

DECRETO 1566/98

TIGRE, 5 de noviembre de 1998.-

VISTO:

Que por Ordenanza 1297/92 y Decreto del Poder Ejecutivo Provincial 1736/92, se aprobó el PLAN DIRECTOR que rige en forma exclusiva el proyecto NORDELTA, y,

CONSIDERANDO:

Que este Departamento Ejecutivo comparte en un todo el despacho producido por la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación, Decreto 1765/92, proponiendo la puesta en vigencia del reglamento que rija la presentación municipal de los planos particularizados y el cursograma correspondiente.

Por ello, el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de sus atribuciones

DECRETA

ARTICULO 1.- Pónese en vigencia el siguiente reglamento y cursograma para el trámite municipal de la presentación de planos particularizados del emprendimiento NORDELTA:

PARTE I

DOCUMENTACIÓN INDISPENSABLE DE CADA PRESENTACION DE PLANOS PARTICULARIZADOS:

- A. Estado de las obras, cualquiera fuese su tipo, a la fecha.
 Síntesis de las obras realizadas a la fecha de presentación de la documentación correspondiente a fin de ser verificadas mediante inspecciones.
- B. Orden Primario.
 - B1a. Plano trama de circulación vehicular General (con su entorno)
 - B1b. Plano trama de circulación vehicular Particularizado (con su entorno)
 - Memoria descriptiva: calidad de suelo, tensión admisible, estudio de suelo.
 - Corte indicativo de materiales, acotado.
 - Longitud y ancho.
 - Grado de comunicación con el entorno.
 - Cota.
 - B1c. Circulación interna del Particularizado.
 - Calidad del suelo, tensión admisible, estudio de suelo.
 - Corte indicativo de su materialización.
 - Longitud y ancho.
 - Grado de comunicación.
 - Cota de nivel.
 - B1d. Diagrama de barras.
 - B1e. Enunciación del cumplimiento normativo.
 - B1f. Registro de planos municipales por la dependencia correspondiente.
- B2. Planos de nivel de terreno.
 - Estudio de suelo
 - Cortes – niveles.
 - Registro Municipal.
 - Aprobación provincial.

Esta documentación corresponderá al plan director y al particularizado.

NOTA: En caso de cambio de emplazamiento deberá enunciarse la justificación técnica necesaria basándose en el estudio en profundidad de la conformación del subsuelo.

B2a. Diagrama de barras.

B2b. Enunciación del cumplimiento normativo.

B2c. Registro de planos municipales por la dependencia correspondiente.

B2d. Estado de obra.

B3. Planos hidráulicos.

B3a. Registro Municipal.

B3b. Aprobación provincial.

B3c. Estudios correspondientes.

B3d. Diagrama de barras.

B3e. Estado de obra.

B3f. Beneficios de la cuenca en general (plan director) y el proyecto en particular (plano del particularizado).

B3g. Certificado de habitabilidad (Dirección Provincial de Hidráulica, según plano registrado municipalmente).

B3h. Conformidad de la documentación correspondiente en UNIREC.

NOTA: En todos los casos la documentación presentada deberá ser visada y aprobada bajo el régimen técnico, administrativo y jurídico que corresponda.

B4. PROYECTO PARTICULARIZADO

B4a. Loteo y subdivisión. Características.

Dimensiones de lote.

Figura geométrica.

Código de Edificación: retiro de frente, fondo, bilateral. Densidad. Indicadores urbanísticos. Usos dominantes y complementarios.

Condiciones ambientales: polución, humo, radiación, ruido.

Característica edilicia.

NOTA: Encuadre jurídico a fin de determinar bajo qué normas deben ser tratados para que los Entes procedan a su verificación, ya sean municipales, provinciales o nacionales.

B5. INFRAESTRUCTURA BÁSICA.

B5a. Agua por sistema estático: obtención

Almacenamiento.

Red de distribución.

Agua por sistema dinámico:

Red existentes y red propuesta.

Por sistema Mixto: Plan director – particularizado.

La documentación correspondiente a la infraestructura básica deberá encontrarse registrada y aprobada antes de las habilitaciones de cada etapa.

B5b. Desagües cloacales: deberá ser relacionado directamente con la unidad de tierra propuesta y su densidad.

Por sistema dinámico, por red pública o semipública.

Por sistema dinámico, por planta de tratamiento de líquidos cloacales, el cual deberá aprobarse los planos del proyecto respectivo y su cálculo, llevando aprobación municipal con el permiso de volcamiento posterior a través de la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires.

B6. PLANOS DE FORESTACIÓN

Memoria de árboles y plantas enmarcando especies y ubicación dentro del predio a tratar, según plan director y particularizado.

B7. PLANO DE CERRAMIENTO O CARACTERÍSTICAS QUE DELIMITEN EL ÁREA A TRATAR.

Materiales, alturas, distancias, accesos y plano de desnivel de cota si correspondiere.

B8. PREFACTIBILIDADES DE EMPRESAS DE SERVICIOS.

Primarios: energía eléctrica,
Gas,
Agua,
Cloaca,
Secundario: telefonía,
Videocable, etc.

B9. Plano de vivienda tipo en silueta de terreno en primera etapa, con división de tierra para determinar unidad de tierra, en el caso de que la tramitación se encuentre dentro de la Ley 13.512. La cual deberá ser registrada en el área municipal.

B10. RECOLECCION DE RESIDUOS.

B11. MEMORIA TÉCNICA.

B12. RESERVAS SOLICITADAS POR LA LEY DE USO DE SUELO (8912) Y PLAN DIRECTOR.

B13. IMPACTO AMBIENTAL.

Deberá comprender mínimamente: trama urbana, trama urbana y su entorno, no interrupción de la trama existente, creación de una nueva trama, transporte, educación, infraestructura, estudio del suelo que posibilite un mayor entendimiento del subsuelo con aprovechamiento del entorno.

EN GENERAL:

En cada área deberá establecerse un cuadro comparativo en el cual se verificará la propuesta entre el Plan Director y la construcción del particularizado.

En la presente documentación deberá constar las obras realizadas certificándose a través de las inspecciones correspondientes.

Niveles: si bien la documentación deberá ajustarse a la normativa jurídica aprobada en ambos niveles. En esta etapa del particularizado las visaciones y aprobaciones de cada área específica deberá estudiarse a fin de establecer la verificación correspondiente (según plan director y normativa vigente y su interrelación las demás áreas intervinientes)

Verificaciones: Deberá siempre estudiarse o encuadrarse dentro de dos áreas: el área jurídica y el área de arquitectura propiamente dicha.

Cada área deberá llevar la aprobación municipal a través de la palabra VERIFICA, el cual comprenderá siempre a las dos áreas antes mencionada, en su aspecto general y particular.

Del estudio del particularizado surgirá que no solo deberá justificar su propia construcción sino el aporte o beneficio al entorno inmediato o mediato.

Cada tema, por específico que fuere, deberá ser tratado de lo general a lo particular, que es lo mismo que decir del plan director al plan particularizado, creando de esta manera el ORDEN NECESARIO para un fácil seguimiento de la propuesta.

La documentación deberá cubrir en mas los requisitos meramente administrativos, debiendo los estudios propios de la materialización del proyecto, formar parte de tal documentación.

Documentación: Deberá dividirse en las áreas que corresponda y certificar que verifican al plan director, a la norma jurídica y al código de zonificación, adecuación a la ley de usos del suelo.

Cada etapa deberá finalizar en un cuadro resumen de fácil lectura donde aparezca que el proyecto cumple con las normativas que corresponda; estos cuadros parciales conformarán EL CUADRO DE APROBACION FINAL.

Deberá formalizarse doble documentación. Ambas tendrán ingreso en la Municipalidad de Tigre. Una quedará en el Municipio, la otra ingresará a la Municipalidad

y se remitirá a la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales o a la dependencia provincial que corresponda.

Según sea cada caso corresponderá la aprobación municipal y la provincial en algunos, en otros la visación municipal y la aprobación provincial, según corresponda.

PARTE II - CURSOGRAMA

1. Visación en la Dirección de Obras Particulares.
2. Formalización de expediente en Mesa de Entradas.
3. Intervención de la Dirección de Obras Particulares para verificar técnicamente que la presentación particularizada se ajusta al Plan Director.
4. Intervención de la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación, Art. 7, Ord. 1894/96, para verificación general de cumplimiento de las normas vigentes, autorizando, en su caso, a la Dirección de Obras Particulares a registrar la documentación.
5. Dirección de Obras Particulares registra y archiva el expediente, desglosando la documentación que corresponda, remitiéndola a Mesa de Entrada para formalizar nuevo expediente para su envío a la dependencia provincial que corresponde.
6. Despacho General recibe el nuevo expediente formalizado con la documentación desglosada y eleva a la dependencia provincial que corresponda.

ARTICULO 2.- La Dirección de Obras Particulares llevará un plano de la superficie total del proyecto y reflejará en el mismo el avance de obra, las normas referidas y todo otro dato que refleje el estado de ejecución. Dicho plano deberá reflejar la realidad y será permanentemente actualizado.

Asimismo deberá confeccionar una Planilla de Balance de Indicadores Urbanísticos aprobados y de los utilizados para cada etapa del proyecto.

ARTICULO 3.- Refrende el presente Decreto el señor Secretario de Gobierno.

ARTICULO 4.- Dese al Registro Municipal de Normas. Publíquese. Notifíquese y verifíquese su cumplimiento por la Dirección de Obras Particulares, Mesa de Entradas, Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación y Despacho General.

D590
B144

Firmado: Ernesto Casaretto, Secretario de Gobierno. Ricardo Ubieta, Intendente.

Es impresión del original digitalizado conservado en archivo magnético en Despacho General y Digesto

DECRETO N° 1566/98



SEÑOR SUBSECRETARIO:

Por las presentes actuaciones, se consulta a esta Asesoría General de Gobierno, acerca de si para la presentación de cada uno de los planes particularizados que integran el Plan Director elaborado para la creación de un Nuevo Núcleo Urbano en el Partido de Tigre, oportunamente aprobado por Decreto nº 1726/92, es necesaria una nueva intervención del Poder Ejecutivo Provincial y del Consejo Deliberante Municipal, o si por el contrario, es suficiente la actuación de los organismos competentes de los Ministerios de Obras y Servicios Públicos y de Gobierno y Justicia en el ámbito provincial y del Departamento Ejecutivo municipal, a través de sus organismos técnicos.-

I.- Entrando al análisis del tema traído a consideración, este Organismo Asesor advierte que el emprendimiento de que se trata, es de una convergencia e importancia sin precedentes en la Provincia de Buenos Aires, al menos, desde que entrara en vigencia el Decreto Ley 9312/77 (T.O. 1907) de Ordenamiento y Uso del Suelo.-

En efecto, se trata de una experiencia novedosa en producción de ciudad, denominada Emprendimiento Urbano Integral en Tigre, cuya concreción definitiva demandará no menos de 20 años, la que se irá cumpliendo a través del desarrollo de etapas sucesivas.-

II.- Examinada la cuestión a la luz de la Ley que regula la materia, se observa que el proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento.-

A talos efectos se establecen las siguientes etapas: 1) Delimitación preliminar de áreas; 2) Calificación general



462

usos; 3) planes de ordenamiento municipal; y 4) Planes particulares (conf. art. 75, Decreto Ley 8912/77 (T.O. 1987).-

A su vez el art. 83 del mismo cuerpo legal, dispone que las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los fines de realizar las verificaciones previstas en los incisos a) y b) de dicha norma.-

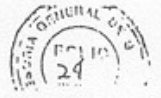
Los mencionados incisos se refieren a la necesidad de verificar... el grado de concordancia con los objetivos y estrategia definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico social y de ordenamiento territorial art. 3 inc. b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los municipios linderos" (inc. "a") y de "... si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones complementarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales, se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos" (inc. "b") (art. 83, texto Decreto Ley 10.128).-

Por su parte, el Decreto 1736/92 (fs. 4/5), ha procedido a aprobar la creación del Nuevo Núcleo Urbano, como así también el Plan Director que regirá el desarrollo de aquel, autorizando asimismo al Municipio de Tigre a incorporar al Código de Zonificación del Partido, la modificación de uso del suelo y edificación del predio correspondiente al emprendimiento (arts. 1 y 2).-

A su vez por el artículo 3 del citado Decreto, se aprueba el Acuerdo Programático, que como Anexo se considera integrativo del acto probatorio y que se halla anexo a fs. 6 y siguientes.-



Provincia de Buenos Aires
Asesoría General de Gobierno



463.

El Acuerdo Programático suscripto entre el sector Público Provincial y el sector Privado que ha propuesto, financiará y ejecutará el Nuevo Núcleo Urbano - que como se dijo fue motivo de aprobación en el Decreto 1736/92 - prevé entre los condicionamientos que deberán cumplirse para la concreción de las distintas etapas que hacen al desarrollo del emprendimiento, la necesidad de obtener -de acuerdo a lo estipulado por el Decreto Ley 8912/77 de Uso de Suelo- "la aprobación por parte de la Municipalidad y la Provincia, de los respectivos planes particularizados, como así también los proyectos de obra correspondientes", proponiéndose un plazo máximo de 90 días para que el Sector Público Provincial, se expida a partir de la presentación de cada plan particularizado (puntos f), apartado f3), e i) del Acuerdo Programático, fs. 7/8).-

De aquí pareciera desprenderse que la aprobación a la que se refiere el Acuerdo, no sería otra que la prevista por el ya citado artículo 03 del Decreto Ley 8912/77, y que en función de ello habría que concluir que para la presentación de cada uno de los planes particularizados que componen el emprendimiento aprobado, resultaría imprescindible su aprobación por el acto completo que se integra por la ordenanza en el orden Comunal y el Decreto del Poder Ejecutivo en el ámbito provincial (arts. 71, 72, 75, 82, 83 y conc. del Decreto Ley 8912/77).-

III. y si bien lo que antecede, parecería ser la respuesta al problema planteado, estima este Organismo Asesor, que la misma debe servir de una compatibilización entre las normas de Decreto Ley 8912/77 y el Plan Director aprobado y sus elementos integrativos, que también han merecido tal aprobación.

Así en primer lugar, debe analizarse si los Planes Particularizados a que se refiere el art. 75, inc. 4) del Decreto Ley 8912/77 y los que integran el Nuevo Núcleo Urbano aprobado, tienen la misma entidad.-

Si bien y básicamente en ambos supuestos se trata siempre de planes particularizados, lato sensu, es evidente que en el primer supuesto, se trata de planes particularizados que forman o constituyen una unidad en si mismos (parques o precintos industriales, conjuntos habitacionales, etc.) y que implican una modificación a las previsiones urbanísticas aprobadas y por ende, contienen aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial que tienen ineludible relación con los supuestos enunciados en los citados incisos a) y b) del artículo 83 del Decreto Ley 8912/77 (Texto según Ley 10.128).-

En el segundo caso, los planes particularizados se hallan incluidos dentro de un Plan General, que ha merecido, según se informa, aprobación integral.-

Siendo así, y en tanto y en cuanto estén cumplimentadas para todas y cada una de las etapas que lo integra, incluidos los planes particularizados- las exigencias que determina el Decreto Ley 8912/77, sería redundante requerir una nueva aprobación en los mismos términos que la otorgada primigeniamente, en el entendimiento que el proyecto será desarrollado conforme las pautas aprobadas.-

En este supuesto, bastaría, a entender de este Organismo Asesor, la verificación por las respectivas áreas administrativas Provinciales y Municipales, que su ejecución se plasme acorde con los planes aprobados. De producirse modificaciones en relación a lo aprobado y los extremos legales exigibles, corresponderá nueva aprobación (art. 83 y conc., Dec. Ley 8912/77).



Provincia de Buenos Aires
Asesoría General de Gobierno



465

Tratándose por consiguiente, de una verificación administrativa del cumplimiento de las exigencias del Decreto Ley 8912/77 ya aprobadas, nada obsta que el trámite se concluya con una autorización, fundamentada en las constancias técnico administrativas de los organismos pertinentes, otorgada por el Departamento Ejecutivo de la Comuna.-

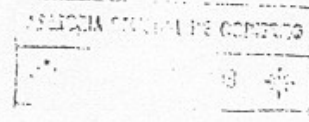
7-49

Vuelva a la Subsecretaría de Asuntos Municipales.-

0 JUN 1993

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO,
CHP/JDR

ENRIQUE EDUARDO BISSIO
ASESOR EJECUTIVO





PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER EJECUTIVO



2113-1597/98

Señor Intendente:

Por las presentes actuaciones se consulta el procedimiento administrativo a seguir para la creación de un "Nuevo Núcleo Urbano en el Partido de Tigre", emprendimiento que fuera aprobado por decreto n° 1736/92. Concretamente, la consulta apunta a la necesidad de la intervención de algún otro organismo provincial, con carácter previo o posterior del de la Dirección de Geodesia (ver fs. 1).

Sobre el particular, esta Asesoría General de Gobierno tuvo oportunidad de emitir dictamen en el expediente n° 2207-1475/93, cuya copia luce a fs. 7/11.

Allí se dijo que los planes particulares se hallan incluidos dentro de un Plan General, que ha merecido aprobación integral, por lo que resultaría redundante requerir una nueva aprobación, bastando la verificación por ambas jurisdicciones que la ejecución se plasme acorde con los planes aprobados. Consecuentemente, se señaló que: "...nada obsta que el trámite se concluya con una autorización, fundamentada en las constancias técnico administrativas de los organismos pertinentes, otorgada por el Departamento Ejecutivo de la Comuna".

Conforme resulta de las constancias de fs.3/4, por decreto n° 1740/98 ese Departamento Ejecutivo aprobó el plan particularizado denominado "Benavidez I".

En consecuencia, ratificando "in totum" el criterio del prealudido dictamen, es opinión de esta Asesoría General de Gobierno que corresponde dar intervención a la Dirección de Geodesia del Ministerio de

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.