

**Cpde. Expte. 4112-0038877/2016 – HCD-250/2021**

TIGRE, 30 de noviembre de 2021.-

**VISTO:**

La Ordenanza N° 3860/2021, 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 3506 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística con destino residencial multifamiliar y comercial a ubicarse en el predio identificado catastralmente como. Circunscripción I, Sección B, Manzana 168, Parcela 9b con zonificación TC, ubicado en Avenida Cazón 1037 donde funcionara el ex Teatro del Delta, a favor de la firma INSTRUMENTOS MUSICALES S.A.-

ARTICULO 2.- 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° 3860/2021, 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
O2169

**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° 2191/21**





Corresponde Expediente: **4112/38877/2016**

**TIGRE, 13 octubre 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 la Sr. ROZENMUTER FELIPE, en carácter de presidente de INSTRUMENTOS MUSICALES S.A., 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 168, Parcela 9b con zonificación TC y;

Que se trata de un emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial ubicado sobre la Av. Cazón Nro. 1037, de la localidad de Tigre;

Que la parcela en estudio según plancheta catastral a fs. 13, posee una superficie de 1.434,03m<sup>2</sup>;

Que de fs. 14 a 37 adjuntan copia simple de la Escritura Nro. 182 “-CANCELACION DE USUFRUCTO VITALICIO, VENTA e INSCRIPCION DE DECLARATORIA DE HEREDEROS POR TRACTO ABREVIADO: BONOMI, Silvia y otros a favor de “INSTRUMENTOS MUSICALES S.A.-”, acreditando la titularidad de dominio de la parcela, pero debiendo adjuntar el Estatuto Societario que establezca al Sr. Rozenmutter como actual presidente de la Sociedad Anónima;

Que según planos de fs. 216 a 218, el proyecto posee un perfil urbano de Planta Baja parcialmente ocupada y 12 pisos habitables, con azotea accesible y 2 subsuelos, compuesto por un total de 68 unidades funcionales de 2 y 3 ambientes, con una superficie cubierta a construir de 8.080,15m<sup>2</sup>, semi cubierta 819,82m<sup>2</sup> y totalizando en 8.899,95m<sup>2</sup>, sin diferenciar la superficie comercial de la residencial;



Que proyecta dos niveles de subsuelo a -3,45m y -6,35m destinado al estacionamiento del emprendimiento, desarrollando 79 módulos de estacionamiento vehicular con su respectiva numeración, pero debiendo acotar las medidas mínimas tanto de los módulos como la de anchos de maniobra;

Que en memoria descriptiva indica que *"a fin de cuidar a los vecinos y sus inmuebles sobre la medianera sur se retira el subsuelo a fin de evitar daños durante la etapa de construcción y excavación de los linderos"*, debiendo acotar en planos el subsuelo en relación a las medidas de la parcela y faltando ingresar estudio de suelo que avale dicha excavación;

Que desarrolla en Planta Baja un local comercial de 113,63m<sup>2</sup>, con su área de carga y descarga reglamentaria al frente sobre Avenida Cazón y áreas de espacios comunes para el edificio, sin detallar su verificación con el nivel habitable +4.00IGN y debiendo cumplir con Ley de Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Nro. 24.314;

Que, según cálculos dentro de los planos, cumple con los indicadores urbanísticos de la zona TC, F.O.S. (0,32<0,60), F.O.T. (3,68<3,00+35% de premios=4.05) y Densidad (669hab/Ha<2.00hab/Ha+35% de premios=2.700Hab/Ha), aplicando a premios por menor superficie ocupada de suelo (10%) y ancho de parcela (25%);

Que, según la Planilla de Indicadores Urbanísticos del Código de Zonificación de Tigre, Ordenanza Municipal 1894/96, para la Zona TC dentro de la tipología de "torre", se establece Retiro de Frente de 5,00m, Retiro de Fondo de (L-20) /2 y Retiro Bilateral de H/10 mayor o igual a 4.00m;

Que cumplen con las exigencias de la zona dentro de la tipología seleccionada, proyectando un Retiro de Frente de **5.00m** = 5.00m, Retiro Bilateral de **5.00m** > 4.00m y Retiro de Fondo de 15.00m, aplicando al artículo 46 de Ordenanza 1894/96 el cual reza: *"En zonas residenciales, cuando por fórmula se determine más de 15m, se podrá tomar un retiro de fondo igual a 15,00 metros"*, pero deberá tener en cuenta que la máxima ocupación del Retiro de Fondo es de 40.00m<sup>2</sup> según lo establecido por el artículo 47 del Código de Zonificación de Tigre;



Que el proyecto posee una altura máxima habitable de **38,25m**, superando la altura establecida por Decreto Municipal 165/08, sin embargo en memoria descriptiva a fs. 214 y 215 solicita *"el estudio de la propuesta teniendo en cuenta que atendemos a los indicadores urbanos para la zona en cuanto a retiros, fos, fot y premios y proponemos una altura para que sea considerada en la propuesta general"* y remarca que han *"tomado la altura de edificios ya construidos sobre la Avenida Cazón previos a la restricción de alturas que fuera sometida dicha zona"*

Que cumple con Decreto Municipal 168/05 superando la cantidad de módulos de estacionamiento en relación a la cantidad de unidades de vivienda;

Que en memoria descriptiva indican que la Planta Baja despejada contará *"con la presencia de parquización y verde"* pero al contar con 2 niveles desarrollados en subsuelo no cumple con el 20% del terreno como suelo absorbente, proponiendo en planos tanque relentizador, debiendo adjuntar aun el Estudio Hidráulico del predio aprobado por la Dirección General de Hidráulica y Vial, según Decretos Municipales 2160/05 y 128/20;

Que no cumple con Decreto Municipal 1009/05, debiendo indicar en planos el depósito de residuos domiciliarios dentro del predio privado y lindero a la línea municipal;

Que no detalla la materialidad de los muros medianeros, según lo establecido por Decreto Municipal 1767/00;

Que detalla a fs. 215 *"en cuanto a la antigua sala de cine inaugurada en Marzo 1948, funcionó como tal hasta los Años 70. Desde aquellos años fue utilizado como lugar de Depósito, Sala de Bailantas, etc. Hoy el edificio que no cuenta con ningún valor Estilístico desde el punto de vista Arquitectónico, se encuentra cerrado y en un estado de absoluto abandono desde hace mas de 30 Años. La ausencia de mantenimiento y uso durante este prolongado periodo de tiempo, hace que el Edificio se encuentre hoy en un estado de deterioro irreversible, que hace imposible su recuperación y puesta en valor"* sin embargo *"este proyecto contempla la propuesta de generar en la planta baja un espacio que rememore aquellas funciones"*;



Que no incorpora el Permiso de depresión de napas freáticas, necesario en la etapa de construcción del subsuelo, emitido por la Autoridad del Agua en el marco de la Resolución ADA 1033/10;

Que a fs. 141 ingresan prefectibilidad del servicio eléctrico vencida, emitida por la empresa Edenor, donde se les solicita *"poner a disposición un espacio de dimensiones adecuadas para la instalación de un centro de transformación"*, faltando ingresar la actualización de la mencionada factibilidad y en caso de requerir nuevamente este espacio, deberá estar graficado en planos;

Que no adjunta las prefectibilidades de agua, cloaca, 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 la excepción al Decreto Municipal 168/05, Ordenanza 2892/08 y Ordenanza 3324/12, para el desarrollo del emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial, según planos obrantes de fs. 216 a 218, a ubicarse en el predio identificado catastralmente como: Circunscripción I, Sección B, Manzana 168, Parcela 9b.

**ARTÍCULO 2.-** Otorgar viabilidad urbanística al emprendimiento según planos obrantes de fs. 216 a 218, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

1) Corregir en Planos:

- a) La caratula según formato establecido por Decreto Municipal 170/14, debiendo graficar el croquis de ubicación y desglosar las superficies, diferenciando la comercial de la residencial.



- b) Los resultados de F.O.S y F.O.T que difieren de lo indicado en cálculos.

2) Verificar en Planos:

- c) Los cálculos de F.O.S y F.O.T junto con su correcto computo en balance de superficies.
- d) Los Retiros según lo establecido por la Planilla de Indicadores Urbanísticos para la zona TC, diferenciando cada uno de ellos, con su cota y leyenda.
- e) El dimensionamiento de módulos de estacionamiento y radios de maniobra una vez proyectada la estructura en el nivel del subsuelo.
- f) El Módulo de carga y descarga, verificando la superficie reglamentaria de 40m<sup>2</sup> junto con la ubicación, debiendo resolver la maniobrabilidad dentro del predio.
- g) El nivel IGN del predio, debiendo indicar a +3.75 IGN áreas de circulación o de estacionamiento, mientras que los locales habitables deben estar a +4.00 IGN según lo estipulado en Decreto Municipal 170/14.
- h) El uso de los locales en la planta de azotea, debiendo ser de uso común al edificio.
- i) La proyección del espacio destinado a rememorar el uso original del edificio, en concordancia con Decreto Municipal 1153/10 que declara de Interés Municipal por su valor local tradicional al Cine Teatro Delta.
- j) El correcto desarrollo proyectual en relación a lo establecido por la Ley de Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Nro. 24.314 y Ley 962.



**TIGRE**  
MUNICIPIO

- k) La implantación de la cámara transformadora en caso de ser solicitada por la empresa prestataria del servicio de electricidad.
  - l) La proyección de los depósitos de basura sobre Línea Municipal, cumpliendo lo establecido por Decreto Municipal 1009/05.
  - m) El material propuesto para las medianeras, verificando con Decreto Municipal 1767/00.
- 3) Agregar en planos las siguientes leyendas:
- n) *"El profesional se hace responsable de garantizar la "No Inundabilidad" del Subsuelo, destinado a Estacionamientos, considerando que se encuentra bajo nivel de la Cota 3.75 I.G.N."*
  - o) *"Los propietarios y/o la administración serán los únicos responsables sobre el mantenimiento y buen funcionamiento de las instalaciones electromecánicas, destinadas a estacionamiento y a ascensores del edificio"*
- 4) Adjuntar en el expediente:
- p) Estatuto Societario de Instrumentos Musicales S.A. demostrando la responsabilidad jurídica del firmante de los planos.
  - q) Estudio Hidráulico del predio aprobado por la Dirección General de Hidráulica y Vial, según Decretos Municipales 2160/05 y 128/20.
  - r) Permiso de depresión de napas freáticas, necesario en la etapa de construcción del subsuelo, emitido por la Autoridad del Agua en el marco de la Resolución ADA 1033/10.
  - s) Estudio de Suelo relativo al trabajo de Excavación y Submuración.
  - t) Presentar las prefactibilidades de agua, cloaca, electricidad y gas emitida por las empresas prestatarias correspondientes.





Previo a otorgar el Final de Obra:

- 1) Presentar las factibilidades de agua, cloacas, electricidad y gas emitidas por las empresas prestatarias correspondiente.

**ARTÍCULO 3.-** 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 4.-** 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 5.-** 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 7.966,52m<sup>2</sup> y semicubierta de 819,82m<sup>2</sup>, Punto 2, IV) Comercios entre 300m<sup>2</sup> y 2.500m<sup>2</sup>, sobre la superficie cubierta de 113,63m<sup>2</sup>, debiendo abonar la liquidación que efectúe oportunamente la Dirección General de Tasas Territoriales.

**ARTÍCULO 6.-** La Dirección Coordinadora de Planeamiento Sostenible y 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 7.-** 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 8.-** Dése al Registro Municipal de Normas, Notifíquese, y cumplido elévese al Honorable Concejo Deliberante mediante nota de estilo, para su tratamiento.

DCAU
FF
12102021

**Dr. Mario Zamora**  
Secretario de Gobierno

Resolución nº 3506



Corresponde Expediente HCD 250/2021, 4112-38877/2016

*Honorable Concejo Deliberante  
Tigre*



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

ORDENANZA

ARTICULO 1.- Convalídase la Resolución 3506 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística con destino residencial multifamiliar y comercial a ubicarse en el predio identificado catastralmente como. Circunscripción I, Sección B, Manzana 168, Parcela 9b con zonificación TC, ubicado en Avenida Cazón 1037 donde funcionara el ex Teatro del Delta, a favor de la firma INSTRUMENTOS MUSICALES S.A.-

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

*Gonzalo Michalespíez*  
Secretario  
H.C.D. Tigre



*Fernando D. Maricelli*  
Concejal  
Presidente H.C.D. Tigre

ORDENANZA 3860/2021

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.