



TIGRE
MUNICIPIO

Secretaría de Gobierno
Despacho y Digesto

ORDENANZA 3792/21

U2
URBANISMO

Copia para información pública. Válida para trámites sólo en caso de ser autenticada por la Dirección de Despacho General y Digesto

Cpde. Expte. 4112-0038247/2020; HCD-5/2021.-

TIGRE, 14 de abril de 2021.-

VISTO:

La Ordenanza N° 3792/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria del 13 de abril de 2021, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Convalídase la Resolución 41/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino residencial multifamiliar en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección T, Chacra S/N, Parcela S/N con zonificación RM1, a favor de la firma Tigre Natural S.A.-

ARTÍCULO 2º.- Comuníquese al D.E. a sus efectos.
SALA DE SESIONES, 13 de abril de 2021.-

Por ello el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 108, inciso 2), de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

DECRETA

ARTÍCULO 1.- Promúlgase la Ordenanza N° 3792/2021, cuyo original se anexa al presente.

ARTÍCULO 2.- Refrende el presente Decreto el señor Secretario General, Obras y Servicios Públicos.

ARTÍCULO 3.- Dése al Registro Municipal de Normas. Publíquese en el Boletín Oficial de la Municipalidad de Tigre. Notifíquese. Cúmplase.

DCDD
LRT
O2112
B851

Firmado: Dr, Julio César Zamora, Intendente Municipal.
Pedro Fernando Heyde, Secretario General, Obras y Servicios Públicos

DECRETO N° 504/21





*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

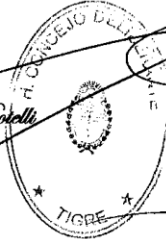
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE TIGRE
SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Convalídase la Resolución 41/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino residencial multifamiliar en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección T, Chacra S/N, Parcela S/N con zonificación RM1, a favor de la firma Tigre Natural S.A.-

ARTICULO 2.- Comuníquese al D.E., a sus efectos.-
SALA DE SESIONES, 13 de abril de 2021.-

Raúl Eduardo Botelli
Secretario
H.C.D. Tigre



Pedro Bernadas
Concejal
Presidente H.C.D. Tigre

ORDENANZA 3792/2021



Corresponde Expediente: **4112/38247/2020**

TIGRE, 11 de enero de 2021 .-

VISTO:

El Decreto-Ley 8912/77 de ordenamiento territorial y uso del suelo, la Ordenanza 1894/1996 y

CONSIDERANDO:

En el presente expediente, por el cual el Sr. GASSIEBAYLE, MATIAS, en carácter de apoderado de TIGRE NATURAL S.A., solicita la viabilidad urbanística para una Obra Nueva con destino residencial multifamiliar, en la futura parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección T, Chacra S/N, Parcela S/N, con zonificación RM1;

Que de fs. 27 a 51 adjuntan copia simple de la Escritura Nro. 705: *"-PRIMER TESTIMONIO – VENTA POR TRACTO ABREVIADO E HIPOTECA POR SALDO DE PRECIO; Fortunato Edgardo Levi y otros a favor de PENTAMAR S.A, -"*, referida a la titularidad de la parcela.

Que se trata de un emprendimiento con destino de residencial multifamiliar, a ubicarse en la Calle Olivares sin numeración, de la localidad de Rincón de Milberg;

Que según Plano de Mensura y Unificación visado por la Dirección Ejecutiva de Catastro a fs. 76, la futura parcela tendrá una superficie de 13.655,59m², debiendo rectificarla en caratula;

Que según planos de fs. 77 a fs.79, el proyecto cuenta con 160 unidades de vivienda entre 2 y 3 ambientes, salones de usos múltiples en el último nivel habitable y escritorios denominados de uso interno;

Que el proyecto está compuesto por 4 bloques edilicios, con perfil urbano de Planta Baja ocupada y 5 niveles habitables, desarrollado en forma de "Claustro" en función de un espacio central en quintuple altura, con una superficie cubierta a



TIGRE MUNICIPIO

construir de 20.120,85m², semicubierta a construir de 1.217,34m² y 5.187,84m² destinados a subsuelo, totalizando en 26.526,03m²;

Que el proyecto cumple con los indicadores urbanísticos para la zona RM1: F.O.S (0,3<0,60), F.O.T (1.42<1.20 + 50% = 1.8), aplicando premios por menor F.O.S 10%, por ancho de parcela 25% y por Retiro voluntario de Frente 15%, totalizando 50% y Densidad (393Hab/Ha<400hab/Ha+ 50% = 600hab/Ha);

Que la Planilla de Indicadores Urbanísticos del Código de Zonificación, Ordenanza Municipal 1894/96, para la zona RM1, establece un Retiro de Frente de 3.00m, un Retiro Lateral del 20% del ancho y un Retiro de Fondo de (L-15) /2;

Que establece un Retiro de Frente de **12,00m**>3,00m, un Retiro de Fondo de **20m**=20m, y un retiro Bilateral de **11,24** y **10,54**>19,92 (20% del ancho);

Que adjunta a fs.70 una nota en la cual declara que *“se han indicado correctamente el uso de los locales antes denominados como “escritorios” especificando su uso real: oficinas de uso INTERNO”* haciendo referencia a los espacios de trabajo en el 5to. Nivel habitable;

Que la zona no establece altura máxima habitable y el proyecto establece una de 18,75m final;

Que declara 261 módulos de estacionamiento vehicular numerados, acotando sus medidas, y los anchos de circulación, superando lo establecido por el Decreto Municipal 534/01;

Que proyecta **4.724m²** de superficie absorbente, aclarando su tratamiento y ubicación, superando el 20% del terreno como suelo absorbente (**4.724m²**>2.731m²);

Que a fs. 74 y 75 adjuntan imágenes 3d del proyecto en donde se visualiza que las cubiertas son tipo terraza jardín, sin embargo, no adjuntan memoria descriptiva ni detalle técnico del sistema adoptado;



Que no cumplen con Decreto Municipal 1009/05 referido al espacio para depósito de residuos domiciliarios dentro del predio privado y lindero a la Línea Municipal;

Que no grafica en plano el cumplimiento del Decreto Municipal 1767/00 en relación al 50% del cerramiento lateral de los edificios multifamiliares a realizarse en ladrillo visto o enrasado;

Que adjunta la factibilidad del servicio de electricidad a fs.73 expedido por la empresa Edenor;

Que no adjunta las factibilidades de los servicios de agua, cloacas, y gas expedidas por las empresas prestatarias.

Que los planos presentados merecen correcciones y mayor información, aunque esto no es óbice para resolver lo puesto a consideración;

Por ello, el Secretario de Gobierno, en uso de las facultades delegadas por el Decreto Municipal 1063/2020;

RESUELVE

ARTÍCULO 1.- Proponer al Honorable Concejo Deliberante, otorgar viabilidad urbanística al emprendimiento con destino de residencial Multifamiliar, según planos obrantes de fs. 77 a fs. 79, ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección T, Chacra S/N, Parcela S/N, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

- 1) Verificar medidas y superficies según plano de Mensura y Unificación visado por la Dirección Ejecutiva de Catastro.
- 2) Corroborar cálculos de F.O.S, F.O.T y Densidad en relación a la superficie de la parcela establecida en Plano de Mensura y Unificación visado por la Dirección Ejecutiva de Catastro.
- 3) Adjuntar Estudio Hidráulico aprobado del predio en cumplimiento del Decreto Municipal 2160/05 y sus ampliaciones.



TIGRE MUNICIPIO

- 4) Ingresar permiso de depresión de napas freáticas, necesario en la etapa de construcción del subsuelo, emitido por la Autoridad del Agua en el marco de la Resolución ADA 1033/10.
- 5) Presentar estudio Vial en relación a los ingresos y egresos del predio visado por la Dirección General de Transito.
- 6) Adjuntar la documentación técnica pertinente a la estructura y correcto funcionamiento de las terrazas jardín que se visualizan a fs. 75 en el render de cubierta.
- 7) Presentar las prefactibilidades de los servicios de agua, cloacas y gas emitidas por las empresas prestatarias.
- 8) Verificar en planos el cumplimiento del Sistema de Protección Integral de los Discapacitados, Ley 24.314.
- 9) Verificar cumplimiento del decreto Municipal 1009/05 y 1767/00.

Previo a otorgar el Final de Obra:

- 10) Presentar las factibilidades de agua, cloacas, electricidad y gas emitidas por las empresas prestatarias correspondiente.
- 11) Presentar plano de unificación de parcelas aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia.
- 12) Adjuntar Estudio Vial en relación al ingreso y egreso del predio aprobado por la Dirección General de Transito del Municipio.

ARTÍCULO 2.- Otorgar permiso para la ejecución de las tareas preliminares que se detallan a continuación: medición y amojonamiento del terreno, cerramiento del predio. Colocación de cercos para evitar accidentes y daños e impedir el acceso de personas ajenas a la futura obra, limpieza del terreno, instalación del obrador en cuanto a oficinas, depósitos, vestuarios y locales sanitarios transitorios, replanteo del proyecto, acopio de materiales y doblado de hierros, colocación de postes y tableros para el abastecimiento de la luz de obra y la instalación del cartel de obra y toda otra tarea de carácter transitorio que se desmonte terminada la obra.

ARTÍCULO 3.- Dejase establecido que el estudio del proyecto analizado e interpretado sólo ha estudiado la aptitud de los parámetros urbanísticos establecidos por el Código de Zonificación del Partido de Tigre (Ordenanza 1894/96,



TIGRE MUNICIPIO

modificatorias y Decretos Reglamentarios) sin evaluar el cumplimiento de las normativas vigentes correspondientes a los aspectos constructivos y de habitabilidad, las que estarán a cargo de la Dirección General de Obras Particulares.

ARTÍCULO 4.- La presente consulta está alcanzada por las tasas establecidas en la Ordenanza Impositiva en vigencia, Capítulo XI Derechos de Oficina, Art. 41 Inc. D Servicios Relativos a Inmuebles en General, Punto 2, II) Viviendas Multifamiliares, correspondiente a la superficie cubierta de 25308.69m² y semicubierta de de 1.217,34m², debiendo abonar la liquidación que efectúe oportunamente la Dirección General de Tasas Territoriales.

ARTÍCULO 5.- La Dirección Coordinadora de Análisis Urbanístico notificará al recurrente y girará las presentes actuaciones a la Dirección General de Tasas Territoriales a fin de liquidar y cobrar lo referido en el artículo precedente. Cumplido, se podrá entregar copia de la Resolución y girar el presente a la Dirección General de Obras Particulares para la prosecución del trámite.

ARTÍCULO 6.- La presente Resolución se encuentra condicionada a la definitiva aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante y a partir de su convalidación tendrá un plazo de validez de 180 días desde de su efectiva notificación.

ARTICULO 7.- Dése al Registro Municipal de Normas, Notifíquese, y cumplido elévese al Honorable Concejo Deliberante mediante nota de estilo, para su tratamiento.

DCAU
FF
07012021

RESOLUCIÓN N° 41 =

Dr. Mario Zamora
Secretario de Gobierno