

DECRETO 165/08

CONVALIDADO POR ORDENANZA 2892/08 AMPLIADA POR ORDENANZA 3324/12

Cpde. Expte. 4112-37.468/07 y 4112-38.278/07

TIGRE, 7 de febrero de 2008.-

VISTO,

La Ordenanza 1894/96 y normativa concordante, y

CONSIDERANDO,

Que este Departamento Ejecutivo comparte en un todo lo resuelto por la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación Artículo 7º Ordenanza 1894/96 en disposición de fecha 6 de febrero de 2008, que seguidamente se transcribe:

“Tigre 6 de febrero de 2008. Visto: Con relación a diferentes presentaciones de vecinos que constan en expedientes 4112-37.468/07 y 4112-38.278/07 caratulados “Debido al avance desmedido de nuevos proyectos”, y Considerando,

- a) Que en el transcurso de los últimos años se ha verificado en las áreas centrales y residenciales urbanas de la ciudad de Tigre, la construcción simultánea de numerosas edificaciones en altura de vivienda multifamiliar, circunstancia inédita en el tejido urbano dado que su perfil se ha caracterizado por el predominio de las construcciones extendidas en superficie;*
- b) Que recientes presentaciones en este sentido reflejan la continuidad del auge constructivo en dichas áreas;*
- c) Que en todo núcleo planificado debe observarse una directa relación entre el crecimiento demográfico y la infraestructura de servicios, a fin de evitar deficiencias que ocasionen necesidades insatisfechas en perjuicio de toda la población;*
- d) Que en particular la ciudad de Tigre cuenta con una infraestructura que no ha sido redimensionada en relación al crecimiento registrado y al futuro de sus habitantes;*
- e) Que la altura de una construcción puede ser determinante tanto en el perfil urbano resultante como en la conformación de la densidad final de una zona;*
- f) Que la diversidad de superficies de los lotes de las áreas involucradas, debido a la irregular conformación de los mismos, dan como resultado diferencias notorias en las alturas de los edificios como consecuencia de la aplicación del F.O.T., hecho que genera un crecimiento dispar en ese aspecto;*
- g) Que es necesario para el crecimiento y desarrollo de las ciudades que las construcciones se encuadren dentro de un concepto urbanístico adecuado;*
- h) Que de acuerdo a la normativa vigente, el uso dominante de una zona es el que imprime la característica fundamental a la misma, correspondiendo al área residencial urbana (Zona R1u y Zona R4) un uso dominante residencial unifamiliar;*
- i) Que según este orden de ideas, el uso complementario dentro de una misma zona es aquel que resulta necesario para el cumplimiento del uso dominante, no revistiendo entonces para las áreas residenciales mencionadas ut supra en cuanto a la construcción de edificios de vivienda multifamiliar un carácter necesario sino sustitutivo del uso dominante;*
- j) Que hasta tanto se finalicen los estudios correspondientes a la infraestructura actual y futura disponible y se defina la mejor forma de canalizar el interés en el desarrollo y construcción de edificios en altura, en línea con el perfil urbano deseado para la ciudad de Tigre, resulta conveniente regular las construcciones en las áreas centrales y residenciales urbanizadas;*
- k) Que en tal sentido, los destacados juristas españoles Eduardo García de Enterría y Tomás Ramón Fernández han afirmado que “puede concluirse con bastante rigor que el ius aedificandi urbano ha dejado de ser una facultad libre del propietario para convertirse en una determinación pública realizada precisamente en un plan urbanístico” (Derecho Administrativo, tomo II, Ed. Civitas, pág. 157);*

Por ello, la COMISION MUNICIPAL DE INTERPRETACION Y ANALISIS DEL CODIGO DE ZONIFICACION ARTICULO 7º ORDENANZA 1894/96

DISPONE

Proponer al Departamento Ejecutivo, en ejercicio de las facultades reglamentarias concedidas por el inciso 3° del artículo 108 del Decreto Ley 6769/58, dictar Decreto conforme el siguiente texto:

“Artículo 1.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de quince (15) metros (planta baja - habitable o no- y hasta cuatro (4) niveles en altura) para los edificios a construirse en sectores de las áreas residencial y central urbanizada (R6, Tr y Tc,) del partido de Tigre:

Zona R6: Sector delimitado por las vías del Tren de la Costa, la avenida Italia y la calle General Mitre (excluyendo lotes frentistas a avenida Italia y a calle General Mitre).

Zona R6: Sector delimitado por la calle Marabotto, la avenida Italia, la calle Ruperto Mazza y la avenida Cazón (excluyendo lotes frentistas a avenidas Italia y Cazón).

Zona R6: Sector delimitado por la calle Bourdieu, vías del ferrocarril Trenes de Buenos Aires, calle Marabotto, avenida Cazón, calle Ruperto Mazza, vías del ferrocarril Trenes de Buenos Aires, calle Almirante Brown, calle Uruguay, calle Paso y avenida Dardo Rocha (excluyendo lotes frentistas a avenida Cazón y a avenida Dardo Rocha).

Zona Tc: Sector delimitado por la calle Montes de Oca, avenida Cazón, calle Sarmiento, y avenida Italia (excluyendo los lotes frentistas a las avenidas Cazón e Italia y a la calle Sarmiento entre avenida Cazón y avenida Italia).

Zona Tr: Sector delimitado por la calle Montes de Oca, avenida Cazón, calle General Mitre y avenida Italia (excluyendo lotes frentistas a las avenidas Italia y Cazón y a la calle General Mitre).

Zona Tr: Sector delimitado por la calle Sarmiento, avenida Italia, calle Marabotto, avenida Cazón (excluyendo lotes frentistas a las calles Sarmiento y Guareschi entre avenidas Italia y Cazón y frentistas a las avenidas Italia y Cazón).

Zona Tr: Sector delimitado por las calles Marabotto, Enciso, Bourdieu y avenida Cazón, (excluyendo lotes frentistas a avenida Cazón).

Para los sectores de las zonas Tc y Tr mencionados y en caso de adoptarse una construcción retirada de la línea municipal de frente una distancia de cinco (5) metros como mínimo y de ambos límites medianeros una distancia de cuatro (4) metros como mínimo, la altura máxima será de veinte (20) metros (planta baja - habitable o no- y hasta seis (6) niveles en altura).

Artículo 2.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de veinte (20) metros (planta baja -habitable o no- y hasta seis (6) niveles en altura) para los edificios a construirse en los siguientes sectores de las áreas residenciales urbanizadas y centrales (R6, Tr, Tc) del partido de Tigre:

Zona R6: Lotes frentistas a avenida Dardo Rocha entre calles Paso y Bourdieu o Luis García.

Zona R6: Lotes frentistas a calle General Mitre entre avenida Italia y vías del Tren de la Costa.

Zona Tr: Lotes frentistas a calle Enciso entre avenida Cazón y calle Bourdieu y lotes frentistas a calle Bourdieu (vereda N.O.)entre calle Enciso y avenida Cazón.

Zona Tr: Lotes frentistas a calle Guareschi entre avenida Cazón y avenida Italia (vereda SE).

Zona Tr: Lotes frentistas a calle General Mitre entre avenidas Cazón e Italia.

Zona Tr: Lotes frentistas a avenida Cazón entre calles General Mitre y Montes de Oca.

Zona Tc: Lotes frentistas a avenida Italia entre calles General Mitre y Ruperto Mazza.

Zona Tc: Lotes frentistas a avenida Cazón entre calles Montes de Oca y Ruperto Mazza.

Zona Tc: Lotes frentistas a Calle Sarmiento entre avenida Cazón y avenida Italia (vereda O).

Artículo 3.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de treinta y ocho (38) metros (planta baja -habitable o no- y hasta doce (12) niveles en altura) para los edificios a construirse en sectores de las áreas residencial urbanizada y central (R6 y Tc) del partido de Tigre:

Zona R6: Sector delimitado por calle Ruperto Mazza, avenida Italia, calle Almirante Brown y vías del ferrocarril Trenes de Buenos Aires.

Zona Tc: Sector de lotes frentistas a avenida Italia entre Ruperto Mazza y Almirante Brown, lotes frentistas a avenida Cazón entre Ruperto Mazza y Almirante Brown y lotes frentistas a calle Almirante Brown entre avenidas Cazón e Italia.

Artículo 4.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de sesenta (60) metros (planta baja - habitable o no- y hasta veinte (20) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbanizada (Tr) del partido de Tigre:

Zona Tr: Sector delimitado por la avenida Dardo Rocha, el río Tigre, calle Enciso y calle Bourdieu.

Artículo 5.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de nueve (9) metros (planta baja – habitable o no- y hasta dos (2) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbana (R4) del partido de Tigre:

Zona R4: Toda la zona a excepción de los predios frentistas a las calles Lavalle, Paseo Victorica y Boulevard Libertador Gral. San Martín entre calles Lavalle y Oliveira César.

Artículo 6.- *Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de doce (12) metros (planta baja – habitable o no- y hasta tres (3) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbana (R4) del partido de Tigre:*

Zona R4: Sector correspondiente a los predios frentistas a las calles Lavalle, Paseo Victorica y Boulevard Libertador Gral. San Martín entre calles Lavalle y Oliveira César.

Dichos edificios únicamente podrán construirse en terrenos de superficie igual o mayor a mil metros cuadrados (1000 m2). Deberá preverse un (1) módulo de estacionamiento para cada unidad.

Artículo 7.- *Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de doce (12) metros (planta baja – habitable o no- y hasta tres (3) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbana (R1u) del partido de Tigre:*

Zona R1u: Sectores correspondientes a los predios frentistas a las calle Lavalle entre calles 25 de mayo y Boulevard Libertador Gral. San Martín y predios frentistas a la calle Boulevard Libertador Gral.San Martín entre las calles Lavalle y Belgrano.

Artículo 8.- En las zonas referidas en los artículos precedentes se observará: podrán exceder las alturas máximas establecidas las construcciones complementarias y de servicios (no habitables).

se verificará, como mínimo, un módulo de estacionamiento vehicular para cada unidad.

las alturas del edificio y máxima se considerarán medidas desde el nivel de la parcela. En caso que la parcela se encuentre por debajo del nivel de cota +4,00 IGM (Instituto Geográfico Militar), podrá considerarse la altura del edificio y la altura máxima desde el nivel +4,00 IGM.

Artículo 9.- *Modifícase para la Zona R1u, a excepción de los predios frentistas a la calle Lavalle y Boulevard Libertador Gral. San Martín entre Lavalle y Belgrano, el uso complementario Vivienda Multifamiliar, permitiéndose únicamente la construcción de viviendas multifamiliares del tipo “duplex”. Para estas construcciones deberá preverse el mismo espacio de estacionamiento que para el uso dominante (quince metros cuadrados -15,00 m2- cubiertos o descubiertos para cada unidad de vivienda).*

Artículo 10.- *Modifícase para la zona R4, a excepción de los predios frentistas a las calles Lavalle, Paseo Victorica y Boulevard del Libertador Gral. San Martín entre Lavalle y Oliveira César, el uso complementario Vivienda Multifamiliar, permitiéndose únicamente la construcción de viviendas multifamiliares del tipo “duplex”. Para estas construcciones deberá preverse el mismo espacio de estacionamiento que para el uso dominante (quince metros cuadrados -15,00 m2- cubiertos o descubiertos para cada unidad de vivienda).*

Artículo 11.- *Dispónese que para todo proyecto constructivo deberá presentarse previamente un certificado de factibilidad de servicio sanitario expedido por la empresa AySA.*

Artículo 12.- *Establécese que para todo proyecto constructivo que supere una altura de veinte (20) metros en las zonas referidas en los artículos 3 y 4 del presente, deberá realizarse una audiencia pública conforme lo establezca la reglamentación.*

Artículo 13.- *Refrenden el presente Decreto los señores Secretarios de Gobierno y de Inversión Pública, Urbanismo y Gestión Ambiental..*

Artículo 14.- *Dése al Registro Municipal de Normas. Publíquese en el Boletín Oficial de la Municipalidad de Tigre.”*

En consecuencia se eleva a consideración del Departamento Ejecutivo.

Firmado: Dr. Eduardo Cergnul, Secretario de Gobierno. Ing. Pablo Alejandro Dameno, Subsecretario de Planeamiento Urbano. Arq. Rodolfo Ramón Díaz Molina, Subsecretario de Inversión Pública. Arq. Pablo Gabriel Ricca, Director General de Aplicación Código de Zonificación.

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

DECRETA

ARTÍCULO 1.- *Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de quince (15) metros (planta baja -habitable o no- y hasta cuatro (4) niveles en altura) para los edificios a construirse en sectores de las áreas residencial y central urbanizada (R6, Tr y Tc,) del partido de Tigre:*

Zona R6: Sector delimitado por las vías del Tren de la Costa, la avenida Italia y la calle General Mitre (excluyendo lotes frentistas a avenida Italia y a calle General Mitre).

Zona R6: Sector delimitado por la calle Marabotto, la avenida Italia, la calle Ruperto Mazza y la avenida Cazón (excluyendo lotes frentistas a avenidas Italia y Cazón).

Zona R6: Sector delimitado por la calle Bourdieu, vías del ferrocarril Trenes de Buenos Aires, calle Marabotto, avenida Cazón, calle Ruperto Mazza, vías del ferrocarril Trenes de Buenos Aires, calle Almirante Brown, calle Uruguay, calle Paso y avenida Dardo Rocha (excluyendo lotes frentistas a avenida Cazón y a avenida Dardo Rocha).

Zona Tc: Sector delimitado por la calle Montes de Oca, avenida Cazón, calle Sarmiento, y avenida Italia (excluyendo los lotes frentistas a las avenidas Cazón e Italia y a la calle Sarmiento entre avenida Cazón y avenida Italia).

Zona Tr: Sector delimitado por la calle Montes de Oca, avenida Cazón, calle General Mitre y avenida Italia (excluyendo lotes frentistas a las avenidas Italia y Cazón y a la calle General Mitre).

Zona Tr: Sector delimitado por la calle Sarmiento, avenida Italia, calle Marabotto, avenida Cazón (excluyendo lotes frentistas a las calles Sarmiento y Guareschi entre avenidas Italia y Cazón y frentistas a las avenidas Italia y Cazón).

Zona Tr: Sector delimitado por la calles Marabotto, Enciso, Bourdieu y avenida Cazón, (excluyendo lotes frentistas a avenida Cazón).

Para los sectores de las zonas Tc y Tr mencionados y en caso de adoptarse una construcción retirada de la línea municipal de frente una distancia de cinco (5) metros como mínimo y de ambos límites medianeros una distancia de cuatro (4) metros como mínimo, la altura máxima será de veinte (20) metros (planta baja - habitable o no- y hasta seis (6) niveles en altura).

ARTÍCULO 2.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de veinte (20) metros (planta baja -habitable o no- y hasta seis (6) niveles en altura) para los edificios a construirse en los siguientes sectores de las áreas residenciales urbanizadas y centrales (R6, Tr, Tc) del partido de Tigre:

Zona R6: Lotes frentistas a avenida Dardo Rocha entre calles Paso y Bourdieu o Luis García.

Zona R6: Lotes frentistas a calle General Mitre entre avenida Italia y vías del Tren de la Costa.

Zona Tr: Lotes frentistas a calle Enciso entre avenida Cazón y calle Bourdieu y lotes frentistas a calle Bourdieu (vereda N.O.)entre calle Enciso y avenida Cazón.

Zona Tr: Lotes frentistas a calle Guareschi entre avenida Cazón y avenida Italia (vereda SE).

Zona Tr: Lotes frentistas a calle General Mitre entre avenidas Cazón e Italia.

Zona Tr: Lotes frentistas a avenida Cazón entre calles General Mitre y Montes de Oca.

Zona Tc: Lotes frentistas a avenida Italia entre calles General Mitre y Ruperto Mazza.

Zona Tc: Lotes frentistas a avenida Cazón entre calles Montes de Oca y Ruperto Mazza.

Zona Tc: Lotes frentistas a Calle Sarmiento entre avenida Cazón y avenida Italia (vereda O).

ARTÍCULO 3.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de treinta y ocho (38) metros (planta baja -habitable o no- y hasta doce (12) niveles en altura) para los edificios a construirse en sectores de las áreas residencial urbanizada y central (R6 y Tc) del partido de Tigre:

Zona R6: Sector delimitado por calle Ruperto Mazza, avenida Italia, calle Almirante Brown y vías del ferrocarril Trenes de Buenos Aires.

Zona Tc: Sector de lotes frentistas a avenida Italia entre Ruperto Mazza y Almirante Brown; lotes frentistas a avenida Cazón entre Ruperto Mazza y Almirante Brown y lotes frentistas a calle Almirante Brown entre avenidas Cazón e Italia.

ARTÍCULO 4.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de sesenta (60) metros (planta baja -habitabile o no- y hasta veinte (20) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbanizada (Tr) del partido de Tigre:

Zona Tr: Sector delimitado por la avenida Dardo Rocha, el río Tigre, calle Enciso y calle Bourdieu.

ARTÍCULO 5.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de nueve (9) metros (planta baja -habitabile o no- y hasta dos (2) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbana (R4) del partido de Tigre:

Zona R4: Toda la zona a excepción de los predios frentistas a las calles Lavalle, Paseo Victorica y Boulevard Libertador Gral. San Martín entre calles Lavalle y Oliveira César.

ARTÍCULO 6.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de doce (12) metros (planta baja -habitabile o no- y hasta tres (3) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbana (R4) del partido de Tigre:

Zona R4: Sector correspondiente a los predios frentistas a las calles Lavalle, Paseo Victorica y Boulevard Libertador Gral. San Martín entre calles Lavalle y Oliveira César.

Dichos edificios únicamente podrán construirse en terrenos de superficie igual o mayor a mil metros cuadrados (1000 m²). Deberá preverse un (1) módulo de estacionamiento para cada unidad.

ARTÍCULO 7.- Limitase la altura de las construcciones a un valor máximo de doce (12) metros (planta baja -habitabile o no- y hasta tres (3) niveles en altura) para los edificios a construirse en el siguiente sector del área residencial urbana (R1u) del partido de Tigre:

Zona R1u: Sectores correspondientes a los predios frentistas a las calle Lavalle entre calles 25 de mayo y Boulevard Libertador Gral. San Martín y predios frentistas a la calle Boulevard Libertador Gral.San Martín entre las calles Lavalle y Belgrano.

ARTÍCULO 8.- En las zonas referidas en los artículos precedentes se observará:

- a. podrán exceder las alturas máximas establecidas las construcciones complementarias y de servicios (no habitables).
- b. Se verificará, como mínimo, un módulo de estacionamiento vehicular para cada unidad.
- c. Las alturas del edificio y máxima se considerarán medidas desde el nivel de la parcela. En caso que la parcela se encuentre por debajo del nivel de cota +4,00 IGM (Instituto Geográfico Militar), podrá considerarse la altura del edificio y la altura máxima desde el nivel +4,00 IGM.

ARTÍCULO 9.- Modifícase para la Zona R1u, a excepción de los predios frentistas a la calle Lavalle y Boulevard Libertador Gral. San Martín entre Lavalle y Belgrano, el uso complementario Vivienda Multifamiliar, permitiéndose únicamente la construcción de viviendas multifamiliares del tipo “duplex”. Para estas construcciones deberá preverse el mismo espacio de estacionamiento que para el uso dominante (quince metros cuadrados - 15,00 m²- cubiertos o descubiertos para cada unidad de vivienda).

ARTÍCULO 10.- Modifícase para la zona R4, a excepción de los predios frentistas a las calles Lavalle, Paseo Victorica y Boulevard del Libertador Gral. San Martín entre Lavalle y Oliveira César, el uso complementario Vivienda Multifamiliar, permitiéndose únicamente la construcción de viviendas multifamiliares del tipo “duplex”. Para estas construcciones deberá preverse el mismo espacio de estacionamiento que para el uso dominante (quince metros cuadrados -15,00 m2- cubiertos o descubiertos para cada unidad de vivienda).

ARTÍCULO 11.- Dispónese que para todo proyecto constructivo deberá presentarse previamente un certificado de factibilidad de servicio sanitario expedido por la empresa AySA.

ARTÍCULO 12.- Establécese que para todo proyecto constructivo que supere una altura de veinte (20) metros en las zonas referidas en los artículos 3 y 4 del presente, deberá realizarse una audiencia pública conforme lo establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 13.- Refrenden el presente Decreto los señores Secretarios de Gobierno y de Inversión Pública, Urbanismo y Gestión Ambiental.

ARTÍCULO 14.- Dése al Registro Municipal de Normas. Publíquese en el Boletín Oficial de la Municipalidad de Tigre.”

D1754
B509

Firmado: Sergio Massa, Intendente Municipal. Eduardo Cergnul, Secretario de Gobierno.
Antonio Grandoni, Secretario de Inversión Pública, Urbanismo y Gestión Ambiental

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

DECRETO N° 165/08



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.