

**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 3.694m<sup>2</sup>;

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 4.031,89m<sup>2</sup>, semicubierta de 572,91m<sup>2</sup>, totalizando en 4.604,80m<sup>2</sup>;

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 3922,75m<sup>2</sup> y semicubierta de de 572,91m<sup>2</sup>, y III) Industrias y Comercios de hasta 300m<sup>2</sup> correspondiente a la superficie cubierta de 109,20m<sup>2</sup>, 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