ORDENANZA N°1227/2024

VISTO:

Que mediante presentación de fecha 20 de septiembre de 2024 el Departamento Ejecutivo Municipal solicita el tratamiento del pedido de excepción efectuado por el Sr. Sergio Manterola, D.N.I. N°17.160.797, respecto la presentación de fecha 02 de septiembre de 2.024, mediante la cual se releva superficie construida y se proyecta obra para concluir con la mencionada edificación en el inmueble con nomenclatura catastral 28072001041011.

Que en dicho inmueble se encuentra construida una edificación con destino a "Hotel", de ochocientos dieciséis metros cuadrados (816 m2), con ocho habitaciones, que se pretende categorizar con "cuatro estrellas" de conformidad a la Ley N°6483, debiendo, a tales fines, realizarse las obras de finalización.

Que de acuerdo al informe técnico de la Secretaría de Gobierno Municipal, se proyecta obra nueva de doscientos veintiocho metros cuadrados (228m2) cubiertos, y ciento cincuenta y dos metros cuadrados (152m2) semi- cubiertos, lo que implica un exceso en el factor de ocupación de suelo (FOS) y factor de ocupación total (FOT) admisible; y la construcción de doce habitaciones más, que exceden la cantidad de unidades funcionales permitidas, en virtud del artículo 129 de la Ord. 993/18, "Zona G1".

Que el informe técnico de la solicitud expresa: (SIC) *"Motivo: Solicitud de excepción en algunos puntos del artículo 129: "ZONA G" sub zona G1 del código urbano y de edificación ordenanza nro. 993/2018. Condición: El señor Manterola adquirió el inmueble en el que se encontraba una construcción en estado de abandono o con la obra paralizada por decisión de los propietarios. Dicha construcción tenía el destino inicial de hotel con 8 habitaciones de las cuales la obra gris ya se encontraba muy avanzada (aprox. 90 % obra gris). Por otro lado los lugares comunes del proyecto (sala de estar, recepción, etc) están en un*

avance del 30 % de obra gris. Este estado de abandono en un sector con gran afluencia turística consideramos perjudica a la imagen de Nono como destino turístico, por lo que se puede considerar flexibilizar los índices que afectan al proyecto, ya que además de continuar y finalizar la obra se propone materializar un ***hotel 4 Estrellas.***

Los puntos a tener en cuenta a la hora del pedido de excepción fueron los siguientes:

ITEMS	CONSTRUIDOS	PROYECTADOS	SEGÚN CODIGO	EXCEPCIÓN
M2 EN PB CUBIERTOS	816	228	556.25	639.75
M2 EN PB S/CUBIERTOS		152		
M2 TOTALES	816	769	667.5	917.5
HABITACIONES	8	12	8	12
FOS	0.073	0.034	0.05	0.1
FOT	0.073	0.069	0.06	0.082
RETIRO FRONTAL		COCHERAS ABIERTAS SOBRE L.M.	15	15

- *Retiro de frente: según código 15 m, según excepción pedida quedarían las cocheras abiertas materializadas sobre línea municipal, con un semi cubierto.*
- *Número de unidades funcionales: según código: - se permitirían 4 Unidades Funcionales (8 habitaciones para alojamiento) – serían las 8 habitaciones que ya se encuentran ejecutadas, se proponen agregar 12 habitaciones que configurarían 6 Unidades Funcionales.*
- *FOS y FOT ver índices y metros cuadrados a excepcionar en cuadro*

*Teniendo en cuenta que en retiros de frente la excepción es de mínima interferencia con lo establecido por el código urbano y de edificación, el punto más conflictivo se encuentra en la excepción del agregado de las unidades funcionales, teniendo en cuenta las unidades mínimas para lograr rentabilidad en un establecimiento de la categoría de alojamiento propuesta (****4 Estrellas****), es poco probable que se pueda lograr con menos de 12 a 14 habitaciones, ese es un análisis a realizar a la hora de considerar la excepción. Y* ***es recomendación de la Secretaría de Gobierno y Planificación considerar la***

aprobación de la excepción de algunas unidades funcionales *dejando a criterio/estudio del Concejo Deliberante cual sería el número final de esas unidades excepcionadas, teniendo en cuenta que cada unidad funcional en los casos de alojamiento se cuenta como dos habitaciones.”.-*

Que como puede apreciarse en el cuadro del informe técnico precitado, lo ya construido- con anterioridad a la vigencia del Código Urbano y de Edificación- excede el FOS y el FOT permitido actualmente para la Zona, por ende el FOS Y FOT necesario para la conclusión de la obra, también lo excede.

Que el proyecto de obra consiste en la finalización del sector de servicios, como la construcción de un entrepiso para el Salón de Uso Múltiples, y emplazamiento de piletas de natación externas, infraestructura que resulta necesaria para dar cumplimiento a las especificaciones mínimas para hoteles de categoría cuatro estrellas.-

Que asimismo, el administrado pretende construir, además de las ocho habitaciones ya edificadas, doce habitaciones tipo suite, adicionales, (de acuerdo al Código Urbano dos habitaciones se computan como una unidad funcional); lo que implica un exceso en la cantidad de unidades funcionales admisibles.

Que si bien, resulta razonable permitir la construcción de unidades funcionales suficientes, para que el emprendimiento resulte mínimamente rentable, justificando de este modo la inversión, se estima que ello no implica, *per se*, la posibilidad de extralimitarse con la cantidad de habitaciones, debiendo considerarse a tales fines, las condiciones urbanísticas y ambientales del sector, por lo que se estima que la cantidad de U.F., no debería, en este caso, duplicar- por vía excepcional - la cantidad de U.F. admisibles, teniendo especialmente en cuenta la carga de la vía de acceso, los servicios públicos disponibles, y la carga ambiental sobre el predio en cuanto volcamiento de efluentes.-

Que en este sentido, se considera que el incremento de unidades funcionales, debería, en todos los casos prever medidas eficaces de mitigación del impacto

ambiental, como reutilización de aguas pluviales, recupero de aguas grises, con reutilización en lo proyectado, y sistema de disposición de efluentes acorde a la magnitud del emprendimiento.

Que por otro lado, debe considerarse también, que la recuperación y puesta en funcionamiento de la obra, implica un notable mejoramiento de la estética de la Zona, ya que dicho emprendimiento se visualiza desde una de las arterias más importantes del pueblo, que une la localidad de las Calles y el Alto de Nono.-

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.-

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, y un total máximo de ocho unidades funcionales (16 habitaciones).-

Por ello.-

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE NONO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N° 1227/2024

ARTÍCULO 1: HACER lugar parcialmente a lo peticionado por el particular Sr. Sergio Manterola, D.N.I. N°17.160.797, y en consecuencia autorizar un factor de ocupación de suelo de 0.107% y un factor de ocupación total de 0.142%, con la cantidad de ocho unidades funcionales como máximo, para el Proyecto “HOTEL CUATRO ESTRELLAS” en el inmueble designado catastralmente como nomenclatura catastral 28072001041011, calle Las Moras de ésta localidad, coordenadas geográficas, según la documentación que como anexo I forma parte de la presente.-

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

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

ORDENANZA N°-1227/2024. Dada en la sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Nono a los 26 días del mes de septiembre de 2024.

Silvio Néstor Flores
Presidente
Concejo Deliberante de Nono

Rodrigo Oscar Navarro Akiki
Secretario
Concejo Deliberante de Nono