

ORDENANZA N°: 3014/06.-

Ramallo, 9 de mayo de 2006

VISTO:

La Ley N° 8912/77 “Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”; y

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario efectuar un ajuste de la delimitación de las áreas que conforman el núcleo urbano de Villa Ramallo, dando respuesta a la demanda de nuevos lotes urbanos y extraurbanos en esa localidad;

Que en los **Artículos 5° y 7°** de la citada Ley, se 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 dadas las facultades conferidas en los **Artículos 25° y 28° - Inc. 7 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 5°, 6°, 7° y 8° de la Ley N° 8912/77;**

Que la **Ordenanza N° 493/81** estableció la Delimitación Preliminar de Áreas; en un todo de acuerdo a la **Ley N° 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 1°) Desaféctase del **Área Rural** a la **Chacra 14** de la **Circunscripción II – Sección B.**-----

ARTÍCULO 2°) Considérase a la franja de terreno de la chacra mencionada en el Artículo----- lo **1°**, comprendida entre la línea municipal de la calle Alte. Brown, hasta una línea imaginaria, paralela a esta, que corre a 105 mts., como **Área Urbana, Zona Residencial Urbana Mixta: ZR1.** Una segunda franja de terreno, definida entre la anteriormente descripta línea imaginaria y otra nueva que corre paralela a la primera, a 181.63 mts. de distancia como **Área Complementaria Zona Residencial extra urbana: ZRex.1,** y una tercera franja que corre desde la segunda línea imaginaria y hasta el final de la chacra como **Área Complementaria Zona Residencial extra urbana II: ZRex.2.**----

ARTÍCULO 3°) ZR1: Zona Residencial mixta de baja densidad:
----- **CARÁCTER:** Zona en la que el uso Residencial se integra con usos comerciales, depósitos e industrias. Se admiten en dicha zona las actividades comerciales (incluyendo pequeños talleres mecánicos) e industriales que se consideren inocuos porque su funcionamiento no entraña riesgos o molestias a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente (definidos como de 1° Categoría en el Artículo 15° de la Ley 11.459). Se mantiene en la zona el carácter de edificación de baja altura. Altura máxima edificable 9 metros.

USOS PERMITIDOS: Vivienda, comercios, pequeños talleres, servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales, culturales, sociales, deportivos y estacionamientos.
Comercios de sustancias alimenticias hasta 300 m² cubiertos (exposición, venta y depósito), incluidas todas las áreas menos los estacionamientos.
Industrias de 1º categoría (Ley 11459).

SERVICIOS: Energía eléctrica y alumbrado público, agua corriente, desagües cloacales, desagües pluviales, tratamiento de vías de circulación.

INDICADORES URBANÍSTICOS:

DENSIDAD NETA: 130 hab/hectárea.
SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela 12 metros.
Superficie mínima de parcela: 300 m².
F.O.S.: 0,6
F.O.T.: 1

ESTACIONAMIENTO: Los depósitos autorizados en la zona deberán prever 1 lugar de estacionamiento (15 m²) por cada 100 m² de edificación y un (1) lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela, pudiendo coincidir con el espacio de estacionamiento en aquellos locales mayores a 200 m². (No deberán almacenar sustancias peligrosas para el medio, lo cual deberá ser verificado y certificado por la autoridad municipal).

RESTRICCIONES: Los edificios destinados a depósitos, talleres e industrias permitidos en el sector, deberán retirar su edificación como mínimo 3 metros de uno de los ejes laterales de la parcela. Altura máxima edificable 9 metros.-----

ARTÍCULO 4º) Zona Rex. 1: Residencial extra urbana I.
----- **CARÁCTER:** Sectores residenciales extraurbanos donde la vivienda rodeada de verde pasa a predominar en la zona. Se trata de alentar que los usos permitidos no generen molestias a la vivienda. Se mantiene en la zona el carácter de edificación de baja altura. Altura máxima edificable 9 metros.

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

SERVICIOS: Energía eléctrica y alumbrado público, desagües pluviales y tratamiento de vías de circulación.

INDICADORES URBANÍSTICOS:
DENSIDAD NETA: 75 hab/hectárea.
SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela 20 metros.
Superficie mínima de parcela 1.000 m².
F.O.S.: 0,3
F.O.T.: 0,6

ESTACIONAMIENTO: Todas las actividades culturales, sociales, deportivas y establecimientos educacionales deberán prever un (1) lugar de estacionamiento (15 m²) por cada 100 m² de edificación y un (1) lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela, pudiendo coincidir con el espacio de estacionamiento en aquellos locales mayores a 200 m². (No deberán almacenar sustancias peligrosas para el medio, lo cual deberá ser verificado y certificado por la autoridad municipal).

RESTRICCIONES: Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 2 metros de cada uno de los lados laterales de la parcela, 3 metros de frente y 5 metros de fondo. Altura máxima edificable 9 metros.-----

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

----- **CARÁCTER:** Sector destinado a vivienda no permanente, rodeada de verde y en contacto con la naturaleza, vivienda de fin de semana. Se mantiene en la zona el carácter de edificación de baja altura. Altura máxima edificable 9 metros.

USOS PERMITIDOS: Vivienda, actividades culturales, sociales, deportivas. Viveros, comercios diarios y periódicos.

SERVICIOS: Energía eléctrica y alumbrado público, desagües pluviales y tratamiento de vías de circulación.

INDICADORES URBANÍSTICOS:

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

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela 40 metros.
Superficie mínima de parcela 2.000 m².

F.O.S.: 0,2

F.O.T.: 0,4

ESTACIONAMIENTO: Todas las actividades culturales, sociales, deportivas y establecimientos educacionales deberán prever un (1) lugar de estacionamiento (15 m²) por cada 100 m² de edificación y un (1) lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela, pudiendo coincidir con el espacio de estacionamiento en aquellos locales mayores a 200 m². (No deberán almacenar sustancias peligrosas para el medio, lo cual deberá ser verificado y certificado por la autoridad municipal).

RESTRICCIONES: Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 3 metros de los lados laterales de la parcela, 4 metros de frente y 7 metros de fondo. Altura máxima edificable 9 metros.-----

ARTÍCULO 6º) Deróganse las Ordenanza Nº 2163/03 y 2378/04 -----

ARTÍCULO 7º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-----

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 9 DE MAYO DE 2006.-----