



TIGRE
MUNICIPIO

Secretaría de Gobierno

Despacho y Digesto

ORDENANZA 3841/21

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. 4112-0037051/2020 HCD-10/2021.-

TIGRE, 27 de octubre de 2021.-

VISTO:

La Ordenanza N° 3841/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria del 26 de octubre de 2021, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Convalídase la Resolución 2962 de fecha 23 de agosto de 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 a ubicarse en el predio identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 187, Parcela 25 a con zonificación R6 de la calle Juan José Paso 578 del Distrito de Gestión Especial Tigre Sur, a favor de la firma PRODUCTORES UNIDOS SRL.-

ARTÍCULO 2.- De forma.-

SALA DE SESIONES, 26 de octubre 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° 3841/2021, cuyo original se anexa al presente.

ARTÍCULO 2.- Refrenden el presente Decreto el señor Secretario General, Obras y Servicios Públicos y el señor Secretario de Gobierno.

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

DCDD
LRT
O2160

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

DECRETO N° 1881/21





Corresponde Expediente: 4112/37051/2020

TIGRE, .- 23 de Agosto de 2021

VISTO:

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

CONSIDERANDO:

Que, en el presente expediente, a través del cual MEYER, ADRIEL, en carácter de apoderado de la firma PRODUCTORES UNIDOS S.R.L, solicita la viabilidad urbanística para un proyecto con destino residencial multifamiliar y comercial, a ubicarse en el predio identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 187, Parcela 25a, con zonificación R6;

Que se trata de un emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial ubicado sobre la calle Juan José Paso 578, dentro del Distrito de Gestión Especial Tigre Sur, de la localidad de Tigre;

Que según plancheta catastral a fs. 10, el terreno posee una superficie 863,56m²;

Que de fs. 11 a 15 obran las Escrituras Nro. 1037 "- PODER GENERAL DE ADMINISTRACION: "PRODUCTORES UNIDOS S.R.L", A favor de "ADRIEL MEYER y otros-" y Nro. 1038 "PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN: Héctor Arturo MORAL y otro a favor de Adriel MEYER y otros"

Que proyecta una superficie cubierta de 3.016,21m² y semicubierta de 932,67m², totalizando 3.948,88m²;

Que según planos de fs. 155 a 157 el proyecto posee un perfil urbano de Planta Baja parcialmente ocupada con un local comercial y sala de máquinas, más 8 pisos habitables con azotea accesible, incrementando dos niveles por sobre el



permitido, en concordancia con los beneficios aplicados por *azotea activa* y *nivel cero activo* según Decreto Municipal 1114/18;

Que cumple con los indicadores urbanísticos de la zona: F.O.S. (**0,49**<0,60), F.O.T. (**3.58**<2.4 + 50% premios=3.60) y Densidad (**1480hab/Ha**<1500hab/Ha) aplicando premios por: Ancho de Parcela (25%), Reducción de F.O.S (10%), Retiro lateral voluntario (15%), totalizando 50%;

Que, según la Planilla de Indicadores Urbanísticos, del Código de Zonificación de Tigre, Ordenanza Municipal 1894/96, la zona no exige Retiro de Frente ni Lateral, solamente Retiro de Fondo de (L-15) /2, (**10,03m**>7,22m);

Que si bien la altura máxima establecida para la Zona R6, a través del Decreto Municipal 1114/18, es de 20,00m, propone una altura de **25,46m**, aplicando el punto 3.2.2 – **AUMENTO DE ALTURA** el cual reza: *“Los proyectos Edilicios que cumplan con alguna de las características antes mencionadas, podrán incrementar un nivel habitable o 3,00m. En caso de cumplir con dos o más condiciones, se podrán incrementar dos niveles habitables, como máximo 6,00m. En ambos casos estos niveles deberán retirarse 3,00m de la línea de la fachada”*

Que el punto 3.2.2 del Decreto Municipal 1114/18 permite disminuir en un 50% la cantidad de módulos de cocheras, adhiriéndose al régimen diferencial proyectando un nivel como *azotea activa* y *nivel cero activo* y entonces proyectando 29 módulos de estacionamiento para las 58 unidades funcionales;

Que demarca en planos el espacio para estacionamiento de bicicletas, cumpliendo con el punto 3.2.3 del Decreto Municipal 1114/18, indicando 58 módulos y verificando con el 100% de las unidades;

Que cumple el 20% del suelo como terreno absorbente (**191,06m²**>172,71m²) indicando su ubicación y tratamiento;

Que cumple con el Decreto Municipal 678/05, superando la superficie mínima establecida para las unidades de vivienda;



Que de fs. 92 a 94 el Honorable Concejo Deliberante solicitó que previo a la aprobación definitiva conforme la Resolución Nro. 152/21 se verificara *“el cumplimiento del 100% de estacionamiento de bicicletas cumpliendo con el punto 3.2.2 del decreto Municipal 1114/18”* y *“verificar la superficie mínima habitable de 35m², en las unidades funcionales nombradas “Ambiente único 08” en cumplimiento al Decreto Municipal 678/05”*;

Que se ha corroborado el cumplimiento de estos puntos en planos obrantes de fs. 155 a 157 con la correcta demarcación del estacionamiento para bicicletas y la verificación poligonal del “Ambiente Único 08”;

Que no presenta las factibilidades de agua, cloaca, electricidad y gas emitidas 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 residencial multifamiliar y comercial, según planos obrantes de fs. 155 a 157 ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 187, Parcela 25a, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

- 1) Verificar el Balance de Superficies debiendo computar el local comercial en Planta Baja dentro del cálculo del F.O.T según lo establecido en el Decreto Municipal 1114/18.
- 2) Corregir en caratula el F.O.T alcanzado, aplicando a premios por ancho de parcela (25%), reducción de F.O.S (10%), retiro lateral voluntario (15%), totalizando 50%;
- 3) Presentar las pre factibilidades de agua, cloacas, electricidad y gas emitidas por las empresas prestatarias correspondiente.



Durante el periodo de obra:

- 4) Dar cumplimiento a lo establecido en el ANEXO III Vallas y cercos de obra del Decreto Municipal 1114/18 –Reglamento Urbanístico del Distrito de Gestión Especial Tigre Sur-.

Previo a otorgar el Final de Obra:

- 1) 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.- Déjase 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 no está alcanzada por las tasas establecidas en la Ordenanza Impositiva en vigencia, por encuadrarse en lo establecido en la Ordenanza 3467/14 – Decreto 1114/18 Programa de Renovación Urbana, Distrito de Gestión Especial Tigre Sur.

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
05082021

De conformidad:

Arq. Rodolfo Diaz Molina
Subsecretario Desarrollo Urbano Ambiental

Dr. Mario Zamora
Secretario de Gobierno

Resolución: 2962



*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Convalídase la Resolución 2962 de fecha 23 de agosto de 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 a ubicarse en el predio identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 187, Parcela 25 a con zonificación R6 de la calle Juan José Paso 578 del Distrito de Gestión Especial Tigre Sur, a favor de la firma PRODUCTORES UNIDOS SRL.-

ARTICULO 2.- Comuníquese al D.E., a sus efectos
SALA DE SESIONES, 26 de octubre de 2021.-


Gonzalo Moshengieser
Secretario
H.C.D. Tigre




Fernando D. Mantelli
Concejal
Presidente H.C.D. Tigre

ORDENANZA 3841/2021

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.