



TIGRE
MUNICIPIO

Secretaría de Gobierno
Despacho y Digesto

ORDENANZA 3871/21

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. 4112-0040065/2020 – HCD-246/21

TIGRE, 10 de diciembre de 2021.-

VISTO:

La Ordenanza N° 3871/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria de Prórroga del 7 de diciembre de 2021, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Convalídase la Resolución 3485 de fecha 6 de octubre 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 los predios identificados catastralmente como: Circunscripción III, Sección D, Chacra 9, Manzana 9t, Parcelas 1, 2, con doble zonificación C5 y RM 1, adoptando C5, en la Avenida Agustín García entre calles V. Hidalgo y V. María en la Ciudad de Benavídez, a favor de los señores Alberto Francisco Suarez y Carlos Manuel Suarez.

ARTICULO 2.- El Departamento Ejecutivo mediante la Secretaría que corresponda iniciará en un plazo de 120 días el proceso de venta y cesión de dominio a favor de los Señores Alberto Francisco Suarez y Carlos Manuel Suarez de un tramo comprendido entre las manzanas 9f y 9t de 85 (ochenta y cinco) metros de largo por 15 (quince) metros de ancho más 4 (cuatro) ochavas con una superficie total de 1.293m² (un mil doscientos noventa y tres) metros cuadrados, del dominio público municipal según plano 57-339-54, no materializado como calle.-

ARTICULO 3.- Hasta tanto se efectivice la escritura traslativa de dominio se otorgará su guarda a los Señores Alberto Francisco Suarez y Carlos Manuel Suarez. Dicho proceso deberá estar culminado previo a otorgar el final de obra.

ARTICULO 4.- Comuníquese al D.E., a sus efectos.-

SALA DE SESIONES, 7 de diciembre 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.

D E C R E T A

ARTÍCULO 1.- Promúlgase la Ordenanza N° 3871/2021, 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
O2187

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° 2309/21





Corresponde Expediente: 4112/40065/2020

TIGRE, 06 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. SUAREZ FERNANDO, en carácter de apoderado de Alberto Francisco Suarez y Carlos Manuel Suarez, solicita la viabilidad urbanística para un proyecto con destino residencial multifamiliar y comercial, a ubicarse en los predios identificados catastralmente como: Circunscripción III, Sección D, Chacra 9, Manzana 9t, Parcelas 1 / 2 y Circunscripción III, Sección D, Chacra 9, Manzana 9F, Parcelas 1 / 2, con doble zonificación C5 y RM1, adoptando C5, y;

Que se trata de un emprendimiento con destino residencial multifamiliar y comercial a ubicarse sobre la Av. Agustín M. García (Ex Ruta 27) sin numeración, entre las calles V. Hidalgo y V. María, de la localidad de Benavidez;

Que en nota a fs. 36 la profesional Laura Damonte solicita *"la compra de la calle que se encuentra entre dichas manzanas. Dado que la calle lindera no se encuentra generando ningún vínculo con lo existente, con la compra ayudaría al tejido urbano en su conjunto"*;

Que la Dirección Coordinadora de Catastro, frente a lo solicitado por la profesional, adjunta informe obrante a fs. 59, donde observa que *"en imagen satelital la calle no se encuentra materializada"* y aclara que *"la suma de las superficies de las parcelas más la superficie de la calle a enajenar, da un total de 21.011m²"*;

Que dada la superficie de la parcela, corresponde calcular las cesiones requeridas por el artículo 56, Decreto Ley 8912/77 el cual reza: *"Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios*



circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público”, debiendo acreditar dichas cesiones previo al Permiso de Obra, cuyo calculo corresponde, considerándose una ampliación en área urbana:

1. CESIÓN PARA RESERVA DE E.V.L.P. (3,5m²x hab.)

3,5m² x 840,44hab = **2.941,54m²**

2. CESIÓN PARA RESERVA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (1m²x hab.)

1m² x 840,44hab = **840,44m²**

TOTAL, A CEDER: 3.781,98m²

Que a fs. 66 la Subsecretaría de Tránsito y Transporte, frente a la inspección ocular del estado de situación informa *“que la misma no se encuentra materializada como calle”* y que *“no surge objeción del proceso planteado, toda vez no se observe afectación futura a la trama circulatoria”*;

Que de fs. 10 a 13 adjuntan copia simple de la Escritura Nro. 336 que resulta ilegible, debiendo acreditar la titularidad de todas las parcelas involucradas en la Unificación Parcelaria;

Que según planos de fs. 91 a 103, el proyecto posee un perfil urbano, sobre la calle Av. Agustín M. García de Planta Baja ocupada y 4 pisos habitables, mientras que sobre la calle Pasteur el perfil urbano es de Planta Baja ocupada y 2 niveles habitables, compuesto por un total de 84 viviendas unifamiliares y 2 bloques edificios con destino multifamiliar y una proyección de área comercial ubicada en Planta Baja, con una superficie cubierta a construir de 15.923,41m² y semi cubierta 4.302,53m², sin diferenciar la superficie destinada a comercio de la destinada a vivienda;

Que proyecta un subsuelo a +1.85 IGN, con una superficie total de 11.405,54m², demarcando 330 módulos de estacionamiento vehicular y explica en memoria descriptiva, obrante de fs. 38 a 45 que se aplica el *“concepto de “way-finding” en el diseño particularizado de cada núcleo de acceso”*, garantizando *“la plena accesibilidad a todas las unidades de vivienda, mediante rampas y ascensores”*, debiendo verificar en planos el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad de personas con movilidad reducida, Nro. 24.314;



Que según planos cumple con los indicadores urbanísticos de la zona: F.O.S. (0,35<0,60), F.O.T. (1,44<1,80) y Densidad (333hab/Ha<400hab/Ha);

Que, según la Planilla de Indicadores Urbanísticos del Código de Zonificación de Tigre, Ordenanza Municipal 1894/96, para la Zona RM1 se establece Retiro de Frente de 3,00m, Retiro de Fondo de (L-15) /2 y Retiro Lateral: 20% del ancho, mientras que la Zona C5 solamente exige Retiro de Fondo de (L-15) /2;

Que cumplen con las exigencias de ambas zonificaciones, proponiendo un Retiro perimetral de Frente de 3,00m, un Retiro Lateral absorbido por el Retiro perimetral de Frente y Retiro de Fondo compensado con los espacios urbanos proyectados entre las construcciones, demarcando a fs. 106 que el área verde propuesta es proporcional a la proyectada como Retiro de Fondo, totalizando en 8.706,39m² y 4.442,77m² relativas a las áreas de circulación peatonal a cielo abierto, superando los 3.400m² requeridos por la fórmula establecida en la Planilla de Indicadores Urbanísticos;

Que respeta la distancia libre de construcciones de 20,00m sobre Av. Agustín M. García, proyectando únicamente 22 módulos de estacionamiento vehicular para abastecer los locales comerciales y cumpliendo con Ley Provincial 6312/60;

Que cumple con el artículo 2 del Decreto Municipal 678/05 que establece la unidad mínima de vivienda multifamiliar de 35m²;

Que el proyecto posee una altura máxima de 20,15m, sin embargo, la zona RM1 no establece altura máxima según lo dispuesto por Resolución Municipal 2472/19, Ordenanza Preparatoria Nro. 1/2018, registrada por Decreto 1996/18;

Que proyecta 330 módulos de estacionamiento vehicular en subsuelo superando así el 70% mínimo de cocheras necesarias según el Decreto Municipal 534/01 y proyecta 22 módulos de estacionamiento vehicular para el área comercial, sin embargo, falta demarcar módulos de carga y descarga para los locales comerciales del emprendimiento;

Que en memoria descriptiva obrantes de fs. 38 a 45 explica que el suelo absorbente se garantiza *"en jardines comunitarios y patios privados; todos ellos*



ubicados a cota de nivel +3.00m IGN (mismo nivel que la ruta 27/, para evitar anegamientos por aumento de nivel de la napa freática”, debiendo contar con el Estudio Hidráulico del predio aprobado por la Dirección General de Hidráulica en cumplimiento del Decreto Municipal 2160/05 y Decreto Municipal 128/20;

Que grafica el cumplimiento del F.A.S. (Factor de Absorción del Suelo) en los planos, demarcando su ubicación, pero no su tratamiento;

Que no cumple con Decreto Municipal 1009/05, dado que en planos realiza el cálculo de residuos, calculando 100lts de desechos por vivienda y *“colocando 18 contenedores en el exterior del complejo, en planta baja”,* debiendo resolver la recolección dentro del predio según lo establecido por la normativa;

Que grafica 2 accesos vehiculares y peatonales principales, ubicados sobre Av. Agustín M. García y calle Pasteur y 9 accesos peatonales sobre las calles laterales al emprendimiento, debiendo adjuntar el Estudio Vial aprobado por la Subsecretaría de Transito y Transporte, en relación al ingreso y egreso del predio.

Que el proyecto según lo indicado en memoria descriptiva, contará con *“terrazas verdes en los edificios de vivienda multifamiliar”* mejorando *“la aislación térmica de las unidades de vivienda, lo que redundará en menor consumo de energía”* y además *“el exceso de aguas de origen pluvial, que no pueden retener en las terrazas verdes, y las provenientes de superficies impermeables se canalizan a un sistema de tanques de recolección, que luego del debido filtrado natural a través de estanques con especies macrófitas, son reutilizadas para el riego de las amplias superficies ajardinadas y arboladas”,* debiendo adjuntar la información técnica que acompañe ambos sistemas para su correcta verificación, además de graficar los tanques recolectores dentro de los planos;

Que no incorpora el Permiso de Depresión de Napa, emitido por la Autoridad del Agua en el marco de la Resolución ADA 1033/10;

Que no adjunta las prefactibilidades de agua, cloaca, 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 emprendimiento con destino residencial y comercial, según planos obrantes de fs. 91 a 103, ubicado en las parcelas identificadas catastralmente como: sujeto Circunscripción III, Sección D, Chacra 9, Manzana 9t, Parcelas 1 / 2 y Circunscripción III, Sección D, Chacra 9, Manzana 9F, Parcelas 1 / 2, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

1) Corregir en Planos:

- a) El destino en caratula, debiendo indicar: "Vivienda multifamiliar y comercial".
- b) El Balance de Superficies, computando al 100% los polígonos referentes a las áreas semi cubiertas.
- c) La caratula, debiendo desglosar las superficies referidas al área residencial de la comercial.

2) Verificar en Planos:

- d) El cumplimiento de los 2,00m libres de altura con respecto a los módulos de estacionamiento Nro.: 01, 02, 261, 266, 267, 268, 269, 270, 271,281 y 282.
- e) El dimensionamiento de módulos de estacionamiento y radios de maniobra una vez proyectada la estructura en el nivel del subsuelo.



TIGRE
MUNICIPIO

- f) 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.
 - g) La ubicación de los módulos de carga y descarga relativos a los locales comerciales, debiendo resolver la maniobrabilidad dentro del predio.
 - h) 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.
 - i) La proyección de los depósitos de basura sobre Línea Municipal, cumpliendo lo establecido por Decreto Municipal 1009/05.
 - j) El material propuesto para las medianeras, verificando con Decreto Municipal 1767/00.
- 3) Agregar en planos las siguientes leyendas:
- k) *"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."*
 - l) *"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:
- m) Informe de dominio actualizado de cada una de las parcelas, acreditando la titularidad.



- n) La desafectación al dominio público del sector de calle comprendido entre las manzanas 9f y 9t, que es del Dominio Público Municipal.
- o) Plano de Mensura y Unificación visado por la Dirección Coordinadora de Catastro.
- p) El Decreto Municipal de aceptación de tierras pertinentes, según lo establecido por artículo 56, Decreto Ley 8912/77 debiendo ceder un total de 3.781,98m².
- q) Estudio Hidráulico del predio aprobado por la Dirección General de Hidráulica y Vial.
- 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 Vial visado por la Subsecretaría de Tránsito y Transporte.
- t) Memoria Técnica que avale las terrazas jardín y sistemas de recolección de agua de lluvia.
- u) Presentar las prefactibilidades de agua, cloaca, electricidad y gas emitida por las empresas prestatarias correspondientes.

Previo a otorgar el Final de Obra:

- 1) Presentar Plano de Mensura y Unificación aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia.
- 2) Estudio Vial aprobado por la Subsecretaría de Tránsito y Transporte.
- 3) 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 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 26.617,84m² y semicubierta de 4.320,53m², Punto 2, IV) Comercios entre 300m² y 2.500m², sobre la superficie cubierta de 711,11m², debiendo abonar la liquidación que efectúe oportunamente la Dirección General de Tasas Territoriales.

ARTÍCULO 5.- 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.

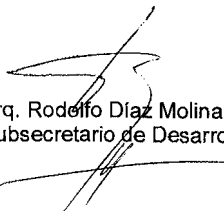
ARTÍCULO 6.- La presente Resolución se encuentra condicionada a la definitiva aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante y a partir de su convalidación tendrá un plazo de validez de 180 días desde de su efectiva notificación.

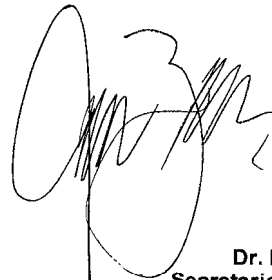


ARTICULO 7.- Dése al Registro Municipal de Normas, Notifíquese, y cumplido elévese al Honorable Concejo Deliberante mediante nota de estilo, para su tratamiento.

DCAU
FF
28092021

De conformidad:


Arq. Rodeño Díaz Molina
Subsecretario de Desarrollo Urbano Ambiental.



Dr. Mario Zamora
Secretario de Gobierno

RESOLUCION 3485



*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

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

ORDENANZA

ARTÍCULO 1.- Convalidase la Resolución 3485 de fecha 6 de octubre 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 los predios identificados catastralmente como: Circunscripción III, Sección D, Chacra 9, Manzana 9t, Parcelas 1, 2, con doble zonificación C5 y RM 1, adoptando C5, en la Avenida Agustín García entre calles V. Hidalgo y V. María en la Ciudad de Benavídez, a favor de los señores Alberto Francisco Suarez y Carlos Manuel Suarez.

* ARTICULO 2.- El Departamento Ejecutivo mediante la Secretaría que corresponda iniciará en un plazo de 120 días el proceso de venta y cesión de dominio a favor de los Señores Alberto Francisco Suarez y Carlos Manuel Suarez de un tramo comprendido entre las manzanas 9f y 9t de 85 (ochenta y cinco) metros de largo por 15 (quince) metros de ancho más 4 (cuatro) ochavas con una superficie total de 1.293m² (un mil doscientos noventa y tres) metros cuadrados, del dominio público municipal según plano 57-339-54, no materializado como calle.-

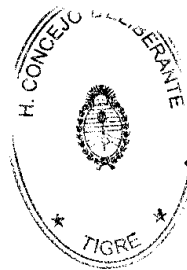
ARTICULO 3º.- Hasta tanto se efectivice la escritura traslativa de dominio se otorgará su guarda a los Señores Alberto Francisco Suarez y Carlos Manuel Suarez. Dicho proceso deberá estar culminado previo a otorgar el final de obra.



*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

ARTICULO 4.- Comuniquese al D.E., a sus efectos.-
SALA DE SESIONES, 7 de diciembre de 2021.

Gonzalo Weibhngieser
Secretario
H.C.D. Tigre



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



ORDENANZA 3871/2021

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.