ORDENANZA N°1268/2025

VISTO:

Que mediante nota ingresada con fecha 04 de noviembre de 2.025, la Sra. Talirz Katharina Martha Monique solicita al Departamento Ejecutivo Municipal la remisión de su trámite al Concejo Deliberante local a los efectos de que se evalúe el otorgamiento de una excepción al factor de ocupación de suelo y factor de ocupación total en relación al proyecto de obra para la construcción de una vivienda familiar en la parcela con nomenclatura catastral Circ:01 Secc: 03 Mz: 007 P: 36/37.-

Y CONSIDERANDO

Que la administrada solicita una excepción al factor de ocupación de suelo y factor de ocupación total en relación al proyecto de obra para la construcción de una vivienda familiar en la parcela con nomenclatura catastral Circ:01 Secc: 03 Mz: 007 P: 36/37, ubicada en la zona identificada como “B1” de conformidad al Código Urbano y de Edificación (Ordenanza 993/18), en virtud de que la misma expone que proyecta construir una casa sencilla para poder residir permanentemente en la localidad, con las comodidades imprescindibles para habitarla la solicitante y su familia, de un dormitorio principal, un estudio (o dormitorio de huéspedes), cocina, estar-comedor, cochera, galería y depósito, todo lo cual totaliza ochenta y cinco metros cuadrados de superficie cubierta y veintinueve metros cuadrados de superficie semicubierta.-

Que de conformidad al informe emitido por la Dirección de Obras Privadas Municipal *“(…) se ha presentado un plano de proyecto de una vivienda familiar sobre la propiedad de la Sra. Talirz Katharina Martha Monique la cual solicita Excepción para realizar la construcción de su vivienda familiar para solucionar el*

problema habitacional de su familia, en un lote con una superficie de 968.52 m2 por lo cual realizó tramite de declaración jurada de posesión. Se informa que dicha Parcela se encuentra en Zona : B1 del código de edificación Ord. Municipal 993/18.

- *Número de unidades funcionales por parcela: 1 unidad cada 10.000 m2 (la misma llegaría a este índice con el 10% de tolerancia).*
- *F.O.S admitido : 0.07*
- *F.O.S Proyectado: 0.11*

Dicha parcela cuenta con la superficie mínima según ordenanza 993/18 para poder realizar una unidad funcional de hasta 67.79 m2 con un 10% de tolerancia llegaría a74.56 m2.

El proyecto presentado cuenta con una superficie cubierta de 85.00 m2 y una superficie semi - cubierta de 29.00 m2 de las cuales están permitidos 75 m2 aproximadamente.

Lo que solicita es poder construir, además de lo permitido una superficie de 10 m2 cubiertos y 29 m2 semi – cubierto, que es para una cochera abierta y una pequeña galería.”

Que en estos términos la concesión de la excepción implicaría permitir la construcción de una superficie excedente de diez metros cubiertos, y de veintinueve metros semi-cubiertos, a los fines de que la administrada pueda acceder a la vivienda deseada.-

Que en virtud de que el proyecto se trata de una vivienda de carácter familiar, con destino a uso permanente, y que el exceso en el FOS y FOT resulta insignificante en términos de impacto ambiental, es que se estima que es factible otorgar la flexibilización de dichos parámetros a los fines de garantizar el acceso a la vivienda digna y apta para el desarrollo humano y familiar, en condiciones que mejoren la calidad de vida y el buen vivir de la administrada. –

Que no obstante se deberán llevar adelante medidas de mitigación del impacto sobre el ambiente, como verbigracia la recolección de aguas de lluvia y la estricta conservación del bosque nativo circundante. -

Que por ello, es que se estima que corresponde admitir la situación de excepcionalidad, y en consecuencia autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a dar trámite al proyecto de obra presentado.-

Que el Estado Municipal garantiza el acceso a la vivienda, y la dignidad humana, considerando que el otorgamiento de la excepción solicitada no afectaría el plan de ordenamiento urbano, no perjudicaría a terceros, ni incidiría en la factibilidad de prestación de servicios.-

Que es facultad municipal en virtud del artículo N° 123 de la C.Nac., art. 180 y 186 inc.7 de la C. Pcial , art. 30 inc. 1 de la Ley N° 8.102

Por ello.-

Silvio Néstor Flores
Presidente
Concejo Deliberante de Nono

Rodrigo Oscar Navarro Akiki
Secretario
Concejo Deliberante de Nono

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE NONO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA N°1268/2025

ARTÍCULO 1: HACER lugar a lo peticionado por la Sra. Talirz Katharina Martha Monique, D.N.I. N°95.171.356 y en consecuencia autorizar el factor de ocupación de suelo y factor de ocupación total proyectado en el plano anexo, para la construcción de una vivienda unifamiliar para residencia permanente en la parcela con nomenclatura catastral Circ:01 Secc: 03 Mz: 007 P: 36/37, con una superficie cubierta de ochenta y cinco metros cuadrados, y una superficie semi-cubierta de veintinueve metros cuadrados.-

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

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

ORDENANZA N°1268/2025. Dada en la sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Nono a los 11 días del mes de noviembre de 2025.

Silvio Néstor Flores
Presidente
Concejo Deliberante de Nono

Rodrigo Oscar Navarro Akiki
Secretario
Concejo Deliberante de Nono