ORDENANZA N°1222/2024

VISTO:

Que mediante presentación de fecha 29 de julio de 2024 el Departamento Ejecutivo Municipal solicita el tratamiento del pedido de excepción efectuado por IL DIONIGI S.A. C.U.I.T. N°30-71418503-5 con sede social en calle Carlos Gardel 1817 de la Localidad de Boulogne, Partido San Isidro, Provincia de Buenos Aires, representada por el apoderado Da Fonseca Carlos Daniel, respecto la presentación de fecha 18 de diciembre de 2.023, mediante la cual se proyecta una ampliación del factor de ocupación de suelo y factor de ocupación total a los fines de cumplir con la construcción del auditorio y/o Centro de Convenciones ordenado por esta misma municipalidad en la Ordenanza N° 1064/19 y para la infraestructura de servicios turísticos exigida por la Ley de Alojamientos Turísticos, que incluye cocinas para el Hotel, depósitos de mercaderías, servicios al auditorio- baños- baños de discapacitados, etc.- , gimnasio, acceso de servicios, cocheras de descarga, pérgolas en balcones, pero que no implica una mayor cantidad de unidades funcionales, como por ej. Habitaciones.-

Y CONSIDERANDO:

Que según surge de la documentación del legajo respectivo, el solicitante proyecta la construcción de un Hotel Boutique de categoría cuatro estrellas de doce habitaciones en dos niveles, con Centro de Convenciones para 100 personas, pileta, en el inmueble designado catastralmente como CIRC: 03- SECC: 01, MZ: 001, PARC:100, calle Don Juan Campano s/n lugar “El Estanque” San Huberto de ésta localidad, coordenadas geográficas: LATITUD 31°50’30.25”S- LONGITUD: 64°59’55.67”O, que mide DOCE MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON DOCE METROS CUADRADOS (12.754,12m2).-

Silvio Néstor Flores
Presidente
Concejo Deliberante de Nono

Rodrigo Oscar Navarro Akiki
Secretario
Concejo Deliberante de Nono

Que verificada por la Dirección de Desarrollo Urbano la ubicación de inmueble, surge que este se encuentra en la “Zona K” con F.O.S. de 0.064% y F.O.T. de 0.104%, de acuerdo a la Ordenanza N°1064/19.-

Aplicados éstos índices al inmueble objeto del proyecto surge que el mismo se encuentra por debajo de los límites de unidades funcionales, pero excede el factor de ocupación de suelo y factor de ocupación total, como consecuencia de la infraestructura de servicios necesaria para calificar como “hotel cuatro estrellas” conforme los arts. 9, 19 a 24 del decreto n° 1681/18 reglamentario de la ley 6483, y de la proyección del auditorio / Centro de Convenciones, requerido, y las instalaciones anexas a este.

Que para que el emprendimiento logre cumplimentar con las exigencias para la categoría, y consolidar el auditorio requiere necesariamente el desarrollo de infraestructura como Salón de Usos Múltiples no menor a ciento cincuenta metros cuadrados, Piscina, gimnasio, sala de relax, espacio deportivo, recepción, baños comunes, habitaciones adaptadas a la discapacidad, cocheras semi-cubiertas, habitaciones no menores a dieciséis metros cuadrados con más tres metros adicionales por persona, entre otros requerimientos.

Que por ello, es necesario prever la flexibilización del factor de ocupación de suelo a los fines de la adaptación del alojamiento a la categoría señalada y al cumplimiento de la construcción del Salón de Convenciones.

Se debe destacar que mediante Ordenanza 1064/19 se amplió el FOS y FOT para el mismo proyecto, y en consecuencia la empresa propietaria adecuó en plano el sistema de captación de aguas de lluvia para mitigar la impermeabilización del suelo provocada por la diferencia de FOS.-

Que además el emprendimiento, localizado plenamente en zona urbanizable, podría resultar beneficioso para nuestra localidad, ya que generaría fuentes laborales y ampliaría la categoría de alojamientos turísticos y servicios que se

ofrecen en la zona, permitiendo incluso introducir nuevos perfiles turísticos como el “turismo de convenciones”.-

Que por ello, se estima como oportuno y conveniente autorizar el factor de ocupación de suelo y el factor de ocupación total proyectado, conforme el art. 282 del Reglamento de Comercio y Bromatología, arts. 9,19 a 24 del decreto n° 1681/18 reglamentario de la ley 6483 y art. 4 inc. a de la ley 9124.

Por ello.-

EL CONCEJO DELIBERANTE DE NONO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N°1222/2024

ARTÍCULO 1: HACER lugar a lo peticionado por el particular IL DIONIGI S.A. C.U.I.T. N°30-71418503-5 con sede social en calle Carlos Gardel 1817 de la Localidad de Boulogne, Partido San Isidro, Provincia de Buenos Aires, representada por el apoderado Da Fonseca Carlos Daniel y en consecuencia autorizar un factor de ocupación de suelo de 0.104% y un factor de ocupación total de 0.16% para el Proyecto “HOTEL CUATRO ESTRELLAS BOUTIQUE” en el inmueble designado catastralmente como CIRC: 03- SECC: 01, MZ: 001,PARC:100, calle Don Juan Campano s/n lugar “El Estanque” San Huberto de ésta localidad, coordenadas geográficas: LATITUD 31°50’30.25”S- LONGITUD: 64°59’55.67”O, que mide DOCE MIL SETESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO CON DOCE METROS CUADRADOS (12.754,12m2), según la documentación que como anexo I forma parte de la presente.-

Silvio Néstor Flores
Presidente
Concejo Deliberante de Nono

Rodrigo Oscar Navarro Akiki
Secretario
Concejo Deliberante de Nono

ARTÍCULO 2: REMITASE copia de lo actuado al Departamento Ejecutivo.-

ARTÍCULO 3: COMUNÍQUESE, DESE AL REGISTRO MUNICIPAL, CUMPLIDO ARCHÍVESE.-

ORDENANZA N°-1222/2024. Dada en la sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Nono a los 9 días del mes de septiembre de 2024.

Silvio Néstor Flores
Presidente
Concejo Deliberante de Nono

Rodrigo Oscar Navarro Akiki
Secretario
Concejo Deliberante de Nono