

ORDENANZA N°: 6791/23.-

Ramallo, 10 de agosto de 2023

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 4092-25971/23, caratulado
“CAMBIOS DE VALORES URBANISTICOS OBRAS RAMALLO”; y

CONSIDERANDO:

Que en el marco del expediente referenciado la empresa Obras Ramallo S. A. como propietarios del inmueble designado catastralmente como: Circunscripción II, Sección A, Manzana 13a, de la ciudad de Ramallo, ha solicitado una modificación del Factor de Ocupación de Suelo (FOS), del Factor Ocupacional y de Densidad Poblacional;

Que el lugar elegido perteneció a la Asociación de Cooperativas Argentinas y que producto del crecimiento urbano, su funcionalidad colisionó con la realidad de la ciudad, siendo necesario desarrollar actividades que suplan las anteriores, evitando conflictos con la población;

Que como precedente de lo mencionado con anterioridad, podemos citar resoluciones judiciales tendientes a evitar daños en la salud y el ambiente de la población;

Que el sector a intervenir pertenece a una zona donde se han realizado inversiones inmobiliarias y turísticas de importancia para Ramallo y la región, consolidando un desarrollo urbano en armonía con el entorno;

Que desde la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Ramallo se ha destacado que los valores solicitados van en consonancia con los establecidos en el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, que fue confeccionado con el asesoramiento de la UNLP, cuya modificación no ha sido observada en ningún tramo de la revisión del citado código;

Que en la zona en cuestión, existen alturas superiores a la requerida, como así también los índices son similares o superiores a los planteados, como lo demuestran las edificaciones tanto del actual Hotel Camberland como del Edificio Don Ismael;

Que el desarrollo tiene pensado utilizar una manzana, respetando la zonificación existente y el Factor Ocupacional del Suelo (FOS), pero modificando parcialmente los indicadores del Factor Ocupacional Total (FOT) y la densidad;

Que se puede observar el estado de abandono que presenta el predio, ocasionando diversos problemas para los vecinos, como situaciones de insalubridad, higiene e inseguridad;

Que la inversión inmobiliaria viene a mejorar la oferta en materia habitacional en el Partido de Ramallo;

Que el desarrollo planteado genera creación de mano de obra directa, impactando además indirectamente en el sector de servicios, consolidándose así un circuito comercial destacado para el ámbito local y regional;

Que, por otra parte, en relación a lo solicitado por la empresa, la misma ofrece poner en valor el muelle cedido por A.C.A. a la Municipalidad de Ramallo, creando un paseo público;

Que resulta necesario promover el acto administrativo que modifique la Ordenanza N° 493/81 en relación a los valores urbanísticos que la misma presenta para ese sector;

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Modifíquese la **Ordenanza 493/81** estableciéndose para la edificación a ----- desarrollarse sobre el inmueble designado catastralmente como **Circunscripción II, Sección A, Manzana 13a, de la Ciudad de Ramallo**, los siguientes valores urbanísticos:

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 2.5

DENSIDAD de 1000 hab/Ha.

Altura: no podrá superar la construcción existente que presentan los silos instalados en el lugar. -----

ARTÍCULO 2º) En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 1º) de la presente la ----- **EMPRESA OBRAS RAMALLO** efectuará obras, sobre el muelle donado por la Asociación de Cooperativas Argentina en favor de la Municipalidad de Ramallo mediante Ordenanza N° 6334/21, de acuerdo a lo establecido en Nota N° 993 que da inicio al Expediente N° 4092-25971/23 y de la cual forma parte.-----

ARTÍCULO 3º) En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2º) de la presente ----- te se procederá a la aplicación de las sanciones correspondientes establecidas en el régimen municipal vigente.-----

ARTÍCULO 4º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA 10 DE AGOSTO DE 2023.-----

VIVES JERÓNIMO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE