

40308 211  
Corresponde al Expediente 4112/...



Expediente N° 080/2020



Corresponde Expediente: 4112-35221/2020

TIGRE, 26 de noviembre de 2020.

VISTO:

El Decreto-Ley 8912/77 de ordenamiento territorial y uso del suelo, la Ordenanza 1894/1996 y

CONSIDERANDO:

Que el presente expediente, a través del cual el Sr. [Nombre] en carácter de apoderado de la firma DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE S.R.L., solicita la Prefactibilidad de Uso para el desarrollo de un emprendimiento urbanístico privado, a ubicarse en el predio con nomenclatura catastral: Circunscripción II, Parcelas 44as, 44at y 44aw, con zonificación II y;



Que se trata de una solicitud de Prefactibilidad de Uso para el desarrollo de un emprendimiento del tipo "Barrio Cerrado", a ubicarse sobre Colectora Oeste de la Autopista Panamericana, de la localidad de Don Torcuato;

Que el predio en estudio cuenta con 325.032,23m<sup>2</sup> de superficie en total, según datos que constan en los Planos de Mensura 57-216-2010, 57-185-2010 y 57-181-2010, adjuntos de fs. 54 a 56;

Que de los Planos de Proyecto Urbanístico, obrantes a fs. 19 y 20, surge que el emprendimiento urbanístico posee una densidad baja y una superficie de 163.809,46m<sup>2</sup> destinada al área residencial, 52.591,98m<sup>2</sup> a circulación interna y 92.784,57m<sup>2</sup> a espacios comunes, totalizando 309.1869m<sup>2</sup>;

Que asimismo se proyectan 264 lotes con destino vivienda unifamiliar, correspondiendo el siguiente cálculo de cesiones en el marco del artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77 (Para ampliaciones urbanas de hasta 2.000 habitantes);

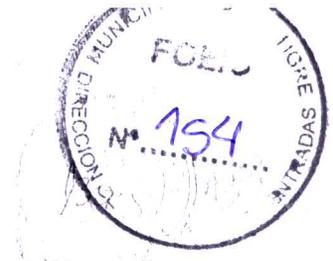


**TIGRE**  
MUNICIPIO

Corresponde al Expediente 4112/....1

Corresponde Expediente N° 287/2020

35271 20



1. 264 viviendas unifamiliares x 6 hab/unidad = 1.584 hab.

TOTAL DE HABITANTES = 1.584

1. CESIÓN PARA RESERVA DE E.V.L.P. (3,5m<sup>2</sup> x hab)

3,5m<sup>2</sup> x 1.584hab = 5.544m<sup>2</sup>

2. CESIÓN PARA RESERVA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (1m<sup>2</sup> x hab)

1m<sup>2</sup> x 1.584hab = 1.584m<sup>2</sup>

TOTAL A CEDER = 7.128m<sup>2</sup>

Que a fs. 11 vta. el recurrente indica que la Cesión de Tierras para Espacios Verdes Libres y Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario se realiza en el predio lindero al emprendimiento en estudio, cedido mediante Plano de Mensura 57-216-10, con una superficie total de 31.200,49m<sup>2</sup>, en el predio del predio obrante de fs. 72 a 74;

Que de fs. 9 a 18 se adjunta Memoria Descriptiva mediante la cual el recurrente solicita la aplicación del artículo 71 del Código de Zonificación de Tigre - Ordenanza Municipal 1894/96-, el cual reza:

**ARTICULO 71.- EMPRENDIMIENTOS URBANISTICOS PRIVADOS PLANIFICADOS - LEY 13.512:** En aquellas zonas donde el uso dominante y/o complementario, admita la construcción de viviendas, podran 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 400m<sup>2</sup>: deberá contar con agua potable por red y sistema de tratamiento de líquidos cloacales por red. Densidad: 400 h/Ha.
2. Una vivienda cada 600m<sup>2</sup>: deberá contar con agua potable por red o sistema de tratamiento de líquidos cloacales por red. Densidad: 150 h/Ha.
3. Una vivienda cada 800m<sup>2</sup>: la infraestructura básica se podrá resolver por sistema estático de tratamiento de líquidos. Densidad: 90 h/Ha.

**INDICADORES URBANÍSTICOS:**

- F.O.S.: 0,60
- F.O.T.: 1,20

**RETIROS:**

- De frente: 3,00 m
- De fondo: L - 15/2
- Retiro entre viviendas: 5,00 m

Altura: 9,00 m

Cubiertas: Preferentemente de fuerte pendiente.

Estacionamiento: 15 m. Cubiertos o descubiertos.

Condiciones ambientales:

40308 211



TIGRE MUNICIPIO

Corresponde al Expediente 4112 /...

Corresponde Expediente N° 2112/2021



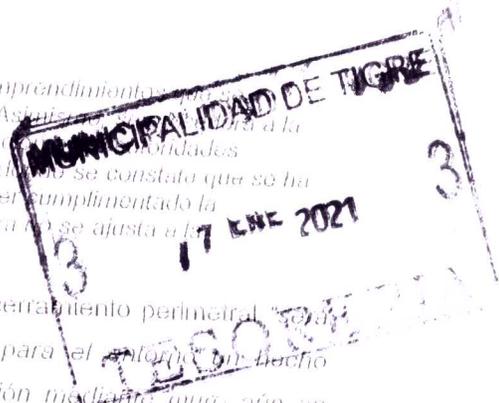
- Polución: polvo 4 gr/m<sup>2</sup>/10 días.
- Humo: 0-0 escala Ringelmann.
- Radiación: Albedo 20%
- Ruido: 30 decibelios.

**CARACTERISTICAS:**

Será de aplicación el artículo 19 (cota inundable) del presente Código. Deberán contar:

1. Prefactibilidad de energía eléctrica otorgada por la empresa de competencia.
2. Prefactibilidad de gas natural, otorgada por la empresa de competencia.
3. Altimbrado Público perimetral de acuerdo a las especificaciones técnicas municipales.
4. Circulación vehicular: estudio correspondiente para determinar la aptitud de dicha infraestructura; ancho mínimo 7,50 m, cinta asfáltica ancho mínimo 5,50 m
5. Memoria descriptiva del proyecto.
6. Documentación técnica de acuerdo al emplazamiento y área correspondiente.
7. Indicación de los desagües pluviales.
8. Proyecto de obra.

No se otorgará el certificado final de obra a aquellos emprendimientos en los que constate que no se ejecutó la infraestructura requerida. Asimismo, se procederá a la anulación de las autorizaciones contenidas y su comunicación a las autoridades provinciales competentes de aquellos emprendimientos en los que se constata que se ha procedido a la habilitación de las construcciones sin haber cumplimentado la infraestructura correspondiente y/o si lo ejecutado en obra no se ajusta a la documentación técnica presentada.



Que a fs. 27 y 28 el recurrente declara que el cerramiento perimetral "se realizó transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno, un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal", en el marco del inciso e del artículo 3 del Decreto 27/08;

Que a fs. 38 y 39 se adjunta la estructura del Estudio de Impacto Ambiental a realizar para la aprobación del emprendimiento urbanístico, firmada por la Lic. en Sociología Leticia Villalba y el Lic. en Ciencias del Ambiente Jorge Alberto Amari;

Que de fs. 40 a 50 se adjunta Estudio Urbanístico, en el marco del artículo 5 del Decreto Provincial 27/08, en el cual se detalla la situación geográfica-topográfica y ambiental, la conectividad vial y redes de Infraestructura y servicios del predio y su área de influencia, considerando asimismo un análisis de la razonabilidad social, económica y ambiental del desarrollo del proyecto;

Que de fs. 51 a 53, la Dirección Ejecutiva de Catastro, informa que se deberá cumplir con lo exigido en el artículo 65, inciso 3, del Decreto-Ley 8912/77 y el artículo

40308 21  
Corresponde al Expediente 4112/...



3522/20



7 del Decreto Provincial 27/98 en relación a la circulación perimetral, y que existe un sector de la calle Laplace, originado por Plano de Mensura 57-185-2010, de 62,76m de largo y 15m de ancho, integrada en el proyecto, motivo por el cual el desarrollador deberá afectarlo formalmente al mismo mediante la aplicación de la Ordenanza Municipal 2042/98;

Que asimismo sugiere darle continuidad a la calle Alsina en un ancho de 15m, "dado que dicho ancho impacta en su totalidad contra el presente proyecto, considerando que sería la única vía que atraviesa macizos de enormes dimensiones, debiendo proveerse su integración en el entorno urbano en materia de accesos viales con carácter actual o futuro, debiendo respetarse las proyecciones de avenidas y otras vías principales", restando determinar a quién quedará sujeta la dotación de infraestructura establecida por el artículo 15 del Código de Zonificación -Ordenanza Municipal 1894/96 y la Disposición Provincial 2727/03;

Que de fs. 110 a 114 Asesoría Letrada informa que el proyecto no se encuentra alcanzado por la prohibición dispuesta en la medida cautelar contenida en el fallo de fecha 1 de julio de 2016, dictado en la causa FSM 32009068/2012 caratulada "MN s/ infracción. Ley 24051 del registro del Juzgado Federal Criminal y Correccional N°1, Secretaría N°2 de San Isidro, a cargo de la Dra. Sandra Arroyo Salgado;

Que el Anteproyecto Urbanístico se estudiará oportunamente en la etapa de Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad Técnica), en el marco de los Decretos Provinciales 27/98 y 9404/86;

Que la Prefactibilidad de Uso no implica Permiso de Obra ni exime al recurrente de las obligaciones que pudieran corresponderle por disposiciones de orden nacional, provincial o municipal, existentes o a dictarse;

Por ello, el Secretario de Gobierno, en uso de las facultades delegadas por el Decreto Municipal 1063/2020;

40308 21

Corresponde al Expediente 41121...



TIGRE  
MUNICIPIO

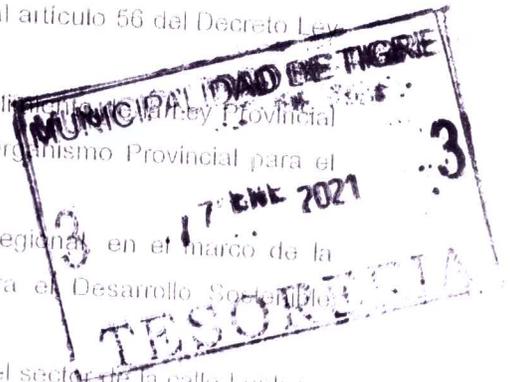
Ordenanza Expediente N° 257/2020



RESUELVE

ARTÍCULO 1.- Proponer al Honorable Concejo Deliberante, otorgar Prefactibilidad de Uso para el desarrollo de un emprendimiento urbanístico privado, a ubicarse en el predio con nomenclatura catastral: Circunscripción II, Parcelas 4-4as, 4-4ta y 4-4aw, sujeto a:

- a) Cumplir con lo establecido en los artículos 6 y 7 del Decreto Provincial 9404/86.
- b) Cumplir con lo exigido en el inciso 3 del artículo 65 del Decreto Ley 8912/77 y el artículo 7 del Decreto Provincial 27/98, en relación a la circulación perimetral.
- c) Acreditar las cesiones de tierra correspondientes al artículo 56 del Decreto Ley 8912/77.
- d) Presentar Estudio de Impacto Ambiental, en cumplimiento de la Ley Provincial 11.723, y las Resoluciones 29/09 y 370/17 del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS).
- e) Presentar Informe de Prefactibilidad Ambiental Regional, en el marco de la Resolución 470/18 del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS).
- f) Acreditar la efectiva desafectación al uso público del sector de la calle Laplace, originado por Plano de Mensura 57-185-2010, de 62.76m de largo y 15m de ancho mediante la aplicación de la Ordenanza 2042/98, a fin de constar su incorporación al emprendimiento en estudio.
- g) Efectuar la cesión correspondiente a la continuación de la calle Alsina, en un ancho de 15m según lo establecido por la Dirección Ejecutiva de Catastro.



ARTÍCULO 2.- La presente consulta está alcanzada por las tasas establecidas en la Ordenanza Impositiva del año en vigencia, Capitulo XI Derechos de Oficina, Art. 41, Inc. D Servicios Relativos a Inmuebles en General, Punto 2, IX) Emprendimientos Urbanísticos mayores a 1 Ha., con 309.1869m<sup>2</sup> de superficie de tierra, debiendo abonar la liquidación que efectúe oportunamente la Dirección General de Tasas Territoriales.

40308 211  
Corresponde al Expediente 4112 / ...



TIGRE  
MUNICIPIO

Expediente N° 287/2020



ARTÍCULO 3.- La Dirección Coordinadora de 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 4.- La Dirección Coordinadora de 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, vuelva.

ARTÍCULO 6.- La presente Resolución se encuentra condicionada a la definitiva aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante.

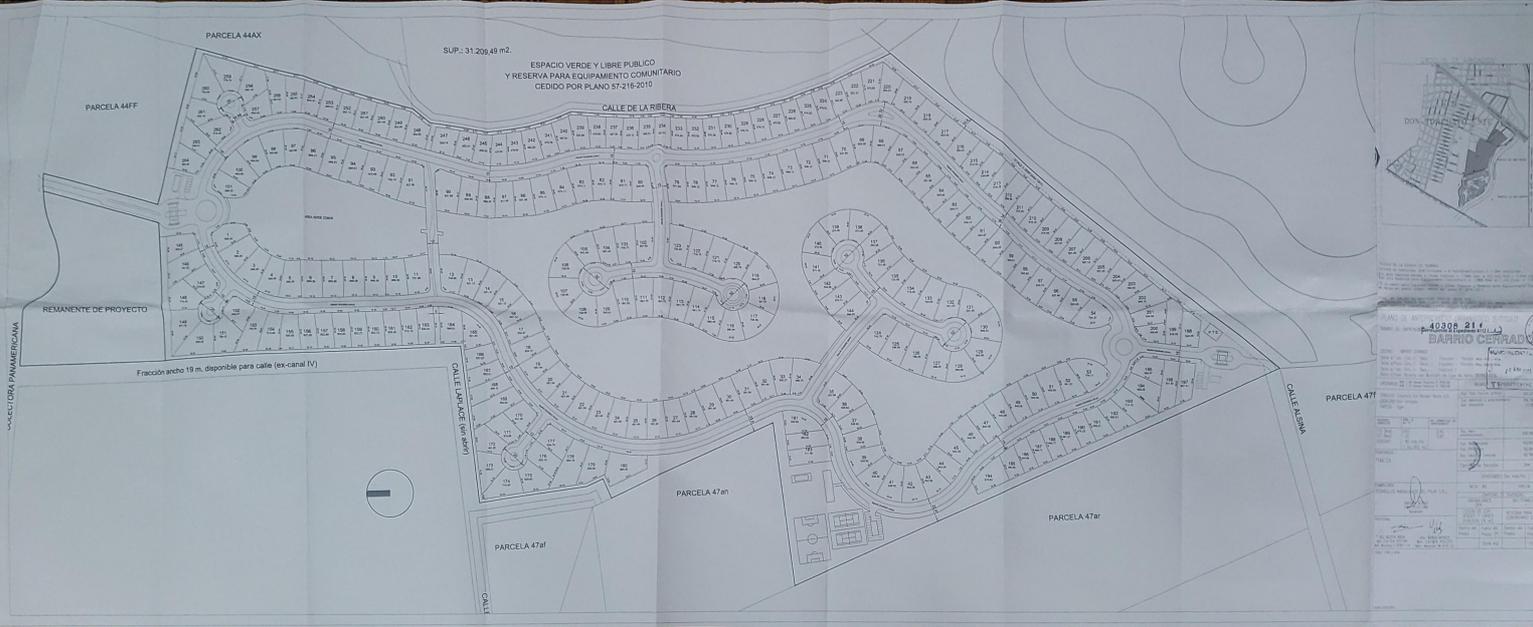
ARTÍCULO 7.- Dése al Registro Municipal de Normas, Notifíquese, y cumplido, elévase al Honorable Concejo Deliberante mediante nota de estilo, para su tratamiento.

MUNICIPALIDAD DE TIGRE  
3 - 17 MAR 2021  
TESORERÍA

DCAU  
FF  
28/11/2020

Dr. Mario Zamora  
Secretario de Gobierno

RESOLUCIÓN N° 2226.-



PLANO DE AVANCE DE OBRAS

40308\_211

BARRIO CERRADO

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...

Additional technical details and notes are present in the table area.



**CORRESPONDE EXPEDIENTE 4112-40308-2021**

Tigre, 12 de abril de 2021

**VISTO**

El expediente de referencia, en el cual se tramita la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), de la firma **Desarrollos Inmobiliarios del Norte SRL**, para el emprendimiento inmobiliario "**San Fermín**", ubicado en la localidad de Don Torcuato, nomenclatura catastral: Circunscripción 2, Parcela 44AS, 44AT, 44AW.

Que a fs. 17 la firma presenta el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto urbanístico según Ley 11.723. A continuación un resumen del mismo:

- A fs. 19 vta. comienza el capítulo "Resumen Ejecutivo" del EsIA. A fs. 20 se indica que el proyecto contempla el desarrollo de un sector de lotes con destino residencial unifamiliar, enmarcado en la figura de barrio cerrado, subdividido por propiedad horizontal especial, siendo el desarrollo de 30.91 ha que conformarán 264 lotes de 650 m<sup>2</sup> aproximadamente. El diseño incluye la ejecución de dos lagunas interconectadas con una superficie de 7 ha, con dos islas; en torno a las lagunas y en las islas se desarrollarán las vialidades internas y los lotes, así como áreas comunes de recreación con espacios para actividades sociales y deportivas.

Los 264 lotes se distribuirán en 101 lotes bordeando las lagunas, 43 lotes en sus islas interiores, 12 lotes internos y 108 lotes perimetrales.

- A fs. 23 comienza el capítulo "Introducción" del EsIA, mediante el cual se vuelve a describir el proyecto, y se menciona que el barrio contará con dos accesos el primero desde Colectora Panamericana Oeste y el segundo desde calle Alsina, con conexión directa al centro de Don Torcuato. A su vez, se indica que el barrio tendrá una Comisión de Arquitectura interna que evaluará y aprobará los planos de las viviendas a construir por los propietarios como paso previo a las presentaciones para aprobación municipal.
- A fs. 25 comienza el capítulo "Perfil y desarrollo del documento", allí se indica que el desarrollo se realizará en torno a dos lagunas internas interconectadas, a construir como parte de los trabajos para la sistematización del predio. El predio ya se encuentra a cotas cercanas al orden de +4m IGN, por lo que no se prevé mayor elevación de cota, salvo rellenos de algunos sectores para su nivelación y para permitir el desagüe





de los excedentes pluviales hacia los reservorios (lagunas). Se contempla que el suelo removido de las excavaciones para lagunas, se utilizará para esas nivelaciones y la que no sea utilizada, será entregada a tosqueras habilitadas y/o al Municipio en caso de que resulte de su interés.

- A fs. 25 vta. comienza el “encuadre normativo de gestión”, mencionando las normas a nivel nacional, provincial y municipal que aplicarían al proyecto en cuestión.
- A fs. 29 vta. comienza el capítulo “descripción del proyecto”, en el mismo se indica que el predio ya ha sido intervenido y actualmente se encuentra en estado natural en forma parcial, ya que corresponde al sistema de paisajes de tributarios bonaerenses del Paraná Inferior y Río de la Plata según el S.A.T.A. A su vez, se indica que el predio ha tenido diversas acciones antrópicas, el principal proceso de intervención fue la proximidad al Aeropuerto de Don Torcuato, que funcionó entre 1946 y 2006. Adicionalmente, entre 1995 y 2005 las obras de saneamiento del Río Reconquista, llevado a cabo por la UNIREC, junto con su sistema de terraplenes y estaciones de bombeo, ha modificado la situación previa del terreno inundable, llevando el terreno a niveles de cota del orden de 4m IGN.
- A fs. 30 vta. se indica que el espejo de agua tendrá una superficie aproximada de 7 ha, con una profundidad promedio entre 2,5 y 3 metros.
- A fs. 31 se indica que se ha reservado además un área de 17.000 m<sup>2</sup>, entre el predio del proyecto bajo análisis en este estudio y la Colectora Panamericana, con destino a definir, o bien residencial de media densidad, o bien uso asociado a servicios.
- A fs. 31 respecto al sistema de captación de pluviales indica que estará compuesta por cordones cuneta, bocas de tormenta, conductos subterráneos de circulación, obras de descargas, cámaras de inspección y limpieza, alcantarillas y sistema regulador de niveles. El cuerpo receptor serán las lagunas internas, que actuarán como reservorio previo paso por cámara decantadora de hidrocarburos.

A su vez, se indica que se contempla realizar una planta de tratamiento de efluentes cloacales, y una planta potabilizadora de agua.

- A fs. 33 vta. se indica que la energía eléctrica será suministrada por EDENOR.





- A fs. 34 se indica que la parquización contempla el tratamiento de los espacios verdes comunes con implantaciones arbóreas, arbustivas y gramíneas varias, así como también contempla la parquización del perímetro. Por otra parte, se hace mención al servicio interno de recolección de residuos domiciliarios, que seguirá los lineamientos establecidos por la Res. OPDS 137/13.
- A fs. 35 comienza el capítulo de “descripción del entorno”, en el mismo se indica que los valores mínimos del orden de +4 IGN. A fs. 42 indica que en lo que respecta al paisaje urbano, el proyecto no modificará en cuanto a tipologías constructivas o alturas, el entorno inmediato existente, integrándose al mismo y con amplios espacios verdes. Asimismo, a fs. 42 vta, vuelve a mencionar que respecto a los servicios, la energía eléctrica será provista por Edenor; el gas por Naturgy; el agua de red, en caso de que se cumpla la cobertura por AySA, caso contrario está prevista la instalación de una planta potabilizadora por ósmosis inversa y con tratamiento posterior de cloración; respecto a la red cloacal en caso de no contar con red de AySA se instalará una planta de tratamiento de efluentes cloacales.
- A fs. 43 respecto a los pluviales del predio, se indica que dicho estudio deberá ser presentado en ADA y en el Municipio.
- A fs. 43 vta. se describe el tratamiento que tendrá la planta de tratamiento de efluentes cloacales a instalarse en el predio. La misma será modular, con un sistema de barros activados, basado en tratamiento biológico/aeróbico.
- A fs. 44 se indica que el diseño del estudio hidráulico plantea que los excedentes pluviales serán conducidos mediante cordón cuneta de hormigón, hasta los sumideros, desde donde se canalizarán con conductos internos, teniendo como destino final las lagunas previstas en el proyecto, previo paso por cámara decantadora para retención de hidrocarburos.
- A fs. 45 vta. se describe el capítulo “Evaluación de los Impactos Ambientales”. En la etapa constructiva las actividades identificadas que pueden generar tanto impactos positivos como negativos son: instalación del obrador; limpieza del predio; excavaciones para la realización de espejo de agua; realización de caminería y tendido de redes de servicios; construcción de equipamiento para áreas comunes; plan de paisajismo y parquización; generación de residuos sólidos urbanos y especiales. En la





etapa de funcionamiento, se identifican las siguientes actividades: funcionamiento del barrio; tránsito vehicular; movimiento de personas; generación de residuos sólidos urbanos y especiales; mantenimiento del paisajismo y la parquización; mantenimiento del sistema de efluentes cloacales.

- A fs. 72 vta. se describe el capítulo "Gestión Ambiental" con las medidas de mitigación de los impactos identificados.
- A fs. 81 vta. se describe el capítulo "Plan de contingencias".
- A fs. 84 se describen las conclusiones del EsIA presentado, en la misma se informa que el proyecto contribuirá al fortalecimiento de la trama urbana en un sector de baja densidad y perfil mixto (residencial, comercial e industrial). A su vez se menciona que la realización del proyecto será beneficiosa, llevada a cabo y administrada bajo el plan de gestión ambiental.



A fs. 85 comienzan los anexos del EsIA, entre los que se destacan:

- o A fs. 115 se adjunta un Estudio de impacto arqueológico del predio. La conclusión de dicho estudio indica que en la bibliografía regional no existen datos acerca de la existencia de tales sitios o materiales dentro del predio analizado, y que en los estudios de campo tampoco se han podido identificar, considerando que la condición del predio es inadecuada para tales tareas de detección.
- o A fs. 141 se adjunta memoria descriptiva del proyecto, desde el punto de vista urbanístico.
- o A fs. 150 se adjunta la Ordenanza N°3762/20 y su Decreto Municipal N°1556/20, mediante el cual se convalida la Res. 2226/20. Cabe destacar que en los "considerando" de dicha Resolución se menciona que a fs. 100 a 114 del expediente N°35221/20 Asesoría Letrada informa que el proyecto no se encuentra alcanzado por la prohibición dispuesta en la medida cautelar contenida en el fallo de fecha 01/07/2016, dictado en la causa FSM 32009066/2012, a cargo de la Dra. Sandra Arroyo Salgado. A su vez se aclara, que la prefectibilidad de uso no implica permiso de obra ni exime al recurrente de las obligaciones que pudieran corresponderle.



**ES POR ELLO,**

Que se solicita a la firma presente la siguiente documentación para continuar con la tramitación de obtención de la Declaración de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11723:

**Respecto al proyecto:**

1. Presentar constancia de cumplimiento de Res. 470/18 (IPAR-CI).
2. Presentar la constancia de cumplimiento de cesión de espacios circulatorios, verdes, libres y públicos para la localización de equipamiento comunitario de uso público según Art. 56 de la Ley 8912/77.
3. Indicar la cantidad de habitantes que tiene proyectado el barrio en su totalidad.
4. Presentar plano con la propuesta paisajística, dicho plan debe incluir diversidad de especies autóctonas, y deberán considerar las emisiones de CO2 generadas durante la etapa de obra de manera de contrarrestarlas con el plan de forestación que se proponga.



**Respecto a los permisos referidos a Hidráulica:**

5. Presentar Aptitud Hidráulica de Obra por parte de la Autoridad del Agua con la conformidad de la Fase 2 de la Res. ADA 2222/19.

Que en el marco de la Ley 24675 y el Artículo 3 de la Ley 11723 es opinión de esta Dirección que se desestime del proyecto la conformación de la laguna debido al impacto negativo, ya sea transitorio o permanente que surjan de las contrucción de las mismas en referencia a:

- Se estima, en base a los datos proporcionados en el EIA que se transportarán 210.000m<sup>3</sup> de tierra, lo cual implica un total aproximado de 15.000 camiones de 14m<sup>3</sup>. Esto genera daños en los pavimentos de las vías de comunicación, posibles accidentes de transito, trafico vehicular y la generación de grandes cantidades de gases de efecto invernadero, las cuales no han sido estimadas.
- El impacto negativo de la operación de maquinaria pesada para la construcción de los espejos de agua, generan grandes emisiones de material particulado, gases de efecto invernadero, ruido y riesgo de contaminación por almacenamiento y uso de hidrocarburos, sumado a la cercanía del Río Reconquista cuyo plan de saneamiento está en curso desde las distintas reparticiones provinciales y municipales.



- Así mismo según se informó en el EIA el predio no necesita relleno, sino nivelación, por lo que la construcción de los espejos para aprovechamiento de la tierra no sería necesario.
- La depresión de la napa y el arrojado de sus aguas al Río Reconquista. Se desconoce la calidad de las aguas freáticas.
- Por dejar al descubierto espejos de agua, de dudosa calidad que pueden ser focos de infecciosos y de las cuales a su vez requieren del uso de recursos para su mantenimiento.
- Se sugiere en este caso realizar amplios parques de paseo, uso recreativo y pulmón de aire con especies nativas.

**Nota:** en caso de ser necesaria la construcción de la misma debe ser debidamente justificada e indicar las medidas mitigatorias a ejecutar para cada uno de los impactos identificados, asimismo se deben cuantificar los gases de efecto invernadero (CO<sub>2</sub>) que se estiman podrán emitirse.

6. Presentar aprobación referente al proyecto de obra vial e hidráulico emitido por la Dirección General de Hidráulica y Vial del Municipio, en cumplimiento de la Ordenanza 2160/05 y Decreto 128/20.

**Respecto al servicio de agua potable:**

7. En caso de realizar el pozo de explotación para la futura planta potabilizadora: presentar la Aptitud de Obra de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (Fase 2 - Res. ADA 2222/19).
8. En caso de obtener factibilidad del servicio de AySA: presentar certificación de provisión de agua emitida por la empresa AySA.

**Respecto al vuelco de las aguas cloacales:**

9. En caso de realizar la descarga a red de AySA: presentar factibilidad de conexión.
10. En caso de instalar planta de efluentes líquidos cloacales: presentar Aptitud de Obra para Vertido de Efluentes Líquidos, en cumplimiento de la Fase 2 de la Res. 2222/19.
11. En caso de instalar planta de tratamiento de efluentes, indicar en croquis y en coordenadas geográficas el punto del vuelco final de los efluentes.



**Nota:** Se solicitará que la capacidad de la planta de tratamiento se ajuste a la cantidad de viviendas y habitantes del barrio. Por lo que debe considerarse futuras ampliaciones de la mencionada.

**Respecto a los Freáticos:**

12. Presentar estudio hidrogeológico, adjuntando caracterización de la calidad de la napa freática. Indicar ubicación de los pozos freáticos.

**Calidad de aire:**

13. Estudio de calidad de aire en el perímetro del predio a sotavento y barlovento, realizado por un laboratorio habilitado por OPDS, en el que se contemplen los siguientes parámetros: dioxinas, furanos, material particulado, metano y ácido sulfhídrico, conforme al Decreto 1074/18.



Notifíquese.

LIC. MARIA PAZ MAZZOLA  
DIRECTORA GRAL. GESTION AMBIENTAL  
MUNICIPALIDAD DE TIGRE

**De:** Santiago Sanchez Sorondo <ssanchezsorondo@eidico.com.ar>  
**Para:** María Paz Mazzola <mmazzola@tigre.gob.ar>  
**Cc:** Natalia Gisela Kamada <nkamada@tigre.gob.ar>, Florencia Finauri <FFinauri@tigre.gob.ar>  
**Fecha:** 12/04/2021 17:30  
**Asunto:** Re: Notificación Expte 4112-40308-2021 DIN SRL (San Fermin)



Recibido, gracias Paz.  
Santiago Sanchez Sorondo

El lun, 12 abr 2021 a las 11:29, María Paz Mazzola (<[mmazzola@tigre.gob.ar](mailto:mmazzola@tigre.gob.ar)>) escribió:  
Estimado Santiago.

Buen día, tal cual lo conversado en la reunión del pasado miércoles 07 de abril, adjunto informe del EIA y notificación de la Dirección del proyecto presentado por ustedes del barrio Cerrado San Fermín.  
Por favor te solicito me confirmes recepción del presente mail e informe adjunto.  
Asimismo tenes mi contacto para que se lo pases a Leticia por cualquier duda o consulta.

Slds.



**Lic. María Paz Mazzola**  
**Dirección General de Gestión Ambiental**  
Av. Cazón 1514, 1648, Tigre  
Tel: 4506-9075

Este mensaje puede contener información confidencial y/o amparada por el secreto profesional o por disposiciones legales y/o reglamentarias vigentes. Si usted ha recibido este mensaje por error, le rogamos nos lo haga saber por correo electrónico en forma inmediata y lo elimine de su sistema. No deberá copiar la citada información ni divulgar su contenido a persona alguna.  
Muchas gracias  
Evite imprimir este mensaje si no es estrictamente necesario. De esta manera ahorramos agua, energía y recursos forestales.



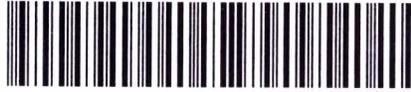
DEPARTAMENTO MESA DE ENTRADAS, SALIDAS Y ARCHIVO

EXPEDIENTE: 2021/4112/0040308//1/0/0 Cuerpo:1  
ALCANCE: 2021-181533 Relativo al expdte.: 0001



INGRESO: 08/07/2021 FOLIOS: 110 FECHA: 08/07/2021  
TITULAR: DIN S.R.L. (C.U.I.T.: 30710710410)

TEMA: ADJUNTA DOCUMENTACION  
DESCRIPCION: DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL. CTA: 22309800.-  
DESTINO: 803/2021-DIRECC.GRAL.DE GESTION AMB (desde: 07/01/2021)



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

TIGRE MUNICIPIO

Recibo N°: 95-14061373 (4)  
Cuenta: 7-30710710410  
Contribuyente: DIN S.R.L.  
Emitido: 08/07/21 10:24  
Usuario: 004740

1660715000189000000000951406137321071

08/07/2021

1660715000189000000000951406137321071

08/07/2021

7150.00

0.00

7,150.00

11/5 TASAS INIC. ALC.GR.ACTUAC ADM.PO C/FOJA

Cart/Rub	Periodo	Cuota	Importe	Accesorios	Total
000000	2021	0007	7,150.00	0.00	7,150.00
					7,150.00

MUNICIPIO

MUNICIPALIDAD DE TIGRE  
D.G.G.A.  
FOLIO N°  
169

40308 21

Corresponde al Expediente 4112

Tigre, 7 de julio de 2021.

Sr.  
Intendente de Tigre  
Dn. Julio Zamora.  
At. Dirección General de Gestión Ambiental.  
Lic. María Paz Mazzola.



Ref: Expediente 4112-40308/2021  
Solicita: Declaratoria de Impacto Ambiental.

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a Ud., en el marco del expediente de referencia, por el que se tramita la Declaratoria de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto Barrio Cerrado San Fermín, ubicado en la localidad de Don Torcuato, partido de Tigre.

Por la presente se dará respuesta a las observaciones recibidas en Informe de fecha 12 de abril de 2021 a fs. 160 y siguientes, por parte de la Dirección General de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Tigre. A saber:

**1.- Presentar constancia de cumplimiento de Res. 470/18 (IPAR-CI).**

Respuesta:

Para poder ingresar la solicitud de IPAR-CI es necesario (ver punto 5 del Anexo 1 de la Resolución 470/18):

- a. Para dar inicio al trámite.
  - 1) Declaración Jurada IPAR – CI.
  - 2) Memoria Descriptiva abreviada de la iniciativa.

*Documentación que estará disponible desde el trámite de Prefactibilidad DPOUT:*

- 3) Plano de anteproyecto urbanístico aprobado por Municipio.
- 4) Memoria Técnica Descriptiva, visado por el Municipio y firmada por los profesionales actuantes y el propietario.

Aún no ha podido iniciarse la solicitud del IPAR-CI en el portal integrado por no estar disponible la información desde el trámite de DPOUT.

**2.- Presentar constancia de cumplimiento de cesión de espacios circulatorios, verdes y libres públicos para la localización de equipamiento comunitario de uso público según art. 56 de la Ley 8912/77.**

Respuesta: En cumplimiento de lo normado por el Decreto Ley 9533/80 que en su artículo 3° establece:

**ARTICULO 3°.-** En los supuestos de cesiones futuras a las Municipalidades por aplicación de la Ley 8912 y normas complementarias, la aceptación de las mismas se entenderá completada al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes.

  
Nadia Agustina Parodi  
Dir. Gral. de Gestión Ambiental  
Municipio de Tigre

  
Santiago Butera  
APODERADO

Alcance expediente N° 4112-40308/2021

fs 110

40308 21

Corresponde al Expediente 4112 /.....J.....

se acompaña como Anexo 1 copia de Plano de Mensura N° 57-216-2010 en el que consta la cesión de 31.209 m2. para terraplén y cañal colector. Nota: las cesiones requeridas por el desarrollo del Barrio Cerrado San Fermin son de 5.544 m2. y 1.584 m2. para Espacio Verde y Libre Público y para Reserva para Equipamiento Comunitario respectivamente.

Y, por otro lado, se acompaña copia de la Resolución 1062/06 la cual registra y pone en vigencia el acta acuerdo firmada entre la Municipalidad de Tigre y los propietarios de las parcelas 44s, 44t y 44am por cuya cláusula 7ma. la Municipalidad acepta que las cesiones de tierra convenidas en el acta acuerdo serán tomadas en cuenta como cumplimiento del artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 y artículo 6° del Decreto Provincial N° 27/98 (decreto reglamentario de los Barrios Cerrados) para "Espacio Verde y Libre Público" y para "Equipamiento Comunitario"

**3.- Indicar la cantidad de habitantes que tiene proyectado el barrio en su totalidad.**

Respuesta: el barrio tiene proyectado una población máxima 1544 habitantes.

**4.- Presentar plano con la propuesta paisajística.**

Respuesta: Se acompaña como Anexo 3 la propuesta paisajística, el plano de planta con la propuesta y las correspondientes fichas de vegetación.

**5.- Presentar Aptitud Hidráulica de Obra por parte del ADA con la conformidad de Fase 2 - Resolución ADA 2222/19.**

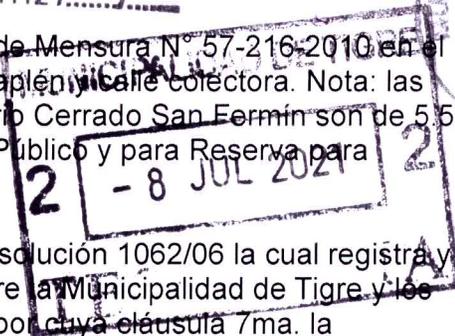
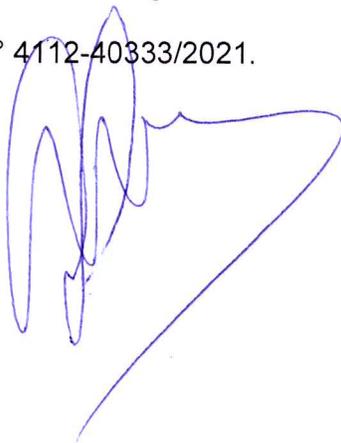
Respuesta: la Aptitud Hidráulica de Obra ante el ADA se encuentra en trámite. Previo al inicio de obra se presentará la misma. En relación a este punto, se solicita se otorgue la Declaratoria de Impacto Ambiental, fijándose como condición para el Inicio de Obra, la presentación de la mencionada Aptitud Hidráulica de Obra.

En relación a las observaciones vertidas en el informe, se comunica que se ha revisado el proyecto de los reservorios (lagunas), sus superficies, sus profundidades y conformación y se ha reducido sensiblemente el volumen de excavación necesario. A tal efecto se acompaña como Anexo 4 un detalle sobre la redefinición de las lagunas/reservorios.

Por otra parte, como Anexo 5, se presenta un Informe de Emisión de Carbono y Mitigación de la misma, por el cual se verifica la mitigación del impacto correspondiente a la ejecución de las lagunas/reservorios.

**6.- Presentar aprobación referente al proyecto de obra vial e hidráulica emitido por la Dirección General de Hidráulica y Vial del Municipio.**

La aprobación cursa por expediente N° 4112-40333/2021.



40303 21

Corresponde al Expediente 41127

**7.- En caso de realizar el pozo de explotación para la futura planta potabilizadora presentar la Aptitud de Obra de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneos (Fase 2 - Res. ADA 8222/198)**

Respuesta: en consonancia con lo solicitado en los puntos 5 y 6, se compromete la presentación de la correspondiente Aptitud de Obra de Explotación del Recurso Hídrico Subterráneo.

**8.- En caso de obtener factibilidad del servicio de AySA: presentar certificación de provisión de agua emitida por la empresa AySA.**

Respuesta: la localidad de Don Torcuato, de la misma forma que todo el partido de Tigre, se encuentra dentro del área concesionada a la firma Aguas y Saneamientos Argentinos S.A. Sin embargo, a la fecha el área en el cual se encuentra el emprendimiento no cuenta con servicio de agua potable. Por tal motivo está previsto la explotación del Recurso Hídrico Subterráneo (ver punto 7).

**9.- En caso de realizar la descarga a red de AySA: presentar factibilidad de conexión.**

Respuesta: la firma AySA tiene en proyecto de ejecución la cobertura con el servicio de recolección de efluentes cloacales para el área en cuestión,

En tal sentido, AySA ha solicitado y el Desarrollador ha aceptado la solicitud para la instalación de un pozo de bombeo cloacal en uno de los extremos del emprendimiento. La obra correspondiente al pozo de bombeo prestará servicio a todo el entorno, resolviéndose de esta forma, no solamente el vuelco para el proyecto San Fermín sino para toda la comunidad cercana. Se acompaña como Anexo 6, la solicitud por parte de AySA de cesión de terreno para la implantación de la Estación de Bombeo Cloacal

**10.- En caso de instalar planta de efluente de líquidos cloacales: presentar Aptitud de Obra para Vertido de Efluentes**

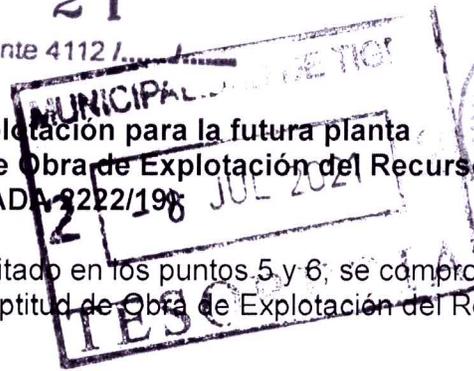
Respuesta: no está prevista la colocación de una planta de tratamiento de efluentes ya que, de acuerdo con lo convenido con AySA, Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L. cederá a AySA el espacio necesario para la estación de bombeo a la cual se volcará el efluente cloacal del proyecto.

**11.- En caso de instalar planta de tratamiento de efluentes, indicar en croquis y en coordenadas geográficas el punto del vuelco final de los efluentes.**

Respuesta: tal cual lo informado en el punto anterior no está prevista la construcción de una planta de tratamiento de efluentes.

**12.- Presentar estudio hidrogeológico, adjuntando caracterización de la calidad de la napa freática. Indicar ubicación de los pozos freáticos.**

Respuesta: se acompaña como Anexo 7 Informe correspondiente a la construcción de los (3) freatímetros, así como los correspondientes análisis de calidad del agua.



40308 21

Corresponde al Expediente 4112 /...../.....

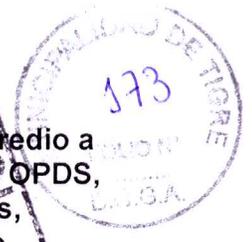
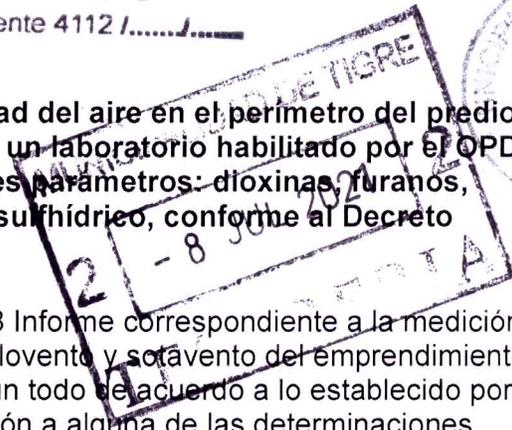
13.- Calidad del aire. Estudio de calidad del aire en el perímetro del predio a sotavento y barlovento, realizado por un laboratorio habilitado por el OPDS, en el que se contemplen los siguientes parámetros: dioxinas, furanos, material particulado, metano y ácido sulfhídrico, conforme al Decreto 1074/18.

Respuesta: se acompaña como Anexo 8 Informe correspondiente a la medición de la calidad del aire en dos puntos (barlovento y sotavento del emprendimiento) realizado por el laboratorio Induser, en un todo de acuerdo a lo establecido por el Decreto Provincial N° 1074/18. En relación a alguna de las determinaciones solicitadas, las mismas no se realizan en el país.

**Petitorio:**

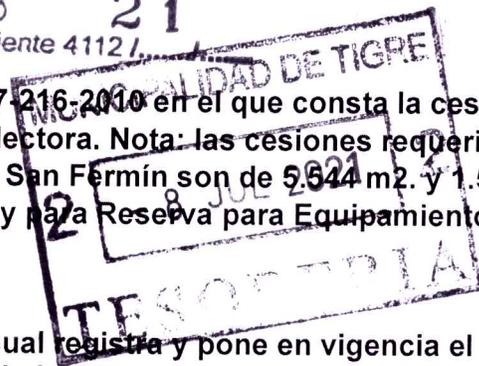
Habiéndose dado respuesta a los puntos planteados en el informe de fecha 12 de abril de 2021, solicitamos el estudio por parte del Municipio de las mismas, así como de la documentación presentada. En caso que la misma se encuentre de conformidad, solicitamos se otorgue la Declaratoria de Impacto Ambiental.

Desarrollos Inmobiliarios del Norte S.R.L.  
CUIT N° 30-71071041-0  
Santiago Butler  
Apoderado



40308 21  
Corresponde al Expediente 4112/...

Anexo 1 Plano de Mensura N° 57-216-2010 en el que consta la cesión de 31.209 m2. para terraplén y calle colectora. Nota: las cesiones requeridas por el desarrollo del Barrio Cerrado San Fermín son de 5.644 m2. y 1.584 m2. para Espacio Verde y Libre Público y para Reserva para Equipamiento Comunitario respectivamente.

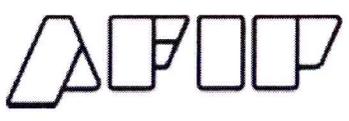


Anexo 2 Resolución 1062/06 la cual registra y pone en vigencia el acta acuerdo firmada entre la Municipalidad de Tigre y los propietarios de las parcelas 44s, 44t y 44am por cuya cláusula 7ma. la Municipalidad acepta que las cesiones de tierra convenidas en el acta acuerdo serán tomadas en cuenta como cumplimiento del artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 y artículo 6° del Decreto Provincial N° 27/98 (decreto reglamentario de los Barrios Cerrados) para "Espacio Verde y Libre Público" y para "Equipamiento Comunitario".



8/7/2021

40308 21  
Formulario de Impresión de Constancia de Inscripción  
Corresponde al Expediente 4112/...



ADMINISTRACION FEDERAL DE INGRESOS PUBLICOS  
**CONSTANCIA DE INSCRIPCION**



**DIN (DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL NORTE) S.R.L.** CUIT: 30-71071041-0  
Forma Jurídica: **S.R.L.**  
Fecha Contrato Social: **23-07-2008**

**IMPUESTOS/REGIMENES NACIONALES REGISTRADOS Y FECHA DE ALTA**

GANANCIAS SOCIEDADES	09-2008
BP-ACCIONES O PARTICIPACIONES	09-2008
Resp Deuda Ajena BP - Acc o Pa	01-2012
REG. INF. - PARTICIPACIONES SOCIETARIAS	09-2008
REG. INF. - PRESENTACION DE ESTADOS CONTABLES EN FORMATO PDF	12-2009

Contribuyente no amparado en los beneficios promocionales INDUSTRIALES establecidos por Ley 22021 y sus modificatorias 22702 y 22973, a la fecha de emisión de la presente constancia.

Esta constancia no da cuenta de la inscripción en:

- Impuesto Bienes Personales y Exteriorización - Ley 26476: de corresponder, deberán solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.
- Impuesto a las Ganancias: la condición de exenta, para las entidades enunciadas en los incisos b), d), e), f), g), m) y r) del Art. 20 de la ley, se acredita mediante el "Certificado de exención en el Impuesto a las Ganancias" - Resolución General 2681.
- Aporte Solidario: de corresponder, deberá solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.
- Responsable Deuda Ajena Aporte Solidario: de corresponder, deberá solicitarse en la dependencia donde se encuentra inscripto.

**ACTIVIDADES NACIONALES REGISTRADAS Y FECHA DE ALTA**

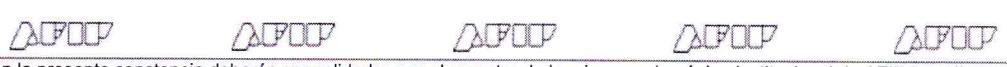
Actividad principal: 949920 (F-883) SERVICIOS DE CONSORCIOS DE EDIFICIOS Mes de inicio: 12/2013  
Secundaria(s):  
Mes de cierre ejercicio comercial: 12

**DOMICILIO FISCAL - AFIP**

AGUSTIN GARCIA 9501  
BENAVIDEZ  
1621-BUENOS AIRES

Vigencia de la presente constancia: 08-07-2021 a 07-08-2021

Hora 09:55:59 Verificador 106731047776



Los datos contenidos en la presente constancia deberán ser validados por el receptor de la misma en la página institucional de AFIP <http://www.afip.gob.ar>.



3/6/2021

Impresion Recibo

40308 21

Corresponde al Expediente 4112 /...../.....



SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA



LIQUIDACIÓN DE TASAS Y DERECHOS MUNICIPALES

Talón Contribuyente

N° Liq. 2115646
Contribuyente SYAR SOC. ANONIMA INMOBILIARIA COMERCIAL
Domicilio SCALABRINI ORTIZ 3333
Localidad CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES
Fecha Emisión: 03/06/2021 10:59:06 a. m.

Cuenta 22309800
Nomenclatura 2R9000044AS 0000



Table with 5 columns: Concepto, Periodo, Cuota, Importe Acces. (\*), Total. Rows include TASA POR SERVICIOS MUNICIPALES and CONT. ESP. HOSPITAL ALTA COMPLEJIDAD MUNIC. ADULTOS.

\* Incluye accesorios y descuentos.

TOTAL \$13,442.00-\$481.00 \$12,961.00

Vencimiento 15/06/2021 Importe a pagar \$12,961.00

Talón Municipalidad

MUNICIPALIDAD DE TIGRE



N° Recibo 2115646 Cuenta 22309800
Contribuyente SYAR SOC. ANONIMA INMOBILIARIA COMERCIAL
Domicilio SCALABRINI ORTIZ 3333
Importe \$12,961.00 Vencimiento 15/06/2021

166012961001660000000000880211564621066



LUGARES DE PAGO

Municipalidad: Av. Cazón 1514, Tigre - Bancos: Pcia. de Bs. As., ITAU, BAPRO - RAPIPAGO - Pago Fácil - Pago Telefónico: 0810-345-7274

DEPENDENCIAS MUNICIPALES

El pago con este comprobante sólo es válido con la intervención impresa de la entidad cobradora o con el ticket adjunto.

3/6/2021

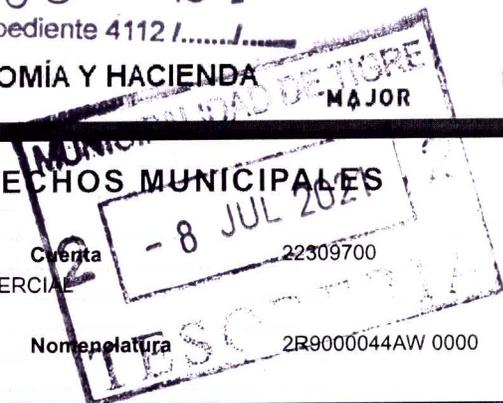
Impresion Recibo

40308 21

Corresponde al Expediente 4112 /...../.....



SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA



LIQUIDACIÓN DE TASAS Y DERECHOS MUNICIPALES

Talón Contribuyente  
 N° Liq. 2115648 Cuenta 22309700  
 Contribuyente SYAR SOC. ANONIMA INMOBILIARIA COMERCIAL  
 Domicilio SCALABRINI ORTIZ 3333  
 Localidad CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES Nomenclatura 2R9000044AW 0000  
 Fecha Emisión: 03/06/2021 10:59:43 a. m.

Concepto	Periodo	Cuota	Importe	Acces. (*)	Total
TASA POR SERVICIOS MUNICIPALES	2021	0006	\$25930.00	-\$943.00	\$24987.00
CONT. ESP. HOSPITAL ALTA COMPLEJIDAD MUNIC. ADULTOS	2021	0006	\$471.00	\$0.00	\$471.00

\* Incluye accesorios y descuentos.

**TOTAL** **\$26,401.00-\$943.00 \$25,458.00**

**Vencimiento 15/06/2021 Importe a pagar \$25,458.00**

Talón Municipalidad **MUNICIPALIDAD DE TIGRE**  
 N° Recibo 2115648 Cuenta 22309700  
 Contribuyente SYAR SOC. ANONIMA INMOBILIARIA COMERCIAL  
 Domicilio SCALABRINI ORTIZ 3333  
 Importe **\$25,458.00** Vencimiento 15/06/2021

1660254580016600000000000880211564821066



LUGARES DE PAGO

Municipalidad: Av. Cazón 1514, Tigre - Bancos: Pcia. de Bs. As., ITAU, BAPRO - RAPIPAGO - Pago Fácil - Pago Telefónico: 0810-345-7274

DEPENDENCIAS MUNICIPALES

El pago con este comprobante sólo es válido con la intervención impresa de la entidad cobradora o con el ticket adjunto.



SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA



LIQUIDACIÓN DE TASAS Y DERECHOS MUNICIPALES

Talón Contribuyente  
 N° Liq. 2115649  
 Contribuyente SYAR SOC. ANONIMA INMOBILIARIA COMERCIAL  
 Domicilio SCALABRINI ORTIZ 3333  
 Localidad CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
 Fecha Emisión: 03/06/2021 11:00:04 a. m.

Cuenta 22310200  
 Nomenclatura 2T9000044AT 0000

Concepto	Período	Cuota	Importe	Acces. (*)	Total
TASA POR SERVICIOS MUNICIPALES	2021	0006	\$151476.00	-\$5509.00	\$145967.00
CONT. ESP. HOSPITAL ALTA COMPLEJIDAD MUNIC. ADULTOS	2021	0006	\$2754.00	\$0.00	\$2754.00

\* Incluye accesorios y descuentos.

**TOTAL** \$154,230.00-\$5,509.00 \$148,721.00

**Vencimiento** 15/06/2021 **Importe a pagar** \$148,721.00

Talón Municipalidad

MUNICIPALIDAD DE TIGRE



N° Recibo 2115649 Cuenta 22310200  
 Contribuyente SYAR SOC. ANONIMA INMOBILIARIA COMERCIAL  
 Domicilio SCALABRINI ORTIZ 3333  
 Importe \$148,721.00 Vencimiento 15/06/2021

166148721001660000000000880211564921061



LUGARES DE PAGO

Municipalidad: Av. Cazón 1514, Tigre - Bancos: Pcia. de Bs. As., ITAU, BAPRO - RAPIPAGO - Pago Fácil - Pago Telefónico: 0810-345-7274

DEPENDENCIAS MUNICIPALES

El pago con este comprobante sólo es válido con la intervención impresa de la entidad cobradora o con el ticket adjunto.

40308 21

Corresponde al Expediente 4112 /.....J.....

**MUNICIPALIDAD DE TIGRE**  
**Secretaría de Gobierno**  
Dirección de Despacho General y Digesto

**E11**

EXPROPIACIONES

Copia para información pública. Válida para trámites sólo en caso de ser autenticada por la Dirección de Despacho General y Digesto

**RESOLUCIÓN 1062/06**

CORRESPONDE EXPTE. 4112-12.681/04

TIGRE, 5 de junio de 2006.-

**VISTO:**

El ACTA ACUERDO celebrada con los propietarios de las parcelas 44s, 44t y 47am, de la Circunscripción II, Sección Rural, destinado a la apertura de Avda. del Trabajo y su conexión con Ruta Panamericana, y,

**CONSIDERANDO:**

Que corresponde su registro conforme lo establece el Decreto 981/02.

Por ello, el Secretario de Gobierno en uso de facultades delegadas por Decreto 912/93

**RESUELVE**

**ARTICULO 1.-** Regístrase y pónese en vigencia el ACTA acuerdo celebrada el 29 de mayo de 2006, con los propietarios de las parcelas 44s, 44t y 47am, de la Circunscripción II, Sección Rural, destinado a la apertura de Avda. del Trabajo y su conexión con Ruta Panamericana, cuyo original se incorpora como anexo de la presente y su texto se transcribe a continuación:

*Entre la Municipalidad de Tigre, representada en este acto por el señor Intendente Municipal, Contador Ricardo José Ubieta, con domicilio en Avda. Cazón 1514, Tigre, en adelante LA MUNICIPALIDAD, y los señores Miguel Alberto Melhem, quien concurre por sí y en nombre y representación de Marcel Erwin Melhem, en mérito al poder general amplio de administración y disposición pasado por ante el Escribano de la ciudad de Buenos Aires Alejandro J. Deluchi al folio 966 con fecha 9 de noviembre de 1998, asegurando el mandatario su plena vigencia, Andrés Pablo Melhem, DNI 17.902.380, Cristian Jorge Melhem, DNI 20.009.406, Gustavo Usama Melhem, LE 7.660.646, Raúl Karam Melhem, LE 7.595.839, y Carlos Salim Melhem, LE 4.441.519, y el señor Pablo Alejandro Melhem Marcote DNI 92.301.596 en nombre y representación y en su carácter de apoderado de Oscar Melhem LE 7.032.073, en mérito al poder general de administración y disposición pasado por ante el Escribano de la Capital Federal Raúl Herrero, al folio 195, con fecha 15 de septiembre de 1995, asegurando el mandatario su plena vigencia, con domicilio en Raúl Scalabrini Ortiz 3333, 4º Piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante LOS PROPIETARIOS, convienen en celebrar el presente acuerdo, sujeto a las siguientes cláusulas:*

**PRIMERA:** LA MUNICIPALIDAD declara que se encuentra abocada al cumplimiento de la Ordenanza 2293/000 por la cual se declaró de utilidad pública la apertura y pavimentación de la Avenida del Trabajo desde su intersección con la calle Italia, y su prolongación e interconexión con rutas, avenidas o autopistas, que permita ser utilizada como vía principal de circulación y acceso a las mismas.

**SEGUNDA:** LOS PROPIETARIOS declaran su intención de ceder superficie de su propiedad para interconectar Avda. Del Trabajo con colectora de la Ruta Panamericana, conforme a las condiciones que se pactan en el presente acuerdo.

**TERCERA:** El señor Miguel Alberto Melhem por sí y en nombre y representación de Marcel Erwin Melhem en su carácter de titulares de dominio de la parcela 44t; los señores Miguel Alberto Melhem por

40308 21

Corresponde al Expediente 4112/...../.....

si en nombre y representación de Marcel Erwin Melhem, Cristian Jorge Melhem, Andrés Pablo Melhem, Gustavo Usama Melhem, Carlos Salim Melhem, Raul Karam Melhem y Pablo Melhem Marcóte en nombre y representación de Oscar Melhem, en su carácter de titulares de dominio de la parcela 44s y 47am, ceden a la Municipalidad, y esta acepta, la superficie de tierra necesaria que surge del croquis anexo, para dar cumplimiento a la Ordenanza 2293/00, de los predios identificados catastralmente como Circunscripción II, Sección Rural, parcelas 44s y 47am, en la cual LA MUNICIPALIDAD construirá, por sí o por terceros, un camino que integrará la red vial conectando colectoras de Ruta Panamericana con Avda. del Trabajo.

**CUARTA:** LA MUNICIPALIDAD desarrollará el proyecto y decidirá la ejecución del mismo por sí o por terceros, en el marco del decreto Ley 6769/58, "Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires", con sus correspondientes rondas y obras viales complementarias, las que se desarrollaran íntegramente en la tierra cedida por LOS PROPIETARIOS, los que ajustaran la superficie cedida acotándola a dicho proyecto vial según determinación técnica que resulte del expediente.-

**QUINTA:** LA MUNICIPALIDAD adoptara las medidas necesarias para el traspaso al dominio privado municipal y posterior cesión sin cargo a LOS PROPIETARIOS, en el marco del decreto Ley 9533/80, la superficie de 1.188,82 metros cuadrados, de la calle Laplace, sector que limita con las parcelas 44s y 47am.

**SEXTA:** Los Propietarios han solicitado la prefactibilidad de la urbanización a desarrollarse en los terrenos linderos a las parcelas a ceder, la que tramita en expediente 4112-12.681/04, solicitud que resulta aceptable para la Municipalidad sujeta al oportuno cumplimiento de los requisitos establecidos en el Dec. Ley 8912/77 y Decreto 27/98 de la Provincia de Buenos Aires y con las modalidades definidas en la cláusula siguiente.

**SEPTIMA:** Las partes acuerdan que la superficie que LOS PROPIETARIOS cedan conforme cláusulas segunda y tercera, mensuradas en forma definitiva del proyecto elaborado por la Municipalidad, será tomada en cuenta como cumplimiento del Art. 56 del decreto Ley 8912 y Art. 6° del decreto Provincial 27/98, para "espacio verde y libre público" y "equipamiento comunitario", sin reclamo alguno por parte de LOS PROPIETARIOS en caso de exceder la superficie transferida a La Municipalidad y efectuando nueva transferencia gratuita en caso de que la misma no sea suficiente en virtud del cálculo final de cesiones que se efectúe conforme al proyecto urbanístico a desarrollar.

**OCTAVA:** LA MUNICIPALIDAD mantendrá la situación parcelaria actual a los efectos tributarios, hasta que el desarrollo urbanístico a cargo de LOS PROPIETARIOS, califiquen en nueva categoría según las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes en tal oportunidad.

**NOVENA:** El FOT del proyecto será equivalente al actualmente vigente de 1.2, y se computará sobre la superficie total incluida la cedida.

**DÉCIMA:** La posesión de escritura de las parcelas a ceder se otorga en este acto. Las escrituras traslativas de dominio se otorgarán en forma simultánea, a requerimiento de la Municipalidad, con 30 días de preaviso.

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de Tigre, a los 29 días del mes de mayo del año 2006.

**ARTICULO 2.-** Dese a los Registros Municipales de Normas y de Contratos y Licitaciones. Notifíquese. Cúmplase.

40308 21

Corresponde al Expediente 4112 /...../.....

Anexo 3 Propuesta paisajística, el plano de planta con la propuesta y las correspondientes fichas de vegetación.



40308 21

Corresponde al Expediente 41121



GRIN C



DA  
COPIA  
DE  
LAS

Fichas de Vegetación

Barrio San Fermín

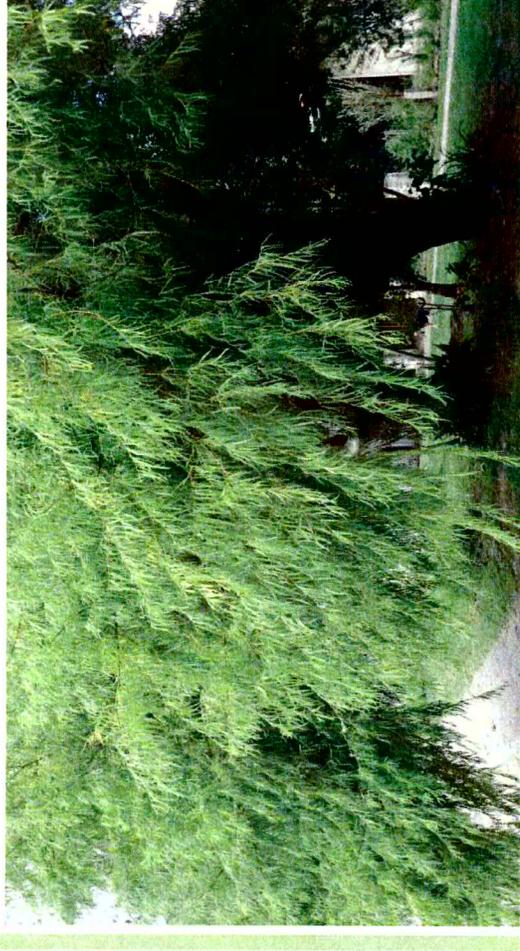
Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

**Salix Humboldtiana** - (Sauce Criollo)




Requerimientos:  
Luz: Pleno Sol  
Riego: Solo al plantarse  
Vientos: Muy tolerante  
Heladas: Muy tolerante  
Suelos: Anegados

Descripción General:  
Familia: Salicaceae  
Origen: Nativo  
Follaje: Caduco  
Altura: 10-18 m  
Diámetro: 8-10 m



• Follaje

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



• Flores

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



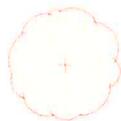
• Fruto

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

**Sapium haematospermum** - (Curupí)




Requerimientos:  
Luz: Pleno Sol  
Riego: Solo al plantarse  
Vientos: muy tolerante  
Heladas: Tolera nte  
Suelos: 4 adaptable

Descripción General:  
Familia: Euforbiácea  
Origen: Nativo  
Follaje: Caduco  
Altura: 8-12 m  
Diámetro: 5-8 m



• Follaje

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



• Flores

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

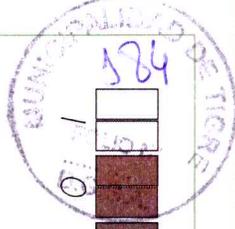


• Fruto

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

40308 21  
Corresponde al Expediente 4112/...



Barrio San Fermín

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

**Blepharocalyx salicifolius** - (Anacahuíta)



Descripción General  
 Familia: Mirtáceas  
 Origen: Nativo  
 Follaje: Persistente  
 Altura: 5-10 m  
 Diámetro: 4-5 m

Requerimientos:  
 Luz: Media sombra o Sol  
 Riego: Solo al plantarse  
 Vientos: Muy tolerante  
 Heladas: Tolerante  
 Suelos: Drenados



• Follaje

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Flores

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Fruto

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRUPO MANTENIMIENTO AMBIENTAL

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

**Bauhinia candicans** - (Pezuña de vaca)



Descripción General  
 Familia: Leguminosae  
 Origen: Nativo  
 Follaje: Caducuo  
 Altura: 5-10 m  
 Diámetro: 6-8 m

Requerimientos:  
 Luz: Pleno Sol  
 Riego: Solo al plantarse  
 Vientos: Tolerante  
 Heladas: Tolerante  
 Suelos: Drenados



• Follaje

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Flores

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Fruto

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MUNICIPALIDAD DE TIGRE  
 1985

Barrio San Fermín

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

**Enterolobium contortosiliquum** - (Timbó)



Descripción General  
 Familia: Fabáceas  
 Origen: Helio  
 Follaje: Semipersistente  
 Altura: 20m  
 Diámetro: 20-15 m

Requerimientos  
 Luz: Pleno Sol  
 Riego: Solo al plantarse  
 Vientos: Tolerante  
 Heladas: Proteget al plantar  
 Suelos: Drenados

W. C. DORR  
 8/4/08  
 8/4/08



• Follaje

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Flores

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Fruto

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

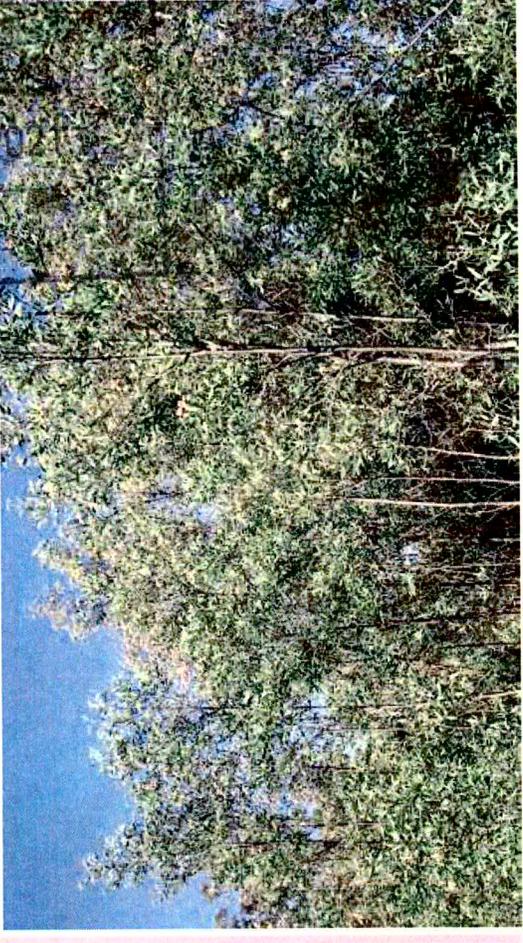
Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

**Tessaria integrifolia** - (Aliso de río)



Descripción General  
 Familia: Compuestas  
 Origen: Helio  
 Follaje: Persistente  
 Altura: 3-5 m  
 Diámetro: 1-3 m

W. C. DORR  
 8/4/08  
 8/4/08



• Follaje

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Flores

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

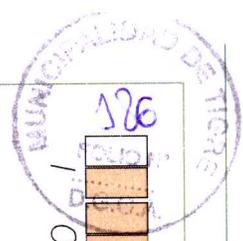


• Fruto

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

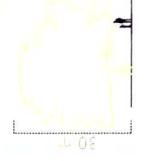
40308 21  
 Corresponde al Expediente 4112/.....

MUNICIPALIDAD  
 2 - 8 JUL 2011  
 TESORO



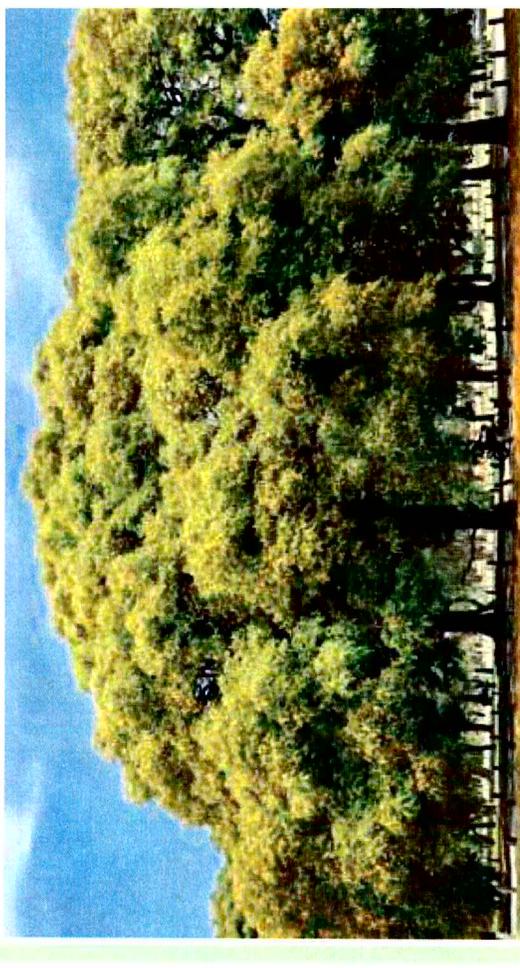
Comunidad Yungas - Estrato Arbóreo

**Tipuana tipu** - (Tipa)

Descripción General:  
Familia: Fabaceae  
Origen: Nativo  
Follaje: Semicaducifolia  
Altura: 25-30 m  
Diámetro: 25-40 m

Requerimientos:  
Luz: Pleno Sol  
Riego: Solo al plantarse  
Vientos: Tolerante  
Heladas: Tolerante  
Suelos: Drenados



• Follaje

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Flores

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Fruto

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

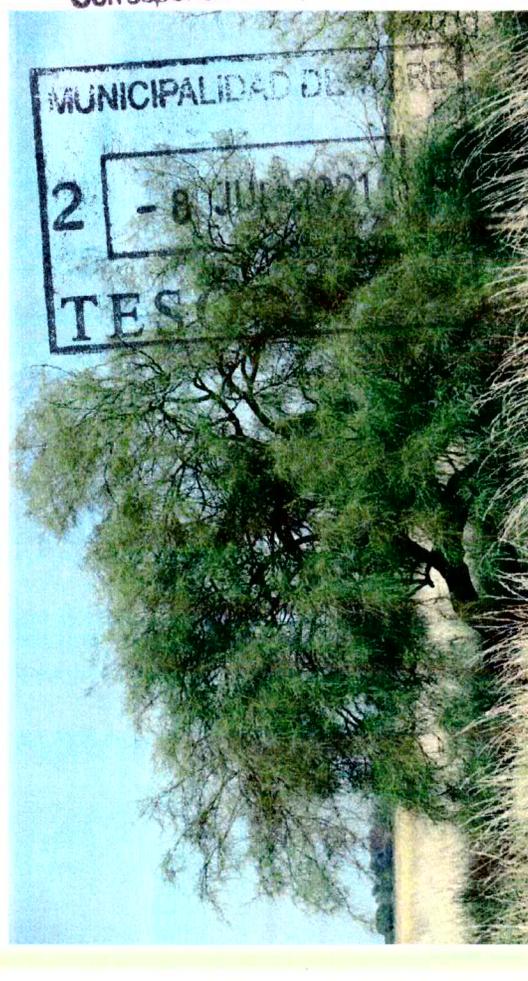
Comunidad Monte de Talar y Chilcar - Estrato Arbóreo

**Parkinsonia aculeata** - (Cina-cina)




Descripción General:  
Familia: Leguminosa  
Origen: Nativo  
Follaje: Semi-Peristente  
Altura: 6-10 m  
Diámetro: 6-8 m

Requerimientos:  
Luz: Pleno Sol  
Riego: Solo al plantarse  
Vientos: Muy tolerante  
Heladas: Tolerante  
Suelos: Arcillosos



• Follaje

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Flores

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



• Fruto

P	V	O	I
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Corresponde al Expediente 4112... 1/...

