

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO

El marco normativo establecido en la ley provincial 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia de Buenos Aires; la normativa urbanística local establecida por el Código de Zonificación aprobado por ordenanza N° 1894/96, sus ordenanzas modificatorias y complementarias; las competencias municipales para regular las asuntos que regula esta ordenanza conforme los incisos 1, 2, 3, 8, 15, 17, 24 y 25 del artículo 27° de la Ley Orgánica de las Municipalidades, Decreto-ley 6769/58, y en orden a lo normado por el Plan de Manejo del Delta de Tigre; y

CONSIDERANDO

Que frente al incremento de la actividad antrópica en la primera sección de islas del Delta, con el consiguiente crecimiento desordenado de la infraestructura urbanística que ha puesto en peligro la sustentabilidad misma del sistema de humedales deltaicos con graves implicancias sobre los distintos servicios ambientales que presta este valioso ecosistema, el Municipio de Tigre ha aprobado mediante la ordenanza N° ***** el Plan de Manejo del Delta de Tigre, en tanto que marco del programa legislativo en el cual se articularán el conjunto de normas referidas a la gestión sustentable de la primera sección de islas del Delta del Paraná;

Que las contradicciones evidenciadas entre la normativa urbana local, corporizada por el Código de Zonificación aprobado por ordenanza N° 1894/96, y el crecimiento desordenado referido, evidenciado en la aplicación de modalidades, tipologías, localizaciones y sistemas de producción inadecuados para el ambiente deltaico, han puesto en crisis la gestión del desarrollo urbano local;

Que a fin de cumplir con el objetivo general del Plan resulta necesario dictar una normativa diferenciada en materia de zonificación que resulte idónea para asegurar el manejo racional del sistema de humedales.

Que a tal fin, el Honorable Concejo Deliberante instituyó la “Comisión Especial Redactora de la Normativa del Plan de Manejo Ambiental para la Primera Sección de Islas”, mediante el Decreto de presidencia N° 29/2012, la que elaboró el proyecto de Normativa de Ordenamiento Territorial específico para la primera sección de las islas del Delta.

Que, elevado el proyecto referido, resulta necesario aprobarlo como modificación del Código de Zonificación vigente establecido por la ordenanza N° 1894/96, modificatorias y complementarias, con los alcances establecidos en el artículo 76° del Decreto-ley 8912/77;

Que toda vez que la vigencia de la norma se encuentra condicionada a la convalidación por parte de las autoridades provinciales en los términos previstos por el art. 83 del decreto ley 8912/77, con el propósito expreso de proteger el sistema de humedales de conformidad al plexo normativo sancionado y en aplicación del

principio precautorio consagrado en el artículo 4º de la Ley Nacional 25.675, resulta pertinente otorgar plena e inmediata vigencia a los correspondientes indicadores.

Por todo ello, el Honorable Concejo Deliberante del partido de TIGRE, provincia de Buenos Aires, en uso de sus facultades, sanciona con fuerza de

Ordenanza

Artículo 1º: Incorporase, a la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, como Anexo I, el texto de la **NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DELTA DE TIGRE**, que como Anexo I, integra la presente.

Artículo 2º: Modificase, en el Capítulo I de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 5.- **NORMA TRANSITORIA**, el que quedará redactado de la siguiente forma:

*ARTICULO 5º.- NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DELTA: En orden a lo dispuesto por el Plan de Manejo del Delta de Tigre, aprobado por ordenanza N° ***** se dicta una normativa particular para dicha zona conforme el texto que como Anexo I se incorpora a la presente y forma parte integral del mismo.*

Las disposiciones que establece el Anexo I regularán lo inherente al uso del suelo, los volúmenes edificables, su accesibilidad, el espacio público y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial, ambiental, urbano, y edilicio en la Localidad de Delta de Tigre.

La reglamentación de procedimientos administrativos para la tramitación de todo acto administrativo vinculado a las materias establecidas en el párrafo anterior, así como la definición de los derechos y obligaciones de los sujetos alcanzados por aquéllos, las faltas por el incumplimiento a estas normas y los tributos vinculados a estos procedimientos, se regirán por lo dispuesto en este Código y el resto de la normativas municipales, sin perjuicio de los criterios diferenciales establecidos en el Anexo 1.

Artículo 3º: Incorporase, en el Capítulo I del Código de Zonificación de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el apartado “e” del Artículo 6, **NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA**, con el siguiente texto:

e) El Plan de Manejo del Delta de Tigre

Artículo 4º: Modificase, en el Capítulo I del Código de Zonificación de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 8, **DEFINICIONES**, el que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 8º.- DEFINICIONES: Las palabras y expresiones de este Código tendrán el significado que se explicita en el GLOSARIO que se agrega como Anexo II.

CÓDIGO DE ZONIFICACION DE TIGRE
28-02-2103

Artículo 5°: Incorporase, a la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, como Anexo II el Glosario que se adjunta a la presente como Anexo II.

Artículo 6°: Modificase, en el Capítulo I del Código de Zonificación de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 9, el que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 9°.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO:

A los fines de la aplicación de este Código, corresponderá distinguir según se trate del territorio CONTINENTAL o INSULAR, conforme se establece a continuación:

9.1. TERRITORIO CONTINENTAL DE TIGRE. *El territorio continental de Tigre se clasifica en:*

9. 1.1. ÁREA URBANA

9. 1.1.1. Subárea urbanizada

9. 1.1.1.1. De carácter residencial: Zonas Tr, R6, R4, R1u,

9. 1.1.1.2. De carácter central: Zonas Tc,

9. 1.1.2. Subárea semiurbanizada

9. 1.1.2.1. De carácter residencial: Zonas R1, R2, R3, R5,

9. 1.1.2.2. De carácter central: Zonas C1, C2, C3, C4,

9. 1.1.2.3. De carácter industrial: Zonas I1, I2, I3, I4.

9. 1.2. ÁREA COMPLEMENTARIA

9. 1.2.1. De carácter esparcimiento: Zonas E.

9. 1.2.2. De carácter residencial: Zonas Rp.

9. 1.2.3. De carácter industrial: Zonas Ip.

9. 1.3. ÁREA RURAL

9. 1.3.1. De carácter rural: Zonas A1

9. 1.3.2. Anulado

9. 1.3.3. Uso específico: Zonas U.E.

9. 1.3.4. Club de Campo: Zonas CC.

9.2. TERRITORIO INSULAR DE TIGRE. *El territorio insular de Tigre, correspondiente a la Localidad Delta de Tigre, delimitada por el Canal Arias, el río Paraná de las Palmas hasta el punto geográfico situado a 34° 22' de latitud sur y 58° 23' de longitud oeste, la proyección de la calle Uruguay (límite continental entre los municipios de San Fernando y San Isidro) sobre el Río de la Plata y el Río Lujan; se clasifica en las Zonas y Distritos establecidos en el Capítulo 8 de la Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta de Tigre, incorporada como Anexo I a la presente.*

Artículo 7°: Modificase, en el Capítulo I del Código de Zonificación de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 11°, el que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 11°.- PLANILLA DE INDICADORES POR ZONA: *Apruébase la "Planilla de indicadores por zona", que se incorpora como Anexo III del presente y que contiene los requisitos de carácter general y de cumplimiento obligatorio*

sobre subdivisión, edificación, condiciones ambientales y particularidades de cada zona, sin perjuicio de las que en forma particular pueda especificar este Código u ordenanzas vigentes o futuras.

Artículo 8°: Incorporase a la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, como anexo III la PLANILLA DE INDICADORES POR ZONA que se adjunta a la presente como Anexo III.

Artículo 9°: Agregase a la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, en el Capítulo II DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO, el siguiente párrafo en el Artículo 14°, parte final, con el siguiente texto:

Las subdivisiones en la parte insular del Delta se regirán por lo normado en el Anexo I, Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta de Tigre.

Artículo 10°: Agregase a la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, en el Capítulo II DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO, el siguiente párrafo en el artículo 27° SUBDIVISIONES BAJO COTA, parte final, con el siguiente texto:

En la primera sección de islas del Delta del Paraná se aplicará lo previsto en el Anexo I, Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta de Tigre.

Artículo 11°: Agregase a la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, en el Capítulo II DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO, el siguiente párrafo en el Artículo 30° PARTICULARIDADES, parte final, con el siguiente texto:

e) Efectuar englobamientos parcelarios en el Delta de Tigre.

Artículo 12°: Modificase en el Capítulo 5 NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 70, el que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 70°.- DESTINOS RESIDENCIALES EN ÁREAS DESIGNADAS SEGÚN ART. 9.1.3. COMO ÁREAS RURALES: Los propietarios de inmuebles en áreas rurales podrán destinar dichos predios a emprendimientos residenciales cuando los mismos sean provistos de la infraestructura que prevé la Ley 8912 para la Subárea Urbanizada, resultando de aplicación para estos supuestos los indicadores urbanísticos de R1u. Corresponderá en tal caso practicar una comunicación a las autoridades provinciales competentes.

Artículo 13°: Derogase, en el Capítulo 7 LIMITES DE ZONAS de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el apartado LIMITES ZONA A2, 1. Primera Sección de Islas del Delta del Paraná.

Artículo 14°: Agregase en el Capítulo 7 LIMITES DE ZONAS de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, parte final, los siguientes apartados:

**LIMITES Zona DRc
Zona Delta Residencial Consolidado
1.**

Desde la intersección con el Río Capitán por la Línea auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Sur del Río Paraná de las Palmas, aguas abajo, hasta la intersección con el A° 9 de Julio; desde allí, aguas abajo por la Línea de Ribera Este del eje fluvial constituido por los Arroyos 9 de Julio / Dorado / Sábalos hasta la intersección con el Río San Antonio; desde allí, aguas abajo, por la Línea de Ribera Este del A° Correa hasta su intersección con el A° Pajarito; desde allí, aguas abajo, por la Línea de Ribera Este del A° Pajarito hasta el límite de la parcela 3D-Fr. 698-Secc.I, incluyendo a ésta, hasta la Línea de Ribera Este del A° Amantes; desde allí, por la Línea de Ribera Este del A° Amantes, aguas abajo, hasta la intersección con el A° Gutiérrez; desde allí, hacia el Este, por la Línea de Ribera Norte del A° Gutiérrez hasta la intersección con el A° Abra Vieja; desde allí, aguas abajo, por la Línea de Ribera Este del A° Abra Vieja hasta la intersección con la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Líneas de Ribera Norte del Río Lujan; por esta Línea Auxiliar, aguas arriba, hasta la Intersección con el Río Carapachay; desde allí, aguas arriba, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de las Líneas de Ribera Este del eje fluvial constituido por el Río Carapachay / A° Angostura / A° Esperita hasta el A° Espera; desde allí, aguas abajo, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de las Líneas de Ribera Norte del eje fluvial constituido por los Arroyos Espera / Espera Grande hasta el A° Rama Negra chico; desde allí, aguas arriba, por la Línea auxiliar trazada paralelamente a 75 mts de las Líneas de Ribera Este del eje fluvial constituido por los Arroyos Rama Negra chico / Rama Negra hasta la intersección con el Río Capitán y desde allí, aguas arriba, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Este del Río Capitán hasta su intersección con el Río Paraná de las Palmas.

LIMITES Zona DRe
Zona Delta Residencial de Expansión

1.

Desde la intersección con el Canal Arias, aguas abajo, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Sur del Río Paraná de las Palmas hasta la intersección con el Río Capitán, desde allí, aguas abajo, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Este del Río Capitán hasta la intersección con el A° Rama Negra; desde allí, aguas abajo, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de las Líneas de Ribera norte y este del eje fluvial constituido por los Arroyos Rama Negra / Rama Negra Chico hasta la intersección con el A° Espera Grande; desde allí, aguas arriba, por la Línea auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de las Líneas de Ribera Norte del eje fluvial constituido por los A° Espera Grande / Espera hasta la intersección con el A° Esperita; desde allí, aguas abajo, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de las Líneas de Ribera Sur del eje fluvial constituido por los A° Esperita / Angostura / Río Carapachay hasta el Río Luján; desde allí, aguas arriba, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Norte del Río Lujan hasta su intersección con el Canal Arias y

desde allí, aguas arriba, por la Línea de Ribera Oeste del Canal Arias hasta el Río Paraná de las Palmas.

LIMITES Zona DRa
Zona Delta Residencial de Amortiguación

1.

Desde la intersección con el A° 9 de Julio, por la Línea de Ribera Sur del Río Paraná de las Palmas, aguas abajo, hasta la intersección con el Canal Honda; desde allí, aguas abajo, por la Línea de Ribera Este del eje fluvial constituido por el Canal Honda / Río Urión / Río San Antonio / Canal Vinculación hasta la intersección con la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Norte del Río Lujan, desde allí, por esta línea auxiliar, aguas arriba, hasta su intersección con el A° Abra Vieja; desde allí, aguas arriba, por la Línea de Rivera Sur del Arroyo Gutiérrez hasta la intersección con el A° Amantes; desde allí, aguas arriba, por la Línea de Ribera Oeste del A° Amantes hasta el límite de la parcela 3D-Fr. 698-Secc.I, excluyendo a ésta, hasta la intersección con el A° Pajarito; desde allí, aguas arriba, por la Línea de Ribera Oeste del A° Pajarito hasta su intersección con el A° Correa; por la Línea de Rivera Oeste del A° Correa hasta su intersección con el Río San Antonio; cruzando éste hasta el A° Dorado y por la Línea de Rivera Oeste del eje fluvial constituido por los Arroyos Dorado / Sábalo / 9 de Julio hasta su intersección con el Río Paraná de las Palmas.

LIMITES Zona DPp
Zona Corredor Fluvial Paraná de las Palmas

1.

Parcelas frentistas al Río Paraná de las Palmas entre el Canal Arias y el A° 9 de Julio entre su Línea de Ribera sur hasta la Línea auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la costa, hacia el sur.

LIMITES Zona DLU
Zona Corredor Fluvial Río Luján

1.

Parcelas frentistas al Río Luján entre el Canal Arias y el Canal Vinculación, en la franja delimitada por la Línea de Ribera norte del Río Luján y la línea auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la costa, hacia el norte.

LIMITES Zona DDr
Zona Delta de Reconversión

1.

Distritos de Reconversión DDr1 a DDr82, según las planillas integrantes del Anexo I.2.

LIMITES Zona DRN
Zona de Usos específicos (Delta)

1.

Distritos de Reserva Natural DRN1 y DRN2, según las planillas integrantes del Anexo I.3.

CÓDIGO DE ZONIFICACION DE TIGRE
28-02-2103

LIMITES DPr
Zona de Protección (Delta).

1.

Desde la intersección con el Canal Honda, por la Rivera sur del Río Paraná de las Palmas, aguas abajo, hasta el punto geográfico situado a 34° 22' de latitud sur y 58° 23' de longitud oeste en el Río de la Plata; desde ese punto, por la proyección de la Calle Uruguay (límite entre los municipios de San Fernando y San Isidro), hacia el sur, hasta el Río Lujan; por la Línea de Ribera norte del Río Lujan, aguas arriba, hasta el Canal de Vinculación; desde allí, aguas arriba, por la Línea de Ribera oeste del eje fluvial constituido por el Canal Vinculación, el Río Urión y el Canal Honda hasta la intersección con el Río Paraná de las Palmas.

Artículo 15°: Modificase el Capítulo 5 NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 93°, que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 93° *Conforme establece el artículo 7 de la Ordenanza N° 1996/97, incorporase la planilla resumen del cálculo de densidad bruta promedio, que se detalla a continuación:*

MÁXIMOS DE POBLACIÓN	
Área continental	782.326 Hab.
Islas de la 1 ^{ra} sección del Delta	58.000 Hab.
POBLACIÓN TOTAL	840.326 Hab.

SUPERFICIES	
Área continental:	12.918,33 Has.
Islas de la 1 ^{ra} sección del Delta	22.000 Has.
SUPERFICIE TOTAL	34.918,33 Has.

Formula: densidad máxima bruta = $\frac{\text{Población máxima (habitantes)}}{\text{Superficie bruta (en hectáreas)}}$

DENSIDADES MAXIMAS	
Promedio Área continental	782.326 Hab./12.918,33 Has. = 60,56 Hab./Ha.
Promedio Islas de la 1 ^{ra} sección del Delta	58.000 Hab./22.000 = 2,64 Hab./Ha.
PROMEDIO PARTIDO	840.326 Hab./34.918,33 = 24.06 Hab./Ha.

Artículo 16°: Declarase a los Distritos de Reconversión DDr1 a DDr82, delimitados según las planillas integrantes del Anexo I.2, como Zonas de Englobamiento Parcelario, en los términos del Artículo 91° del Decreto-ley 8912/77.

Artículo 17°: DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA: Promulgada que sea esta ordenanza por decreto del Departamento Ejecutivo Municipal y hasta tanto sea convalidada por la autoridad provincial conforme lo previsto en el art. 83° de la ley 8912, serán de aplicación sus indicadores, en tanto éstos no impliquen incremento de la edificabilidad, de la ocupación del suelo o de las alturas respecto de lo establecido por la normativa preexistente.

Artículo 18°: DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA: Los proyectos de obras nuevas, aprobados por la normativa urbana preexistente (ordenanza N° 1894/96), cuyos permisos de obra hubieren caducado o no hubieren tenido principio de ejecución dentro de los plazos previstos por la Normativa vigente, deberán ser reajustados conforme a los indicadores urbanísticos establecidos en la presente norma.

Artículo 19°: Derogase sendas ordenanzas del 9 de Agosto de 1906, las Ordenanzas N° 10 de 27/6/1958, N° 301 del 27/6/1961, N° 335 del 22/8/1961 y N° 544 del 12/7/1963.

Artículo 20°: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal remitir esta Ordenanza a la Subsecretaría de Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno para su trámite de homologación, conforme establece el art. 83° de la ley 8912.

Artículo 21°: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal la elaboración un texto ordenado del Código de Zonificación con las modificaciones introducidas por la presente ordenanza, junto a una guía de procedimientos y a una amplia campaña de difusión sobre sus objetivos y contenidos.

Artículo 22°: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal, dentro de los 180 días posteriores a la aprobación de la presente normativa, formular un régimen de faltas y penalidades específico para el Delta, a incluir en el Código Municipal de Faltas, con mayor rigor para aquellos incumplimientos que afecten a los Preceptos rectores del Plan y la normativa derivada de éste.

Artículo 23°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal a sus efectos.

ANEXOS

ANEXO I: NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DELTA DE TIGRE.

ANEXO II: GLOSARIO

ANEXO III: PLANILLA DE INDICADORES POR ZONA