rehabilitación para otros usos mediante el desarrollo de Planes Parciales.

SECCIÓN 3.
SUELO RURAL

Artículo 271º: LOCALIZACION: Se considera suelo rural propiamente dicho al territorio del municipio de Riohacha localizado por fuera de los suelos clasificados como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo suburbano y suelo de protección, definidos y delimitados en el Artículo 7º del presente Acuerdo. El suelo rural está identificado en el Plano N°. V - 5.6. del Plan de Ordenamiento Territorial de Riohacha, el cual forma parte integral del presente Acuerdo

Artículo 272º: USOS DEL SUELO: En la zona rural se permiten los siguientes usos:

267.1. Usos Principales: Actividades agrícolas, ganadera, avícola e industria agropecuaria.

267.2. Usos Complementarios: Parcelaciones rurales con densidad máxima de seis vivienda por Hectárea. Vivienda del propietario y/o celador. Comercio de Barrio. Silos, depósitos de alimentos, bodegas para el servicio del inmueble, establos y similares.

267.3. Usos Restringidos: Ninguno.

Artículo 273º: ALTURA MAXIMA: En la zona rural se permitirán alturas ilimitadas.

Artículo 274º: LOCALIZACIÓN DE INDUSTRIAS, INSTITUCIONES E INSTALACIONES EDUCATIVAS, RECREATIVOS Ó INFRAESTRUCTURA SANITARIA: Los proyectos industriales de cualquier grupo y los proyectos institucionales, educativos, recreativos ó sanitarios que se pretendan



Página 143

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

•
localizar en la zona rural del municipio de Riohacha, serán sometidos siempre a la Junta de Planeación del Municipio, previo concepto favorable de la autoridad ambiental competente.

Artículo 275°: LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL EN ÁREAS RURALES. Podrán colocarse vallas para Publicidad Exterior Visual en áreas rurales cada 250 metros a partir del límite urbano, a una distancia mínima de quince metros (15 m), a partir del borde de la calzada de acuerdo con lo establecido por los Literales a y b del Artículo 4° de la Ley 140 de 1994. Igualmente, podrá colocarse Publicidad Exterior Visual para advertir sobre la proximidad de un lugar o establecimiento, sin obstaculizar la respectiva calzada, dentro del kilómetro anterior al establecimiento. No se permitirán más de dos avisos en el tramo señalado. Los avisos deberán tener un tamaño máximo de cuatro metros cuadrados (4 m²) y no podrán ubicarse a una distancia inferior a quince metros (15 m), contados a partir del borde de la calzada más cercana al aviso. Esta publicidad no podrá obstaculizar la visibilidad de la señalización vial y de la nomenclatura rural e informativa de interés general tal como lo establece el Artículo 6° de la Ley 140 de 1994.

SECCIÓN 4

ZONAS VERDES Y RECREATIVO - DEPORTIVAS.

Artículo 276°: DEFINICIÓN: Son aquellas áreas destinadas al esparcimiento y el ocio para ser conservadas como parte integral del espacio público, de los espacios abiertos de valor paisajístico, plazas, plazoletas, zonas verdes privadas y escenarios deportivos que cumplen objetivos de alcance social y ambiental en el área del Municipio de Riohacha.

SECCIÓN 5

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 277°: DEFINICIÓN: Comprende los terrenos en suelo urbano o de expansión urbana destinados a la ubicación de servicios colectivos domiciliarios, dentro de los que caben actividades como servicios públicos, abastecimiento, transporte y comunicaciones.

Artículo 278°: CARACTERÍSTICAS: Las características y condiciones de edificación para los distintos tipos de este equipamiento serán el resultado de las exigencias funcionales correspondientes a cada caso



Página 144

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

en particular, dispuestos adecuadamente para preservar valores ambientales, paisajísticos y de entorno urbanístico.

PARÁGRAFO PRIMERO: Dentro de la categoría de estos equipamientos, se encuentran los centros ó nodos de redes de telecomunicaciones como núcleos de servicios especializados, los cuales pueden ubicarse donde las exigencias técnicas tecnológicas así lo demuestren y ameriten, para lo cual tomarán las provisiones ambientales y de servidumbres que sean necesarias, las cuales harán aparte de la solicitud de licencia de construcción que se presenta para tal fin.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaría ó Dirección de Planeación del Municipio de Riohacha, conjuntamente con las empresas responsables de la prestación de los servicios públicos domiciliarios, determinarán los requerimientos de áreas urbanas para destinarlas a la ubicación de componentes de infraestructura que el Municipio requiera de conformidad con los planes y programas que estas presenten. La Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal podrá establecer dichas áreas, adelantando el proceso de adquisición o enajenación en los términos previstos en las normas que rigen la materia.

TÍTULO 5º

NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1

CERRAMIENTOS

Artículo 279º: CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES: Cuando se requieran cerramientos para delimitar antejardines, éstos no podrán tener alturas superiores a dos con cincuenta metros (2.50m) en sectores residenciales y tres metros (3.00m) en sectores industriales, debiendo garantizar un 75% de su área tratada como transparente.

Artículo 280º: CERRAMIENTO DE PARQUES, ZONAS VERDES Y BIENES DE USO PÚBLICO. Cuando por estrictas razones de seguridad, las autoridades de Planeación autoricen el cierre de estos espacios, estos deberán sujetarse a lo dispuesto en el numeral 4 del Artículo 86 del Decreto Reglamentario N°. 1052 de junio de 1998, en donde se establece que la transparencia debe ser del 90%, de tal forma que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del bien.



Página 145

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 281º: CERRAMIENTO DE LOTES EN PROCESOS DE CONSTRUCCION: Los predios sobre los cuales se esté realizando alguna actividad de construcción, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los parámetros existentes, en forma que permita el libre flujo peatonal y la protección e integridad de los peatones.

Artículo 282º: CERRAMIENTOS EN LOTES SIN EDIFICAR: En los lotes sin edificar ubicados en áreas desarrolladas ó consolidadas del suelo urbano de la cabecera municipal de Riohacha, la autoridad competente podrá exigir como obligación del propietario del predio, la construcción de un muro de cierre hasta la altura de dos con cincuenta (2.50 m) en ladrillo o en material similar, con acabados de fachada, cumpliendo siempre las normas sobre alineamiento. El muro se levantarán por la línea de construcción definida para el sector. Las zonas municipales, andenes y antejardines, deberán mantenerse en perfecta presentación estética. En los lotes mencionados en el presente Artículo no se permitirá el uso de actividad provisional comercial, pero si el uso transitorio de parqueaderos, los cuales deberán contar con un servicio sanitario. Cuando se autorice este uso el cerramiento del lote podrá hacerse en malla u otro tipo de material con buena presentación estética.

SECCIÓN 2
COMPENSACIONES.

Artículo 283º: COMPENSACION POR ALTURA: Se permitirá el incremento en la altura máxima permitida en un sector urbano compensándola en áreas de uso público en todas las áreas de la ciudad, a razón de quince metros cuadrados (15 m²) de área de uso público por cada metro cuadrado (1 m²) de construcción que se incremente en altura.

Artículo 284º: FORMAS DE OTORGAR COMPENSACIONES: Podrán otorgarse compensaciones cuando el propietario, constructor o urbanizador de un bien inmueble cuyo proyecto, por efecto de transferencia y/o aportes de áreas de ocupación como solución a restricciones de espacios abiertos, vialidad, accesibilidad peatonal entre calles, áreas verdes y parques urbanos locales o zonales, aporte efectivamente a la construcción de un adecuado espacio público en la ciudad y a la solución de problemas de accesibilidad vial y peatonal. Se autorizarán compensaciones a proyectos con las siguientes características:

279.1. A las soluciones arquitectónicas que contemplen vías peatonales que conecten o contribuyan a la conexión de dos o más vías públicas existentes se les otorgará la misma cantidad del área cedida a construir, la cual podrá desarrollarse en el volumen respectivo.



Página 146

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

279.2. En las soluciones que contemplen espacios públicos (plazoletas, zonas verdes, vías exteriores, etc.) se otorgarán compensaciones de la siguiente forma:

279.2.1. Por disminución del área de ocupación destinada al uso público, se otorgará una compensación en construcción equivalente al área cedida, a desarrollarse en el volumen respectivo.

279.2.2. Cuando el área de ocupación se disminuye en mas del 40% para destinarla al uso público, la compensación será igual a un incremento similar en el índice de edificabilidad, a desarrollarse en el volumen respectivo.

279.2.3. Las soluciones que ocupen el primer piso en un 100% como parqueo y zonas verdes y recreativas exclusivamente, tendrán una compensación de otro piso adicional.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las cesiones de áreas de uso público por compensación deberán hacerse mediante escritura pública y a título gratuito a favor del Municipio de Riohacha y con garantía de uso público.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Municipio de Riohacha podrá celebrar convenios con el propietario de la edificación y/o los propietarios de los predios colindantes para la conservación y mantenimiento de éstas zonas.

PARÁGRAFO TERCERO: Los retiros laterales y de fondo, parámetros y retrocesos establecidos en el presente Acuerdo para los diferentes tipos de edificaciones, no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles, tal como establece el Artículo 7° de la Ley 9ª de 1989, y ellos se mantendrán con mismas características de la edificación original.

SECCIÓN 3
ALTURAS

Artículo 285°: CONTABILIZACION DE ALTURAS: La altura útil o libre máxima por piso será de tres con cincuenta metros (3.50 m) y la altura útil o libre mínima será de dos cuarenta metros (2.40 m). Para todas las posibilidades de altura se permitirá además el sótano y el semisótano.

SECCIÓN 4
TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES, ANTEJARDINES Y RETIROS

Artículo 286°: TRATAMIENTO DE ZONAS MUNICIPALES: Las zonas municipales son aquellas comprendidas entre la línea de bordillo y de propiedad (en las zonas residenciales) y de construcción (en las comerciales). Las zonas municipales deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental y, en ningún caso, podrán utilizarse para usos diferentes a los aquí previstos. Los andenes deberán presentar



Página 147

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

continuidad en el nivel del piso para garantizar la libre circulación de las personas, de las sillas y demás ayudas para minusválidos y coches para el transporte de niños.

PARÁGRAFO ÚNICO: En los sectores comerciales, las dimensiones de la zona municipal será determinada por la Autoridad competente, previo estudio de las características urbanas y los requerimientos de estacionamientos de cada una de ellas. Las zonas anteriormente señaladas solo podrán utilizarse transitoriamente cuando se adelanten trabajos de construcción, para lo cual se deberá solicitar el respectivo permiso ante la Autoridad competente, colocando una señalización adecuada y el espacio suficiente para el tránsito de peatones.

Artículo 287º: TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES: Los antejardines deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental, pudiendo utilizarse únicamente en proporción no superior al 40% de su área total para estacionamiento de visitantes.

PARÁGRAFO PRIMERO: No se permite la construcción de columnas ni ningún tipo de elementos o cubierta sobre la zona de antejardín.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha podrá autorizar la ubicación de obras de arte en estas zonas como fomento a la cultura y embellecimiento del paisaje urbano en la ciudad, pero no admitirá la ubicación de ningún tipo de antena de transmisión de datos, TV, radio o de otra naturaleza.

Artículo 288º: TRATAMIENTO DE RETIROS LATERALES: Los retiros laterales deberán tratarse como áreas verdes de control ambiental y en ningún caso podrán ser cubiertos. Pueden ser contabilizados dentro del porcentaje de zonas verdes recreativas para equipamiento comunal, con garantía de uso privado comunal en agrupaciones de vivienda.

PARÁGRAFO ÚNICO: Las edificaciones para multifamiliares podrán utilizar uno de los retiros laterales como acceso vehicular a la zona de estacionamientos.

Artículo 289º: TRATAMIENTO DE RETIROS DE FONDO: Los retiros de fondo deberán tratarse hasta 1.50 metros desde la línea de fondo como zonas verdes de control ambiental y en ningún caso podrán ser cubiertos. En sectores de conservación histórica pueden ser utilizados para estacionamientos siempre que se mantengan descubiertos.

Artículo 290º: DISPOSICIONES DE RETIROS: Los retiros, tanto laterales como de fondo, deberán disponerse en la dimensión exigida para la altura máxima proyectada e igual en todos los pisos a partir del nivel de terreno, con excepciones allí donde se especifique en el presente Acuerdo.



Página 148

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 291º: RETIROS LATERALES Y DE FONDO EN LOTES DE ESQUINA: En todos los lotes de esquina los dos linderos del lote se tomarán como laterales.

Artículo 292º: RETIRO ENTRE EDIFICACIONES DE UN MISMO PREDIO: Cuando se trate de planteamientos de vivienda que contemplen agrupaciones de dos ó más edificaciones con dos ó más unidades de vivienda en un mismo predio, se exigirá un retiro entre edificaciones equivalente a 1/3 de la altura mayor contabilizada a partir del nivel del terreno, el retiro mínimo exigido es de cinco metros (5 m) cuando el cálculo sea menor a esta dimensión

SECCIÓN 5
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Artículo 293º: LOCALIZACIÓN DE SÓTANOS: Los Sótanos deberán localizarse dentro de la línea de construcción y podrán ocupar el resto del área del lote conservando uno con cincuenta metros (1.50 m) desde el retiro de fondo.

Artículo 294º: LOCALIZACIÓN DE SEMISÓTANOS: Los semisótanos deberán localizarse dentro del área de construcción y podrán ocupar el resto del área del lote conservando uno con cincuenta metros (1.50 m) como retiro de fondo. No se permitirá el voladizo de la losa de cubierta del semisótano hacia la zona de antejardín.

SECCIÓN 6
ESTACIONAMIENTOS

Artículo 295º: LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS: Los Estacionamientos deberán localizarse al interior de los predios ó en sótanos, semisótanos o en el primer piso de las edificaciones. En predios de esquina la entrada al estacionamiento se ubicará en el extremo más distante de la misma y por el costado del lote que tenga el tramo más largo. Se admitirá una bahía de estacionamiento vehicular por uno de los frentes en lotes de esquina para visitantes.

Artículo 296º: DIMENSIONAMIENTO Y ESPECIFICACIONES DE GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS::

291.1. Los cupos de estacionamientos deben tener, como mínimo, las siguientes dimensiones por vehículo a estacionar



Página 149

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 291.1.1. **Para Viviendas, Oficinas, Comercio e instituciones:** 4.50m x 2.25m,
291.1.2. **Para Vehículos pesados:** 10.00m x 3.00m
291.1.3. **Estacionamiento para Minusválidos:** 4.50m x 3.80m. (Todo proyecto debe plantear un cupo para estacionamiento para minusválidos por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos).
291.2. Las áreas de maniobra en casos de estacionamientos a 60° pueden aceptarse con distancias mínimas entre columnas de cinco con cuarenta metros (5.40 m); para los estacionamientos a 90° pueden aceptarse como mínimo 4.50 metros más 0.70 metros de la banda de seguridad delantera.
291.3. El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con mas de treinta cupos (30) de parqueo.
291.4. En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).
291.5. Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 25% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de propiedad.

SECCIÓN 7
RAMPAS Y ESCALERAS

Artículo 297°: RAMPAS DE ACCESO Y/O ESCALERAS DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES: Deberán desarrollarse a partir del paramento o línea de construcción, para lo cual se tendrán en cuenta las Normas vigentes relacionadas con accesibilidad para discapacitados (externas e internas) a las edificaciones.

SECCIÓN 8
DISPOSICIONES VARIAS ACERCA DE LOS LOTES

Artículo 298°: LOTES SIN CONSTRUIR: MUROS LATERALES Y POSTERIORES: Los muros laterales o posteriores que sean medianeros, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el resto de edificaciones y con las edificaciones colindantes.

SECCIÓN 9



Página 150

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

PATIOS

Artículo 299°: VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN. Toda construcción deberá disponer, para todos sus espacios, iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. El tamaño mínimo del patio será de seis metros cuadrados (6.0 m²). Se dispondrá igual para todos los pisos a partir del nivel del terreno. En edificaciones donde se utilicen vacíos para la iluminación ó ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a 1.80 metros sobre el nivel del piso respectivo. Se aceptarán ventanas que no estén enfrentadas.

PARÁGRAFO ÚNICO: El espacio destinado a patio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la iluminación y ventilación.

SECCIÓN 10
VOLADIZOS

Artículo 300°: VOLADIZOS: En las edificaciones de más de un piso de altura, se permitirá la construcción de balcones o terrazas y espacios cerrados, en forma de voladizo y de la siguiente manera:

- 295.1. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel de andén y su dimensionamiento se hará con respecto al paramento del primer piso de la edificación. Para todas las edificaciones donde se autorice adosamiento el voladizo debe respetar un retiro medianero de uno cincuenta metros (1.50 m).
- 295.2. En lotes ubicados en urbanizaciones en las cuales se exige el retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta la tercera parte de dicho antejardín.
- 295.3. En lotes donde la línea de construcción coincida con la línea de Propiedad se permitirá un voladizo de un metro (1.0 m), siempre y cuando exista como mínimo un retiro frontal de tres metros (3.0 m).
- 295.4. En edificaciones con semisótano, los voladizos se ubicarán a partir de una altura equivalente a 1 ½ pisos, contados desde el nivel de terreno del antejardín.

SECCIÓN 11
NORMAS PARA DISCAPACITADOS

Artículo 301°: NORMAS PARA DISCAPACITADOS: Con el fin de garantizar la accesibilidad de los discapacitados a todo tipo de edificaciones que se construyan en el área urbana del Municipio de



Página 151

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Riohacha, las Normas establecidas por la Ley 361 de 1997 son de obligatorio cumplimiento. Dichas Normas establecen mecanismos para la eliminación de barreras arquitectónicas, las facilidades para el transporte, los espacios peatonales y acomodación en parqueaderos y establecimientos recreativos.

PARÁGRAFO PRIMERO: En virtud de lo dispuesto en el presente Artículo, en lo sucesivo, se deberán aplicar y exigir por la autoridad competente la aplicación de las Normas Técnicas ICONTEC sobre señalización, accesibilidad a las edificaciones (espacios internos y externos) y sobre vías de circulación peatonales (espacios urbanos y rurales) para discapacitados, en todas las construcciones que se realicen en el Municipio de Riohacha. La expedición de toda licencia de construcción, urbanización y/o parcelación estará condicionada a que los diseños arquitectónicos y urbanísticos de los proyectos que las requieran den estricto cumplimiento a lo establecido en el presente Artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha asesorará a todas las dependencias del orden Municipal para que dispongan lo concerniente a la atención especial a discapacitados previsto en el Artículo 11 del Decreto N°. 1122 de junio 26 de 2000.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: La Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha deberá adelantar programas de divulgación y educación sobre las normas aquí señaladas, entre los gremios de la construcción, las Facultades de Arquitectura y el público en general.

SECCIÓN 12

INDICES DE EDIFICABILIDAD Y DE OCUPACIÓN

Artículo 302°: INDICE DE EDIFICABILIDAD: Se define el *índice de edificabilidad* como el número de metros cuadrados que se puede construir por cada metro cuadrado de lote ó área de terreno y puede medirse como **bruto**, cuando se está tomando como base la totalidad del terreno, ó como **neto**, cuando se toma el área privada sin contar espacio público. El índice bruto máximo de edificabilidad en el área urbana de Riohacha es de 0.8311 el cual está sujeto a los retiros generales e índices de ocupación establecidos en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todo proyecto de construcción que se prevea desarrollar en el área urbana del Municipio de Riohacha cuyo índice bruto de edificabilidad supere el correspondiente a la respectiva *Comuna* deberá ser sometido a la Junta de Planeación Municipal, la cual emitirá concepto sobre el mismo.

Artículo 303°: INDICES DE EDIFICABILIDAD DE LAS COMUNAS: Para efectos de lo establecido en el presente Acuerdo, los siguientes serán los índices brutos máximos de edificabilidad que se permitirán en cada Comuna delimitada en el Artículo 47 del presente Acuerdo:



Página 152

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

NOMBRE COMUNA	ÍNDICE BRUTO DE EDIFICABILIDAD
CENTRO HISTÓRICO	0.6134
NUEVO CENTRO	0.7142
COQUIVACOA	0.7166
COOPERATIVO	0.6062
AEROPUERTO "ALMIRANTE PADILLA"	0.8311
NOMBRE COMUNA	ÍNDICE BRUTO DE EDIFICABILIDAD
NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS	0.6920
BOCA GRANDE	0.7688
ECOLÓGICA LAGUNAS SALADA & EL PATRÓN	0.5558
ECO-TURÍSTICA RÍO RANCHERÍA	0.2335
EL DIVIDIV	0.1785
PROMEDIO URBANO:	0.5106

Artículo 304°: ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Se define el *índice de ocupación* como la relación aritmética obtenida por el cociente entre el área de suelo ocupada en primer piso y el área **bruta** (Área total contando con Espacio Público) ó **neta** del suelo (Área Predial ó Espacio Privado) delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO PRIMERO: Determinase un *índice de ocupación* máximo de 0,8311 para la Unidad de Actuación Urbanística definida por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Autorízase al Alcalde Municipal de Riohacha, para que, previos estudios técnicos específicos, determine el índice de ocupación de otras áreas, sectores ó Unidades de actuación cuando lo estime conveniente.

SECCIÓN 13
SECCIONES DE VÍAS

Artículo 305°: SECCION DE VIAS: Las secciones de vías para todas las Comunas del área urbana de Riohacha serán las existentes en las urbanizaciones y las determinadas por el Plan Maestro Vial en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha, *Componente General del Plan*, Numeral 5.5.3.2., "Características de la Red Vial Propuesta". Las nuevas urbanizaciones deberán garantizar la integración con el resto de la malla vial urbana, lo cual deberá concertarse, para garantizar la continuidad de la estructura vial.



Página 153

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

SECCIÓN 14
MARQUESINAS

Artículo 306°: CONSTRUCCION DE MARQUESINAS: Cuando el diseño de una edificación contemple la construcción de marquesinas como elemento de cubierta del andén en zonas comerciales, solo se permitirá su instalación según las normas siguientes:

- 301.1. Altura sobre el nivel del andén, no inferior a tres con veinte metros (3.2 m).
- 301.2. La proyección de la marquesina hasta un metro (1,0 m.) antes de la línea del bordillo.
- 301.3. Iluminación, mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
- 301.4. Construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación. En aquellas construcciones donde se requieran soportes verticales estos deberán quedar dentro del predio.
- 301.5. En caso de que la marquesina sea propuesta en zona de antejardín, se regirá por las siguientes normas:
 - 301.5.1. Proyección máxima a 1/3 del antejardín.
 - 301.5.2. Altura mínima tres con veinte metros (3.2 m.).
 - 301.5.3. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina y su construcción en voladizo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El uso de estas marquesinas solo se permitirá en Zonas comerciales; para sectores residenciales, se contemplará únicamente a partir de un segundo piso cuya proyección máxima será de un metro (1,0 m.) medido a partir del paramento de la vivienda y estará integrada estéticamente a la construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En ningún caso, la marquesina autorizada podrá ser utilizada como balcón o terraza en la parte superior ni como soporte para colgar avisos o mercancías.



Página 154

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

SECCIÓN 15
SERVIDUMBRES

Artículo 307º: DEFINICIÓN: Las zonas ó franjas de tierra destinadas a la localización de infraestructura de conducción ó transporte de servicios públicos domiciliarios que configuran servidumbres no podrán ser ocupadas con ningún tipo de actividad y para su protección, preferiblemente, deben quedar enmarcadas entre dos vías paralelas públicas.

PARÁGRAFO. Las servidumbre no constituyen áreas de cesión para el Municipio, por lo tanto, el urbanizador establecerá, conjuntamente con la entidad respectiva, las características de adquisición, control y preservación de éstas áreas.

Artículo 308º: ESPECIFICACIONES DE LAS SERVIDUMBRES PARA GASODUCTOS. Las servidumbres de las tuberías transportadoras de gas natural que atraviesan por el municipio de Riohacha, deben cumplir con las siguientes exigencias:

- 303.1. : Cuando se trate del gasoducto regional principal, a cada lado deberá dejarse una servidumbre no menor a 12,5 metros.
- 303.2. : En las tuberías de distribución, a cada lado deberá dejarse una servidumbre no menor a 3,0 metros y de 8,0 metros si se siembran árboles medianos ó grandes.
- 303.3. : Frente a las viviendas, el retiro deberá ser, como mínimo, de 5,0 metros

Artículo 309º: ESPECIFICACIONES DE LAS SERVIDUMBRES PARA LÍNEAS DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN: A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, las servidumbres de las redes transportadoras de energía eléctrica de alta tensión que atraviesan por el municipio de Riohacha, deberán cumplir con las siguientes exigencias mínimas, de acuerdo con el voltaje transportado por éstas:

- | | | |
|----------|------------------|-----------|
| 304.1. : | 500.000 voltios: | 64 metros |
| 304.2. : | 220.000 voltios: | 32 metros |
| 304.3. : | 115.000 voltios: | 16 metros |
| 304.4. : | 34.000 voltios: | 8 metros |

PARÁGRAFO PRIMERO: En un plazo no mayor de dos (2) años contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, el municipio de Riohacha, en coordinación con las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios (ESPD) encargadas de las actividades de transporte y/ó distribución de gas combustible, energía eléctrica u otros servicios, elaborará los estudios necesarios para evaluar técnica, ambiental, económica, social y financieramente la reubicación de redes y/ó inmuebles y/ó diseñará un *Plan de*



Página 155

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Prevenición y Control de Riesgos originados por dichas redes en las franjas de servidumbre existentes en el municipio y que se definen mediante el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras se elaboran los estudios a que hace referencia el Parágrafo anterior, el Municipio de Riohacha y las ESPD respectivas, coordinarán la elaboración de un *Plan de Contingencia* para tomar medidas sobre los riesgos en las franjas de servidumbre definidas en el presente Acuerdo y la respectiva zona de influencia de las líneas de transporte y/o distribución existentes y/o en construcción a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial que se adopta mediante el presente Acuerdo.

SECCIÓN 16

INSTALACIONES DE SERVICIOS PARA EDIFICACIONES

Artículo 310º: OBLIGATORIEDAD DE LAS INSTALACIONES PARA CONEXIÓN DE SERVICIOS.

Toda construcción que se ejecute en el Municipio de Riohacha deberá construir las instalaciones internas sanitarias, de agua potable, de telefonía, de gas domiciliario y de energía eléctrica y cumplir las especificaciones y exigencias de las respectivas empresas prestadoras de tales servicios para estas instalaciones.

SECCIÓN 17

NORMAS PARA EDIFICACIONES EN ALTURAS

Artículo 311º: ASCENSORES: Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cuatro (4) pisos a partir del acceso, debe estar dotada de ascensor.

Artículo 312º: ESCALERAS: Toda edificación en altura que contemple mas de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) de área construida por piso, requerirá de, al menos, dos (2) unidades de circulación vertical con escaleras adecuadamente separadas, de acuerdo con las siguientes exigencias:

- 307.1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula: dos contrahuellas (2 ch) más una huella (1h) = punto sesenta y cuatro (0.64 m). Contrahuella máxima = punto dieciocho metros (0.18 m).
- 307.2. El ancho mínimo de la escalera será de uno con veinte metros (1.20 m) sea ésta diseñada en uno o varios tramos.
- 307.3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
- 307.4. Cuando las unidades de destinación se hallen ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre descansos.



Página 156

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 307.5. Las escaleras abiertas al exterior, en ningún caso podrán proyectarse sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido y deberán contar con pasamanos para discapacitados y personas de la tercera edad.
- 307.6. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación directa proveniente del exterior o de patios interiores, dispuestas conforme a las determinaciones de la Ley 361 de 1997 sobre eliminación de barreras arquitectónicas para discapacitados.

Artículo 313º: PARQUEADEROS Y ESTACIONAMIENTOS: Se permitirán parqueaderos en sótanos, semisótanos y pisos superiores en edificaciones. Igualmente, a nivel del primer piso, cuando esté destinado a locales para actividades comerciales y de servicios siempre y cuando el acceso y la salida para los vehículos esté unificado.

PARÁGRAFO ÚNICO: Si el parqueadero se proyecta en semisótano o sótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas a partir de la línea interior del andén hacia el interior de la construcción; en ningún caso se permitirá que las rampas atraviesen el andén y la zona verde pública.

Artículo 314º: ESCALERAS DE ACCESO EXTERIOR: Sólo se permitirá la construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín si las condiciones topográficas del terreno así lo exigieren, si el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público y cuando la distancia de altura al primer piso sea causada por la construcción de semisótanos. Cuando no exista ninguna de estas limitantes las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar dentro del paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín.

Artículo 315º: SEMISOTANOS: Cuando se proyecten semisótanos, podrán desarrollarse escaleras de acceso sobre zonas de antejardín, pero sin que la cubierta del semisótano sobresalga en relación con las zonas de antejardín y el retiro frontal obligatorio, pues los voladizos se admiten únicamente a partir del nivel de la losa de cubierta de la primera planta efectiva del edificio.

Artículo 316º: PORTERIAS Y AREAS DE MANTENIMIENTO: En las edificaciones multifamiliares y, en general, en todas aquellas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se deberá disponer, en sus áreas comunes privadas, distintas a las de antejardín, de un espacio para portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad; de un servicio sanitario completo para uso del personal requerido y para el mantenimiento.

Artículo 317º: TANQUES DE AGUA: Toda edificación podrá estar dotada con un tanque para almacenamiento de agua cuyo volumen no excederá 500 lt. por cada unidad de vivienda o 250 lt. por cada local comercial u oficina.



Página 157

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 318º: DUCTOS: En toda edificación que tenga más de cinco pisos de altura, se debe contemplar la instalación de ductos para basuras de modo que se permita su fácil retiro que se complementará con un depósito receptor especial de fácil acceso a las personas encargadas de manipular los desechos sólidos. No se permitirá la construcción de estos depósitos en la zona pública municipal.

Artículo 319º: CANALIZACIONES TELEFONICAS PARA CITOFONOS Y ANTENAS: Toda edificación en altura (multifamiliar, oficinas o comercial), deberá ser provista de canalizaciones para la instalación de pararrayos, teléfonos y citófonos, y, a juicio del constructor, para antenas colectivas de televisión en las edificaciones de tipo multifamiliar.

Artículo 320º: ESTRUCTURA ANTISISMICA: Toda edificación superior a dos (2) pisos de altura debe diseñarse y construirse cumpliendo con los requisitos sobre estructura antisísmica exigidos por la Ley 400 de 1997 y el Decreto N°. 33 de Enero de 1998, relacionado con las Normas Sismo Resistentes (NSR-98). Sin el cumplimiento de dichas exigencias, la autoridad competente no podrá conceder la Licencia de Construcción.

Artículo 321º: SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS: Toda edificación en altura, destinada a vivienda, oficinas, servicios, comercio o de carácter mixto que disponga de más de 4 pisos de altura, debe diseñarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendio, de conformidad con los requisitos exigidos por el Cuerpo de Bomberos del Municipio de Riohacha.

Artículo 322º: REMATE DE CUBIERTA: La cubierta de toda edificación en altura rematará con un tratamiento en terraza o azotea en una proporción mínima del (50%) del área de la cubierta final de la edificación y permanecerá libre de obstáculos. De manera opcional, el constructor, de acuerdo con las características funcionales de la edificación, podrá disponer la estructura de la terraza como helipuerto, para lo cual deberá sujetarse a las normas que sobre el particular dispone la Aeronáutica Civil.

Artículo 323º: OTRAS DISPOSICIONES PARA SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES: El diseño y construcción de toda edificación en altura deberá cumplir además, con las siguientes disposiciones con el fin de brindar mayor seguridad a sus ocupantes:

318.1. Dispondrá de extinguidores contra incendio en los corredores de cada piso, de una boca de hidrante exterior cada piso de altura con su respectiva manguera de dotación, ubicada en los corredores de cada piso. Todos estos elementos tendrán las especificaciones que determine para ello el cuerpo de bomberos del Municipio de Riohacha.



Página 158

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 318.2. Evitar acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse por el fuego.
- 318.3. No se podrán disponer en el piso, tomacorrientes y switches de instalaciones eléctricas. Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en las paredes, pisos y cielos rasos de las edificaciones. El diseño de éstas instalaciones deberán estar de acuerdo con las especificaciones que disponga la Empresa encargada del servicio de energía eléctrica.
- 318.4. Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsadoras de ésta estarán ubicadas en sitios de fácil acceso. Si este tipo de instalaciones requiere de construcciones subterráneas sobre ellas no se podrá disponer celdas de parqueo.
- 318.5. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan libre circulación vertical en toda su altura.
- 318.6. Los cuartos terminales de los ductos y shut de basuras deben ubicarse en sitios que permitan el acceso para su fácil evacuación.
- 318.7. Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contemple área de balcón en su fachada.

CAPÍTULO II

NORMAS PARA INSTALACIONES ESPECIALIZADAS

SECCIÓN 1

ASPECTOS GENERALES

Artículo 324º: DEFINICIÓN: Se consideran Instalaciones Especiales todos aquellos elementos o estructuras que se anexan para cumplir cualquier fin a las edificaciones, tales como antenas parabólicas, antenas y cables de transmisión y recepción de señales de radio, faros, tanques y similares

Artículo 325º: NORMAS GENERALES: Las instalaciones especiales serán consideradas como parte integrante de las edificaciones a las cuales prestan sus servicios y en consecuencia deben cumplir con sus características de volumetría, aislamientos laterales, aislamientos posteriores, aislamientos entre edificaciones, retrocesos, servidumbre y demás formas volumétricas correspondientes al Sector Urbano ó comuna del Municipio de Riohacha donde estén ubicados, sin perjuicio del cumplimiento de las demás Normas específicas que se expidan para reglamentar otros aspectos relativos a su ubicación y funcionamiento.



Página 159

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando se trate de antenas para recepción de señales de radio, transmisión y recepción de datos, telefonía, servicios de comunicación, etc., la solicitud de licencia deberá presentarse a la autoridad competente para su aprobación, acompañada del estudio y concepto previo de la autoridad ambiental, en este caso CORPOGUAJIRA, analizando el impacto en el entorno y las características estructurales, de anclaje y mantenimiento de la antena respectiva.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando se trate de construcción de antenas ubicadas en edificaciones en altura existentes deberá, además de cumplirse con lo establecido en el párrafo anterior, reconocerse la factibilidad estructural de la edificación mediante certificación expedida por un profesional de la ingeniería civil con matrícula vigente. Igualmente, la autorización de la administración del edificio, debidamente refrendada por lo menos por la mitad de los propietarios, para estos fines.

PARÁGRAFO TERCERO: La solicitud para la ubicación en inmuebles ya edificados deberá efectuarse por el procedimiento de permiso de adición o reforma.

Artículo 326°: UBICACIÓN: La ubicación de las instalaciones especiales será autorizada en:

- 321.1. Áreas y espacios comunes al interior de las edificaciones, siempre y cuando no perjudiquen el desarrollo de las funciones aprobadas para esas zonas. En estos casos, la ubicación de estas instalaciones especiales solo podrán ser autorizadas, previa aprobación de los copropietarios, en los términos establecidos por los respectivos reglamentos de copropiedad.
- 321.2. Las cubiertas de las edificaciones siempre y cuando cumplan con lo establecido en el Artículo anterior.

Artículo 327°: RESTRICCIONES Ó PROHIBICIONES DE UBICACIÓN. No se concederá licencia, bajo ninguna circunstancia, para la ubicación de las instalaciones especiales sobre las siguientes zonas:

- 322.1. Retiro de frente o antejardín.
- 322.2. Zonas viales
- 322.3. Zonas de plazas y parques.
- 322.4. Zonas de retiro lateral o retiro posterior de las edificaciones, o entre aislamientos de las edificaciones de un mismo proyecto.
- 322.5. En zonas de control ambiental.
- 322.6. Sobre los inmuebles públicos destinados al uso o disfrute colectivo.

Artículo 328°: ALTURAS MÁXIMAS: Las instalaciones especiales no se contabilizarán como parte de la altura máxima permitida en las edificaciones de acuerdo al Reglamento para cada zona.

Artículo 329°: UBICACIÓN RESTRINGIDA: Para zonas consideradas como de patrimonio histórico y arquitectónico, estas instalaciones no podrán colocarse sobre la base de modificaciones estructurales de



Página 160

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

la edificación, por lo que se considera indispensable que, para su aprobación o autorización se presente el proyecto respectivo ante la Junta de Planeación Municipal, la cual lo someterá a la Filial del Consejo de Monumentos.

Artículo 330º: EDIFICACIONES NUEVAS: La solicitud para la ubicación en construcciones nuevas, deberá incluirse, como parte de los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos y/o electrónicos y de instalaciones que se acompañan a la solicitud de la licencia de construcción.

Artículo 331º: LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES: Los propietarios de inmuebles que tengan instalaciones especiales y cumplan con las Normas establecidas en el presente Acuerdo deben solicitar la legalización en el término de seis meses (6) contados a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando las instalaciones especiales de que trata el presente capítulo ya instaladas y que por razones técnicas debidamente comprobadas afecten las condiciones de habitabilidad de los sectores adyacentes a donde se localizan deberán relocalizarse en un término no mayor a ocho (8) meses contados a partir de la determinación tomada por la autoridad competente.

Artículo 332º: SOLICITUDES: La solicitud para la ubicación de instalaciones especiales debe reunir los siguientes requisitos:

327.1. Nombre del propietario y constructor responsable.

327.2. Dos juegos (2) de planos arquitectónicos en el que aparezca la instalación especial a Escalas 1:50 ó 1:100.

327.3. Poder debidamente otorgado cuando el solicitante sea diferente del propietario.

327.4. Acta de aceptación de la Asamblea de copropietarios para efectuar la adición, cuando el inmueble este sometido al régimen de propiedad horizontal.

327.5. Estudio técnico según lo establece el presente Acuerdo.

327.6. Para el caso de antenas ubicadas en lotes o edificaciones en urbanizaciones desarrolladas deberá presentarse la correspondiente autorización de los vecinos del sector.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS

SECCIÓN 1
PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA



Página 161

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 333º: NOCIÓN. Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio Municipal.

Artículo 334º: HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Decreto N°. 1599 de agosto de 1998, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores de plusvalía, los siguientes:

- 329.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- 329.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 329.3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- 329.4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización

Artículo 335º: EFECTO PLUSVALÍA COMO RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- 330.1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
- 330.2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, sectores o subsectores como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con



Página 162

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
 - 330.3. El valor mayor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los dos primeros incisos del presente artículo.
 - 330.4. El efecto total de la plusvalía, para cada precio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.
- PARÁGRAFO ÚNICO: Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Artículo 336°: EFECTO PLUSVALÍA COMO RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando, en un sector urbano, se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- 331.1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
- 331.2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- 331.3. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los dos primeros incisos del presente artículo.
- 331.4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 337°: EFECTO PLUSVALÍA COMO RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- 332.1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
- 332.2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada.



Página 163

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 332.3. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.
- 332.4. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 338º: EFECTO PLUSVALÍA COMO RESULTADO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO: Cuando la participación en la plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

- 333.1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
- 333.2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.
- 333.3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
- 333.4. Para efectos de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o sub zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.
- 333.5. Cuando la administración Municipal o Distrital opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.

Artículo 339º: ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así



Página 164

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollan.

Artículo 340º: MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. La tasa de la participación que se imputará a la plusvalía generada será equivalente al treinta (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 341º: PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces ó los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o entidades que presten servicios de avalúos prediales debidamente reconocidas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculos los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la ley. 388 de 1997.

Cuando se requiera calcular el efecto de la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores considerados.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado.

Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración Municipal podrá solicitar un nuevo peritazo que determine en el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en el presente Acuerdo.

Artículo 342º: LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde Municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal.



Página 165

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

•
A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

PARÁGRAFO ÚNICO: A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, la administración Municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 343º: REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona, sector o subsector en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contando a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 344º: EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

339.1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.



Página 166

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

339.2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

339.3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1º y 3º del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

339.4. Mediante la adquisición de los títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento previsto en el primer inciso del presente Acuerdo, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

PARÁGRAFO CUARTO: Quedan exonerados del cobro de la participación en plusvalía los inmuebles destinados a viviendas de interés social, de conformidad con los procedimientos establecidos por el Gobierno Nacional.

Artículo 345º: FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

340.1. En efectivo.

340.2. Transfiriendo al Municipio de Riohacha ó a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto, esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

340.3. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

340.4. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciéndolos cálculos de equivalencia de valores correspondiente.



Página 167

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

340.5. Reconociendo formalmente al municipio de Riohacha ó a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

340.6. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamiento sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración Municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

340.7. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los eventos de que tratan el segundo y cuarto incisos del presente artículo se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el inciso sexto, se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Artículo 346°: DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN. El producto de la participación en plusvalía a favor del Municipio se destinará a través del Fondo Municipal de Desarrollo "FOMDES" a los siguientes fines:

341.1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

341.2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la renovación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

341.3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

341.4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

341.5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

341.6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

341.7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del o Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como desarrollo incompleto o inadecuado.



Página 168

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

PARÁGRAFO ÚNICO: Las inversiones de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías se orientarán de conformidad con los programas y proyectos previstos en el Plan de Ordenamiento, los Planes Parciales que se desarrollen o Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 347º: INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARÁGRAFO ÚNICO: En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento, estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

Artículo 348º: PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial ó en los Planes Parciales ó en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades Municipales ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales

TÍTULO 6º

PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS

CAPÍTULO I

TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN 1

DEFINICIONES.

Artículo 349º: DEFINICIONES GENERALES: Para efectos de la aplicación de la presente reglamentación, las definiciones de los términos básicos utilizados en el presente capítulo están sujetas a las especificadas en el Decreto N°. 1052 del 10 de junio de 1998, reglamentario de la ley 388 de 1997. Incluye los siguientes:



Página 169

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 344.1. LICENCIA: Acto administrativo por el cual se autoriza, a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras (Artículo 1 del Decreto 1052 de 1998).
- 344.2. CURADOR URBANO: Es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de construcción, en las zonas o áreas del municipio o Municipio que la administración municipal o Municipal le haya determinado como de su jurisdicción (Artículo 35 del Decreto 1052 de 1998).
- 344.3. CONTROL: Es el Acto de seguimiento que ejerce el Alcalde Municipal por conducto de sus agentes, con el fin de vigilar la ejecución de las obras públicas, para asegurar el cumplimiento de las licencias de urbanismo y/o construcción otorgadas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha.

SECCIÓN 2
LICENCIAS.

Artículo 350º: EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. Las Licencias de Parcelación, Urbanismo y Construcción serán estudiadas, tramitadas y expedidas por la autoridad competente, de conformidad con los términos que para tales efectos establece la ley 388 de 1997 y, específicamente, el Capítulo Primero del Decreto N° 1052 del 10 de junio de 1998.

Artículo 351º: DEFINICIÓN DE LOS AGENTES MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE LAS LICENCIAS. Para efectos de lo establecido en el Artículo 83 del Decreto N°. 1052 de 1998, los agentes del Alcalde Municipal son: la Secretaría de Gobierno Municipal y/o la Secretaría de Planeación Municipal.

SECCIÓN 3
DELINEACIÓN URBANA.

Artículo 352º: DEFINICIÓN: Corresponde a la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal expedir, para toda persona natural o jurídica, en estrecha concordancia con las competencias que le confiere el Artículo 27 del Decreto N°. 1504 del 4 de agosto de 1998 sobre el Espacio Público, la certificación de delineación urbana ó "alineamiento" con la información sobre las normas y especificaciones que afectan a un determinado sector o predio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todo trámite de licencia requiere de la expedición previa del certificado de delineación urbana a cuya solicitud se acompañará.



Página 170

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 353º: PLAZO DE ENTREGA: La Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal de Riohacha expedirá, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, el respectivo documento de delineación urbana que se le solicite.

PARÁGRAFO PRIMERO. La delineación urbana para los lotes que pertenezcan a una urbanización aprobada, se expedirá en un plazo de seis (6) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha liquidará los derechos por el servicio de expedición o actualización de la delineación urbana, los cuales deberán cancelarse como requisito para reclamar el documento de delineación respectivo.

Artículo 354º: VIGENCIA. El documento de delineación urbana tendrá una validez y vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo, deberá actualizarse y ajustarse, si es el caso, a las disposiciones vigentes, siempre y cuando no se haya hecho efectivo ningún trámite para la obtención de una licencia. En caso de existir una licencia, se mantendrán las especificaciones normativas allí consignadas para la renovación del documento.

SECCIÓN 4

LICENCIAS PARA DEMOLICIÓN, REMODELACIÓN O RESTAURACIÓN EN SECTORES DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 355º: PROCEDIMIENTOS ESPECIALES. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización de demolición, remodelación o restauración de fachadas o bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico (Parágrafo Primero del Artículo 10 Decreto N°. 1052 de junio 10 de 1998), el solicitante deberá adicionar un concepto favorable para el caso, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha conforme a las normas que sobre patrimonio contempla el Presente Acuerdo.

PARÁGRAFO ÚNICO: La Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha deberá asesorarse de la Filial del Consejo de Monumentos de La Guajira para el desarrollo de los fines de que trata el presente Artículo.

SECCIÓN 5

LICENCIAS PARA PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE REFORMA Y ADICIÓN

Artículo 356º: REFORMAS, REMODELACIONES Ó ADICIONES. Cuando el objeto de la solicitud de licencia sea una autorización para proyectos arquitectónicos de reforma o adiciones, su aprobación estará sujeta a lo dispuesto para tales propósitos en el Decreto N°. 1052 de junio 10 de 1998.

SECCIÓN 6



Página 171

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

DE LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 357º: DIVULGACIÓN DE LA SOLICITUD DE LICENCIA. Una vez solicitada una licencia, la autoridad competente que haya recibido la solicitud deberá comunicar a los residentes vecinos del inmueble o inmuebles el objeto de la solicitud, en los términos previstos en el Artículo 17 del Decreto N°. 1052 del 10 de junio de 1998.

SECCIÓN 7

DE LOS REQUISITOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS ESTABLECIMIENTOS.

Artículo 358º: REQUISITOS ESPECIALES: Para el funcionamiento de cualquier establecimiento industrial, comercial, de servicios ó de otra naturaleza, abierto o no al público, solo se exigirá el cumplimiento de los requisitos que se enumeran a continuación, con el único propósito de garantizar la seguridad y salubridad pública:

- 353.1. Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la entidad competente al respectivo municipio.
- 353.2. Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso descritas por la ley.
- 353.3. Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
- 353.4. Cancelar los impuestos de carácter Municipal.
- 353.5. Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Dentro de los quince (15) días siguientes a la apertura de un establecimiento, su propietario o administrador deberá comunicar tal hecho a la Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha del Municipio.

Artículo 359º: CONTROL POLICIVO: Para los efectos de este control, en cualquier momento, las autoridades de Policía podrán verificar el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo anterior y, en caso de inobservancia ó incumplimiento, adoptarán las medidas previstas por la ley, garantizando el ejercicio del derecho de defensa y contradicción. Estas funciones serán ejercidas por las autoridades, sin perjuicio de la interposición que los particulares hagan de las acciones populares, policivas, o asesorías especiales previstas en el Código Civil y de la acción de tutela cuando quiera que se vulneren o amenacen derechos fundamentales.

Artículo 360º: DE LA LOCALIZACIÓN. La localización, saturación, áreas y demás especificaciones de los establecimientos serán determinadas por el Concejo Municipal o por iniciativa del Alcalde, previo concepto del Secretaría de Planeación Municipal.



Página 172

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 361º: DE LA REUBICACIÓN. Cuando un local tenga que ser demolido a causa de obras decretadas por valorización, renovación urbana, reajuste predial (de tierras), orden autoridad policiva en caso de que amenace ruina, o decisión judicial, podrá reubicarse dentro de la misma zona, previo el cumplimiento de los requisitos antes señalados.

Artículo 362º: OBLIGATORIEDAD DEL REQUISITO DEL CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO: Es obligatorio que todo establecimiento disponga del respectivo Certificado de Usos del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO. Las Autoridades y agentes de control urbano podrán exigir el Certificado de usos de suelo especificado en el presente Acuerdo para los efectos previstos en el Capítulo Quinto del Decreto N°. 1052 de 1998 sobre las Sanciones Urbanísticas.

Artículo 363º: PLAZO DE ENTREGA: La Secretaría de Planeación Municipal de Riohacha liquidará los derechos por el servicio de expedición y actualización del Certificado de Usos del Suelo y dispondrá de diez (10) días hábiles contados a partir de la solicitud del peticionario para la expedición del mismo.

Artículo 364º: VIGENCIA. El Certificado de Usos del suelo tendrá una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de expedición. Vencido este plazo, deberá renovarse ó actualizarse, ajustándose a las disposiciones vigentes si es el caso.

SECCIÓN 8
DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 365º: AUTORIDAD COMPETENTE PARA IMPONER SANCIONES. De conformidad con las determinaciones consignadas en el Capítulo Quinto del Decreto N°. 1052 de 1998, relacionadas con las Sanciones Urbanísticas, éstas serán aplicadas por el Alcalde Municipal o sus agentes, siguiendo para ello los procedimientos previstos en el Artículo 85 del mismo Decreto.

Artículo 366º: SANCIONES URBANÍSTICAS. Las sanciones urbanísticas derivadas de las contravenciones al Artículo 84 del Decreto N°. 1052 de 1998, serán las especificadas en el artículo 86 del mismo Decreto.

PARÁGRAFO ÚNICO: La autoridad competente será la encargada de analizar, evaluar y definir la naturaleza de las infracciones urbanísticas y, consecuentemente, establecer el monto de las sanciones de acuerdo con las determinantes que para el efecto señala el Decreto N°. 1052 de 1.998.

SECCIÓN 9

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 173

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS Y SANCIONES

Artículo 367º: OBLIGATORIEDAD: Las normas contenidas en el presente Acuerdo son de obligatorio cumplimiento por cada persona natural o jurídica así como por todos los organismos de la Administración Pública y de todos los órdenes y ningún organismo Municipal podrá conceder e insertar excepciones, lo cual sólo podrá ser modificado conforme lo estable la Ley 388 de 1997 y mediante Acuerdo sancionado por el Concejo Municipal.

Artículo 368º: NULIDAD DE LA LICENCIA O PERMISO: Las licencias o permisos deberán ceñirse estrictamente a lo dispuesto en el presente Acuerdo y serán anulables ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo en primera instancia.

PARÁGRAFO ÚNICO: Cualquier ciudadano podrá iniciar la acción de nulidad contra una licencia ó permiso, ante la presunción de violación a lo dispuesto en el presente Acuerdo.



Página 174

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

**LIBRO SEXTO
PLANES PARCIALES PRIORITARIOS**

**TÍTULO ÚNICO
IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN**

**CAPÍTULO I
DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE LOS PLANES PARCIALES PRIORITARIOS**

Artículo 369º: DEFINICIÓN: El Plan Parcial es un instrumento de planificación de escala intermedia, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial. Es aplicable a áreas ubicadas, tanto en suelo urbano como en suelo de expansión; también se aplica a aquellas áreas que se van a ser desarrolladas mediante Unidades de Actuación Urbanística. Para efectos del presente Acuerdo, las normas de superior jerarquía en materia de Planes Parciales son la Ley 388 de 1997 y el Decreto N°. 1507 de 1998 y las normas que los reglamentan, desarrollen y/o sustituyan.

Artículo 370º: DELIMITACIÓN: Determinase que los Planes Parciales que, a continuación se describen, se consideren prioritarios. Para su implementación, dichos Planes Parciales se desarrollarán en los sectores urbanos ó comunas del casco urbano de la cabecera municipal de Riohacha que se enumeran con ellos:

- | | |
|---|---|
| 1. Plan Parcial de Desarrollo: | Comuna El Dividivi . |
| 2. Plan Parcial de Mejoramiento Integral: | Área de influencia de la Laguna Salada . |
| 3. Plan Parcial de Renovación Urbana y Conservación: | Comuna Centro Histórico |

Artículo 371º: DEFINICIONES DE LOS PLANES PARCIALES PRIORITARIOS: Para efectos del presente Acuerdo, las definiciones de los Planes Parciales que se implementarán prioritariamente en cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial de Riohacha, son las siguientes:

- 366.1. **Plan Parcial de Desarrollo:** Se aplicará en un sector del suelo urbano que, a pesar de su localización y potencial dentro del perímetro urbano, no ha sido desarrollado.
- 366.2. **Plan Parcial de Mejoramiento Integral:** Se llevará a cabo en uno de los sectores más deteriorados de Riohacha, en el cual se mezcla un desarrollo incompleto con las condiciones significativamente deficitarias en materia de oferta de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos; sobre este sector se realizarán acciones integrales para articularlo adecuadamente a la estructura urbana de la ciudad.



Página 175

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- 366.3. **Plan Parcial de Renovación Urbana y Conservación:** Se desarrollará debido a la necesidad de combinar acciones de modificación sustancial por obsolescencia y deterioro en ciertas zonas con la conservación patrimonial en varias otras.

Artículo 372º: PLAN PARCIAL DE DESARROLLO. Defínese, como área objeto del **Plan Parcial de Desarrollo** a la Comuna **El Dividivi**, con las siguientes acciones urbanísticas:

367.1. ASIGNACIÓN DE USOS

367.1.1. Uso Principal: Vivienda con énfasis en VIS.

367.1.2. Usos Compatibles: Comercio de Barrio e Institucional. En los bordes de la comuna, estaciones de servicio, bodegas comerciales e industria jardín.

367.1.3. Usos Restringidos: Industria pesada ó contaminante.

367.1.4. Usos Especiales: Proyectos Institucionales Integrales y reservas etno-culturales. En su extremo Suroriental, el macroproyecto urbano *"Transporte: Soluciones Integradas de Riohacha"*, TRANSITAR.

367.2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:

367.2.1. Principal: Desarrollo, para áreas urbanizables no urbanizadas y/ó vacías.

367.2.2. Complementario: Consolidación, para áreas urbanizadas.

367.3. DEFINICIÓN DE ÍNDICES URBANÍSTICOS:

367.3.1. Índice Bruto de Edificabilidad: 0,613

367.3.2. Índice de Ocupación: Entre 0.62 y 0,75

Artículo 373º: PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL El **Plan Parcial de Mejoramiento Integral** se ejecutará en el área de influencia definida por la máxima cota de inundación que presentaba la Laguna Salada en 1944, la cual está ubicada en el extremo Norte de la Comuna **Ecológica Lagunas Salada & El Patrón**, conllevará las siguientes actuaciones urbanísticas:

368.1. ASIGNACIÓN DE USOS

368.1.1. Uso Principal: Vivienda con énfasis en VIS.

368.1.2. Usos Compatibles: Comercio de Barrio y, en los bordes de la comuna, institucional y estaciones de servicio.

368.1.3. Usos Restringidos: Todo tipo de industria y comercio mayorista.

368.1.4. Usos Especiales: Macroproyecto urbano *"Centro Integrado de Servicios Institucionales de Riohacha"*, CISIR en el extremo Norte del área.

368.2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:

368.2.1. Principal: Mejoramiento Integral.

368.2.2. Complementario: Consolidación, para áreas urbanizadas.

368.3. DEFINICIÓN DE ÍNDICES URBANÍSTICOS:



Página 176

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

368.3.1.Índice Bruto de Edificabilidad: 0.556
368.3.2.Índice de Ocupación: Entre 0.556 y 0.75

Artículo 374º: PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA: determinase el ***Plan Parcial de Renovación Urbana*** para la Comuna ***Centro Histórico***, el cual implicará las siguientes actuaciones urbanísticas:

369.1. ASIGNACIÓN DE USOS:

369.1.1.Usos Principales: Comercio e Institucional.

369.1.2.Usos Compatibles: Vivienda y Alojamiento Turístico.

369.1.3.Usos Restringidos: Todo tipo de industria y comercio mayorista.

369.1.4.Usos Especiales: Servicios Turísticos.

369.2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:

369.2.1.Principal: Conservación

369.2.2.Complementario: Renovación Urbana

369.3. DEFINICIÓN DE ÍNDICES URBANÍSTICOS:

369.3.1.Índice Bruto de Edificabilidad: 0,6134

369.3.2.Índice de Ocupación: Hasta 1,00

CAPÍTULO II

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 375º: DELIMITACIÓN: Delimitase, como Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial Prioritario del Sector Urbano *Centro Histórico* de Riohacha, al área integrada por 15 manzanas que, en un área aproximada de 9.000 m2. (0,90 HA.), está delimitada así:

Por el Norte: Avenida (Calle) 1ª ó *La Marina*

Por el Oeste: Carrera 7

Por el Sur: Calle 15, Troncal del Caribe (Antes de la curva que señala la Salida a Maicao)

Por el Este: Carrera 6

Artículo 376º: NORMATIVIDAD ESPECIAL: En la Unidad de Actuación Urbanística que se delimita en el artículo anterior y en desarrollo de lo establecido por el Decreto N°. 1507 de 1.998, las densidades, índices de edificabilidad y de ocupación a aplicar podrán duplicarse con respecto a los más altos que se pueden aplicar en el resto del casco urbano de Riohacha, siempre y cuando se cumplan con los índices para equipamientos colectivos exigidos. En cumplimiento de esta normatividad especial, los proyectos que

DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA



MUNICIPIO DE RIOHACHA

CONCEJO MUNICIPAL

ACUERDO No.003 del 2 de febrero de 2.002

Página 177

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

•
se ejecuten dentro de la Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial Prioritario del Sector Urbano *Centro Histórico* para todos los efectos serán tratados como parte de un conjunto múltiple de vivienda, comercio y servicios y, consecuentemente, sus índices y requerimientos urbanísticos se deberán medir globalmente.



Página 178

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

LIBRO SÉPTIMO
PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:
VIGENCIA 2001 2009

TÍTULO ÚNICO
ADOPCIÓN DEL PROGRAMA

Artículo 377º: ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Adóptase el *Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial* que a continuación se describe e incluye los proyectos que se pretende ejecutar en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha , discriminada por el corto plazo (2001 – 2003), el mediano plazo (2004 – 2006) y el largo plazo (2007 – 2009)

El ***Programa de Ejecución*** que, por el presente Acuerdo se aprueba, incluye:

- **Descripción del proyecto:** Estrategia que lo enmarca, características, localización y dimensionamiento.
- **Costos:** Estimativos de inversión a realizar en el horizonte del POT (2001 – 2009) y su propuesta de programación para los tres periodos..
- **Entidades responsables y/ó participantes.**

Artículo 378º: CARÁCTER INDICATIVO DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL POT EN EL ESCENARIO FINANCIERO DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA. Mientras dure el proceso de intervención a que está sometido el Municipio de Riohacha en el marco de la Ley 550 de 1999, el Alcalde municipal, dentro de los primeros dos (2) meses de cada año fiscal, revisará la capacidad financiera y de pago del municipio, con el fin de ajustar el cumplimiento del Programa de Ejecución del POT a las posibilidades reales de inversión que tenga el municipio para el respectivo período fiscal. Por lo cual, la adopción del Programa de Ejecución que se hace mediante el presente Acuerdo tendrá únicamente carácter indicativo en materia de identificación de programas y proyectos.



Página 179

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

**LIBRO OCTAVO
PLANOS GENERALES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**TÍTULO ÚNICO
PLANOS QUE INTEGRAN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO I
ADOPCIÓN Y DESCRIPCIÓN**

Artículo 379º: ADOPCIÓN DE LOS PLANOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA. Al tenor de lo establecido por los Artículos N°. 20º y 21º del Decreto N°. 879 de mayo 13 de 1.998, adóptanse los planos que están incluidos en el Anexo N°. 2 del Documento Técnico de Soporte del presente Plan de Ordenamiento Territorial y se relacionan a continuación, como planos oficiales que integran, explican y grafican la totalidad del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha para el período 2001 - 2009:

- I- 0.0. BASE CARTOGRÁFICA RURAL**
- I- 8.3. - R OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y MANEJO DEL TERRITORIO RURAL**
- I- 8.3. - U OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO URBANO**

- II- 0.0. BASE CARTOGRÁFICA URBANA**
- II- 3.1.1. LOCALIZACIÓN, CARÁCTERÍSTICAS, ÁREA Y POBLACIÓN DEL MUNICIPIO.**
- II- 3.1.3. SISTEMA DE CENTROS POBLADOS Y TRAMA VIAL**
- II- 3.1.4. APROXIMACIÓN A LOS LÍMITES TERRITORIALES DE LOS CORREGIMIENTOS**
- II- 3.2.1. MAPA DE ÁREAS ESPECIALES**
- II- 3.3.1.2. ETAPAS DE CRECIMIENTO URBANO**
- II- 3.3.1.6.1.-R ZONAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS - RURAL**
- II- 3.3.1.6.1.-U ZONAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS - URBANO**
- II- 3.3.1.6.2. MACROSECTORES URBANOS 2000**
- II- 3.3.1.6.3. ESTRUCTURA DE USOS DEL SUELO URBANO - 2000**
- II- 3.3.2.1. REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE - 2000**
- II- 3.3.2.2. COBERTURA REDES DE ALCANTARILLADO - 2000**
- II- 3.3.2.3. COBERTURA DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA - 2000**
- II- 3.3.2.4. COBERTURA DE REDES TELEFÓNICAS - 2000**
- II- 3.3.2.5. COBERTURA DE GAS NATURAL DOMICILIARIO - 2000**



Página 180

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- II- 3.3.3.1. **ESTRATIFICACIÓN SOCIECONÓMICA URBANA**
- II- 3.3.3.4. **UBICACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE PROGRAMAS DE VIS EJECUTADOS ENTRE 1997 – 1999.**
- II- 3.3.4.1.2. **EDUCACIÓN Y SALUD URBANA - 2000**
- II- 3.3.4.1.3. **EDUCACIÓN Y SALUD RURAL - 2000**
- II- 3.3.5.1.2. **MALLA VIAL PRINCIPAL - 2000**
- II- 3.3.5.1.2.2. **ESTADO DE LA MALLA VIAL - 2000**
- II- 3.3.5.2.2. **COBERTURA DEL TRANSPORTE PÚBLICO - 2000**
- II- 3.3.6.1.2. **ZONAS VERDES Y RECREATIVAS - 2000**
- II- 3.4.1.2.2. **PORCENTAJE DE POBLACIÓN CON NBI POR SECTORES (1985)**
- II- 3.4.3.2.2. **LOCALIZACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE**
- II- 3.4.4.1. **DELIMITACIÓN TERRITORIAL POR COMUNAS AL AÑO 2000**
- II- 3.4.5.1.1.2. **MAPA DE PRECIPITACIÓN**
- II- 3.4.5.1.2.1. **MAPA DE MICROCUENCAS**
- II- 3.4.5.1.3 **INVENTARIO DE ABASTOS DE AGUA SUBTERRANEA**
- II- 3.4.5.1.3.1. **MAPA DE PENDIENTES**
- II- 3.4.5.1.4. **MAPA GEOMORFOLÓGICO**
- II- 3.4.5.1.4.2. **MAPA DE SUELOS**
- II- 3.4.5.1.6.3. **MAPA DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS POR SU CAPACIDAD DE USO**
- II- 3.4.5.1.7. **MAPA DE FORMACIÓN VEGETAL**
- II- 3.4.5.1.9.2. **MAPA DE EROSIÓN**
- II- 3.4.5.1.9.3. **MAPA DE USO ACTUAL DEL SUELO**
- II- 3.4.5.2.1.2.2. **MAPA DE USO POTENCIAL MAYOR**
- II- 3.4.5.2.1.3. **MAPA DE OFERTA AMBIENTAL**
- II- 3.4.5.2.1.5. **MAPA DE DEMANDA AMBIENTAL**
- II- 3.4.5.2.2. **MAPA DE CONFLICTOS DE USOS DEL SUELO**
- II- 3.4.5.2.3. **ZONIFICACIÓN AMBIENTAL**
- II- 3.4.5.3. - A **MAPA DE USOS RECOMENDADOS**
- II- 3.4.5.3. - B **MAPA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SEGÚN LA APTITUD DE LOS RECURSOS**
- II- 3.4.5.4. - R **DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y ZONAS DE ALTO RIESGO RURAL**
- II- 3.4.5.4. - U **ZONAS DE ALTO RIESGO URBANO**
- III- 3.4. **DIAGNÓSTICO, PERCEPCIÓN Y SENSIBILIZACIÓN DEL TERRITORIO POR LAS COMUNIDADES URBANAS**
- V- 5.2.1. **PLAN VIAL ZONA RURAL**



Página 181

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

- V- 5.3.2. PLAN GENERAL DE USOS Y ÁREAS DE RESERVA, CONSERVACIÓN y/o PROTECCIÓN
- V- 5.5.1. PLAN GENERAL DE USOS DEL SUELO URBANO, NUEVO PERÍMETRO URBANO Y ÁREAS DE RESERVA PARA MACROPROYECTOS (ARMP)
- V- 5.5.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO (SALUD - EDUCACIÓN - SERVICIOS COMUNALES)
- V- 5.5.4.4. - A PLAN DE EXPANSIÓN DE SPD (ACUEDUCTO - ALCANTARILLADO)
- V- 5.5.4.4. - B PLAN DE EXPANSIÓN DE SPD (GAS - ELECTRICIDAD - TELÉFONO)
- V- 5.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y UBICACIÓN DE PROYECTOS DE ALTO IMPACTO
- V- 5.6.2.2. -1 TOMARRAZÓN: PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA CORREGIMENTAL
- V- 5.6.2.2. -2 CAMARONES: PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA CORREGIMENTAL
- V- 5.6.2.2. -3 MONGUI: PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA CORREGIMENTAL
- V- 5.6.2.2. -4 MATITAS: PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA CORREGIMENTAL
- V- 5.6.2.2. -5 TIGRERAS: PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA CORREGIMENTAL
- V- 5.6.2.2. -6 COTOPRIX: PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA CORREGIMENTAL
- V- 5.6.2.2. -7 CHOLE: PERÍMETRO URBANO DE LA CABECERA CORREGIMENTAL

- VI- 1.2. PROPUESTAS TERRITORIAL COMUNAS
- VI- 3.0. PROGRAMA DE EJECUCIÓN
- VI- 3.1. PLAN VIAL URBANO
- VI- 4.0. ÁREAS DE RESERVA, CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y AMBIENTAL
- VI- 5.0. DEFINICIÓN GENERAL DE TRATAMIENTOS
- VI- 8.0. DELIMITACIÓN E INVENTARIO PREDIAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- VI- 9.0. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD
- VI- 11.0. DEFINICIÓN PRELIMINAR DE PLANES PARCIALES - POSIBLES UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



Página 182

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

**LIBRO NOVENO
DISPOSICIONES FINALES**

**TÍTULO ÚNICO
INTERPRETACIÓN, FACULTADES, VIGENCIA Y DEROGATORIAS**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 380º: DEL CONTROL URBANO. Autorízase al Alcalde Municipal de Riohacha, por un término de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para que suscriba convenios y/o contratos que permitan diseñar, implementar y poner en marcha los mecanismos de *control urbano*, de imposición de sanciones y/o multas y, eventualmente, el recaudo de los ingresos producto de tales sanciones y multas, en el marco de las regulaciones y normas que se deriven de la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial que mediante el presente Acuerdo se adopta.

Artículo 381º: INTERPRETACIÓN NORMATIVA: Mientras no se especifique otra cosa, para efectos del presente Acuerdo, la autoridad competente en materia de planeación y de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Riohacha será la Secretaría ó Dirección de Planeación Municipal ó la dependencia que haga sus veces.

ARTÍCULO 382º: CREACIÓN DEL CENTRO FILIAL DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. Créase el "***Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales***", el cual operará bajo los lineamientos del Ministerio de Cultura ó la Entidad que haga sus veces como ente local del Consejo de Monumentos Nacionales y se organizará y funcionará de acuerdo con los lineamientos de la Ley 397 de 1997. El Alcalde del municipio de Riohacha, mediante Decreto, reglamentará su organización, funcionamiento y operación.



Página 183

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial 2001-2009 del Municipio de Riohacha contenido en el Documento Técnico de Soporte y los planos generales del mismo"

Artículo 383º: VIGENCIA DE LOS PERMISOS YÓ LICENCIAS: Todo permiso o licencia expedido con anterioridad a la vigencia del presente Acuerdo que haya perdido su vigencia por no haber iniciado la obra o actividad para la cual fue obtenida deberá iniciar los trámites teniendo en cuenta la nueva normatividad que emana del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Riohacha que por el presente Acuerdo se adopta. contenido en los documentos técnicos de soporte y los planos que lo soportan y se dictan otras disposiciones"

Artículo 384º: El presente Acuerdo rige a partir de su expedición, sanción y publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Salón del Concejo Municipal de Riohacha a los días del mes febrero del 2002.

ADANILO ORTIZ GRIEGO
Presidente

GUILLERMO PERALTA R.
1er Vicepresidente

XIOMARA LUZ BORREGO
2do Vicepresidente

El Secretario General del Concejo Municipal de Riohacha hace constar que el presente acuerdo sufrió sus dos debates legales los días 25 de enero y 2 de febrero del 2002.

SAUL AGUILAR CORTES
Secretario General