

Cpde. Expte. 4112-0004664/1968 - HCD-211/2021.-

TIGRE, 27 de octubre de 2021.-

**VISTO:**

La Ordenanza N° 3842/2021, 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 3154 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 I, Sección B, Manzana 188, Parcela 7e, con zonificación R6 ubicado en el Distrito de Gestión Especial Tigre Sur, a favor del Señor Diego Ochoa.

**ARTÍCULO 2.-** La viabilidad otorgada en el artículo 1º de la presente se encuentra sujeta al cumplimiento de las medidas mínimas del monoambiente N° 17.-

**ARTÍCULO 3.-** Comuníquese al D.E., a sus efectos.-

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° 3842/2021, 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
O2159

**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° 8188203/21**





Corresponde Expediente: 4112/4664/1968

TIGRE, 02 DE SEPTIEMBRE 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, por el cual el Sr. DIEGO OCHOA solicita la viabilidad urbanística para una obra nueva con destino residencial multifamiliar y comercial en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 188, Parcela 7e, con zonificación R6;

Que se trata de un proyecto con destino residencial multifamiliar y comercial, con frente sobre calle Castelli Nro. 553 según informe de deuda de la Secretaría de Ingresos Públicos a fs. 313, en la localidad de Tigre, dentro del Distrito de Gestión Especial Tigre Sur;

Que la parcela es atípica por forma, dado que posee frente a 2 calles, según Plano de Mensura y Unificación visado por la Dirección Ejecutiva de Catastro a fs. 274, con una superficie de 787,63m<sup>2</sup>;

Que de fs. 219 a 225 obra copia simple de Escritura Nro. 288: *"-PERMUTA: María Cristina VERDINO ó VERDINO y YABORSKY y otros, y DIEGO OCHA-"* en la que *"transmiten en este acto a Don Diego Ochoa, todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que, sobre los inmuebles mencionados anteriormente, ellos tienen"*, acreditando la titularidad de dominio de las parcelas;

Que por Disposición Municipal 2589/2015, obrante a fs. 133 y 134, se otorgó viabilidad urbanística a un proyecto con destino residencial multifamiliar desarrollado en Planta Baja y 4 pisos habitables, emplazando 27 unidades funcionales;



Que según copia de planos subidos al sistema digital de Obras Particulares (S.I.D.O.P.) de fs. 294 a 296, la parcela en estudio tiene un proyecto con permiso de obra otorgado para una superficie total a construir de 2.241,68m<sup>2</sup>;

Que a fs. 307 da inicio a una nueva presentación, adhiriéndose al Distrito de Gestión Especial Tigre Sur, cambiando el perfil urbano del proyecto original;

Que según plano a fs. 378 el proyecto posee un perfil urbano de Planta baja ocupada parcialmente con un local comercial y 6 pisos habitables en altura, compuesto por 40 unidades de vivienda, con una superficie cubierta a construir de 2.296,72m<sup>2</sup>, semi cubierta de 401,96m<sup>2</sup> y totalizando en 2.698,68m<sup>2</sup>;

Que declara cumplir con los indicadores urbanísticos establecidos para la zona R6, Ordenanza Municipal 1894/96, F.O.S (0,42<0,60), F.O.T (2,97<2,40 + 35% premios = 3,00) y Densidad (1244Hab/ha<1000Hab/ha + 25% por premios = 1250Hab/ha), aplicando a premios por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. (10%) y por Retiro voluntario más allá de la línea de retiro de frente (15%);

Que la Planilla de Indicadores Urbanísticos para la zona R6, Ordenanza Municipal 1894/96, no establece Retiro de Frente ni Lateral, solo indica Retiro obligatorio de Fondo de (L-15) /2;

Que, dada la atipicidad de la parcela en estudio, se puede entender que el Retiro de Fondo se toma desde ambos frentes, sobre la calle Castelli un eje a 12.58m del fondo y desde Av. Dardo Rocha a 14,29m, delimitando de esta forma la recomposición del centro de manzana;

Que cumple con la altura máxima establecida en artículo 2 de Decreto Municipal 165/08, 19.95m<20,00m;

Que cumple con artículo 2 del Decreto Municipal 678/05, graficando poligonalmente la superficie del Monoambiente Nro. 17;

Que el punto 3.2.2 del Decreto Municipal 1114/18 permite disminuir en un 50% la cantidad de módulos de cocheras, al adherirse al régimen diferencial de un "Nivel



*cero activo*" con 1 local comercial de acceso público y proponiendo 19 módulos de estacionamiento vehicular para las 38 unidades funcionales;

Que proyecta 40 módulos de estacionamiento de bicicleta para cada unidad funcional, cumpliendo con el artículo 3.2.3, según el Decreto Municipal 1114/18;

Que cumple con el 20% del terreno como suelo absorbente, identificando su tratamiento y las siluetas, pero no la ubicación en planta, debiendo dibujarlas dentro de los ejes de la parcela para una correcta interpretación;

Que no identifica el cumplimiento en planos del punto 3.2.3., del Decreto Municipal 1114/18, referido al tratamiento que se dará a las medianeras expuestas, el cual reza: "MEDIANERAS EXPUESTAS: Las mismas deberán ser diseñadas: Arquitectónica y Culturalmente -Ladrillo visto, Herrajes, Carpinterías, Jardines verticales, Murales, etc.";

Que grafica en plano los depósitos para basura sobre Líneas Municipales, según Decreto 1009/058 pero no especifica el volumen de cada uno en relación a las 38 unidades funcionales;

Que a fs. 347 presenta la factibilidad del servicio de agua y cloaca, emitida por la empresa prestataria, en donde indica que *"no existen inconvenientes de orden técnico para el abastecimiento mediante conexión a la red de servicio emplazada a la calle frentista, correspondiendo: 1 conexión de agua DN 32mm y 1 conexión de cloaca DN 110mm"*;

Que a fs. 348 consta la factibilidad del servicio eléctrico, emitida por la empresa prestataria en donde informa que deberá *"ceder un espacio de vuestra propiedad para la construcción de un centro de transformación, cuyas medidas aproximadas deberán ser de 4x4x3.5 de altura"*;

Que no consta en planos la proyección de la Cámara Transformadora exigida por Edenor, graficando solo sobre el frente de Av. Dardo Rocha, una *"puerta trampa Edenor"*, sin determinar sus dimensiones y el nivel de emplazamiento, debiendo estar por encima de la cota máxima inundable +4.00IGN;



Que a fs. 282 el propietario comunica *“que no será requerido la factibilidad ante la empresa prestataria del servicio de gas natural. La calefacción será por medio de Aires acondicionados, termo tanque eléctrico, cocina y horno eléctrico”*;

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 la viabilidad urbanística al emprendimiento con destino Vivienda Multifamiliar y comercial, según plano obrante a fs. 378, ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 188, Parcela 7e, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

- 1) Dibujar en planos la cámara Transformadora exigida por Edenor, debiendo estar por encima de la cota de inundabilidad +4.00IGN y en cumplimiento con las dimensiones exigidas a fs. 348.
- 2) Cumplir con Ley de Accesibilidad 24.314, tanto para los accesos peatonales como los vehiculares.
- 3) Garantizar la circulación peatonal en Planta Baja, debiendo graficar su recorrido y verificando que no coincidan con rampas vehiculares o con módulos de estacionamiento.
- 4) Verificar cota IGN y su cumplimiento en el sector de estacionamiento +3.75IGN y en halls +4.00IGN.
- 5) Cumplir con punto 3.2.3., del Decreto Municipal 1114/18, referido al tratamiento que se dará a las medianeras expuestas.
- 6) Indicar el volumen de ambos depósitos de basura según Decreto Municipal 1009/05.



Durante el periodo de obra:

- 1) 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 y electricidad 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, 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 Planeamiento Sostenible y Análisis Urbanístico notificará al recurrente y girará las presentes actuaciones a la Dirección General de Obras Particulares para la prosecución del trámite.

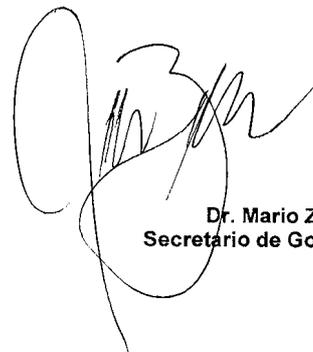
**ARTÍCULO 6.-** La presente Resolución se encuentra condicionada a la definitiva aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante y a partir de su convalidación tendrá un plazo de validez de 180 días desde de su efectiva notificación.

**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
25082021

De conformidad:

  
Arq. Rodolfo Díaz Molina  
Subsecretario Desarrollo Urbano Ambiental

  
Dr. Mario Zamora  
Secretario de Gobierno

RESOLUCIÓN N° 3154



*Honorable Concejo Deliberante  
Tigre*

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

ORDENANZA

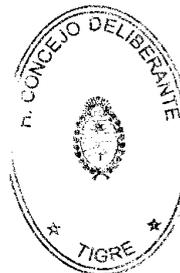
ARTICULO 1.- Convalídase la Resolución 3154 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial en la parcela identificada catastralmente como Circunscripción I, Sección B, Manzana 188, Parcela 7e, con zonificación R6 ubicado en el Distrito de Gestión Especial Tigre Sur, a favor del Señor Diego Ochoa.

ARTICULO 2.- La viabilidad otorgada en el artículo 1º de la presente se encuentra sujeta al cumplimiento de las medidas mínimas del monoambiente N° 17.-

ARTICULO 3.- Comuníquese al D.E., a sus efectos.-

SALA DE SESIONES, 26 de octubre de 2021.

  
Gonzalo Meinhengieser  
Secretario  
H.C.D. Tigre



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

ORDENANZA 3842/2021

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.