

 TIGRE MUNICIPIO	Secretaría de Gobierno Despacho y Digesto ORDENANZA 3852/21	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. 4112-0032307/2015 – HCD-140/2011

TIGRE, 30 de noviembre de 2021.-

VISTO:

La Ordenanza N° 3852/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria del 26 de noviembre de 2021, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- Convalídase la Resolución 3628/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento urbanístico con el nombre de fantasía “Villanueva Boating” ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección S, Chacra 68, Parcelas 9 a 11 y Circunscripción IV, Sección F, Parcela 251 a , con zonificación RM1 a favor del Fideicomiso Náutico Villanueva.

ARTICULO 2º.- Comuníquese al D.E., a sus efectos. -

SALA DE SESIONES, 26 de noviembre 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° 3852/2021, 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
O2179

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° 2183/21





Corresponde Expediente: **4112-32307/2015**

TIGRE, 28 de octubre de 2021

VISTO:

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

CONSIDERANDO:

El presente expediente a través del cual el Sr. JOSÉ MANUEL VALDÉS, en carácter de apoderado del FIDEICOMISO NÁUTICO VILLANUEVA, solicita la PREFACTIBILIDAD DE USO del emprendimiento urbanístico con el nombre de fantasía "*Villanueva Boating*", ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción IV, Sección F, Parcela 251a, con zonificación RM1, y teniendo en cuenta la Resolución 61/21 emitida por el Honorable Concejo Deliberante, y la documentación presentada mediante los alcances 2021-182904, 2021-183045 y 2021-183452, y;

Que a nota obrante a fs. 164 surge que se trata del desarrollo de un emprendimiento del tipo "*Barrio Cerrado*" a ubicarse sobre el Canal García y Villanueva, de la localidad de Dique Luján;

Que el predio en estudio cuenta con 150.000m² de superficie en total, según datos que constan en Plano de Mensura y Subdivisión 57-27-96, a través del cual se dio origen a la parcela en estudio, adjunto a fs. 16;

Que de nota y Plano de Anteproyecto Urbanístico, obrantes a fs. 154 y 155, surge que el emprendimiento urbanístico proyecta 72 viviendas unifamiliares y 7 viviendas multifamiliares, y posee una superficie de 97.455,1m² destinada al área residencial, 17.300m² a circulación interna y 1.167m² a espacios comunes, totalizando 115.922.1m², debiendo verificar lo declarado en el Plano de Anteproyecto Urbanístico;



Que de fs. 147 a 151 y 228 a 234 obran Estudios Urbanísticos en los cuales se detallan las condiciones de habitabilidad del emprendimiento, su razonabilidad respecto a la proximidad de otros emprendimientos y su conexión con la trama urbana, junto con la normativa municipal aplicable;

Que el Plano de Mensura y Subdivisión 57-27-96, obrante a fs. 16, establece las siguientes restricciones:

- *“Se establece el derecho real de servidumbre de paso perpetua a favor de la parcela 251a sobre la parcela 251b con las siguientes dimensiones: ancho 15m – largo 510,49m, con la ubicación indicada en el plano.*
- *La cota de piso de las futuras construcciones a realizarse en la parcela 251a deberá ser de un valor mínimo de +4m I.G.M. (Ley 4254/80). En caso de proyectarse futuras urbanizaciones en la parcela 251b deberá darse intervención a la Dirección Provincial de Hidráulica.*
- *Sobre una franja de 30m a partir de los bordes superiores de los canales Villanueva, García y Rioja, no podrán ejecutarse construcciones de carácter permanente (Ley 6253/60)”*

Que a fs. 140 la Dirección Ejecutiva de Catastro verifica la vigencia de las restricciones y limitaciones al dominio mencionadas con anterioridad, adecuándose la última de ellas de acuerdo al artículo 1974 del Código Civil y Comercial (Camino de Sirga = 15 metros);

Que asimismo la Dirección Ejecutiva de Catastro informa que se deberá cumplir con lo exigido en el artículo 56 del decreto ley 8912/77 en relación a las cesión de tierras para espacios verdes libres y públicos y reserva para equipamiento comunitario y con la cesión de calles perimetrales, en el marco del artículo 65, inciso 3, del Decreto-Ley 8912/77 y el artículo 7 del Decreto Provincial 27/98;

Que corresponde el siguiente cálculo estimativo (*Para ampliaciones urbanas de 3001 a 4.000 habitantes*):

1. *Área residencial de $97.455,1m^2 \times 400hab/ha / 10.000m^2 = 3.898 hab.$*

TOTAL DE HABITANTES = 3.898



CESIÓN PARA RESERVA DE E.V.L.P. (4,5m² x hab.)

4.5m² x 3.898hab= 17.541m²

CESIÓN PARA RESERVA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (1m² x hab.)

1m² x 3.898hab= 3.898m²

TOTAL A CEDER = 21.439m²

Que a fs. 149 el recurrente declara que *“dentro de los Espacios Verdes y Libres Públicos a ceder, se destina un Área Verde de 1.167m² para tal efecto”,* restando acreditar las Cesiones de Equipamiento Comunitario y Espacio Verde y Libre Público, correspondientes al artículo 56 del Decreto Ley 8912/77 y el cálculo ut supra mencionado;

Que en relación a la circulación interna, el emprendimiento cumpliría con lo establecido por el artículo 36 del Código de Zonificación de Tigre, el cual reza:

“ARTICULO 36.- ÁREA COMÚN: (...) La red de circulación interna deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto. Las calles principales tendrán un ancho de 15,00 m y las secundarias de 11,00 m. Los cul de sac no tendrán un diámetro menor que 25.00 m”;

Que de fs. 134 a 137 vta. Asesoría Letrada informa que el proyecto no se encuentra alcanzado por la prohibición dispuesta en la medida cautelar contenida en el fallo de fecha 1 de julio de 2016, dictado en la causa FSM 32009066/2012 caratulada “NN s/ infracción. Ley 24051 del registro del Juzgado Federal Criminal y Correccional N°1, Secretaría N°2 de San Isidro, a cargo de la Dra. Sandra Arroyo Salgado;

Que *“el cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no con-forme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal”,* según lo referido en el artículo 3, inciso e, del Decreto Provincial 27/98;



Que el Anteproyecto Urbanístico se estudiará oportunamente en la etapa de Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad Técnica), en el marco de los Decretos Provinciales 27/98 y 9404/86;

Que la Prefactibilidad de Uso no implica Permiso de Obra ni exime al recurrente de las obligaciones que pudieran corresponderle por disposiciones de orden nacional, provincial o municipal, existentes o a dictarse;

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 Prefactibilidad de Uso para el desarrollo de un emprendimiento urbanístico privado con el nombre de fantasía "*Villanueva Boating*", a ubicarse en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción IV, Sección F, Parcela 251a, sujeto a:

- a) Verificar Plano de Anteproyecto Urbanístico.
- b) Cumplir con lo establecido en los artículos 6 y 7 del Decreto Provincial 9404/86 y el artículo 3 del Decreto Provincial 27/98.
- c) Cumplir con lo exigido en el inciso 3 del artículo 65 del Decreto Ley 8912/77 y el artículo 7 del Decreto Provincial 27/98, en relación a la circulación perimetral.
- d) Acreditar las cesiones de tierra correspondientes al artículo 56 del Decreto Ley 8912/77.
- e) Presentar Estudio de Impacto Ambiental, en cumplimiento de la Ley Provincial 11.723, y las Resoluciones 29/09 y 562/17 del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS).
- f) Presentar Informe de Prefactibilidad Ambiental Regional, en el marco de la Resolución 470/18 del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS).



ARTÍCULO 2.- La presente consulta está alcanzada por las tasas establecidas en la Ordenanza Impositiva del año en vigencia, Capítulo XI Derechos de Oficina, Art. 41, Inc. D Servicios Relativos a Inmuebles en General, Punto 2, IX) Emprendimientos Urbanísticos mayores a 1 Ha., con 150.000m2 de superficie de tierra, debiendo abonar la liquidación que efectúe oportunamente la Dirección General de Tasas Territoriales.

ARTÍCULO 3.- La Dirección Coordinadora de Planeamiento Sostenible 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, vuelva.

ARTÍCULO 4.- La presente Resolución se encuentra condicionada a la definitiva aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante.

ARTÍCULO 5.- Dése al Registro Municipal de Normas, Notifíquese, y cumplido elévese al Honorable Concejo Deliberante mediante nota de estilo, para su tratamiento.

DCPSAU
FF
22102021

De conformidad:

Arq. Rodolfo Díaz Molina
Subsecretario de Desarrollo Urbano Ambiental
Municipio de Tigre

Dr. Mario Zamora
Secretario de Gobierno
Municipio de Tigre

Resolución N° 3628



*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

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

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- Convalídase la Resolución 3628/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento urbanístico con el nombre de fantasía "Villanueva Boating" ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección S, Chacra 68, Parcelas 9 a 11 y Circunscripción IV, Sección F, Parcela 251 a , con zonificación RM1 a favor del Fideicomiso Náutico Villanueva.



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

Gonzalo Michengieser
Secretario
H.C.D. Tigre



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

ORDENANZA 3852/2021

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.