

ORDENANZA Nº: 2163/03.-

Ramallo, 27 de mayo de 2003

VISTO:

La **Ley Nº 8912/77 “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”**; y

CONSIDERANDO:

Que en sus **Artículos 5º y 7º** de la citada Ley, establece que es facultad del Municipio delimitar sus territorios;

Que en virtud de un crecimiento ordenado de nuestro territorio, es preciso tener pautas claras para la localización de las diferentes actividades y usos del suelo;

Que en virtud de las facultades conferidas en los **Artículos 25º y 28º - inc. 7º** de la **Ley 6769/58 “Ley Orgánica de las Municipalidades”** de la Provincia de Buenos Aires, es imprescindible el dictado de normas que delimiten las distintas áreas, de acuerdo a lo establecido en el **Capítulo II – Artículos 5º, 6º, 7º y 8º** de la **Ley Nº 8912/77**;

Que la **Ordenanza Nº 493/81**, estableció la Delimitación Preliminar de Áreas; en un todo de acuerdo a la **Ley Nº 8912/77 – “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”**;

POR TODO ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN USO DE SUS ATRIBUCIONES SANCIONA CON FUERZA DE;

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Desaféctase del **Área Rural** a las **Chacras 14 y 15** de la **Circunscripción II – Sección B**.-----

ARTÍCULO 2º) Considérase las chacras descriptas en el Artículo 1º, en una primera franja ----- y hasta un máxima de 120 mts. paralelas a la calle Alte. Brown **R1: Residencial Urbana Mixta**. La franja que corre desde los 120 mts. hasta los 280 mts. **Rex. 1: Residencial extra urbana I**; y la franja que corre desde los 280 mts. hasta el final de las chacras **Rex. 2: Residencial extra urbana II**.-----

ARTÍCULO 3º) R1: Residencial mixta de baja densidad:

----- **CARÁCTER:** Zona en la que el uso **Residencial Comercial** que generen un mínimo de molestias al uso predominante y sean tolerables por su magnitud mantiene en la zona el carácter de edificación de baja altura.

SERVICIOS: Deberá contar con todos los servicios energía eléctrica y pavimento en algunas calles.

Deberá contar con Red de Agua Potable y Red Cloacal, Desagües Pluviales, Iluminación Pública.

USOS PERMITIDOS: Vivienda, comercios, servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales, culturales, sociales, deportivos y estacionamientos. Comercios de sustancias alimenticias hasta 300 m2, incluidas todas las áreas menos los estacionamientos.

USO CONDICIONADO: Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos, solamente se lo podrá reacondicionar y/o modificar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento de la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de la misma.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la Autoridad de Aplicación solicite un Estado de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD DN: 130 hab/hectárea.

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela 12 mts.

Superficie mínima de parcela: 300 mts. 2.

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S.; 0,6 – F.O.T.: 1.-

ESTACIONAMIENTO: Los depósitos autorizados en la zona deberán prever estacionamiento y lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

RESTRICCIÓN: Los edificios destinados a COMERCIOS permitidos en el sector, deberán retirar su edificación como mínimo un 15 % de cada lado de la parcela.

Pudiéndose ocupar estos retiros con instalaciones auxiliares al uso principal o exigir la construcción de medianeras con cámara de aire o barrera acústica para evitar molestias a las parcelas lindantes y/o todo aquello que la Autoridad de Aplicación considere conveniente para atenuar los inconvenientes a las parcelas vecinas.-----

ARTÍCULO 4º) Rex. 1: Residencial extra urbana I.

----- **CARÁCTER:** Sectores residenciales extraurbanos donde la vivienda rodeada de verde pasa a predominar en la zona.

SERVICIOS Deberá contar con todos los servicios. Electricidad, Agua Potable de Red, Red Cloacal, Iluminación Pública, Cordón Cuneta, Desagües Pluviales.

Se trata de alentar que los usos permitidos no generen molestias a las viviendas.

Se mantiene el carácter de edificación de baja altura.

USOS PERMITIDOS: Vivienda individual, establecimientos educacionales, culturales, sociales y deportivos.

Comercios diarios y periódicos.

USOS CONDICIONADOS: Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

Para cualquier uso condicionado en una zona se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la Asociación de Arquitectos solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: 75 hab/has.

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela 20 mts.

Superficie mínima de parcela 1.000 mts.2.

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S.: 0,3

F.O.T.: 0,6

ESTACIONAMIENTO: Todas las actividades sociales, deportivas y establecimientos educacionales deberán prever estacionamiento y lugar para carga y descarga de los límites de la parcela.

RESTRICCIONES: Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 3 mts. de cada uno de los límites de la parcela. Pudiendo ser invadidos por cocheras, galerías, parrillas cubiertas, solamente en el caso de viviendas unifamiliares.

Altura máxima edificable 9 mts.-----

ARTÍCULO 5º) Rex. 2: Residencial Extra 2:

----- **CARÁCTER:** Sector destinado a vivienda que no tenga carácter de perma-nente, rodeada de verde, que cuenta solamente con la electricidad y que trata de consolidarse como vivienda de fin de semana.

USOS PERMITIDOS: Viviendas, actividades educacionales, sociales y deportivas.

Viveros, comercios diarios y periódicos.

SERVICIOS: Deberá contar con todos los servicios: Calles con Cordón Cuneta, Desagües Pluviales, Electricidad, Agua Potable de Red, Red Cloacal, Iluminación Pública.

USO CONDICIONADO: Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie existente deberá ser declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

Para cualquier uso condicionado en una zona se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la Autoridad de Aplicación solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD (DN): 1 Vivienda unifamiliar por parcela y 1 vivienda auxiliar destinada al casero.

SUBDIVISIÓN: Frente Mínimo de parcela: 40 mts.

Superficie mínima: 2.000 mts.2.

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S.: 0,2

F.O.T.: 0,4

ESTACIONAMIENTO: Todas las actividades sociales, deportivas y establecimientos educacionales, deberán prever estacionamiento, lugar de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

RESTRICCIONES Altura máxima edificable 9 mts.

Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 3 mts. de cada uno de los límites de la parcela.

Retiro de frente: 3 mts..-----

ARTÍCULO 6º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 27 DE MAYO DE 2003.-----