

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 1°) 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 2°) En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 1°) 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.

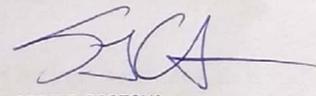
ARTÍCULO 3°) En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2°) de la presente se procederá a la aplicación de las sanciones correspondientes establecidas en el régimen municipal vigente.

ARTÍCULO 4°) 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 JERONIMO
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE




SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE