

ORDENANZA N° 4.624

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

ORDENANZA:

ARTICULO 1°.- Establécese la forma de ocupación de fraccionamiento del suelo conforme a las actividades que en ella se desarrollarán, dentro del área denominada 3.000 hectáreas la que se regirá conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza y que como Anexo IV, forma parte de la Ordenanza N° 2.225.-

ARTICULO 2°.- Dispónese a los fines de la aplicación específica de lo dispuesto por el Artículo 1° como parte de las previsiones dispuestas por el “Plan de Ordenamiento Urbano” y de toda legislación concordante, la siguiente zonificación :

Área urbanizable: **ZONA RII A, ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO** a escala regional, **PARQUE URBANO Y ZONA DE URBANIZACION DIFERIDA.-**

3.1. ZONA RII A

Área de uso predominantemente residencial, de baja densidad, con vivienda individual. Corredores de equipamientos de conformación lineal con servicios urbanos a escala barrial. Se evitará todo tipo de actividades que interfieran ese uso. Otorgando las características de tejido abierto para producir una conformación diferenciada del paisaje Urbano.-

Limites:

Al norte: Colectora Sur de Avenida Mártires De La dictadura; al Este: prolongación Avenida Ortiz de Ocampo; al Sur y Oeste: Pie de Monte. Todo de conformidad a lo graficado como Anexo IV-a.-

3.1.1. ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

Usos: Residencial exclusivo, con una vivienda unifamiliar por lote.

Ocupación del Suelo:

Retiro obligatorio de línea de edificación: 3,00 metros, en lote de esquina se deberá producir el retiro sobre calle de ingreso de lote. Se permitirá verja transparente o cerco vivo sobre línea.-

F.O.S.: 60 %.-

Volumen Edificable

- a) Parcela individual: con un frente mínimo de 10,00 metros Con una superficie mínima de 300 metros cuadrados.-
- b) Paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasan por las líneas medianeras laterales y L.M.E. y su intersección con su plano horizontal de 7.50 metros de altura (incluye tanque de agua)
- c) Si se construye sobre línea medianera posterior, la misma no debe superar un nivel de edificación. Se permitirán usos complementarios a la residencia tales como Quinchos, parrillas, depósito familiar, baño y habitación de servicio, que no impliquen actividad productiva o de depósito comercial. Para un primer piso, sobre planta baja, debe retirarse 3.00 metros.-

3.1.2. ZONA DE USOS COMPLEMENTARIOS

Sobre corredores de equipamiento barrial, con lote frentista a los mismos: Avenida David Gatica, Ramón Navarro, Quebracho Colorado, Algarrobo Blanco, Costanera Norte Río Los Sauces, Continuación Vicente Bustos, Continuación Santa Rosa hasta Río Los Sauces y Colectora Sur de Avenida Mártires de la Dictadura y Colectora Oeste de Avenida Ortiz de Ocampo.

Usos: residencial con posibilidad de viviendas múltiples, comercio minorista, administración pública y privada, servicios en general, esparcimiento pasivo, sin invalidar los decretos reglamentarios y ordenanzas en vigencia.-Alojamientos

turísticos: se registrarán por el Decreto N° 1622 del Poder Ejecutivo de la Provincia, y lo normado por la presente Ordenanza.-

Ocupación del Suelo:

Retiro de línea de edificación: No hay retiro de línea de edificación.

F.O.S.: 60 %.-

Volumen Edificable

- a) Parcela individual: con un frente mínimo de 10,00 metros. Con una superficie mínima de 300 metros cuadrados-
- b) Paralelepípedo delimitado por los planos verticales que pasan por la línea medianera y L.M.E. y su intersección con su plano horizontal de 10,50 metros de altura.-
- c) Debe retirarse de la medianera posterior 3.00 metros en Planta baja y primer piso, y 6.00 metros del segundo piso. El retiro de fondo nunca será inferior a 3.00 metros.-

3.1.3-DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOTEOS: se mantiene lo normado en Ordenanza N° 3438/03, respecto a: infraestructura, equipamiento y espacios verdes.-

3.2. ZONA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Área destinada a la ubicación de equipamiento a escala regional, fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicios y orientativamente a otros usos vinculados a la escala de la población, sobre corredores de conexión interbarriales y regionales (Avenida Ortiz de Ocampo y Colectora de Avenida Mártires de la Dictadura)

Uso predominante:

Equipamiento regional (Terminal de omnibus, hospitales, estadios, predio ferial, escuelas, templos religiosos, centros comerciales, y cualquier otro uso que sea aprobado por la Dirección General de Urbanismo y Administración de Tierras y Dirección de Desarrollo Urbano).-

Uso complementario:

Comercio, administración pública y privada, servicios en general, esparcimiento.- Alojamiento Turísticos: se registrarán por el Decreto N° 1622 del Poder Ejecutivo Provincial, y lo normado por la presente Ordenanza.-

Ocupación del Suelo:

F.O.S.: 50 %

Retiro de la línea de edificación: 10,00 metros de la línea municipal.

Altura máxima permitida: de acuerdo al perfil de equipamiento regional existente en el área.-

3.3. ZONA DE PARQUE URBANO

Área destinada a actividades recreativas deportivas de esparcimiento y protección de fauna y flora nativa y de acuerdo a Decreto que destinan la zona.-

Según Ley N° 6031 del Poder Legislativo Provincial.-

Uso predominante:

Esparcimiento deportivo, recreativo no intensivo, educacional-científico y cultural.

Uso complementario:

Kiosco, ferias, equipamiento para investigación y enseñanza relacionada con el estudio del Ambiente.

F.O.S.: 20 %

Volumen Edificable:

De acuerdo al prototipo desarrollado por la Dirección General de Proyectos y Dirección de Arquitectura Municipal

Avenida de borde de Río: 20,00metros a ambos márgenes. Determinado posteriormente al estudio de la línea de ribera.-

3.4. OTRAS ACTIVIDADES:

Las posibilidades de usos diferentes a los mencionados solo serán admitidas a juicio de los organismos de aplicación, mediante estudio particularizado que fije

condiciones especiales para su asentamiento y asegure la no alteración de destino y carácter urbanístico del área.-

De las actividades semi-industriales se admitirán solamente las electrónicas o altamente tecnificadas que no produzcan ningún grado de contaminación ni perturbación a la residencial, complementadas con espacios para forestación que la aíslen.-

Los servicios del automotor permitidos quedan sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones, quedando expresamente excluidos los talleres de Chapa y Pintura, y radicación de aquellos que:

- Despidan emanaciones: gases, nieblas, vapores malolientes o dañinos.
- Elaboren, manipulen o almacenen sustancias en estado sólido o gaseosas sean infectantes, tóxicas, explosivas, fácilmente inflamables o impliquen un peligro de cualquier naturaleza para la salud, higiene o seguridad de las personas que trabajen en el establecimiento o para la población residente en la zona
- Provoquen ruidos molestos superiores a 60 decibeles
- Provoquen trepidaciones o vibraciones
- Provoquen desperdicios o residuos que puedan entrar en putrefacción o descomposición o contaminen el ambiente suelo o agua.-
- Los comercios y servicios en general.-
- La industria con grado de molestia IV – V.-
- Depósitos con grado de molestia II – IV – V.-
- Servicios del automotor 11 – 12 – 13 – 14- 15.-
Categoría II – III – IV.-

En todos los casos se deberá contar con espacio suficiente, a criterio de la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza, para la carga y la descarga y el desarrollo de la actividad dentro de los límites del predio.-

ARTICULO 3°.- ESTRUCTURA VIARIA.

SUBSISTEMA REGIONAL Y DE ACCESOS.

Subsistema Regional: Avenida circunvalación Oeste Mártires de la Dictadura, ancho 110,00 metros : 70,00 metros de Avenida y 20,00 metros correspondientes a cada calle colectora.-

Avenida de vinculación interbarrial: continuación Avenida Ortíz de Ocampo, Vicente Bustos y Santa Rosa, ancho 28,00 metros, 7,00 metros de calzadas, 6,00 metros de cantero central y 4,00 metros de veredas.-

Subsistema local: calle de 15,00 metros de 7,00 metros de calzada y 4,00 metros de vereda.-

ARTICULO 4°.- Las futuras urbanizaciones de áreas adyacentes a la normada, requerirán factibilidad y/o convalidación de la Dirección de Desarrollo Urbano, la que evaluará además de los aspectos establecidos por la presente Ordenanza, la distribución de densidades de tipo de viviendas, de equipamiento en relación a red vial y otros aspectos determinantes con el objetivo de una mayor y mejor estructuración urbanísticas.-

ARTICULO 5°.- Para situaciones particulares no contempladas y dadas las características especiales que pudieran surgir, el Departamento Ejecutivo fijará su postura en cada caso, previo estudio e informe del organismo de aplicación – Dirección General de Urbanismo y administración de Tierras – Dirección de Desarrollo Urbano.-

ARTICULO 6°.- La Dirección de Desarrollo Urbano, será el órgano de aplicación y control de la presente Ordenanza con la intervención de la Dirección General de Urbanismo y Administración de Tierras, en los casos establecidos en la presente.-

ARTICULO 7°.- Dejase garantizado el amparo al hecho y derecho preexistente en lo referido al fraccionamiento en la zona delimitada al Norte por Avenida David Gatica, al Sur Avenida Ramón Navarro, al Este Avenida Ortiz de Ocampo, al Oeste María Eugenia Ruarte.-

ARTICULO 8°.- Derogase las Ordenanzas 2.782 - 2.927 y 2.949 toda otra disposición de carácter general o especial que se oponga a la presente.-

ARTICULO 9°.- Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial Municipal y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la ciudad de La Rioja, a los once días del mes de Noviembre del año dos mil nueve.
Proyecto presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

g.d.