

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
Secretaría de Gobierno
Dirección de Despacho General y Digesto U2
Urbanismo

DECRETO 2033/04

TIGRE, 26 de noviembre de 2004.-

VISTO:

Que resulta necesario reglamentar la forma de calcular el FOT para las zonas Tc, Tr y R6, atento las particularidades de la misma, y,

CONSIDERANDO:

Que este Departamento Ejecutivo comparte en un todo el despacho de la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación, artículo 7º de la Ordenanza 1894/96, del 29 de octubre de 2004, que textualmente se transcribe:

TIGRE, 29 de octubre de 2004.- VISTO:

Que el artículo 42 y 43 de la Ley 8912 y el Decreto Provincial 1549/83, en su reglamento del artículo 43 de la mencionada Ley, establece que no debe computarse a los efectos del FOT ciertos locales constructivos, como ser cuartos de máquinas, tanques, depósitos, lavaderos en las azoteas, plantas libres, y,

Y CONSIDERANDO

Que en los locales antes mencionados (cuartos de máquinas, tanques, depósitos, lavaderos en las azoteas, plantas libres) son propios de viviendas multifamiliares y deberían aplicarse

solamente en aquellas zonas donde la vivienda multifamiliar y comercial sea el uso dominante y no en aquellas donde los usos sean mixtos, ya que se encontraría descompensado el crecimiento y en detrimento de las viviendas de tipo unifamiliares y locales comerciales de pequeña escala, preservando la calidad de vida y dentro del ordenamiento edilicio a futuro.

Que en las zonas Tc, Tr y R6, la división de la tierra es la de mayores superficies para zonas de carácter residencial y central para una área urbanizada, según la clasificación del territorio establecida en el Art. 9 de la Ordenanza 1894/96, "Código de Zonificación del Partido de Tigre" y tienen los mayores indicadores de densidad permitidos por la Ley 8912.

Que el uso dominante es de viviendas multifamiliares y comercial.

Que debe tenerse en cuenta que en las zonas de alta densidad urbanas, donde la característica edilicia según Código de Zonificación, son edificios en torre o entre medianeras de viviendas multifamiliares, las cuales no entran en competencia con otro tipo de construcción.

Que el crecimiento de las áreas ante dichas se da a través de viviendas multifamiliares, lo cual hace que el estudio pertinente se realice sobre las superficies edificables con el uso propiamente dicho, en desmedro de las superficies comunes, circulaciones, semicubiertas exteriores, etc.

Que para la Ley 8912 la superficie cubierta edificable es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por encima del nivel de la vereda o su equivalente, que al efecto establezca el Municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores.

Que por reglamento del Art. 43 del Decreto Ley 8912 (Decreto provincial 1543/83), se establece cual es la superficie cubierta máxima edificable de cada parcela.

Los elementos a no computarse son locales únicos y propios de viviendas multifamiliares o áreas comerciales de gran escala; no siendo posible este tipo de locales en viviendas unifamiliares.

La aplicación de esta norma en zonas multifacéticas perjudicaría a las construcciones que no fuesen multifamiliares e irían directamente en detrimento de la calidad volumétrica, geográfica y de uso del espacio.

El ordenamiento que hace a la calidad de vida presente y futura debe contemplar estas situaciones disímiles considerando la totalidad del Partido, pero propias en un sector determinado; esto hace que el crecimiento sea algo ordenado y fluido estableciendo características claras y reales de cada zona.

Que, asimismo, en dichos edificios de más de tres plantas, se le exige por norma reglamentaria ascensores, motivo por el cual la caja de los mismos no resulta computable para FOT.

Que debe tenerse en cuenta que para todo edificio superior a tres plantas, es obligatoria la escalera de seguridad contra incendios, de manera que cuando la escalera del proyecto reúna las condiciones para ser considerada como escalera de seguridad, debe computarse como FOT al 50%

Por ello, la COMISIÓN MUNICIPAL DE INTERPRETACIÓN Y ANÁLISIS DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN, ARTICULO 7º DE LA ORDENANZA 1894/96: DISPONE: Proponer al Departamento Ejecutivo el dictado de Decreto reglamentario, conforme al siguiente proyecto:

ARTICULO 1.- Para el cálculo de FOT en las zonas Tc, Tr y R6, conforme lo dispuesto por la Ley 8912 y su Decreto Reglamentario, no debe computarse las salas de máquinas y los balcones descubiertos de proyecto y la planta baja libre, como asimismo los huecos de ascensores cuando los mismos sean obligatorios para construcciones que superen tres plantas.

ARTICULO 2.- Para el cálculo de FOT en las zonas Tc, Tr y R6, la escalera, en construcciones de más de tres plantas, reúna condiciones para ser aprobadas como escaleras de seguridad contra incendio, se computará al 50%.

ARTICULO 3.- Déjase expresa constancia que el criterio expuesto en los artículos precedentes, no podrá aplicarse en zonas mixtas, residenciales unifamiliares y residenciales multifamiliares, ya se trate de usos dominantes o complementarios, por los motivos expuestos precedentemente.

Firmado: Ernesto G. Casaretto, Secretario de Gobierno. Cdor. Hugo Leber, Secretario de Economía y Hacienda. Arq. Guillermo Zwanck, Subsecretario de Obras Públicas. Arq. Eduardo Barbieri, Director de Obras Particulares

Por ello, el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de sus atribuciones

D E C R E T A

ARTICULO 1.- Para el cálculo de FOT en las zonas Tc, Tr y R6, conforme lo dispuesto por la Ley 8912 y su Decreto Reglamentario, y los argumentos expuestos precedentemente, no debe computarse las salas de máquinas y los balcones descubiertos de proyecto y la planta baja libre, como asimismo los huecos de ascensores cuando los mismos sean obligatorios para construcciones que superen tres plantas.

ARTICULO 2.- Para el cálculo de FOT en las zonas Tc, Tr y R6, la escalera, en construcciones de más de tres plantas, reúna condiciones para ser aprobadas como escaleras de seguridad contra incendio, se computará al 50%.

ARTICULO 3.- Déjase expresa constancia que el criterio expuesto en los artículos precedentes, no podrá aplicarse en zonas mixtas, residenciales unifamiliares y residenciales multifamiliares, ya se trate de usos dominantes o complementarios, por los motivos expuestos

precedentemente.

ARTICULO 4.- Refrende el presente Decreto el señor Secretario de Gobierno.

ARTICULO 5.- Dese al Registro Municipal de Normas. Publíquese. Notifíquese y verifíquese su cumplimiento por la Dirección de Obras Particulares.-

Firmado: Ricardo Ubieta, Intendente. Ernesto Casaretto, Secretario de Gobierno.

Es impresión del original digitalizado conservado en archivo magnético en Despacho General y Digesto

DECRETO N° 2033/04