ORDENANZA Nº: 6495/22.-

Ramallo, 28 de abril de 2022

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 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;

Que la **ORDENANZA Nº 6124/2020**, de aplicación de multa plusvalía por exceso de indicadores urbanos, necesita ser reformada;

Que en Diciembre del año 1981, se sanciona la **ORDENANZA Nº 493/81,** que establece la delimitación de áreas y los indicadores urbanos actuales, amerita que se revea el **Cobro de Multa** a las edificaciones antirreglamentarias que acrediten la data de construcción anterior al año 1982;

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°) Apruébese 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 493/81.----------

ARTÍCULO 2°) 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 493/81 y que no superen los índices establecidos como tolerados para tal fin.----------

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

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

Escaneado con CamScanner

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.----------

ARTÍCULO 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 7°) Para los planos presentados como **"Medición o Regularización de ---------- Obra"** con el/los excedentes de indicadores que superen los valores de la mencionada Ordenanza Nº 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 calculado en metros cuadrados, por el valor del m2 cubierto o semicubierto construido, de acuerdo a la categoría que establece la planilla de desarrollo de visado o planilla anexa emitida por el Colegio Profesional correspondiente.
M2 excedido x Valor del m2 x % determinado.----------

ARTÍCULO 8°) Inc. 8-1) Excedente de F.O.S. Se establece una escala de porcentaje de ---------- aplicación para el cobro de 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 1.0	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 al valor del m2 declarado. 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 10 % sobre los metros cuadrados excedidos y en base a la unidad arancelaria vigente.
M² excedido x Valor del m2 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. – 1/1b.	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%
ZUC				
	0,6	0,8	---	3%

Escaneado con CamScanner

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 al valor del m2, 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 10 % sobre los metros cuadrados resultantes y en base al valor del m2 declarado.
M² resultantes x Valor del m2 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. – 1/1b.	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%
ZUC				
	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 25 m 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 del m2 declarado, se aplicará el porcentaje de multa establecido.
M² excedido x Valor del m2 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 del m2 declarado en Colegio Profesional.
M² excedido x Unidad Arancelaria x 5%.----------

ARTÍCULO 9º) Exímase del Pago de Multa por incumplimiento de indicadores urbanos ---------- contemplados dentro de la **Ordenanza Municipal Nº 6124/20,** a las obras construidas con anterioridad al año 1982, avalado mediante documentación respaldatoria.----------

ARTÍCULO 10 º) Otórguese una **bonificación del 30%** de la resultante final de **"Multa"** ---------- al contribuyente que opte por la opción de **pago al contado**.----------

ARTÍCULO 11°) Para obras presentadas como **"Proyecto de Obra o a Construir"** con ---------- planos que pretendan modificar los indicadores de la mencionada Ordenanza Nº 493/81, se aplicarán los porcentajes de Plusvalía que establece el Artículo 12º de la presente Ordenanza. Los porcentajes se aplicarán sobre el excedente en metros cuadrados por el valor del m2 cubierto o semicubierto a construir, de acuerdo a la

Escaneado con CamScanner

categoría que establece la planilla de desarrollo de visado o planilla anexa emitida por el Colegio Profesional correspondiente.
M² excedido x Valor del m2 x % determinado.----------

ARTÍCULO 12°) 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.

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 el índice 2.5, se elevará al H.C.D. para su consideración, teniendo en cuenta que se le aplicará el porcentaje del 6% establecido en concepto de plusvalía sobre los metros cuadrados excedidos y el valor del m2 declarado. Si el valor F.O.T. proyectado fuese superior a 3.0, se aplicará el 10 % de porcentaje de plusvalía.
M² excedidos x Valor del m2 x % de plusvalía determinado.

Zona	F.O.T Ord. 493/81	F.O.T. Tolerado	Porcentaje de aplicación de multa	
			Hasta tolerado	Excedidos
Ramallo y Villa Rllo				
1/1a. – 1/1b.	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%
ZUC				
	0,6	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 Nº 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 del m2 de obra resultante se aplicará el 1% ó 3% de multa según corresponda.
M² resultantes x Valor del m2 x % de plusvalía 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 10 % sobre los metros cuadrados resultantes y el valor del m2 declarado, en concepto de plusvalía.
M² resultantes x Valor del m2 x % de plusvalía determinado.

Escaneado con CamScanner

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. – 1/1b.	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%
ZUC				
	150	150	---	3%

ARTÍCULO 13°) 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 14°) Deróguese la Ordenanza Municipal N° 6124/2020.----------

ARTÍCULO 15°) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.----------

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 28 DE ABRIL DE 2022.----------

JERÓNIMO VIVES
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE RAMALLO

SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Escaneado con CamScanner