

ORDENANZA Nº: 4616/12.-

Ramallo, 22 de noviembre de 2012

VISTO:

La Ley Nº 8912 de Ordenamiento Ambiental y Uso del Suelo; y

CONSIDERANDO:

Que en sus Artículos 5º y 7º de la Ley provincial Nº 8912 establece que es faculta del Municipio regular el uso de su territorio y en virtud de un crecimiento ordenado fue sancionado un nuevo Código de Ordenamiento Territorial mediante la Ordenanza Nº 4278/11;

Que en el proceso de crecimiento que se encuentra insertado Ramallo en materia turística; este Municipio ha desarrollado un estudio de factibilidad para determinar el recurso geotérmico y brindar una alternativa de sostenimiento económico ya no solo de verano, sino anual;

Que debido a la factibilidad termal existente comprobada por los estudios realizado por el Geólogo Abel Pesce, la Municipalidad ha iniciado un proceso de consulta a inversores privados;

Que el único inversor hasta la fecha que ha dado un mecanismo de consultas vía administrativa con fecha 12 de mayo de 2012, ha sido la empresa Previpar S.A., referidas a las condiciones para el desarrollo del proyecto. La Municipalidad ha dado respuesta en fojas 72 de expediente 4092 - 8249/12 evacuando dudas respecto a obras de infraestructuras y normas de uso del suelo que garanticen al inversor, seguridad jurídica, como así mismo ha dado la respectiva información a cerca de las tramitaciones provinciales que regulan en materia de termalismo;

Que en fecha 16 de octubre de 2012 Previpar S.A. ha notificado la voluntad de ejecutar el proyecto y pone en conocimiento que las parcelas afectadas al proyecto son: **CIRC. XII – Sección Rural – Parcela 1075 A – Partida Inmobiliaria Nº 087-000891-0; y CIRC. XII, Sección rural - Parcela Nº 1075C, Partida inmobiliaria 16868,**

Que el inversor ha destinado una serie de parcelas en una zona estratégicamente ubicada en forma equidistante con Villa Ramallo, Ramallo y El Paraíso, aprovechando la atractiva vista de la zona ribereña del Arroyo “Las Hermanas” en ambas márgenes, lo posibilitaría la incorporación de otras localidades del Partido al corredor turístico que se iniciaría en la ciudad de Ramallo con el Proyecto “Viva El Río”;

Que dicho proyecto pretende liderar cambios estructurales en materia turística permitiendo convertirse en la primera ciudad termal del corredor del Paraná en la Provincia de Buenos Aires;

Que en dicha parcela el objetivo es la concreción de tres unidades de negocios estrechamente vinculadas una con la otra de forma tal de asegurar el éxito del conjunto:

- a) Complejo Termal y Parque Acuático Termal.**
- b) Sector de Servicios Gastronómicos, de esparcimiento y de Hotelería – Cabañas y Hotel Boutique de Campo.**
- c) Urbanización Residencial y aprovechamiento de recurso termal con parcelas destinadas a viviendas unifamiliares;**

Que es objetivo de este Departamento Ejecutivo Municipal potenciar al Partido de Ramallo como una propuesta turística permanente, ofreciendo al visitante una amplia gama de servicios de excelente calidad y valor agregado, generando beneficios para la comunidad y los inversores;

Que el Departamento Ejecutivo Municipal considera que es importante destacar que - si bien durante el periodo de construcción la cantidad de personal empleado en la ejecución de las obras se puede elevar en forma temporal – el presente proyecto de inversión generará, atento a que es una inversión destinada a la Industria Turística con un alto índice de ocupación de mano de obra calificada un número muy importante de puestos directos e indirectos de trabajo con una inversión directa final, con el proyecto completo terminado, varias veces millonaria;

Que a su vez, permitirá sinergizar con el resto de las inversiones existentes en materia de turismo pues – por un lado - se incrementará notoriamente el número de plazas hoteleras, y - por otro lado – dotará al Partido de Ramallo de una oferta turística de 365 días anuales, cortando con la estacionalidad de la oferta estival;

Que dicha empresa presentó copia del contrato de opción de compra del inmueble rural suscripto entre Previpar S.A. representada por el Sr. Rubén F. Otero, en su rol de fiduciaria del Fidecomiso Termas Ramallo y la Sra. María del Carmen Filiberto y Luís Ángel Demaria, como propietarios;

Que a los efectos de avanzar y facilitar acciones para el objetivo propuesto, es necesario adecuar las Parcelas al código de zonificación actualizado que fuera sancionado hace un tiempo atrás;

Que las parcelas propuestas para la nueva zonificación quedarán enmarcadas en el mismo uso de suelo que las existentes en la margen derecha del Arroyo Las Hermanas hasta la desembocadura del río Paraná, por lo cual no configura ninguna alteración al proyecto global de ordenamiento;

Que a la fecha dicha parcela se encuentra zonificada como sección rural y es necesario encuadrarla dentro del Artículo 305, como Zona Complementaria de Recreación y Turística dos (2) (CDT2);

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Declárase de **INTERÉS MUNICIPAL** el Proyecto: “**Complejo TERMAL; PARQUE ACUÁTICO y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL**” a desarrollarse en el predio denominado catastralmente como: **Circ. XII - Sección Rural - Parcela 1075A y 1075C, que lleva adelante la empresa Previpar S.A.**-----

ARTÍCULO 2º) Establécase como **Zona Complementaria de Recreación y Turística Dos (CDT2)** a las Parcelas que se detallan a continuación: **CIRC. XII, Sección Rural, Parcela Nº 1075A, Partida Inmobiliaria. 891: CIRC. XII, Sección rural, Parcela Nº 1075C, Partida inmobiliaria 16868**, según consta en el **Anexo I**, que forma parte legal de la presente. En un todo de acuerdo a la Ordenanza Nº 4278/11, capítulo 2, artículo 305.-----

ARTÍCULO 3º) El cambio de Zonificación establecido en el Artículo Anterior se limita ----- exclusivamente al Proyecto a que hace referencia el Artículo 1º en su totalidad “**Complejo TERMAL; PARQUE ACUÁTICO y URBANIZACIÓN RESIDENCIAL**” y por un término de treinta y seis (36) meses para el inicio del proyecto.--

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

APROBADA POR UNANIMIDAD EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 22 DE NOVIEMBRE DE 2012.--