

Expte. 4112-0064650/2017, HCD-13/2021.-

TIGRE, 25 de junio de 2021.-

VISTO:

La Ordenanza N° 3806/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria del 22 de junio de 2021, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Convalídase la Resolución 226/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección J, Quinta 30, Manzana Ie, Parcela 2, con Zonificación R1a, ubicado en la Avenida Benavídez 428 esquina Mendoza de la Ciudad de Benavídez a favor de la firma PENNY LANE BENAVIDEZ S.A.

ARTICULO 2.- Comuníquese al D.E., a sus efectos. -
SALA DE SESIONES, 22 de junio 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° 3806/2021, 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
O2130
B855

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

DECRETO N° 1020/21





Corresponde Expediente: 4112/64650/2021

29 DE ENERO DE 2021 TIGRE, -

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. SANCHEZ, MARCELINO, en carácter de apoderado de PENNY LANE BENAVIDEZ S.A., solicita la viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial, en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección J, Quinta 30, Manzana I, Parcela 2; zonificación R1a;

Que de fs. 76 a 79 adjuntan copia simple de la Escritura Nro. 53: “- PRIMERA COPIA – CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA “PENNY LANE BENAVIDEZ S.A.-” y de fs. 80 a 84 copia simple de la Escritura Nro. 60 “- RECTIFICATORIA Y COMPRAVENTA: Cristina Maria JEHLE a favor de “- PENNY LANE BENAVIDEZ S.A.-”;

Que de fs. 66 a 68 obra Disposición Nro. 3026/19 en la que se le otorgaba viabilidad urbanística a un proyecto meramente residencial a ubicarse en la parcela, pero por nota a fs. 76 el apoderado solicita revisión de la misma dado que modificaron el proyecto incorporando un local comercial en Planta Baja;

Que la viabilidad urbanística otorgada mediante Disposición Nro. 3026/19 había quedado sujeta a:

a) *Incorporar en los planos:*

1. *Planta de azotea accesible, teniendo en cuenta el tratamiento de invisibilización de los tanques de reserva de agua.*
2. *El tipo de tratamiento que se le dará al terreno absorbente.*
3. *Emplazamiento de la Planta de Tratamiento y Planta potabilizadora (en caso de corresponder) y del Centro de*



Transformación solicitado por Edenor, en cumplimiento de los retiros reglamentarios.

4. Indicar ambas ochavas.

- b) Verificar cálculo de F.O.T.*
- c) Verificar la ventilación del SUM como local de primera.*
- d) Adjuntar permiso de depresión de napas, necesario en la etapa de construcción del subsuelo, emitido por la Autoridad del Agua en el marco de la Resolución ADA 1033/10, visado por la Dirección General de Obras Viales e Hidráulicas del municipio.*
- e) Adjuntar el certificado de factibilidad del servicio de gas emitido por la empresa prestataria.*
- f) Previo a extender el Certificado Final de Obra, deberá acreditar la habilitación de los servicios de agua y cloaca.*

Que se trata de un emprendimiento con destino de residencial multifamiliar y comercial a ubicarse en la Av. Benavidez N° 428, esquina Mendoza de la localidad de Benavidez;

Que según los datos que constan en la plancheta catastral, adjunta a fs. 23 y las escrituras obrantes, la parcela posee una superficie de 3.694m²;

Que según planos obrantes de fs. 106 a 108, el proyecto posee un perfil urbano de Planta Baja ocupada más 3 niveles habitables y azotea accesible, desarrollado en un solo cuerpo de perímetro libre con una superficie cubierta de 4.031,89m², semicubierta de 572,91m², totalizando en 4.604,80m²;

Que el proyecto posee 78 unidades de vivienda entre 2 y 3 ambientes, con un local comercial en Planta Baja;

Que el proyecto cumple con los indicadores urbanísticos para la zona R1a: F.O.S (0,31<0,60), F.O.T (1.03<1.20 + 50% premios = 1.8) y Densidad (549Hab/Ha<400hab/Ha + 50% premios = 600hab/Ha), aplicando los premios por: ancho de parcela 25%, edificación retirada voluntariamente mas alla de la línea de Retiro de Frente 15% y menor superficie de suelo ocupada 10%;



Que el proyecto cumple con los retiros establecidos por la Planilla de Indicadores Urbanísticos del Código de Zonificación, Ordenanza Municipal 1894/96, para la zona R1a, Retiro de Frente sobre Av. Benavidez y calle Mendoza (**3.00m=3.00m**), Retiro Lateral 20% del ancho del terreno (**8.00m=8.00m**) y Retiro de Fondo (L-20) /2, adyacente a parcela 1a, aplicando a art. 46 del Código de Zonificación, (**15.00m=15.00m**)

Que cumple con la altura máxima habitable establecida para la zona R1a, **11,80m<12,00m**, según Decreto Municipal 1000/16;

Que proyecta 81 módulos de estacionamiento vehicular numerados, acotando sus medidas, y los anchos de circulación, superando lo establecido por el Decreto Municipal 534/01;

Que supera el 20% del terreno como suelo absorbente, demarcando su ubicación y tratamiento en planos;

Que cumple con Decreto Municipal 1009/05 referido al espacio para depósito de residuos domiciliarios dentro del predio privado y lindero a la Línea Municipal;

Que adjunta la factibilidad del servicio de electricidad a fs.90, emitida con fecha 22/08/2017, en donde se solicita un centro de transformación de acceso libre y permanente las 24hs que no se encuentra graficado en planos;

Que adjunta a fs.104 la Solicitud de factibilidad de servicio de agua y cloaca, en donde se le notifica: *"Para el servicio de agua la obra se denomina NA70129 Red Secundaria de Agua Benavidez 1- Etapa 1 y se encuentra actualmente en proceso de licitación. En cuanto al servicio de desagües cloacales, la obra es denominada NC70141 Benavidez 2- Zona C y la misma se encuentra en proyecto"*;

Que de fs. 100 a 103 adjunta certificación del ADA para la Prefactibilidad Hidráulica, Prefactibilidad de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo y Prefactibilidad para el Vuelco de Efluentes Líquidos Cloacales previamente tratados;

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 y Comercial, según planos obrantes de fs. 106 a fs. 108, ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección J, Quinta 30, Manzana Ie, Parcela 2, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

- 1) Graficar la planta correspondiente a la azotea y faltante en planos.
- 2) Dibujar en plantas la ochava indicada en plancheta catastral a fs. 23.
- 3) Incorporar a los planos el espacio del Centro de Transformación solicitado y aprobado por la empresa prestataria, en cumplimiento con la legislación y ordenanzas vigentes.
- 4) Verificar cálculo de FOT, debiendo computar al 100% las superficies circulatorias descontadas.
- 5) Adjuntar la prefactibilidad del servicio de gas y electricidad actualizada.

Previo a otorgar el Final de Obra:

- 6) Presentar las factibilidades de agua, cloacas, electricidad y gas emitidas por las empresas prestatarias correspondiente.

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, 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 3922,75m² y semicubierta de de 572,91m², y III) Industrias y Comercios de hasta 300m² correspondiente a la superficie cubierta de 109,20m², 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.

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

DCAU
FF
29/01/2021

Dr. Mario Zamora
Secretario de Gobierno

5

RESOLUCIÓN N° 226



120

*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Convalídase la Resolución 226/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección J, Quinta 30, Manzana Ie, Parcela 2, con Zonificación R1a, ubicado en la Avenida Benavidez 428 esquina Mendoza de la Ciudad de Benavidez a favor de la firma PENNY LANE BENAVIDEZ S.A.



ARTICULO 2.- Comuníquese al D.E., a sus efectos. -
SALA DE SESIONES, 22 de junio de 2021.-

Dr. Raul Eduardo Botelli
Secretario
H.C.D. Tigre



Pedro Cernadas
Concejal
Presidente H.C.D. Tigre

ORDENANZA 3806/2021