O R D E N A N Z A N° 6803

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE LA RIOJA SANCIONA PARA LA MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL LA SIGUIENTE

O R D E N A N Z A:

ARTÍCULO 1°.- La presente Ordenanza modifica y actualiza la Ordenanza 2225 "Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de La Rioja", en su ANEXO I, PUNTO 3: DEL AREA URBANA, con una nueva zonificación respecto a alturas permitidas para las construcciones públicas y privadas, índice de ocupación del suelo (FOS) y volumen edificable dentro de los límites del Ejido Urbano determinado por Ordenanza Nº 3872. Todo de acuerdo a las especificaciones que como Anexo I forma parte de la presente. –

ARTÍCULO 2°.- Téngase en vigencia lo normado por la Ordenanza 2225 y 5089, en todos los otros aspectos que ordenan, incluida la Zonificación de las Areas Urbanas URI a URIV.-

ARTÍCULO 3°.- La Dirección General de Organización Urbanística, o el Area que la reemplace a futuro, dependiente de la Secretaria de Obras Publicas será la encargada de evaluar y autorizar los aspectos establecidos en la presente Ordenanza aplicándolos con el objetivo de lograr un mejoramiento de la calidad urbana y ambiental de la ciudad, preservar el Patrimonio Histórico del Area Central, promover una mayor densificación urbana y el desarrollo y consolidación de los barrios periféricos.-

ARTICULO 4°.- Para situaciones y/o proyectos particulares no contemplados, y dadas las características especiales que pudieran surgir, el Departamento Ejecutivo fijara su postura en cada caso, previo informe de los organismos de aplicación, Dirección General de Organización Urbanística y Dirección de Obras Privadas, el que deberá ser enviado para estudio y aprobación del Concejo Deliberante de la Capital.-

ARTICULO 5°.- Procédase por la Secretaria de Obras Públicas, en un plazo de quince (15) días a la confección y envío del Anexo grafico correspondiente, de acuerdo a la presente Ordenanza y normativas complementarias.-

ARTICULO 6°.- Apruébase Anexo II como gráfico I y ANEXO III como grafico II, que forman parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 7°.- Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial Municipal y archívese.-

Dada en el Recinto “Dr. Ricardo Mercado Luna” del Concejo Deliberante de la Ciudad de La Rioja, a los veintidós días del mes de abril del año dos mil veintiséis. Proyecto presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal. –

- **Ref. Expte. N° 16081-DE-26**

Correlativo (Ordenanza N° 6803)

ANEXO I

DEL ÁREA URBANA Y SUBURBANA ALTURAS PERMITIDAS

AREA 1
Área de altura permitida de 15mts. máximo para todo tipo de construcción pública o privada: Comprende toda la zona UR I, UR II y UR II A, con excepción de Avenidas y corredores ambientales (ríos urbanos)

AREA 2
Área de altura permitida de 9 mts. máximo para todo tipo de construcción pública o privada: Comprende toda la zona UR III, con excepción de Avenidas y corredores ambientales (ríos urbanos)

AREA 3
Área de altura permitida de 27 mts. máximo para todo tipo de construcción pública o privada: Comprende las Avenidas que bordean el Área Central, Avenidas principales de interconexión barrial en el resto de la ciudad, corredores ambientales en las calles colectoras de los ríos urbanos; según Plano adjunto como Anexo III.

AREA 4
Área de altura permitida de más de 27 mts. para todo tipo de construcción pública o privada: Comprende el área de Proyectos Especiales: zona de pie de monte del Velasco, sur-oeste y oeste dentro del Ejido Urbano de la ciudad; y la Avenida de Circunvalación desde Rotonda del Chacho hasta Las Padercitas.

ALTURA PERMITIDA, FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO FOS Y VOLUMEN EDIFICABLE

AREA 1: AREA CENTRAL- URI

LOTE ENTRE MEDIANERAS

1. **Ocupación del suelo:**

Obligatoriedad de construir sobre Línea de Edificación en un 70%, o materializar mediante verja, excepto edificios para uso público. -

2. **F.O.S.:**

100 % en Planta Baja para actividad comercial, cultural y otros.
75 a 80 % en Planta Baja y pisos superiores paras actividad residencial

3. **Volumen Edificable:**

El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de L.M.E., hasta una altura de 12,50 metros, de allí un plano de 45º grados con respecto al horizonte hasta los **15 metros máximo**, y a esta altura un plano horizontal. -

4. **Retiro obligatorio de la línea de edificación:**

No tiene retiro obligatorio.

5. **Retiro obligatorio de la línea medianera posterior:**

3.00 metros de la línea medianera posterior en planta baja y primer piso, y 6.00 metros del segundo piso en adelante, en todo el ancho de la parcela, para edificios de mas de una planta. -

6. **Salientes sobre vereda:**

Balcones, cornisas, aleros, etc. Con altura libre de 3.00 metros. Saliente sobre vereda de 2.50 metros, máximo 70 cm.
Saliente sobre vereda mayor a 2.50 metros, máximo 1.00 metro. -

LOTE DE ESQUINA

1. **Ocupación del suelo:**

Obligatoriedad de construir sobre Línea de Edificación en un 70%, o materializar mediante verja, excepto edificios para uso público. -

2. **F.O.S.:**

100 % en Planta Baja para actividad comercial, cultural, deportiva y otros.
75 a 80 % en Planta Baja y pisos superiores paras actividad residencial.-
.

3. **Volumen Edificable:**

El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de **L.M.E**., hasta una altura de **15,00 metros totales. -**

4. **Retiro obligatorio de la línea de edificación:**

No tiene retiro obligatorio. -

5. **Retiro obligatorio de la línea medianera posterior:**

No tiene retiro obligatorio de las medianeras posteriores en planta baja y primer piso, deben contar con patios de ventilación de 3.00 metros de diámetro mínimo, y 6.00 metros de

retiro de esquina de fondo del segundo piso en adelante, para el caso

Correlativo (Ordenanza N° 6803)

de edificios de vivienda multifamiliar. -

<u>AREA 1</u>: ZONA URBANA II

1. **Ocupación del suelo:**

Obligatoriedad de construir sobre Línea de Edificación en un 70%, o materializar mediante verja, excepto edificios para uso público. -

2. **F.O.S.:**

80 % en Planta Baja para actividad comercial, cultural, deportiva y otros.
65 a 70% en Planta Baja y pisos superiores paras actividad residencial. -

3. **Volumen Edificable:**

a) Lote de esquina

El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de L.M.E., hasta una altura de **15 metros** totales, y a esta altura un plano horizontal.

b) Lote entre medianeras:

El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de L.M.E., hasta una altura de 12,50 metros, de allí un plano de 45º grados con respecto al horizonte hasta los **15 metros**, y a esta altura un plano horizontal.

4. **Retiro obligatorio de la línea de edificación:**

No tiene retiro obligatorio.

5. **Retiro obligatorio de la línea medianera posterior:**

a) Lote de esquina:

No tiene retiro obligatorio de las medianeras posteriores en planta baja y primer piso, deben contar con patios de ventilación de 3.00 metros de diámetro mínimo,

b) Lote entre medianeras:

3.00 metros de la línea medianera posterior en planta baja y primer piso y 6.00 metros del segundo piso en adelante, en todo el ancho de la parcela para edificios de mas de una planta. –

<u>AREA 1</u>: ZONA URBANA II A

5. **Ocupación del suelo:**

Obligatoriedad de construir sobre Línea de Edificación en un 70%, o materializar mediante verja, excepto

edificios para uso público. -

Correlativo (Ordenanza N° 6803)

6. **F.O.S.:**

80 % en Planta Baja para actividad comercial, cultural, deportiva y otros.
65 a 70% en Planta Baja y pisos superiores paras actividad residencial. -

7. **Volumen Edificable:**

c) Lote de esquina

El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de L.M.E., hasta una altura de **15 metros totales**, y a esta altura un plano horizontal.

d) Lote entre medianeras:

El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de L.M.E., hasta una altura de 12,50 metros, de allí un plano de 45º grados con respecto al horizonte hasta los **15 metros**, y a esta altura un plano horizontal.

8. **Retiro obligatorio de la línea de edificación:**

Retiro de 3.00 mts en el 70% del frente de lote

5. **Retiro obligatorio de la línea medianera posterior:**

a) Lote de esquina:
No tiene retiro obligatorio de las medianeras posteriores en planta baja y primer piso, deben contar con patios de ventilación de 3.00 metros de diámetro mínimo,

b) Lote entre medianeras:
3.00 metros de la línea medianera posterior en planta baja y primer piso y 6.00 metros del segundo piso en adelante, en todo el ancho de la parcela para edificios de más de una planta. –

<u>AREA 2</u>: ZONA URBANA III

1. **Ocupación del suelo:**

Obligatoriedad de construir sobre Línea de Edificación en un 70%, o materializar mediante verja, excepto edificios para uso público. -

2. **F.O.S.:**

75 % en Planta Baja para actividad comercial, cultural, deportiva y otros.
50% en Planta Baja y pisos superiores paras actividad residencial. –

Correlativo (Ordenanza N° 6803)

3. **Volumen Edificable:**

Lote de esquina y Lote entre madianeras:
El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de L.M.E., hasta una altura de **9 metros totales**, y a esta altura un plano horizontal.

4. **Retiro obligatorio de la línea de edificación:**
Retiro de 4,00 mts en el 70% del frente de lote

5. **Retiro obligatorio de la línea medianera posterior:**

a) Lote de esquina:
No tiene retiro obligatorio de las medianeras posteriores en planta baja y primer piso, deben contar con patios de ventilación de 3.00 metros de diámetro mínimo,

b) Lote entre medianeras:
3.00 metros de la línea medianera posterior en planta baja y primer piso y 6.00 metros del segundo piso en adelante, en todo el ancho de la parcela para edificios de más de una planta. –

AREA 3: RED VIAL PRINCIPAL Y DE INTERCONEXIÓN BARRIAL, CORREDORES AMBIENTALES EN CALLES COLECTORAS DE RIOS URBANOS

5. **Ocupación del suelo:**

Obligatoriedad de construir sobre Línea de Edificación en un 70%, o materializar mediante verja, excepto edificios para uso público. -

6. **F.O.S.:**

80% en Planta Baja para actividad comercial, cultural, deportiva y otros; y pisos superiores paras actividad residencial. -

7. **Volumen Edificable:**
Lote de esquina y Lote entre medianeras:

El paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasen por las líneas medianeras laterales y su intersección con el plano de **L.M.E**., hasta una altura de **27 metros totales**, y a esta altura un plano horizontal.

8. **Retiro obligatorio de la línea de edificación:**

No tiene retiro obligatorio

Correlativo (Ordenanza N° 6803)

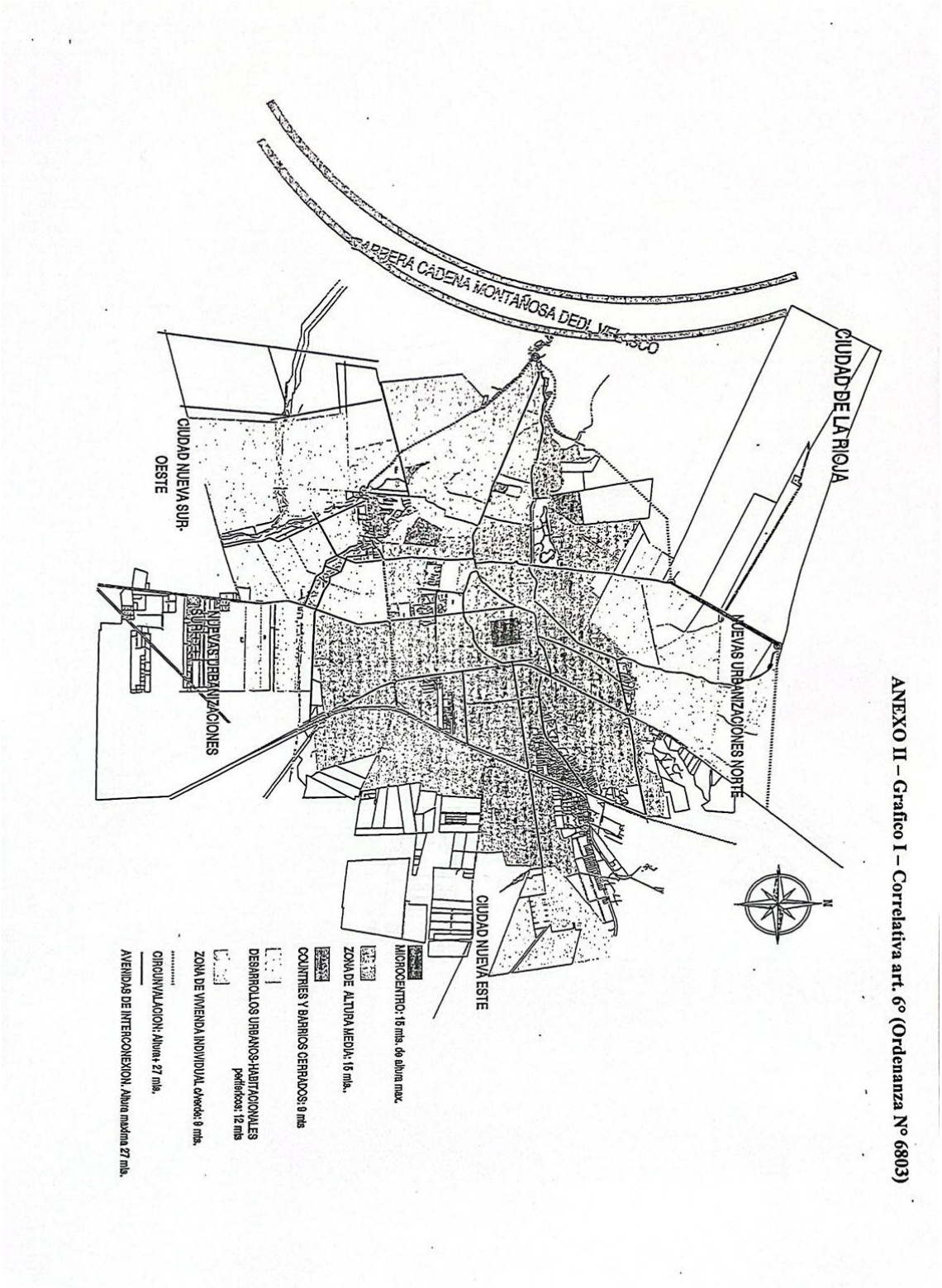
5. Retiro obligatorio de la línea medianera posterior:

a) Lote de esquina:
No tiene retiro obligatorio de las medianeras posteriores en planta baja y primer piso, deben contar con patios de ventilación de 3.00 metros de diámetro mínimo,

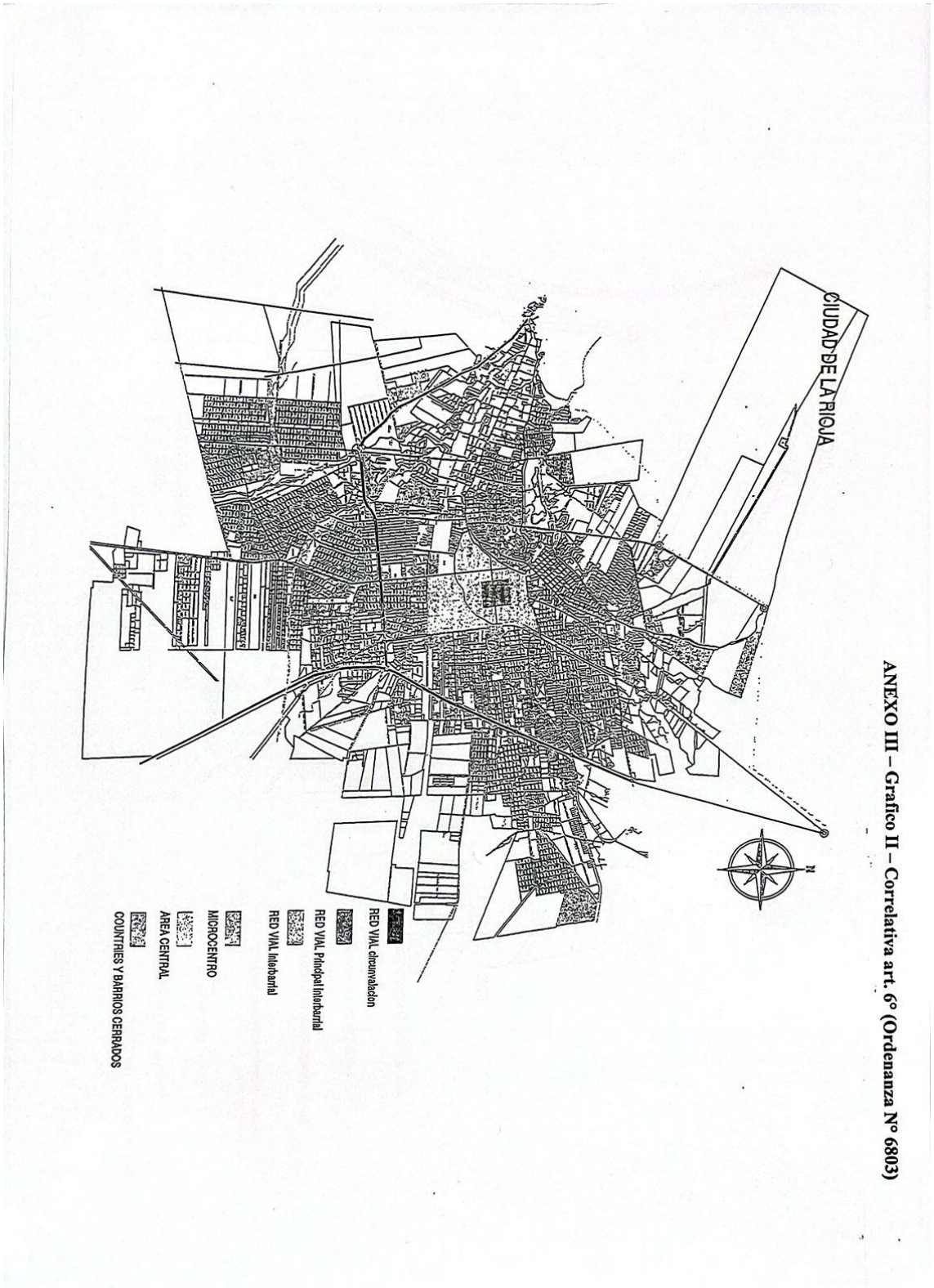
a) Lote entre medianeras:
3.00 metros de la línea medianera posterior en planta baja y primer piso y 6.00 metros del segundo piso en adelante, en todo el ancho de la parcela para edificios de más de una planta. –

AREA 4: ZONA URBANA DE PROYECTOS ESPECIALES Y AVENIDAS DE CIRCUNVALACION

Área de protección ambiental e interés turístico, Urbanizaciones con características particulares y proyectos especiales culturales, turísticos, agroecológicos y otros.
Area de reserva ambiental municipal, asentamiento de patrimonio arquitectónico protegido Estancia Jesuítica El saladillo y zona de asentamiento de pueblos originarios, sujetos a aprobación particularizada mediante Convenio Urbanístico – Altura permitida: **más de 27 mts**. Según proyecto.-



ANEXO II – Grafico I – Correlativa art. 6° (Ordenanza N° 6803)



ANEXO III – Grafico II – Correlativa art. 6º (Ordenanza Nº 6803)