



Municipalidad de Tandil

2024

Resolución

Número:

Referencia: Multifamiliares que comprendan dos unidades de vivienda.

VISTO:

La nota N° 12-1641-00 de fecha 23 de febrero 2012, lo establecido mediante Ordenanzas N° 9865, 12149, 12978, 14140, 14338 y lo dispuesto por la Ley Provincial N° 11.723, y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 12978 tuvo como principal finalidad mitigar el impacto y el riesgo de los vertidos cloacales –en zonas donde no existe servicio de colección y conducción- para proteger la salud pública y la integridad de los ecosistemas.

Que para ello, y para evitar los riesgos de contaminación y los daños irreversibles al ambiente, la mencionada Ordenanza reguló el vuelco de los vertidos dentro de la Circunscripción I del Partido de Tandil, siendo alcanzados –entre otros- los vertidos de excretas de los domicilios multifamiliares.

Que mediante Ordenanza N° 14140, se modificaron los artículos 1° y 2° de la Ordenanza N° 12978 en la que se amplió el objeto de la misma pasando a preservar a todo el partido de Tandil -ya no solamente la Circunscripción I-, y además, se exceptuó del alcance de la Ordenanza a los predios multifamiliares que comprendan dos unidades de viviendas.

Que luego de la lectura y análisis de la Nota N° 12-1641-00, se advierte que la modificación a la Ordenanza N° 12978 se originó por la conveniencia de modificar el ámbito de aplicación territorial de la referida Ordenanza, pero no se advierte en la misma, motivos para exceptuar a los predios multifamiliares que comprendan dos unidades de viviendas de la misma.

Que asimismo el Plan de Desarrollo Territorial de la ciudad de Tandil (en adelante PDT) estipula en la Sección 3°

del Capítulo VI de la Parte 2° para los parcelamientos en el Área Complementaria lo siguiente: “(...)será exigible la dotación de agua potable por red, cuando exista factibilidad técnica de ejecución de la misma. En caso contrario, deberá asegurarse previamente la provisión de agua potable, en cantidad y calidad suficiente al uso previsto en cada una de las parcelas a crearse, como asimismo que la eliminación de excretas no contamine las fuentes de provisión. Eventualmente, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la realización de proyectos de desagües cloacales y/o su ejecución, para cada caso en particular”

Que la Ordenanza N° 14338 dispuso un Uso Autorizable (en adelante UA) de viviendas multifamiliares en las zonas Residencial Extraurbana 1 y 2 del área Complementaria.

Que de acuerdo al PDT, se entiende por Usos Autorizables a “aquellos que para su posible implantación se requiere un estudio de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental que analice su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de localización. La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental se rige por lo normado en el Capítulo XXII de la presente. Dicho estudio deberá:

a) Tomar en cuenta el área de influencia de la actividad que se propone localizar, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada. b) Evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos predominantes y compatibles de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia. c) La condición de uso autorizable es aplicable a los supuestos de nuevos emprendimientos y localizaciones, cambios de uso existente o ampliación de superficies.”

Que de acuerdo a lo normado por el PDT, las superficies mínimas de las parcelas en las zonas Residencial Extraurbano 1 y Residencial Extraurbano 2, son 2000 y 4200 metros cuadrados respectivamente.

Por ello,

EL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PÚBLICAS

MUNICIPAL de TANDIL

R E S U E L V E:

Artículo 1°- Serán autorizables en el área complementaria las viviendas multifamiliares que comprendan dos unidades de vivienda si la parcela cuenta con los servicios de agua potable y redes de cloacas.

De no contar con ambos servicios, con anterioridad a la generación del PH, deberán extenderse las redes en caso de ser factible o resolver la dotación de agua mediante pozo de captación y el tratamiento de los efluentes cloacales mediante planta de tratamiento.

Artículo 2°- Notifíquese a la Dirección General de Obras Sanitarias, a la Dirección de Obras Privadas, a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Catastro y a los colegios profesionales involucrados a través de esta Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas. Tome nota la Subsecretaría de Infraestructura y Obras Públicas y posteriormente archívese.

