

Cpde. Expte. 4112-0044842/2021 – HCD-242/2021

TIGRE, 30 de noviembre de 2021.-

VISTO:

La Ordenanza N° 3858/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria del 26 de noviembre de 2021, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTICULO 1.- Convalídase la Resolución 3452/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para el conjunto inmobiliario sometido a la normativa de derecho real de propiedad horizontal, en la parcela catastralmente identificada como: Circunscripción II, Sección J, Quinta 140, Fracción II, Parcela 4 con zonificación R2d, en la Ciudad de Don Torcuato a favor del Fideicomiso Estrada.-

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° 3858/2021, 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
O2174

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° 2189/21





Corresponde Expediente: 4112/44842/2021

TIGRE, 23 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, a través del cual el Sr. Tomas Mira, en su carácter de fiduciario del FIDEICOMISO ESTRADA, solicita la viabilidad urbanística para el Conjunto Inmobiliario sometido a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción II, Sección J, Quinta 140, Fracción II, Parcela 4, con zonificación R2d;

Que se trata de una propuesta para subdividir una parcela bajo el la figura de Propiedad Horizontal, según lo establecido por el artículo 2076, del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994;

Que el proyecto se ubica sobre la calle Narciso Estrada Nro. 1715, en la localidad de Don Torcuato, con una superficie de 6.181,00m² según plancheta catastral obrante a fs. 43;

Que a fs. 42 obra informe de la Dirección Coordinadora de Catastro donde opina con respecto a la continuidad de la calle Obarrio determinando que *"dado que existe en la presente Quinta: 140 – Fracción II, varios Barrios Cerrados subdivididos por Propiedad Horizontal, donde no se le dió continuidad a dicha arteria en consecuencia no tiene relevancia una cesión o restricción de dicha arteria sobre la parcela 4"*;

Que de fs. 25 a 27 vta. obra copia simple de Escritura Nro. 188 *"-VENTA: Eduardo V. Toledo y otro a Tomas Mira como Fiduciario del FIDEICOMISO ESTRADA.-"*, acreditando la titularidad de dominio de la parcela;



Que la zona R2d admite, según inciso b de la Planilla de Indicadores Urbanísticos, una vivienda cada 200 m²;

Que el artículo 71 de Ordenanza Municipal 1894/96 establece que *“en aquellas zonas donde el uso dominante y/o complementario, admita la construcción de viviendas, podrán construirse más de una vivienda siempre que se cumpla la relación entre superficie de tierra y el número de viviendas, cuyo cálculo surge considerando a la infraestructura básica como el elemento determinante, de acuerdo a la siguiente referencia*

- 1. Una vivienda cada 400 m²: deberá contar con agua potable por red y sistema de tratamiento de líquidos cloacales por red. Densidad: 400 h/Ha.*
- 2. Una vivienda cada 600 m²: deberá contar con agua potable por red o sistema de tratamiento de líquidos cloacales por red. Densidad: 150 h/Ha.*
- 3. Una vivienda cada 800 m²: la infraestructura básica se podrá resolver por sistema estático de tratamiento de líquidos. Densidad: 90 h/Ha.”*

Que según planos a fs. 49 vta. y 50, se proyecta una subdivisión de 12 unidades funcionales frentistas a una calle de circulación interna con ancho 7.50m, según lo establecido por el artículo 71 de Ordenanza Municipal 1894/96, donde en las características a respetar se establece: *“Circulación vehicular: estudio correspondiente para determinar la aptitud de dicha infraestructura: ancho mínimo 7,50 m, cinta asfáltica ancho mínimo 5,50 m”;*

Que a fs. 34 obra informe emitido por la Subsecretaría de Tránsito y Transporte, donde viendo la modificación propuesta a fs. 33 no encuentra objeción al desarrollo proyectual de la circulación interna del emprendimiento;

Que cada una de las futuras unidades funcionales cuenta con la vivienda mínima de 35.00m², totalizando en 446,22m² cubiertos a construir;

Que según planos, cumple con los indicadores urbanísticos de la zona R2d: F.O.S. (0,07 < 0,60), F.O.T. (0,07 < 1,20) y Densidad (38hab/Ha < 140hab/Ha);



Que aplica al predio los retiros establecidos para la zona R2d, Retiro de Frente (**3.00m** = 3.00m), Retiro Lateral 25% del ancho de la parcela, proyectando 2 Retiros Laterales de 7.15m, debiendo ajustarlo a 7.18m en ambos ejes medianeros y Retiro de Fondo de 15.00m, aplicando al artículo 46 de Ordenanza Municipal 1894/96 que establece: *"En zonas residenciales, cuando por fórmula se determine más de 15m, se podrá tomar un retiro de fondo igual a 15,00 metros"*;

Que a su vez proyecta el Retiro de Frente de la zona en cada una de las unidades funcionales, retiradas 3.00m de la Línea de Frente de Predio, sobre la calle de circulación interna;

Que la zona R2d no establece altura máxima y el proyecto posee 4.80m a cumbre;

Que desarrollan 2 módulos de estacionamiento vehicular en cada unidad funcional y 10 módulos de estacionamiento de cortesía, ubicados en el fondo de la parcela junto al "cul de sac", superando lo establecido por el Decreto Municipal 534/01;

Que a fs. 41 consta la respuesta oficial de AySA determinando, que en lo que respecta la factibilidad del servicio de agua potable *"el otorgamiento del certificado requerido se encuentra condicionado a la finalización de la obra denominada Red secundaria de agua – Talar Sur 2 resto – Subcuenca Don Torcuato A – Área 1 (NA70222) actualmente en licitación"* y en relación al certificado de factibilidad del servicio de desagües cloacales *"se encuentra condicionado a la finalización de la obra denominada Red secundaria cloacal Don Torcuato zona C (NC70192), cuyo proyecto se encuentra en elaboración"*;

Que dada la respuesta de la empresa prestataria indicando que ambos tendidos de red se encuentran en proceso de ejecución, se adopta el cálculo de 1 vivienda cada 400m² para la verificación de las 12 unidades funcionales, quedando sujeta su aprobación a la tramitación del Certificado Final de Obra y debiendo contar con el servicio de agua potable por red en funcionamiento y desagüe cloacal por red o caso contrario deberá contar con Planta de Tratamiento aprobada por el ADA;



Que según lo establecido por el artículo 71, Ordenanza Municipal 1894/96, *"no se otorgará el certificado final de obra a aquellos emprendimientos que se constate que no se ejecutó la infraestructura requerida. Asimismo se procederá a la anulación de las aprobaciones conferidas y su comunicación a las autoridades provinciales competentes de aquellos emprendimientos donde se constate que se ha procedido a la habilitación de las construcciones sin haber cumplimentado la infraestructura correspondiente y/o si lo ejecutado en obra no se ajusta a la documentación técnica presentada"*;

Que cumple con el 20% del terreno como suelo absorbente, demarcando su ubicación, pero no su tratamiento;

Que no adjunta las prefactibilidades de electricidad y gas natural, 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 Conjunto Inmobiliario a someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, según planos obrantes a fs. 49 vta. y 50, ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción II, Sección J, Quinta 140, Fracción II, Parcela 4, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

- 1) Presentar Planos según formato de Decreto Municipal 170/14.
- 2) Ajustar el Retiro Bilateral a 7.18m de cada lado.
- 3) Declarar el tratamiento del suelo absorbente.
- 4) Adjuntar el reglamento de copropiedad inscripto en el registro inmobiliario, según lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.



- 5) Adjuntar las prefactibilidades de los servicios de electricidad y gas emitidas por las empresas prestatarias.
- 6) Indicar el sistema de captación de agua potable adoptado provisoriamente y el sistema de eliminación de excretas proyectado, su ubicación y dimensiones.
- 7) Presentar el estudio del escurrimiento de las aguas pluviales, firmado por profesional idóneo.

Previo a otorgar el Final de Obra:

- 1) Presentar las factibilidades de agua, cloacas, electricidad y gas emitidas por las empresas prestatarias correspondientes.
- 2) En el caso de no contar con el servicio de desagüe cloacal por red, adjuntar la Planta de Tratamientos aprobada por el ADA.
- 3) En caso de no contar con el servicio de agua potable por red, no se podrá otorgar el certificado final de obra.

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 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, I) Viviendas Unifamiliares, correspondiente a la superficie cubierta de 446,22m², debiendo abonar la liquidación que efectúe oportunamente la Dirección General de Tasas Territoriales.

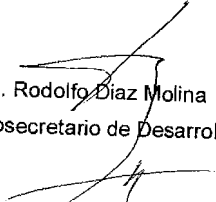
ARTÍCULO 5.- La Dirección Coordinadora de Análisis Urbanístico notificará al recurrente y girará las presentes actuaciones a la Dirección General de Tasas Territoriales a fin de liquidar y cobrar lo referido en el artículo precedente. Cumplido, se podrá entregar copia de la Resolución y girar el presente a la Dirección General de Obras Particulares para la prosecución del trámite.

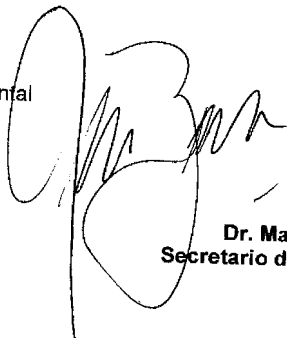
ARTÍCULO 6.- La presente Resolución se encuentra condicionada a la definitiva aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante y a partir de su convalidación tendrá un plazo de validez de 180 días desde de su efectiva notificación.

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

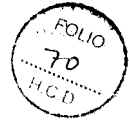
DCAU
FF
23092021

De conformidad:


Arq. Rodolfo Díaz Molina
Subsecretario de Desarrollo Urbano Ambiental


Dr. Mario Zamora
Secretario de Gobierno

Resolución N°. 3452



*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

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

ORDENANZA

ARTICULO 1.- Convalidase la Resolución 3452/2021 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para el conjunto inmobiliario sometido a la normativa de derecho real de propiedad horizontal, en la parcela catastralmente identificada como: Circunscripción II, Sección J, Quinta 140, Fracción II, Parcela 4 con zonificación R2d, en la Ciudad de Don Torcuato a favor del Fideicomiso Estrada.-

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

SALA DE SESIONES, 26 de noviembre de 2021

Gonzalo Reichengraber
Secretario
H.C.D. Tigre



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

ORDENANZA 3858/2021

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.