



GOBIERNO
DE LA CIUDAD
DE OBERÁ

CONCEJO DELIBERANTE DE OBERÁ
RECIBIDO

Nº DE ORDEN 182
EX Nº: 378
FECHA: 01-12-25 Hs: 10:19

Año 2025 de la Protección Integral para Niñas, Niños y Adolescentes y la Lucha contra el Abuso, la Violencia en Todas sus Formas, los Cibercrimenes por la Accesibilidad Digital para Personas con Discapacidad, y la Contribución de las Cooperativas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como la Concientización y Promoción de la Funga Misionera.

Oberá, Misiones, 28 de noviembre de 2.025.-

AL SEÑOR PRESIDENTE
DEL CONCEJO DELIBERANTE
LIC. PABLO ARIEL ULLON

S _____ / D _____

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. y por su digno intermedio a los señores Concejales a fin de elevar la solicitud de excepción a la normativa de estacionamiento vehicular vigente, Código de Edificación de la ciudad de Oberá, respecto a la exigencia de cocheras para proyectos de viviendas multifamiliares sobre el lote identificado catastralmente como: DEPTO. 13. MUN 55, SECC. 005, CHAC 0000, MZ 007, LOTE 07/06 PARC. 25/26 , para su correspondiente tratamiento.

Se adjunta a la presente, nota de solicitud efectuada por la Presidente de la empresa constructora Silvana Ratti S.A y proyecto de construcción.

Sin otro particular, saludo a Ud. y por su intermedio a los demás miembros del Concejo, muy atentamente. -

J.C.

PABLO A. HASSAN
INTENDENTE
Municipalidad de Oberá



28 noviembre del 2025
Oberá, Misiones

Presidente Sr. Pablo Ariel Ullon
Concejo Deliberante de la Ciudad de Oberá
S _____ / _____ D

De mi mayor consideración:

Quien suscribe, Silvana Mariel Ratti, en mi carácter de presidente de la empresa constructora Silvana Ratti S.A., con domicilio legal en Av. Trinchera de San José nº1586 de la ciudad de Posadas, se dirige a este Honorable Concejo Deliberante con el debido respeto, a fin de solicitar la excepción a la normativa de estacionamiento vehicular vigente —Ordenanza Nº 2611 del Código de Edificación de la ciudad— en lo referente a la exigencia de cocheras para proyectos de viviendas multifamiliares.

Nuestro proyecto se ubica sobre la Av. Sarmiento nº 1190, con datos catastrales: Sección 005 - Chacra 00 - Manzana 007 - Lote 07/06 – Parcela 025/026. El mismo contempla la construcción de 102 monoambientes y 24 departamentos de un dormitorio, y está diseñado para satisfacer la creciente demanda del público joven y dinámico (estudiantes y profesionales); Según nuestros estudios de mercado, este segmento no presenta una demanda relevante de cocheras, dado que gran parte de los potenciales usuarios no dispone de vehículo propio o emplea medios de transporte alternativos.

En nuestra propuesta original, el proyecto contemplaba dos niveles de subsuelo para cumplir con las exigencias de la normativa en materia de estacionamiento. Sin embargo, con los resultados del estudio de suelo se resolvió prescindir de uno de los niveles previstos, con la necesidad de no afectar las construcciones linderas, sumado a la evaluación económica realizada.

La normativa actual exige 75 cocheras en total, una cifra que excede significativamente la demanda real prevista para este tipo de unidades. Por ello, solicitamos se considere la posibilidad de adoptar un criterio similar al de otras ciudades de la región, permitiendo una relación de 1 (un) estacionamiento cada 4 monoambientes.

Esto implicaría un total de 26 cocheras para los monoambientes (102UF/4UC) y 24 cocheras para los departamentos de un dormitorio, resultando en un total de 50 cocheras necesarias. Para compensar la superficie originalmente destinada a estacionamiento, se ha incorporado un inmueble situado en el lote lindero de la esquina, lo que nos permite alcanzar el total de las 50 cocheras requeridas bajo esta propuesta.

La ubicación estratégica del proyecto en el centro de Oberá potencia el uso de bicicletas y los desplazamientos a pie, disminuyendo la presión sobre el tránsito vehicular y promoviendo un entorno urbano más sostenible, en nuestro estacionamiento cubierto en el subsuelo proponemos 26 unidades destinadas al guardado de bicicletas, fomentando el uso de las mismas.

Conceder esta solicitud no solo impulsaría la concreción de un proyecto de inversión en vivienda, optimizaría el diseño arquitectónico, sino que también contribuiría a los objetivos de sostenibilidad urbana de la ciudad.

Se adjunta la documentación técnica correspondiente para su análisis y quedamos a disposición para ampliar cualquier información que consideren necesaria. Sin otro particular, saludamos atentamente.



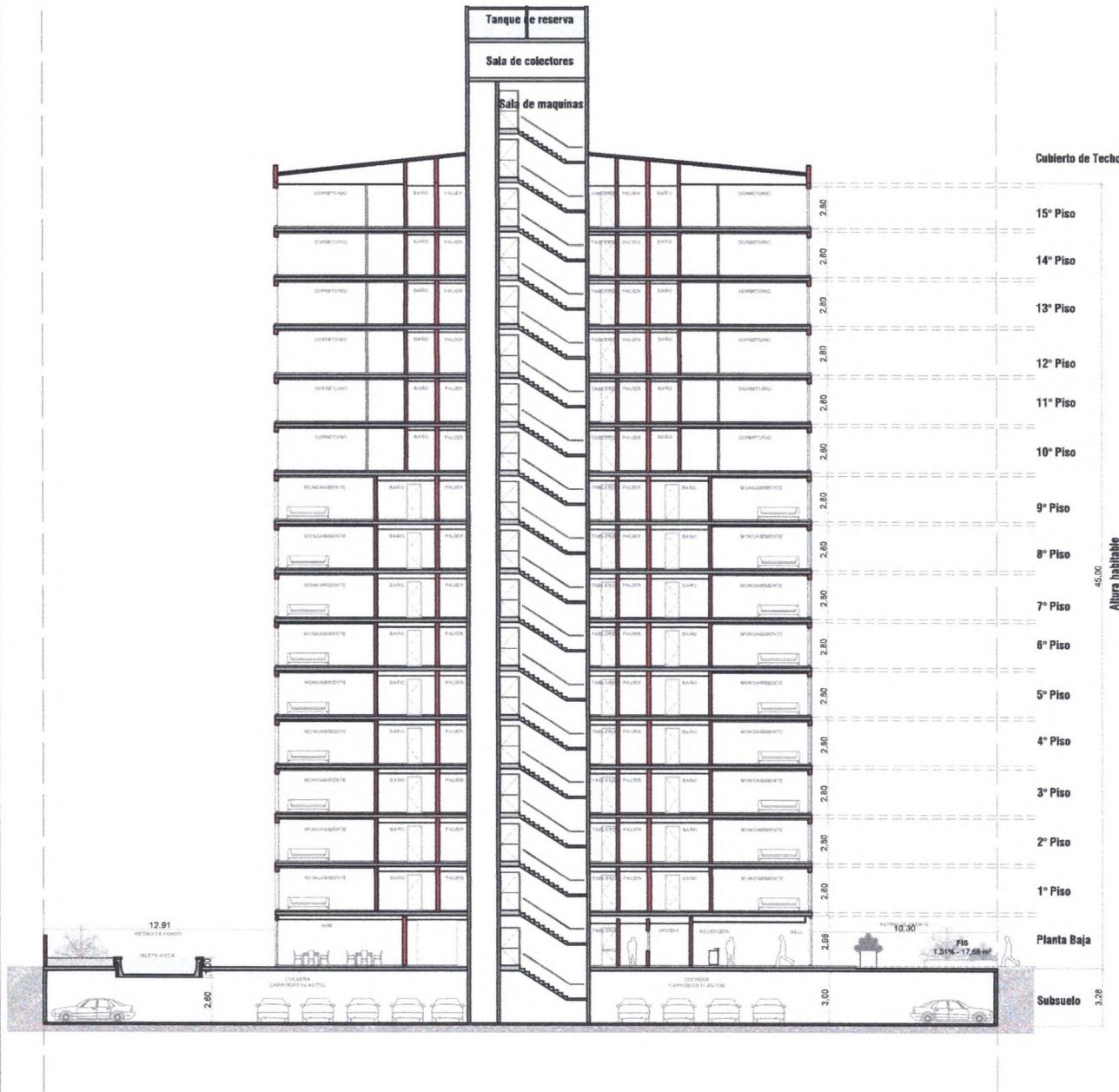
Lic. Ratti, Silvana
Dni 24.509.713

Lic. en Adm. de Empresas
PRESIDENTE
Silvana Ratti SA



E.M

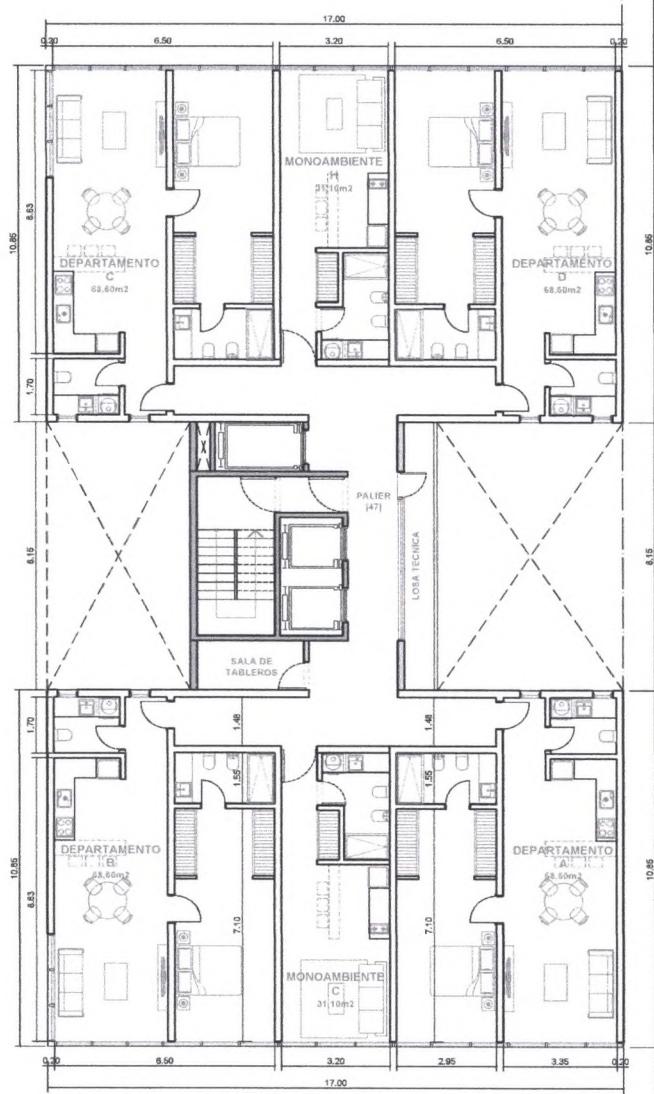
L.M



CORTE PRINCIPAL



SILVANA RATTI

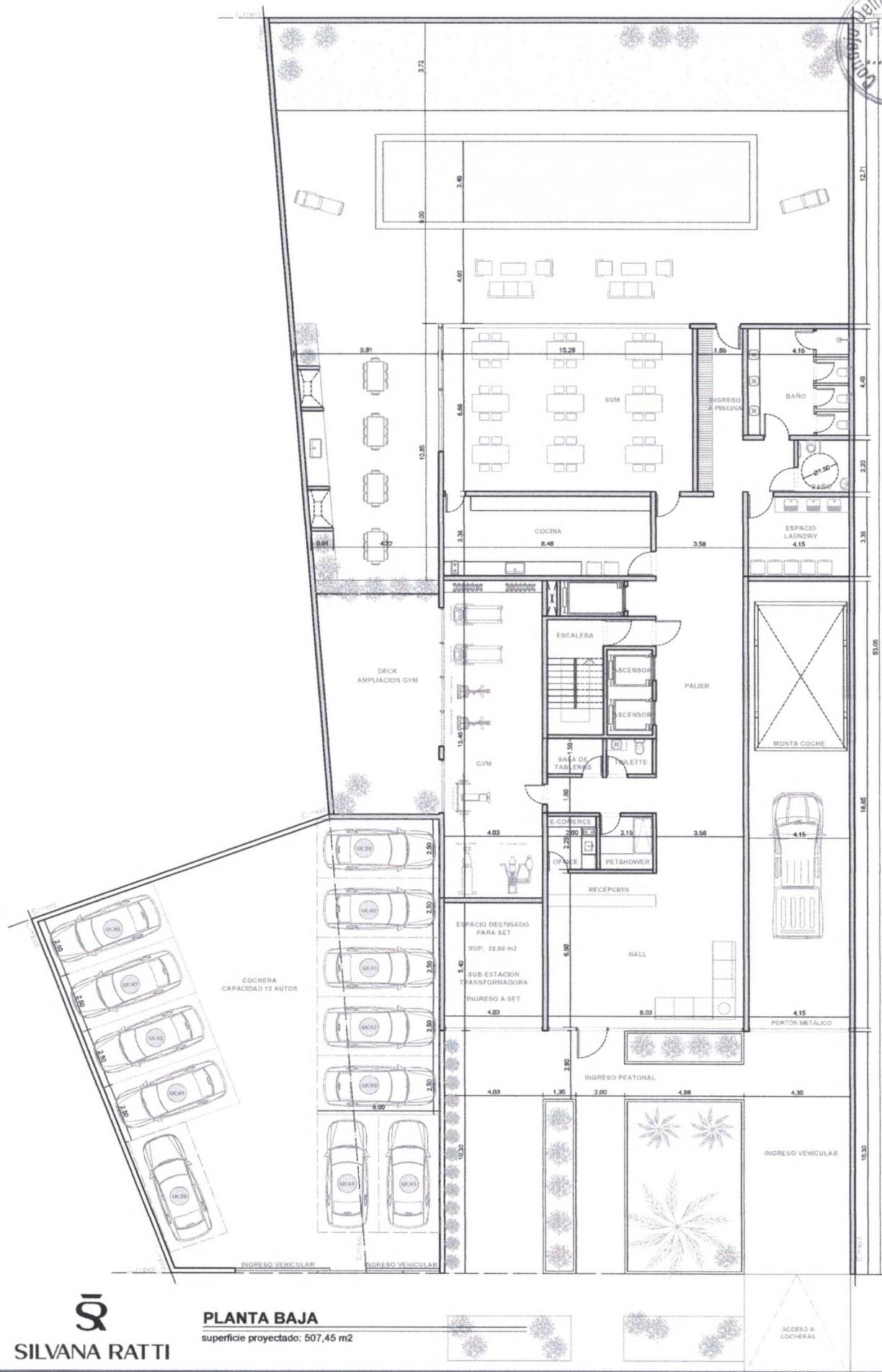


፳

SILVANA RATTI

10° AL 15° PISOS

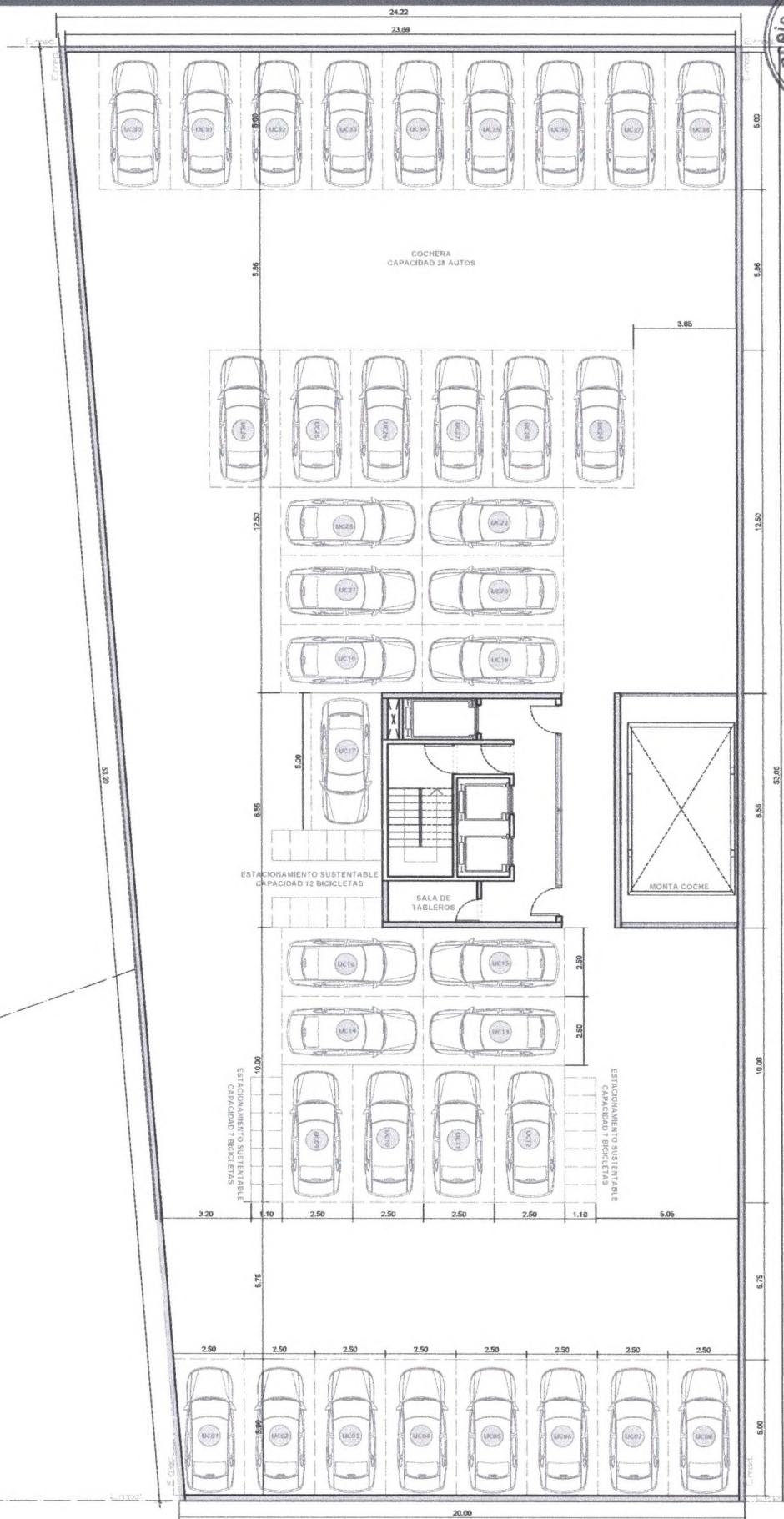
superficie proyectado: 428,40 m²



SILVANA RATTI

PLANTA BAJA

superficie proyectado: 507,45 m²



४

SILVANA RATTI

1º SUBSUELO

superficie proyectado: 1.170,25 m²



EXPTE N° 378/2025-Departamento Ejecutivo Municipal-Eleva solicitud de la constructora Silvana Ratti S.A de excepción al Código de Edificación.-

Visto el Presente expediente y lo dispuesto en la sesión del Día de la fecha, pasa al Concejo Deliberante en Comisión de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE.-

Oberá, 02 de Diciembre de 2025.-



[Handwritten signature]
DR. MARCIA JOHANNA CORREA
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO DELIBERANTE
OBERA-MISIONES

el concejo **de Oberá**



GOBIERNO
DE LA CIUDAD
DE OBERÁ

CONEJO DELIBERANTE DE OBERÁ
RECIBIDO

Nº DE ORDEN: 800.
EX N°: Adj. o N° 378 - 25.
FECHA: 03/12/25 Hs: 9:45

Año 2025 de la Protección Integral para Niñas, Niños y Adolescentes y la Lucha contra el Abuso, la Violencia en Todas sus Formas, los Ciberdelitos, por la Accesibilidad Digital para Personas con Discapacidad, y la Contribución de las Cooperativas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, así como la Concientización y Promoción de la Funga Misionera.



Oberá, Misiones, martes 2 de diciembre de 2025

-DIRECCION DE DESARROLLO URBANO-

DEPARTAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

Este departamento cumple en informar la normativa y zonificación vigente para el inmueble ubicado en sección 005 – Chacra 00 – Manzana 007 – Lote 07/06 – Parcela 025/026 con número de permiso 218/24 y ubicado en Av. Sarmiento n°1190. El mismo se trata de un edificio en altura que contempla la construcción de 102 monoambientes y 24 departamentos de un dormitorio, destinado a satisfacer la demanda habitacional de estudiantes y profesionales.

En un estudio de suelo realizado, se justifica la imposibilidad de realizar cocheras 2 niveles de subsuelo, esto es de importante relevancia debido a que evita afectar estructuralmente las construcciones linderas.

Según lo estipulado en la **ORDENANZA N° 2611/17**, en el Distrito Central (según plano de zonificación) será 1 (una) cochera por cada departamento de 1 o más dormitorios y 1 cochera por cada 2 mono ambientes.

Por lo tanto, para dicha obra lo requerido según código de edificación serán **75 unidades** de estacionamientos.

Es importante mencionar que, para compensar la superficie faltante destinadas a cocheras, se ha incorporado un inmueble situado en el lote lindero de la esquina para poder acercarse lo máximo posible a lo requerido por la normativa vigente.

Queda a disposición del cuerpo del honorable concejo deliberante hacer lugar o no al pedido de excepción.

Sin otro particular los saludo muy atentamente. -



Arq. Zalazar Monsú Agustín
A/C Dpto. Obras Privadas
Dir. Desarrollo Urbano
Municipalidad de Oberá