

Cpde. Expte. 4112-0045170/2021 – HCD-320/2021.

TIGRE, 10 de diciembre de 2021.-

VISTO:

La Ordenanza N° 3875/2021, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria de Prórroga del 7 de diciembre de 2021, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTICULO 1.- Convalídase la Resolución 4110 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino con destino a una galería comercial y supermercado a ubicarse en el predio identificado catastralmente como: Circunscripción III, Sección N, Manzana 155w, con zonificación C1/R3a, ubicado en la calle Juan Pedro Echeverría en la Ciudad de General Pacheco a favor de la firma TIGER WINDS S.A.-

ARTICULO 2.- 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.

DECRETA

ARTÍCULO 1.- Promúlgase la Ordenanza N° 3875/2021, 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
O2192

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° 2313/21





Corresponde Expediente: **4112/45170/2021**

TIGRE, 03 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. ARNEDO JOSE ANTONIO, en carácter de presidente de la firma TIGER WINDS S.A., solicita la viabilidad urbanística para la construcción de una galería comercial y supermercado, a ubicarse en el predio identificado catastralmente como: Circunscripción III, Sección N, Manzana 155w, con zonificación C1/R3a;

Que de fs. 15 a 29 adjuntan copia simple de Compraventa e Hipoteca por saldo de precio, escritura Nro. 304 entre *"-FINO, Antonio y otros a "TIGER WINDS S.A.-"*, acreditando la titularidad de dominio de la parcela;

Que de fs. 5 a 13 adjuntan copia simple de la Escritura número trescientos cuarenta y dos *"-CONSTITUCION SOCIEDAD: TIGER WINDS S.A.-"* identificando al Sr. Arnedo José Antonio como presidente de la sociedad;

Que se trata de un emprendimiento con destino comercial ubicado sobre Av. de los Constituyentes (ex Ruta Nacional 9) esquina con la calle Juan Pedro Echeverría, en la localidad de General Pacheco;

Que según Plano de Mensura Nro. 57-25-92 a fs. 58, la parcela es atípica por forma y cuenta con una superficie total de 12.000,29m²;

Que según planos de fs. 63 a 68 el proyecto posee un perfil urbano de Planta Baja ocupada con subsuelo más 1 nivel habitable en altura, compuesto por 33 locales comerciales y supermercado, con una superficie cubierta a construir de 13.161,01m² y semicubierta de 22,09m², totalizando 13.183,1m²;



Que es una parcela con doble zonificación y por artículo 53 de Ordenanza Municipal 1894/96, adopta como zona predominante C1, por lo que cumple con los indicadores urbanísticos establecidos: F.O.S. (**0,47**<0,60), F.O.T. (**0.72**<2,40) y Densidad (**86hab/Ha**<400hab/Ha);

Que la zona C1, no establece Retiro de Frente ni Lateral y según inciso 12.1 de la planilla de indicadores urbanísticos, los terrenos en esquina no requieren Retiro de Fondo;

Que la zona C1 no establece altura máxima y el proyecto posee una altura máxima habitable de **11,50m**;

Que proyecta 215 módulos de estacionamiento vehicular de los cuales 124 se encuentran en el nivel de subsuelo y 91 en Planta Baja, de los cuales 5 son para personas con movilidad reducida, y 10 módulos cada 200m² de salón comercial, cumpliendo con lo establecido por Decreto Municipal 1830/04;

Que no presenta Estudio Hidráulico del predio en cumplimiento de los Decretos Municipales 2160/05 y 128/20;

Que a fs. 56 de la Dirección Coordinadora de Catastro, sugiere *“establecer una restricción indicada en el plano de obra con línea punteada donde no podrán realizarse edificaciones ni ampliarse la existente sobre una franja de 7,50m de ancho sobre el costado Norte de la parcela 155w, lindero a la media calle Primera Junta”*;

Que propone el ingreso y egreso de camiones desde la calle Juan Pedro Echeverría y por Av. De los Constituyentes proyecta el acceso y egreso vehicular para el supermercado y la galería comercial, por lo que obra a fs. 59 informe emitido por la Subsecretaría de Tránsito y Transporte opinando que *“no encuentra objeciones que oponer al proyecto planteado”*;

Que no presenta estudio de napas freáticas aprobado por el A.D.A. según lo establecido por Resolución 103310;



Que a fs. 62 obra la solicitud de factibilidad por el servicio de agua y cloaca, determinando que *"no existen inconvenientes de orden técnico para otorgar factibilidad de conexión sobre las redes de servicios emplazadas en la calle frentista"*;

Que no adjunta las factibilidades de electricidad y gas 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 atribuciones conferidas por la normativa vigente;

RESUELVE

ARTÍCULO 1.- Proponer al Honorable Consejo Deliberante, otorgar viabilidad urbanística al emprendimiento con destino comercial, según planos obrantes de fs. 63 a 68, ubicado en la parcela identificada catastralmente como: Circunscripción III, Sección N, Manzana 155w, sujeto a:

Previo a otorgar el Permiso de obra:

- 1) Verificar en plano:
 - a) Las calles de circulación interna debiendo contar con un ancho mínimo de 5m.
 - b) El correcto cumplimiento del desarrollo de escaleras y pasillos circulatorios en referencia al artículo 3.4.3.3. del Código de Edificación de CABA.
 - c) El balance de superficies con el respectivo cálculo de F.O.S y F.O.T.
 - d) Graficar el 20% del terreno como suelo absorbente y en caso de no cumplir con lo requerido, proponer un sistema de mitigación con los cálculos que avalen el correcto escurrimiento del terreno.
- 2) Adjuntar la Renuncia al Mayor Valor de las construcciones en la franja de 7,50m lindera sobre el pasaje Primera Junta, certificada ante escribano público, según lo sugerido por la Dirección Coordinadora de Catastro a fs. 56.



- 3) Ingresar el Estudio Hidráulico aprobado del predio, en concordancia con lo establecido por los Decretos Municipales 2160/05 y 128/20.
- 4) Presentar el inicio de trámite del Estudio Vial, ante Vialidad de la Provincia de Buenos Aires.
- 5) Presentar el Estudio de napas freáticas aprobado por el A.D.A. según Resolución 103310 o bien un informe emitido por profesional competente en la materia indicando que el proyecto no intervendrá la zona saturada.
- 6) Presentar certificado de Factibilidad Comercial Provincial según lo establecido en el artículo 4, Ley Provincial 12573 de Grandes Superficies.
- 7) Presentar las prefactibilidades de electricidad y gas emitida por las empresas prestatarias correspondiente.

Previo a otorgar el Final de Obra:

- 1) Presentar estudio Vial aprobado por Vialidad de la Provincia de Buenos Aires.
- 2) 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.- Déjese 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, V) Comercios de más de 2500m², correspondiente a la superficie cubierta de 13.161,01m² y semicubierta de 22,09m², 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 Consejo Deliberante y a partir de su convalidación tendrá un plazo de validez de 180 días desde de su efectiva notificación.

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

De conformidad:

Arq. Rodolfo Díaz Molina
Subsecretario de Desarrollo Urbano Ambiental

Dr. Mario Zamora
Secretario de Gobierno

Resolución = 4110



*Honorable Concejo Deliberante
Tigre*

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

ORDENANZA

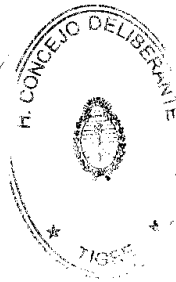
ARTICULO 1.- Convalidase la Resolución 4110 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga viabilidad urbanística para un emprendimiento con destino con destino a una galería comercial y supermercado a ubicarse en el predio identificado catastralmente como: Circunscripción III, Sección N, Manzana 155w, con zonificación C1/R3a, ubicado en la calle Juan Pedro Echeverría en la Ciudad de General Pacheco a favor de la firma TIGER WINDS S.A.-

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

SALA DE SESIONES, 7 de diciembre de 2021.



Gonzalo Meschinger
Secretario
H.C.D. Tigre



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

ORDENANZA 3875/2021

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.