

ORDENANZA Nº: 6124/20.-

Ramallo, 06 de agosto de 2020

VISTO:

La presentación de planos de proyecto de obra y relevamiento o medición de obra ante la Oficina de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Ramallo; y

CONSIDERANDO:

Que gran parte de los planos de medición de obra recepcionados por dicha oficina, se presentan declarando construcciones denominadas antirreglamentarias por exceder los indicadores FOS, FOT, Densidad poblacional, Invasión de Centro de Manzana o por fuera de la Línea Municipal;

Que en la mayoría de éstos casos, las construcciones antirreglamentarias se ejecutan “ex profeso”, dado que por su condición, es imposible efectuar la presentación de la obra como proyecto, siendo la obra ejecutada para posteriormente ser presentada como medición o a regularizar;

Que esta relación costo-beneficio trae como consecuencia la proliferación de obras no declaradas y ejecutadas en condición antirreglamentaria con las consecuencias que esto acarrea al desarrollo urbano de la Ciudad;

Que la Ordenanza Municipal Nº 5667/17, establece el cálculo de Contribución de Mejoras y Tributos sobre plusvalía contemplando sólo por exceso de indicadores urbanos F.O.S. y F.O.T., sin contemplar Densidad Poblacional, Invasión de Centro de Manzana o por fuera de la Línea Municipal, por la cual la misma es inaplicable para los casos mencionados;

Que es necesario regular este tipo de proceder y evitar las edificaciones antirreglamentarias construidas ex profeso, mediante un castigo económico que impida que el beneficio obtenido no sea superior a la multa que se debe pagar por ello;

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Apruébase la aplicación de la fórmula para el cálculo de la **multa** que se ----- aplicará a las obras que se presenten “a regularizar” en condición “antirreglamentaria” por exceso de índices, FOS, FOT, Densidad Habitacional e invasión de Centro de Manzana y por fuera de la Línea de Edificación Municipal, que establece la Ordenanza Municipal Nº 493/1981.-----

ARTÍCULO 2º) Apruébese la aplicación de la fórmula para el cálculo de la **plusvalía** que ----- se aplicará a las obras que se presenten “a construir” que superen los índices FOT y Densidad Habitacional que establece la Ordenanza Municipal Nº 493/1981 y que no superen los índices establecidos como tolerados para tal fin.-----

ARTÍCULO 3º) Los indicadores urbanísticos a considerar, serán los que establece la Or----- denanza Municipal en vigencia Nº 493/81 de uso y ocupación del suelo.----

ARTÍCULO 4º) La aplicación de la multa y plusvalía en obras con más de un factor exce----- dido, se computará y se sumará de manera individual por cada uno de los factores excedidos.-----

ARTÍCULO 5º) Serán de aplicación permitida los premios para incremento de indicadores ----- urbanísticos FOT y Densidad Habitacional que establece el Artículo Nº 16 de la Ordenanza Municipal Nº 493/81.-----

ARTICULO 6º) Autorízase a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a la utilización de ----- los indicadores que se detallan a continuación aplicando Multa o Plusvalía según corresponda a cada caso.-----

ARTÍCULO 7º) Para los planos presentados como “**medición o regularización**” con ----- el/los excedentes que superen los valores de la mencionada Ordenanza 493/81, se le aplicarán los porcentajes de Multa que figuran en el Artículo Nº 8 de la presente Ordenanza. Los porcentajes se aplicarán sobre el excedente en metros cuadrados y en base a la Unidad Arancelaria vigente que establece el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires. m² excedido x Unidad Arancelaria x % determinado.-----

ARTÍCULO 8º) Inc. 8-1) Excedente de F.O.S. Se establece una escala de porcentaje de ----- aplicación para el cobro la multa dependiendo del excedido que declara el plano presentado:

Permitido	Excedido	Porcentaje
0.6	entre 0.6 y 0.7	3%
0.6	entre 0.7 y 0.8	6%
0.6	entre 0.8 y 0.9	9%
0.6	entre 0.9 y 1	15%

Inc. 8-2) Excedente de F.O.T. En el caso que el valor FOT declarado supere el máximo establecido para cada área, se aplicará el porcentaje correspondiente sobre los metros cuadrados excedidos y en base a la unidad arancelaria vigente.

En el caso que supere el valor FOT Tolerado que corresponda a la zona se aplicará el porcentaje de manera acumulativa a medida que vaya superando los indicadores de las escalas superiores de la tabla.

Si el valor FOT tolerado es mayor a 3.5 se aplicará el 25% sobre los metros cuadrados excedidos y en base a la unidad arancelaria vigente. m² excedido x Unidad Arancelaria x % determinado

Zona	F.O.T. Ord.493/81	F.O.T. Tolerado	Porcentaje de aplicación de multa	
			Hasta tolerado	Excedido
Ramallo y Villa Rllo				
1/1a.-1/1.b	1,6	2,5	1.5%	6%
2/2a.-2b.-2/2a.a	1,4	1,6	1.5%	3%
3/3a.-3b.- 3/3a.a	0,6	0,8	1.5%	3%
Pérez Millán				
1/1a	0,6	1,6	1.5%	3%
2/2	--	--	--	--
V.G.Savio				
	0,6	1,6	1.5%	3%
El Paraíso				
	0,6	1,2	1.5%	3%
Z.U.C.	0,8	0,8	--	3%

Inc. 8-3) Excedente de DENSIDAD HABITACIONAL, se computará de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 y sus modificatorias y en base a los parámetros de la Ordenanza Municipal Nº 493/81.

Sobre el excedente de habitantes permitidos para la obra declarada, se computará por cada persona que supere lo aceptado, una superficie estimada de 7 m²/pers., sumando la

totalidad de los metros cuadrados y en base a la Unidad Arancelaria se aplicará el 1% ó 3% de multa según corresponda.
En el caso que supere el valor Densidad Tolerada hab./Ha. que corresponda a la zona se aplicará el porcentaje de manera acumulativa.
Si el valor Densidad Tolerada es mayor a 1500 hab/Ha. se aplicará el 25% sobre los metros cuadrados resultantes y en base a la unidad arancelaria vigente.

m² resultantes x Unidad Arancelaria x % determinado

Zona	Densidad Ord.493/81 hab./Ha	Densidad Tolerada hab./Ha	Porcentaje de aplicación de multa	
			De 493 a tolerado	Excedido
Ramallo y Villa Rllo				
1/1a.-1/1.b	200	1000	1 %	6%
2/2a.-2b.-2/2a.a	180	450	1%	3%
3/3a.-3b.- 3/3a.a	130	200	1%	3%
Pérez Millán				
1/1a	150	450	1%	3%
2/2	--	--	--	--
V.G.Savio				
	130	200	1%	3%
El Paraíso				
	130	200	1%	3%
Z.U.C.				
	150	150	--	3%

Inc. 8-4) Invasión de CENTRO DE MANZANA, se aplicará el **2%** de multa a toda aquellas construcciones que se declaren “a regularizar” que no respeten el 20% de fondo libre en parcelas cuya profundidad sea mayor a 20m y los lotes en esquina cuyo lado menor sea superior a 15m y su lado mayor superior a 30m. Sobre los metros cuadrados que se encuentren invadiendo el centro libre de manzana y con el valor de la unidad arancelaria se aplicará el porcentaje de multa establecido.

m² excedido x Unidad Arancelaria x 2%

Inc. 8-5) Invasión de LÍNEA MUNICIPAL, se aplicará el **5%** de multa a todas aquellas construcciones permanentes que se declaren “a regularizar” y que se encuentren construidas por fuera de la línea de Edificación Municipal. Sobre la superficie que se encuentre invadiendo el espacio público se aplicará la multa mencionada en base al valor de la unidad arancelaria vigente.

m² excedido x Unidad Arancelaria x 5%.-----

ARTÍCULO 9º) Para los planos presentados como “**proyecto o a construir**”, el/los excedentes que superen los valores de la mencionada Ordenanza 493/81, se le aplicarán los porcentajes de Plusvalía que figuran en el Artículo Nº 10 de la presente Ordenanza.

Los porcentajes se aplicarán sobre el excedente en metros cuadrados y en base a la Unidad Arancelaria vigente que establece el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

m² excedido x Unidad Arancelaria x % determinado.-----

ARTÍCULO 10º) Inc. a) Excedente de F.O.S. No se aprobarán por parte de la Oficina de ----- Obras y Servicios Públicos, planos de “Proyecto de Obra” que excedan el indicador F.O.S. que establece la Ordenanza Nº 493/81 para cada zona, en caso que el proyecto supere dicho índice, se elevará al H.C.D. para su consideración teniendo en cuenta que se le aplicará un porcentaje del 25% en concepto de plusvalía sobre los metros cuadrados excedidos y el valor de la unidad arancelaria vigente.

m² excedido x Unidad Arancelaria x % determinado.

Inc. b) Excedente de F.O.T. En el caso que el valor FOT declarado se encuentre entre el máximo establecido por la Ord. Nº 493/81 y el valor FOT “tolerado”, se aplicará el 1% de la Unidad Arancelaria sobre los metros cuadrados excedidos. En caso que el proyecto supere dicho índice, se elevará al H.C.D. para su consideración teniendo en cuenta que

se le aplicará un porcentaje del 25% en concepto de plusvalía sobre los metros cuadrados excedidos y el valor de la unidad arancelaria vigente.
m² excedido x Unidad Arancelaria x % determinado.

Zona	F.O.T. Ord.493/81	F.O.T. Tolerado	Porcentaje de aplicación de multa	
			Hasta tolerado	Excedido
Ramallo y Villa Rllo.				
1/1a.-1/1.b	1,6	2,5	1 %	6%
2/2a.-2b.-2/2a.a	1,4	1,6	1%	3%
3/3a.-3b.- 3/3a.a	0,6	0,8	1%	3%
Pérez Millán				
1/1a	0,6	1,6	1%	3%
2/2	--	--	--	--
V.G.Savio				
	0,6	1,6	1%	3%
El Paraíso				
	0.6	1,2	1%	3%
Z.U.C.	0,8	0,8	--	3%

Inc. c) Excedente de DENSIDAD HABITACIONAL, se computará de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 y sus modificatorias y en base a los parámetros de la Ord. Municipal N° 493/81.

Sobre el excedente de habitantes permitidos para la obra proyectada, se computará por cada persona que supere lo aceptado, una superficie estimada de 7m2/pers., sumando la totalidad de los metros cuadrados y al monto de obra resultante se aplicará el 1% ó 3% de multa según corresponda.

m² resultante x Unidad Arancelaria x % determinado.

En caso que el proyecto supere el máximo establecido de 1000hab/Ha, se elevará al Honorable Concejo Deliberante para su consideración. Si supera la densidad habitacional de 1200hab/Ha. se le aplicará un porcentaje que se elevará al 15% sobre los metros cuadrados resultantes y el valor de la unidad arancelaria vigente en concepto de plusvalía.

m² resultante x Unidad Arancelaria x 15%.

Zona	Densidad Ord.493/81 hab./Ha	Densidad Tolerada hab./Ha	Porcentaje de aplicación de plusvalía	
			De 493/81 a tolerado	Excedido
Ramallo y Villa Rllo				
1/1a.-1/1.b	200	1000	1 %	6 %
2/2a.-2b.-2/2a.a	180	450	1%	3%
3/3a.-3b.- 3/3a.a	130	200	1%	3%
Pérez Millán				
1/1a	150	450	1%	3%
2/2	--	--	--	--
V.G.Savio				
	130	200	1%	3%
El Paraíso				
	130	150	1%	3%
Z.U.C.				
	150	150	--	3%

ARTÍCULO 11º) Los fondos recaudados en concepto de “Plusvalía” por solicitud de modificación del F.O.T., Y DENSIDAD HABITACIONAL deberán ingresar al Fondo Municipal de la Vivienda, con el objeto de otorgarle un destino social y los fondos recaudados por “Multas” por solicitud de aprobación del F.O.S., F.O.T., DENSIDAD HABITACIONAL, CENTRO DE MANZANA e INVASIÓN DE LINEA MUNICIPAL deberán ingresar al Fondo de Obras Públicas.-----

ARTÍCULO 12º) Deróguese la Ordenanza Municipal N° 5667/2017.-----

ARTÍCULO 13º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 06 DE AGOSTO DE 2020.-----**

MARÍA CECILIA RIZZI
SECRETARIA INTERINA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE