

Corresponde al Expediente 41121...
URBANIZACION



m2, esto quiere decir que no se pueden generar fracciones de lotes inferiores a la mencionada superficie.

Si bien el USO predominante de la zona es "Industrial" el USO complementario es "Residencial para vivienda Unifamiliar", pero con la limitación que sólo puede construirse una vivienda cada 800m2, lo que daría, en un primer cálculo, que se podrían construir 12.5 Viviendas cada 10.000 m2 de superficie.

No obstante ello, debe tenerse en cuenta que lo que se obtendría a través de la aplicación de este artículo, sería la modificación del USO; pero NO se modificarían los indicadores Urbanísticos (FOT, FOS DENSIDAD).

De acuerdo a la densidad admitida para la zona (**80 habitantes x Hectárea**), entendemos que podría eventualmente limitarse la capacidad de desarrollar edificios multifamiliares en el Terreno.

Es por esa razón, que el código prevé (por artículo 71) este tipo de emprendimientos y se ha aplicado inclusive en otros emprendimiento cercanos a este desarrollo.

"ARTICULO 71.- EMPRENDIMIENTOS URBANISTICOS PRIVADOS PLANIFICADOS – LEY 13.512: 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."

De la aplicación de este artículo se desprende la posibilidad de poder desarrollar un Emprendimiento Urbanístico con destino a viviendas Unifamiliares logrando una mejor relación de cantidad de Viviendas vs. Superficies, en este caso se podría llegar a aplicar 1 (una) vivienda cada 400 m2 **generando la posibilidad de desarrollar hasta 25 viviendas por cada 10.000 m2 de superficie** con una densidad de 400 habitantes por hectárea.

IV.- TRAMA URBANA.

40308 21
Corresponde al Expediente 4112/.../...
URBANIZACION



Teniendo en cuenta el entorno y las dimensiones -relativamente- reducidas del terreno, no se prevé que afecte la trama urbana ni los ejes de crecimiento.

En lo referente a los espacios circulatorios internos -calles-, sus anchos considerados entre líneas de frente de parcelas, respetan en todo lo indicado por el Decreto Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83 en su artículo 12º, ya que poseen 15 metros, a excepción de algunas calles de penetración y retorno, cuyos anchos son iguales o mayores a 13 metros. En este último caso, las longitudes de dichas calles de penetración y retorno son todas inferiores a 250 metros, satisfaciendo lo establecido por el artículo de dicho decreto. Los diámetros de los *cul de sacs* son todos de 25 metros.

V.- BALANCE DE SUPERFICIES:

Superficie total según títulos:

Superficie remanente:

326.221 m2

17.035 m2

Superficie Neta del Emprendimiento:

Superficie Residencial:

Superficie Circulación:

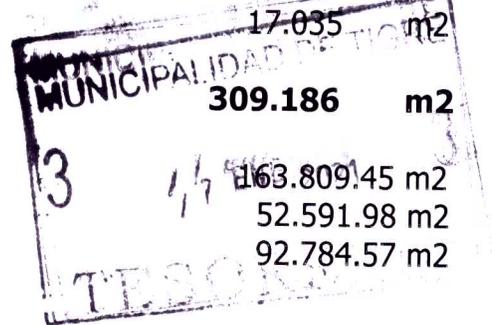
Superficie Espacios Comunes:

309.186 m2

163.809,45 m2

52.591.98 m2

92.784.57 m2



VI.- LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE DE LA ÁREAS A CEDER PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y PARA RESERVA DE ESPACIO VERDE, LIBRE Y PÚBLICO.

Las superficies a ceder cumplimentando con el art. 56º del Decreto - Ley 8.912/77 se realizarán fuera del predio, localizándolas de común acuerdo con el Municipio.

Cantidad de habitantes = 264 unidades x 6 hab/unidad = 1.584 hab.

EVLP = 1.584 hab. x 3,5 m2/hab. = 5.544 m2

REC = 1.584 hab. x 1 m2/hab. = 1.584 m2

En base a dicho cálculo, el emprendimiento, deberá ceder un total de 7.128 m2. en concepto de Espacio Libre y Verde Público y Reserva para Equipamiento Comunitario, con el siguiente detalle: Espacio Verde y Libre Público = 5.544 m2; Reserva para Equipamiento Comunitario (REC)= 1.584 m2.

La cesión de Espacio Libre y Verde Público y Reserva para Equipamiento Comunitario se realiza en predio lindero cedido por plano 57-2016-2010

VII.- REGIMEN DE SUBDIVISIÓN Y DOMINIO A ADOPTAR:

40308 211
Corresponde al Expediente 41121...
URBANIZACION



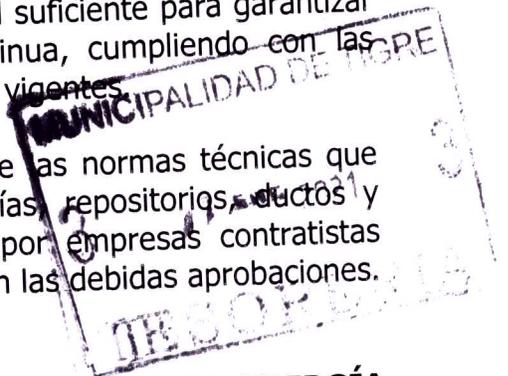
El desarrollo será por barrio cerrado, adoptando subdivisión a través del marco de la Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

VIII. FORMA EN QUE SE PREVÉ EFECTUAR EL SUMINISTRO DE AGUA POTABLE:

Red de agua potable

EL partido de Tigre se encuentra dentro del radio concesionado de AYSA, y dicha empresa tiene proyecto para dar servicio a la zona ya desarrollada de Don Torcuato. Pero sin perjuicio de ello, hasta tanto se concrete dicho servicios se ha previsto que el suministro de agua potable se realizará mediante perforaciones que abastecerán a una red interna de distribución de agua potable. Se realizarán estudios que verifiquen que en la zona haya agua en cantidad y calidad suficiente para garantizar el abastecimiento del servicio en forma regular y continua, cumpliendo con las recomendaciones técnicas y específicas por las normativas vigentes.

La instalación de las redes internas se realizará conforme las normas técnicas que regulan al sector. Las tareas de construcción de cañerías, repositorios, ductos y demás infraestructura asociada serán llevadas a cabo por empresas contratistas especializadas estando previsto que el proyecto cuente con las debidas aprobaciones.



IX.- FORMA EN QUE SE PREVÉ EFECTUAR EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Red de electricidad

El emprendimiento contará con una red de electricidad subterránea que garantice el suministro de electricidad trifásica a cada lote y a los sectores comunes. Ya que se encuentra localizado dentro del área de concesión de EDENOR, tanto las redes de media como las de baja tensión se proyectarán, diseñarán y construirán cumpliendo con las normas que rigen las instalaciones de dicha empresa. Lo mismo vale para la construcción civil de los pilares de acometida y de los centros de transformación, cuando éstos sean necesarios.

Una vez finalizadas las obras las redes correspondientes se cederán a dicha empresa para que ésta las opere y realice el mantenimiento de las mismas pasando a ser los propietarios, futuros clientes directos de esa empresa.

Red de media tensión

Contará con la instalación de centros de transformación (CT) dentro del emprendimiento. Los que deban construirse dentro del barrio cumplirán con los requisitos establecidos por la EDENOR. El montaje electromecánico lo realizará la empresa nombrada anteriormente. La alimentación de los CT se hará por medio de cables subterráneo, por razones de impacto visual, cuando éstos recorran calles internas del barrio; o en forma aérea cuando pueden ser tendidos en vía pública

Saneamiento hidráulico y red de desagües pluviales

En base al diseño urbanístico se prepara el proyecto de saneamiento hidráulico que se ajustará a lo dictaminado por la autoridad competente (Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires y/o la Dirección Provincial de Obras Hidráulicas). Así como a la normativa Municipal del decreto 1560/2005.

Los desagües pluviales serán conducidos mediante cordón cuneta de hormigón, hasta los sumideros, desde donde se canalizarán con conductos internos, teniendo como destino final el/los cursos de agua permanentes o semipermanentes que el órgano de control arriba mencionado autorice.

Red colectora y de tratamiento de desagües cloacales

El partido de Tigre se encuentra dentro del radio concesionado de AYSA, y dicha empresa se encuentra al día de la fecha prestando el servicio. El barrio contará con una red interna colectora de desagües cloacales estandarizada, cuya disposición final ya sea a través de la red pública cloacal o bien mediante el tratamiento en una planta de tratamiento que se ubicará dentro del predio.

La red colectora cloacal se proyectará considerando las características particulares del proyecto urbanístico adoptado.

La planta de tratamiento –en el caso de no poder volcar el efluente a la red pública– contará con la capacidad necesaria para el tratamiento del efluente. El sistema y proceso de tratamiento deberá garantizar el cumplimiento de las normas vigentes en lo referente a calidad y cantidad del líquido tratado.

9.- TRATAMIENTO DE CALLES INTERNAS Y DE LA VIA DE CONEXIÓN CON LA RED EXTERNA:

Circulación interna

Las calles internas tendrán un ancho de 15 metros (entre líneas de frente de lote). En los casos de calles de penetración y retorno (cul de sacs) se respetará lo establecido por la ley 8912/77 y el decreto provincial 27/98. Las calzadas propiamente dichas tendrán un ancho nominal de 5 ó 6 metros y serán asfaltadas.

Para las calles internas se realiza un proyecto de pavimento, diseñando un perfil tipo de obra, compuesto básicamente por cordones cuneta de hormigón y calzadas de pavimento flexible. El paquete estructural va a estar formado por una subbase de suelo seleccionado, una base granular y una carpeta de concreto asfáltico colocado en caliente.

Con respecto a la red vial interna, los caminos serán trazados respetando la mayoría de las masas forestales existentes. Todos los caminos interiores serán asfaltados y contarán con un tipo de luminarias de alumbrado público a definir una vez llegada a esta instancia y que a su vez sean aprobados por el municipio.

40308 217

Corresponde al Expediente 4112 /.....
URBANIZACION



Se aprovechará toda la infraestructura existente en relación a la provisión de servicios y vías de comunicación.

10.- SISTEMA A ADOPTAR PARA LA RECOLECCIÓN DE RESIDUOS:

La recolección de residuos domiciliaria sería realizada por una empresa especializada y serán depositados en el lugar que indique la autoridad municipal. Para tal fin, contará con recipientes específicos para el depósito de los residuos generados por las viviendas a construir en las unidades funcionales.

11.- PARQUIZACIÓN:

El proyecto de la obra de movimiento de suelos y de calzadas se desarrollará tratando de conservar la mayor cantidad de especies de árboles que existan en la parcela. Asimismo, ésta parquización existente se complementará con la plantación de árboles en las veredas de las calzadas y en plazoletas y canteros. Dicha plantación se realizará con especies de 2 a 3 años de edad que permita un trasplante menos traumático y un mejor desarrollo posterior de la planta. También se parquizarán con árboles y arbustos las plazoletas y espacios verdes.

12.- EQUIPAMIENTO PREVISTO PARA EL AREA COMUN DE ESPARCIMIENTO:

Se realizará un edificio de control en el acceso del barrio y otro (salón de usos múltiples) en la zona deportiva, el cual será proyectado y diseñado en un todo de acuerdo con las normas municipales y provinciales vigentes. También se realizarán dos canchas de tenis y una cancha de futbol de césped.

Arq. Agustín Insua
DNI: 32.386.562
Mat. CAPBA 027481

40308 211
Corresponde al Expediente 4112 /.... /



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

Cpde. Expte. 4112 0035221/2020: HCD-287/2020

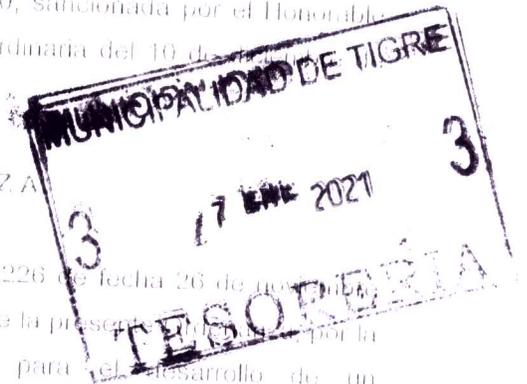
TIGRE, 10 DE DICIEMBRE DE 2020

VISTO:

La Ordenanza N° 3762/2020, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre en Sesión Ordinaria del 10 de diciembre de 2020, que textualmente transcribe:



ORDENANZA



ARTICULO 1.- Promúlgase la Resolución 2226 de fecha 26 de noviembre de 2020 cuya copia toma parte integrante de la presente Ordenanza por la cual se otorga prefactibilidad de uso para el desarrollo de un emprendimiento urbanístico privado a ubicarse en el predio cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II, Parcelas 44as, 44af y 44aw en Colectora Oeste de la Autopista Panamericana de la Ciudad de Don Torcuato a favor de la firma DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE S.R.L.-

ARTICULO 2.- Comuníquese al D.F., a sus efectos.-
SALA DE SESIONES, 10 de diciembre de 2020.-

Por ello el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de las atribuciones confidas por el artículo 108, inciso 2), de la Ley Orgánica de las Municipalidades,

DECRETA

ARTICULO 1.- Promúlgase la Ordenanza N° 3762/2020, cuyo original se anexa al presente

40308 217

Corresponde al Expediente 4112/...



INTENDENCIA MUNICIPAL
DE
TIGRE

Opde. Expte. 4112-0035221/2020; HCD-287/2020

ARTÍCULO 2.- Refiere el presente Decreto el señor Secretario General, Obras y Servicios Públicos.

ARTÍCULO 3.- Dése al Registro Municipal de Normas. Publíquese en Boletín Oficial de la Municipalidad de Tigre. Notifíquese. Cúmplase.

DCDU
IRI
02078

Pedro Fernando Heyde
Secretario General, Obras y
Servicios Públicos

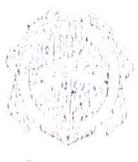


DECRETO N° 1556

40308 21
Corresponde al Expediente 4112/...



Corresponde Expediente HCD 237/2020, 4112-35221/2020



Honorable Consejo Deliberante
Tigre

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

ORDENANZA

ARTICULO 1.- Convalida la Resolución 2226 de fecha 20 de octubre de 2020 cuya copia forma parte integrante de la presente Ordenanza, por la cual se otorga prefactibilidad de uso para el desarrollo de emprendimiento urbanístico privado a ubicarse en el predio cuya nomenclatura catastral es: Circunscripción II, Parcelas 44as, 44at y 44av en Colectora Oeste de la Autopista Panamericana de la Circunscripción Torcuato a favor de la firma DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE S.R.L.-



ARTICULO 2.- Comuníquese al D.E., a sus efectos.-
SALA DE SESIONES, 10 de diciembre de 2020 -

Ana M. Ramos Fernández Castro
Prosecretaria
H.C.D. Tigre

Óscar Corrales
Consejal
Presidente H.C.D. Tigre

ORDENANZA 3762/2020