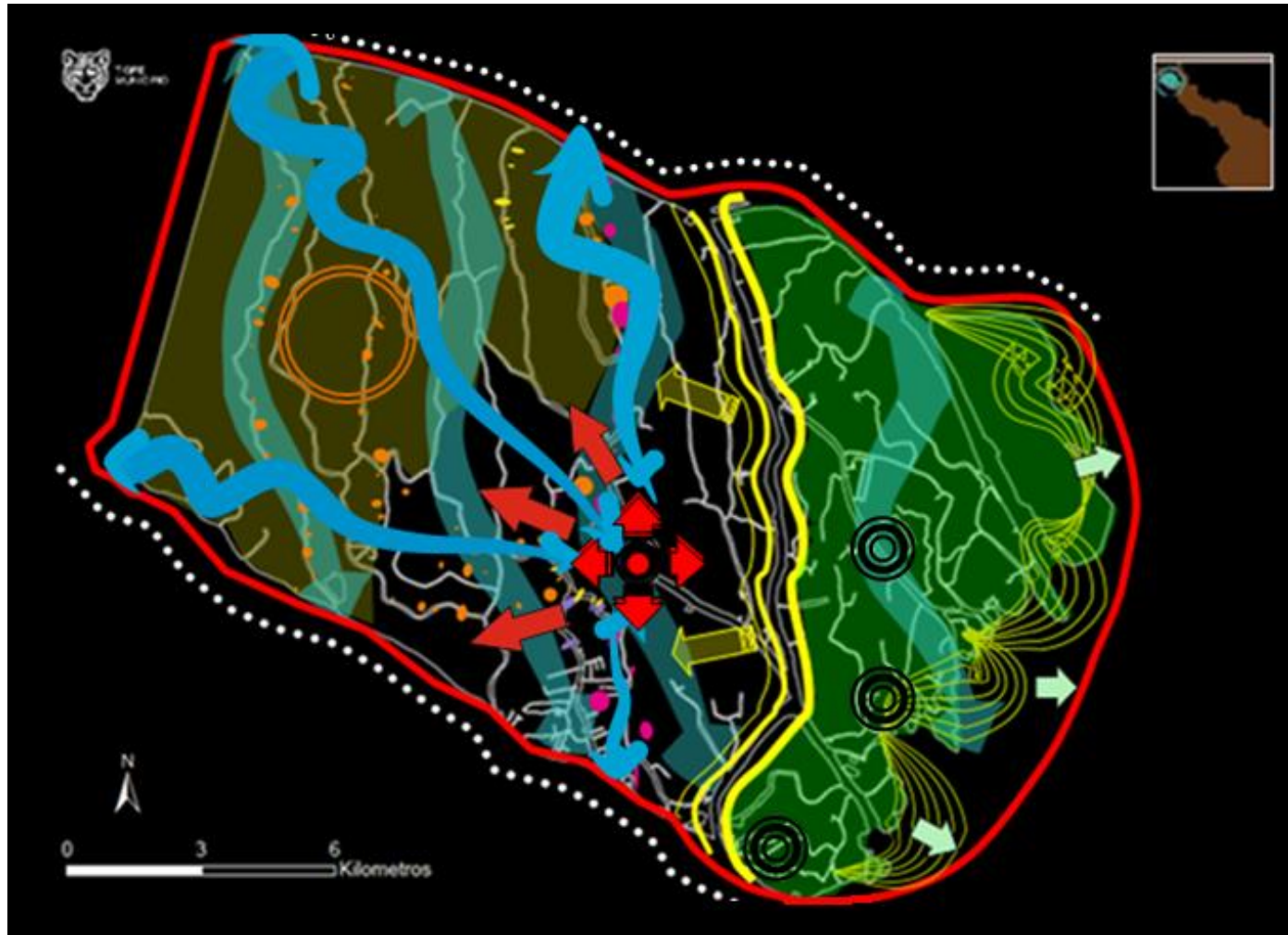


# Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta de Tigre

## Anexo I del Código de Zonificación de Tigre





## **CONTENIDOS**

### **CAPITULO 1 - INTRODUCCIÓN**

#### **1.1. MARCO CONCEPTUAL**

#### **1.2. MODELO DE TERRITORIO**

### **CAPITULO 2 - GESTION**

#### **2.1. INTRODUCCIÓN**

#### **2.2. INSTRUMENTOS.**

##### **2.2.1. Instrumentos de intervención**

**2.2.1.1. Sectores especiales para la preservación y desarrollo insular.**

**2.2.1.2. Compensación y Transferencia de capacidad constructiva.**

##### **2.2.2. Instrumentos tributarios.**

**2.2.2.1. Contribución por Mejoras**

**2.2.2.2. Pago de Tributos con valores no monetarios.**

**2.2.2.3. Exoneraciones de tasas.**

##### **2.2.3. Instrumentos operativos.**

**2.2.3.1. Convenios Urbanísticos**

#### **2.3. SANCIONES Y RESPONSABILIDADES**

### **CAPITULO 3 - NORMAS ADMINISTRATIVAS**

#### **3.1. TRAMITACIONES**

#### **3.2. FACTIBILIDADES**

##### **3.2.1. De Obras**

**3.2.1.2. Presentación de la solicitud de la Factibilidad de Obras.**

##### **3.2.2. Modificación de estados parcelarios**

**3.2.2.1. Presentación de la solicitud de Factibilidad de parcelamiento.**

##### **3.2.3. Habilitación de uso**

**3.2.3.1. Presentación de la solicitud de Uso Conforme.**

#### **3.3. PRESENTACION DE PROYECTOS**

#### **3.4. CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

### **CAPITULO 4- SISTEMA PÚBLICO DE ACCESIBILIDAD**

#### **4.1. DEFINICIÓN**

#### **4.2 COMPONENTES**

##### **4.2.1 Vías de comunicación por agua**

##### **4.2.2. Vías de comunicación por tierra**

**4.2.2.1. Camino de Ribera**

**4.2.2.2. Sendero Peatonal Ribereño**

**4.2.2.3. Espacios de dominio público atípicos**

##### **4.2.3 Interfase**

**4.2.3.1. Muelles**

**4.2.3.2. Dársenas**

#### **4.3. RESTRICCIONES**

**4.3.1. Camino de Ribera**

**4.3.2. Cursos de agua**

**4.3.3. Vialidades terrestres**



**4.3.4. Cercos**

**4.3.5. Helipuertos y aeródromos**

**CAPITULO 5 - ESPACIO PÚBLICO.**

**5.1. DEFINICIÓN**

**5.2 VÍAS DE COMUNICACIÓN POR AGUA**

**5.2.1. Clasificación**

**5.2.2 Usos permitidos**

**5.2.3 Ocupación**

**5.2.3.1 Muelles y pasarelas**

**5.2.4. Mobiliario isleño**

**5.2.5. Publicidad y propaganda**

**5.2.5.1 Definición**

**5.2.5.2 Restricción**

**5.3. ESPACIOS COMUNITARIOS**

**5.3.1 Definición**

**5.3.2 Conformación**

**5.3.3. Localización**

**CAPITULO 6- NORMAS DE TEJIDO**

**6.1. ESPACIO PRIVADO**

**6.1.1. Espacio interno**

**6.1.1.1. Centro de isla**

**6.1.1.2 Retiros**

**6.1.1.3. Patios Apendiculares.**

**6.2. NORMAS DE TEJIDO ISLEÑO.**

**6.2.1 Configuración**

**6.2.2. Área de Proyecto**

**6.2.3. Factor de ocupación del Suelo y Factor de ocupación total (FOS y FOT)**

**6.2.3.1. Definición**

**6.2.3.2. Aplicación**

**6.2.3.3. Premios**

**6.2.4. Densidad**

**6.2.5. Retiros**

**6.2.6. Alturas**

**6.2.7. Terreno**

**6.3. TEJIDO PREEXISTENTE – TRAMAS ATÍPICAS**

**6.3.1. Definición**

**6.3.2. Obra nueva**

**6.3.3. Obras de accesibilidad exigidas**

**6.3.4. Tipología constructiva**

**6.3.5. Densidad**

**6.3.6. FOS y FOT**

**6.3.7. Altura**

**6.3.8. Retiros**

**6.3.9 Terreno**



#### **6.4. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS**

- 6.4.1. Subdivisión de parcelas
- 6.4.2. Fraccionamientos frente a cursos de agua
- 6.4.3. Fraccionamiento frente a calles subsistentes
- 6.4.4. Parcelas existentes edificadas.
- 6.4.5. Parcelas irregulares.
- 6.4.6. Anexión de parcelas.
- 6.4.7. Zona de Protección

#### **6.5. ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS**

- 6.5.1. Englobamiento Parcelario
- 6.5.2. Englobamiento Prioritario.

#### **6.6. PUBLICIDAD DE LOTEOS**

### **CAPITULO 7 - USOS**

#### **7.1. CLASIFICACIÓN.**

#### **7.2. APLICACIÓN**

#### **7.3. USOS NO CONFORME PREEXISTENTE**

#### **7.4. USOS PROHIBIDOS**

### **CAPITULO 8 ZONIFICACIÓN**

#### **8.1 DE LAS ÁREAS**

- 8.1.1. Área Complementaria

#### **8.2. DE LOS SERVICIOS ESENCIALES**

#### **8.3. DE LAS ZONAS Y DISTRITOS.**

- 8.3.1. Zona Residencial extraurbana
  - 8.3.1.1. Zona Delta Residencial Consolidado DRc
  - 8.3.1.2. Zona Delta Residencial de Expansión DRe
  - 8.3.1.3. Zona Delta Residencial de Amortiguación DRa
- 8.3.2. Zona Delta de Corredor Fluvial
  - 8.3.2.1. Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de Las Palmas DCFp
  - 8.3.2.2. Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján DCFI
- 8.3.3. Zona Delta de Reconversión
  - 8.3.3.1. Distrito de Reconversión DDr
- 8.3.4. Zona Usos específicos
  - 8.3.4.1. Distritos de Reserva Natural DRN
- 8.3.5. Zona de reserva
  - 8.3.5. 1 Zona Delta de Protección DP.
- 8.3.6. Tabla resumen de indicadores
- 8.3.7. Localización de las Zonas

### **ANEXOS**

Anexo I.1. Planilla de usos para las islas del delta de Tigre

Anexo I.2. Tramas Atípicas del Distrito de Reconversión

Anexo I.3. Distritos de Reserva

Anexo I.4. Plano de Zonificación



## CAPITULO 1 - INTRODUCCIÓN

Esta Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta de Tigre, que se integrará al Código de Zonificación de Tigre como Anexo I, es uno de los Proyectos integrantes del Plan de Manejo para la Localidad de Delta de Tigre, integrada por las islas de la 1<sup>ra</sup> sección del Delta, bajo jurisdicción del Municipio de Tigre (en adelante el Plan de Manejo o simplemente Plan).

Las disposiciones siguientes alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados con el 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 el área insular del partido de Tigre, que conforma la Localidad de Delta de Tigre y se halla delimitado por el Río Lujan, el Canal Arias, el Río Paraná de las Palmas, el límite impuesto por la Ley provincial 12.599/00.

No serán de aplicación en el Delta las normativas municipales de carácter general, urbanístico y de construcciones, a excepción de los aspectos procedimentales y complementarios no regulados explícitamente por esta normativa específica, por el Plan de Manejo o por la Normativa de Construcciones para el Delta.

### 1.1. MARCO CONCEPTUAL

La Normativa de Ordenamiento Territorial y el conjunto de ordenanzas constitutivas del Plan de Manejo parten del reconocimiento que el Delta es un mosaico de humedales que conforma un sistema integral cuya dinámica y complejidad ambiental se debe mantener para preservar sus efectos ambientales de toda la región. En este sentido se aspira a conjugar crecimiento y preservación mediante instrumentos de planificación que orienten la gestión de las islas en un marco de sustentabilidad ambiental. Asimismo se concibe al proceso de antropización como una práctica cultural legitimada en el territorio insular que, en todos los casos, deberá adaptarse al medio para convivir con él.

### 1.2. MODELO DE TERRITORIO

El modelo territorial del Delta se reconoce como diferente al urbano territorial en función de las particularidades distintivas del área y tiene como base para el desarrollo de las normas urbanísticas a los siguientes principios básicos:

La Identidad: Mantenimiento y fomento de la identidad del territorio isleño a partir del respeto por la insularidad, la transparencia hidráulica y la construcción palafíticas.

La Calidad Ambiental: Mantenimiento del perfil natural de las islas, de bordes o costas más altos que la zona interior deprimida, que provoca que en el territorio alternen la inundabilidad y el escurrimiento. La inundabilidad es intrínseca y componente esencial del ciclo natural.

La Accesibilidad: Definición de un sistema de conectividad fluvial que garantice la libre accesibilidad al territorio insular y la transitabilidad alternativa mediante un sistema de conectividad peatonal que asegure condiciones para el hábitat colectivo y el desarrollo de actividades comerciales, productivas y turísticas. El espacio público constituido por las vías navegables es un valor paisajístico y ambiental a preservar.

La Diversidad de Sectores: Definición de sectores a partir del reconocimiento de la situación actual, sus fragilidades, y potencialidades de modo tal que contribuyan al desarrollo sustentable de la región, considerando que existen áreas a preservar, a reconvertir, a consolidar y a evolucionar. En todos los casos se propiciará y consolidará el tejido isleño donde las construcciones contribuyan al paisaje natural respetando las condiciones ambientales del lugar y evitando los impactos negativos para el ambiente.



---

Usos: Regular el asentamiento de viviendas permanentes, de fin de semana, desarrollos turísticos, comerciales de pequeña escala y productivos apropiados.



## CAPITULO 2 - GESTION

### 2.1. INTRODUCCIÓN

A los efectos de dotar de las herramientas de gestión necesarias para llevar adelante el marco conceptual y el modelo territorial propuesto para el Delta, se definen los instrumentos que permitan el logro de esos objetivos.

### 2.2. INSTRUMENTOS.

Son los instrumentos con que contará el municipio para incentivar el cumplimiento de los objetivos de esta norma. Se clasifican en:

- De Intervención.
- Tributarios
- Operativos

#### 2.2.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

##### 2.2.1.1. Sectores especiales para la preservación y desarrollo insular.

Se denomina así a los sectores de las islas del Delta que puedan requerir un régimen urbanístico específico de mayor complejidad en base a sus particularidades y necesidades funcionales independientemente de su localización y forma de ocupación del suelo. La declaración como sector especial se realizará mediante Ordenanza con el fin de lograr los objetivos del Plan de Gestión Ambiental y la presente norma. Una vez promulgada la norma se podrán establecer nuevas formas de ocupación del suelo, modificaciones de tramas, la regularización de parcelamientos del suelo, emprendimientos para el tratamiento de bordes de cursos de agua, la preservación de identidades locales y culturales, la reestructuración urbana y ambiental, etc.

Estos sectores podrán ser aplicados a los fines:

##### a) Institucionales:

Equipamientos públicos (administrativos, recreativos, comunitarios, salud y educación) del estado Nacional, provincial o municipal que por sus características no puedan encuadrarse en el régimen urbanístico establecido para el sector. Los equipamientos existentes o a construir podrán a partir de la declaración como sector especial y previo estudio del organismo de aplicación del Plan de Manejo adoptar formas de ocupación del suelo, modificación de trama, FOS; FOT, y densidad mayores a las establecidas para la zona.

##### b) Patrimoniales:

Son las áreas a definir como de interés patrimonial, ambiental o urbano, por el cual se podrán adoptar medidas reguladoras específicas sobre usos, ocupación, obras de saneamiento, que puedan ser proyectos o programas incluidos en el Plan de Manejo. Su declaración será a los fines de mejorar y preservar determinadas áreas o elementos individuales como los edificios declarados de patrimonio insular, pudiendo ser objeto de normativa especial.

##### 2.2.1.2. Compensación y Transferencia de capacidad constructiva.

Es una alternativa de compensación por requerimientos ambientales o de protección patrimonial por la cual se podrá realizar la transferencia del FOT de una parcela en el caso de un inmueble catalogado como patrimonial o de un conjunto de parcelas que se encuentren definidos en el Anexo 1.2. como Distritos de Reconversión.

- a) **Por englobamiento de parcelas:** la transferencia se podrá concretar cuando se realice el englobamiento en una sola parcela del total de las parcelas baldías de estos distritos. Las



parcelas baldías deben representar como mínimo el 30% de la totalidad de las parcelas de cada uno de estos distritos. La compensación por este englobamiento consistirá en poder transferir capacidad constructiva de las islas a una o más parcelas del continente hasta un máximo de un 30% en más del FOT y densidad proporcional permitida en la zona de la parcela receptora.

- b) **Para Protección Patrimonial:** Una vez catalogado el edificio, y a los fines de su conservación por parte de los propietarios cumpliendo las restricciones impuestas por la norma patrimonial podrán sus propietarios acceder a un crédito de FOT en este caso a modo de compensación a una o más parcelas del continente hasta un máximo de un 10% en más del FOT permitido y densidad proporcional en la zona de la parcela receptora.

Las condiciones para acceder a estos créditos son:

- No se podrá superar el FOT máximo establecido por el Decreto Ley 8912.
- El aumento del FOT en la parcela receptora no habilitará a cambios en las demás normas de tejido que no tengan relación con el FOT.
- El porcentaje a otorgar como crédito estará en función de las características de la zona receptora y la cantidad y localización de las parcelas a englobar.
- Su instrumentación se realizará por Convenio Urbanístico

La transferencia ya sea por la capacidad constructiva o por compensación puede reservarse en cabeza del titular del dominio del bien con carácter de crédito, el que constará inscripto a su nombre en un registro especial a crear por el poder ejecutivo. Este crédito podrá ser cedido en todo o en parte según las previsiones del Título IV de la Sección III del Libro II del Código Civil, mientras no se hubiese agotado.

### **2.2.2. Instrumentos tributarios.**

Son los instrumentos que permitirán crear recursos que contribuyan a la ejecución de obras de equipamiento e infraestructura del Delta del Tigre. Estos recursos podrán ser monetarios, por adquisición de inmuebles, servicios, bienes, etc.

#### **2.2.2.1. Contribución por Mejoras**

Las obras públicas municipales de infraestructura establecidas en el Plan de Manejo o cualquier otra de este tipo que sea declarada de Interés Público mediante ordenanza específica podrá financiarse conforme el régimen financiero establecido en la Ordenanza General N° 165/73.

Cuando se determinare el reintegro del costo, ya sea en forma parcial o total, a cargo de los beneficiarios, el prorrateo será efectuado conforme al régimen determinado en la sección IV de la Ordenanza General 165/73, quedando facultadas la municipalidad para imponer las correspondientes contribuciones de mejoras. Las obras se ejecutarán por las siguientes modalidades: a) Por ejecución directa, con fondos municipales, b) Por contrato directo entre vecinos y empresas constructoras, c) Por licitación pública, pudiendo imponer, a la empresa adjudicataria, la percepción del costo de la obra directamente de los beneficiarios y d) Por consorcios y cooperativas.

El sistema de financiamiento establecido por el Decreto-Ley 7969/72 para la *“construcción y conservación de las obras de endicamiento colectivo de los períodos correspondientes a zonas ubicadas entre ríos, arroyos o canales que tengan por destino evitar su desborde, en casos de repunte de las aguas, sobre las propiedades comprendidas por dichos perímetros”*; el establecido por la Ley 10.857, artículos 13° y 14°, para la construcción de obras hidráulicas en el Delta, al igual que el establecidos por el Decreto Ley 10.106/83, para ejecutar obras de dragado y conservación de vías navegables de interés vecinal o ataja repuntes solo podrán aplicarse una vez aprobado el Plan de Gestión ambiental, el que definirá el alcance de este tipo de obras en





ordena al mantenimiento del régimen hidrológico establecido en los lineamientos del Plan de Manejo.

### **2.2.1.2. Pago de Tributos con valores no Monetarios.**

El departamento ejecutivo podrá aceptar como forma de pago por los tributos vencidos o por vencer, valores que no sean monetarios como:

a) Inmuebles: Podrán ser baldíos o edificados dentro del territorio insular del Delta. La aceptación del inmueble estará relacionada a la necesidad de contar con equipamiento público (administrativo, salud, educación, seguridad, recreativo, etc.) para las islas. También podrá aceptarse cuando se estime que como producto de su posterior venta pueda disponerse del capital necesario para la compra de otro inmueble con mejor localización desde el punto de vista de las necesidades de equipamiento o para destinarlo a la ejecución de obras de infraestructura o equipamiento.

b) Bienes y Servicios:

Podrán compensarse los tributos vencidos o por vencer por bienes y/o servicios destinados a la ejecución de obras de equipamiento e infraestructura dentro del territorio insular del Delta.

### **2.2.2.3. Exoneraciones de tasas.**

El Departamento Ejecutivo podrá otorgar la exención de un porcentaje o la totalidad de la tasa municipal por Servicios Municipales conforme la ordenanza que se dicte a tal efecto, en los siguientes casos:

Conservación Patrimonial: para los edificios catalogados como de protección patrimonial se podrá otorgar este beneficio a los fines que dicha exención sea destinada a la preservación del mismo.

Englobamiento de parcelas en tramas atípicas: A los fines de incentivar el englobamiento de las parcelas que constituyen tramas atípicas definidas en Anexo I.2. se podrá otorgar este beneficio a la parcela resultante del englobamiento siempre y cuando se unifiquen la totalidad de las parcelas baldías. Además de la tasa por Servicios Municipales, se podrá exceptuar de las tasas y derechos que surgen de la tramitación del plano de mensura.

## **2.2.3. INSTRUMENTOS OPERATIVOS.**

### **2.2.3.1. Convenios Urbanísticos**

Son los acuerdos celebrados entre la autoridad municipal y personas públicas o privadas a los fines de establecer las pautas y ordenar los compromisos asumidos por las partes.

Se podrán aplicar para el uso de los instrumentos de intervención, tributarios y para intervenciones dentro de las islas que por su impacto o envergadura requiera establecer pautas específicas antes de la aprobación de un proyecto.

## **2.3. Sanciones y responsabilidades**

El Departamento Ejecutivo Municipal, dentro de los 180 días posteriores a la aprobación de la presente normativa, deberá establecer 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 de Manejo y la normativa derivada de éste.

Las sanciones a las infracciones que se cometan a la presente norma contemplarán la imposición de multas, medidas accesorias y disponer la suspensión de obras, remoción y demolición o adecuación de construcciones y obras de infraestructura erigidas indebidamente. Cuando además fuera responsable de la infracción algún profesional, la autoridad municipal enviará los antecedentes al Colegio Profesional respectivo a los efectos de su juzgamiento.



---

Podrá disponerse independientemente de ello la exclusión del infractor en las actuaciones donde constate la falta. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales.



## CAPITULO 3 - NORMAS ADMINISTRATIVAS

### 3.1. TRAMITACIONES

La reglamentación de procedimientos administrativos para la tramitación de todo lo referido a la presente norma, así como la definición de los derechos y responsabilidades de los actores que intervienen en estos procesos, las faltas por el incumplimiento a estas normas y los tributos vinculados a estos procesos, se regirán por lo dispuesto en el Código de Zonificación y el resto de la normativas municipal, a excepción de los establecidos específicamente para el Delta por este Anexo.

### 3.2. FACTIBILIDADES

Para tramitar la aprobación de cualquier tipo de construcción, el visado de modificaciones de estados parcelarios y/o la obtención de habilitaciones de uso en la Localidad Delta de Tigre será necesario obtener factibilidades previas conforme las siguientes condiciones.

Las mismas se tramitarán conformando expediente, con la intervención de las áreas que el D.E. establezca mediante Reglamentación y se expedirán mediante Resolución fundada y suscripta por la Autoridad de aplicación de la presente.

#### 3.2.1. De Obras

Será condición previa la obtención de la Factibilidad de Obras para tramitar la aprobación de proyectos edilicios u obras incluidas en el Art. 1.3. de la Normativa de Construcciones para el Delta o iniciar cualquier trabajo de construcción.

El D.E. reglamentará el procedimiento y las excepciones particulares para los trabajos menores que no requieren permiso.

#### 3.2.1.2. Presentación de la solicitud de la Factibilidad de Obras.

La misma se realizará conformando expediente administrativo, con la siguiente documentación específica, adicional a la prevista en general:

- Nota de solicitud firmada por el propietario, con designación de profesional interviniente.
- Certificado de mensura y nivelación, en el que constará la nomenclatura catastral, la zona y/o Distrito, los indicadores urbanísticos, la morfología y dimensiones de la parcela, la georreferenciación de alguno de sus vértices.
- Croquis con la determinación de la Línea de Ribera, del Camino de Ribera y del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Centro de Islas
- Memoria descriptiva del proyecto.
- Plano de Relevamiento altimétrico y de especies vegetales de la parcela. Planta y Corte. Sobre este relevamiento debe dibujarse el contorno volumétrico de las obras.
- Proyecto de obra. a) Si es edilicio: Planta de inserción en el terreno indicando retiros, Camino de Ribera con materialidad y cercos de cierre. Planta, vistas y cortes. En escala 1:100; b) Si es de movimiento de suelos: su proyecto en escala 1:100, con Plan de trabajos, computo, presupuesto y descripción de las obras y maquinarias a utilizar; c) Si se trata de Apertura de zanjas, Dársenas, Dragados o Tratamiento de costas (tablestacados, playas, defensas, etc.): ídem b) y la aprobación por parte de la autoridad provincial competente y d) si es de estructuras, su proyecto, con Plan de trabajos, computo, presupuesto y descripción de las obras y maquinarias a utilizar.
- Proyecto de muelle si corresponde (puede diferirse esta presentación para viviendas unifamiliares o edificaciones con población prevista menor a las 12 habitantes)



- Sistemas sanitarios previstos de tratamiento de efluentes cloacales y de captación y suministro de agua.
- Factibilidad de servicio eléctrico.
- Estudio de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ley 11723, normas accesorias y los estudios complementarios según la complejidad del proyecto.

Quedará a criterio de la autoridad de aplicación el pedido de documentación ambiental complementaria.

### **3.2.2. Modificación de estados parcelarios**

Para tramitar el visado reglamentario municipal de cualquier modificación de los estados parcelarios se deberán cumplimentar con la normativa municipal específica y los reglamentos provinciales de aplicación.

Será requisito previo para subdividir suelo en el Delta de Tigre, la aprobación de la factibilidad de parcelamiento.

#### **3.2.2.1. Presentación de la solicitud de Factibilidad de parcelamiento.**

La misma se realizará a través de expediente con la siguiente documentación específica, además de los requisitos generales establecidos para los trámites corrientes de este tipo:

- Nota de solicitud firmada por el propietario, con designación de profesional interviniente.
- Certificado de mensura y nivelación, en el que constará la nomenclatura catastral, la morfología y dimensiones de la parcela, la georreferenciación<sup>1</sup> de alguno de sus vértices.
- Croquis con la determinación de la Línea de Ribera, del Camino de Ribera y del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Centro de Islas
- Declaración jurada del objeto de la subdivisión o modificación del estado parcelario.
- Plano de Relevamiento altimétrico y de especies vegetales de la parcela. Planta y Corte.
- Estudio de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ley 11723, normas accesorias y los estudios complementarios según la complejidad del proyecto.

Quedará a criterio de la autoridad de aplicación el pedido de documentación ambiental adicional.

### **3.2.3. HABILITACION DE USO**

Para tramitar la habilitación de cualquier uso en las islas integrantes de la Localidad Delta de Tigre se deberán cumplimentar con la normativa municipal específica y los reglamentos provinciales de aplicación. Quedan excluidas de este trámite las viviendas unifamiliares.

Será requisito previo para iniciar el trámite de habilitación, la aprobación del Uso Conforme, con las particularidades establecidas en el presente.

#### **3.2.3.1. Presentación de la solicitud de Uso Conforme.**

La misma se realizará a través de expediente, conteniendo la siguiente documentación específica, además de los requisitos generales establecidos para los trámites corrientes de este tipo:

- a) Si posee planos aprobados tramitados a través de los procedimientos establecidos en la presente:
  - Nota de solicitud firmada por el propietario
  - Copia simple de este plano aprobado.

---

<sup>1</sup> El requisito de indicar cota de nivel y georreferenciación de las parcelas entrará en vigencia a los 360 días de aprobada la presente normativa



b) En el resto de los casos:

- Nota de solicitud firmada por el propietario
- Los planos aprobados del edificio o estructura.
- Certificado de mensura y nivelación, en el que constará la nomenclatura catastral, la morfología y dimensiones de la parcela, la georreferenciación de alguno de sus vértices.
- Croquis con la determinación de la Línea de Ribera, del Camino de Ribera y del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Centro de Islas.
- Estudio de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ley 11723, normas accesorias y los estudios complementarios según la complejidad del proyecto.

Quedará a criterio de la autoridad de aplicación el pedido de documentación complementaria.

### **3.3. PRESENTACION DE PROYECTOS**

Los planos de proyecto que se sometan a la aprobación municipal deberán indicar, adicionalmente a los formatos establecidos en el Código de Edificación, el Sendero Peatonal Ribereño propio y su vinculación con los senderos de las parcelas lindantes y con el muelle, en caso de existir, con los alcances establecidos por los Artículos 4.2.2.2. y 4.3.1.

Asimismo, la carátula del plano consignará la georreferenciación de alguno de sus vértices de la parcela y las cotas de nivel referidas al +0m IGN.

No podrá otorgarse final de obra si no se encuentra construido dicho camino.

### **3.4. CONSTRUCCIONES EXISTENTES**

A los fines de su registración municipal, para la determinación de construcciones preexistentes anteriores a la vigencia de la presente norma que no cuenten con plano aprobado, se tomará como registro las imágenes satelitales existentes.

Su regularización se concretará conforme establece el Art. 7.3. Obras antirreglamentarias subsistentes, de Anexo Delta del Código de Construcciones.



## **CAPITULO 4- SISTEMA PÚBLICO DE ACCESIBILIDAD**

### **4.1. DEFINICIÓN**

Es el sistema que permite la libre transitabilidad fluvial y peatonal dentro del Delta atravesando los diferentes espacios desde el continente a las islas y de las islas al continente a los fines de garantizar el acceso a las viviendas, y propiciar las actividades productivas, comerciales y turísticas. En orden a los principios de insularidad y protección del ambiente establecido en el Plan de Manejo, queda prohibido cualquier sistema de acceso de automotores terrestres al área de la Localidad Delta de Tigre bajo jurisdicción del municipio de Tigre así como la circulación de estos vehículos en su interior.

### **4.2 COMPONENTES**

El sistema de accesibilidad está compuesto por los puertos, muelles, senderos, puentes peatonales, vías de comunicación por agua y los espacios de dominio privado delimitados en el Camino de Ribera.

#### **4.2.1 Vías de comunicación por agua**

A tales fines se considerarán así a los ríos, arroyos, canales y las demás vías de comunicación por agua a partir de cuyos límites se conforman las parcelas de dominio privado, que conforman la Localidad Delta de Tigre.

#### **4.2.2. Vías de comunicación por tierra**

Están compuestos por espacios del dominio privado que constituyen el Camino de Ribera y los espacios de dominio público emergentes de los fraccionamientos de tramas atípicas.

##### **4.2.2.1. Camino de Ribera**

Son aquellas porciones de los inmuebles frentistas a cursos de agua afectados por la restricción al dominio establecida por el Art. 2639 del Código Civil (ley 12599) y la Ordenanza 2669/05 para el auxilio a la navegación, denominado Camino de Ribera. Este espacio estará delimitado desde las Líneas de ribera de los ríos y canales que sirvan de comunicación por agua y que conforman el límite dominial hasta una distancia de 15 metros hacia el interior de la parcela, de todos los predios comprendidos en la Localidad Delta de Tigre .

##### **4.2.2.2. Sendero Peatonal Ribereño**

Es un “camino de dos metros de ancho” localizado dentro del Camino de Ribera para “permitir el paso o tránsito por la ribera de los ríos, arroyos, horquetas y zanjas navegables o no” para los propietarios de estos inmuebles frentistas a cursos de agua, establecido por las Ordenanzas 752//53, 2069/98 y sus modificatorias, las que establecen adicionalmente la obligación de liberarlo, delimitarlo y mantenerlo.

##### **4.2.2.3. Espacios de dominio público atípicos**

Son los espacios que fueron aprobados con anterioridad a esta norma para la realización de fraccionamientos y que vinculan una vía de comunicación por agua con determinadas parcelas interiores.

### **4.2.3 Interfase**

Constituyen los elementos de vinculación entre las vías navegables y el suelo de las islas en el proceso de accesibilidad.

#### **4.2.3.1. Muelles**

Son las construcciones que avanzan sobre las vías de comunicación por agua para el amarre de embarcaciones, ascenso y descenso de personas, mercadería, bienes y servicios. Se encuentran dentro de los límites de los espacios públicos y su uso, nivel de avance, tipo, materialidad y



construcción deberá ser autorizado por la oficina técnica competente municipal de acuerdo a lo establecido en la normativa provincial de aplicación, en el Plan de Gestión Ambiental, en el Código de Edificación y en las reglamentaciones que se dicten al efecto.

En esta misma categoría se clasifican a los amarraderos localizados en proximidades de la Línea de Ribera.

#### **4.2.3.2. Dársenas**

Son los recintos artificiales que se construyen excavando la tierra firme para dar fondo a las embarcaciones para la cómoda carga y descarga. Se encuentran dentro de los límites de las parcelas privadas.

En caso de necesitarse construir dársenas individuales que no afecten el régimen hidrológico del humedal, se procurará aprovechar la morfología costera para minimizar la excavación de las costas y/o reducir la invasión hacia el cuerpo de agua y no afectar la inundabilidad, debiéndose reconstruir el albardón en la cota de + 1,20 m al cero IGN.

Bajo estas condiciones, podrán ser autorizadas por la oficina técnica competente municipal de acuerdo a lo establecido en la normativa provincial de aplicación, en el Plan de Gestión Ambiental, en el Código de Edificación y en las reglamentaciones que se dicten al efecto.

### **4.3. RESTRICCIONES**

#### **4.3.1. Camino de Ribera**

En la franja determinada por el Camino de Ribera no se podrá realizar ningún tipo de construcción a excepción de muelles, amarras, pasarelas, puentes peatonales o mobiliario público.

El propietario está obligado a liberar, delimitar y mantener un Sendero Peatonal Ribereño dentro del espacio del Camino de Ribera para permitir el paso o tránsito con los senderos de las parcelas lindantes y con el muelle en caso de existir. Este área de transitabilidad peatonal tendrá un ancho de 2 (dos) metros, su superficie de solado deberá ser permeable a la penetración del agua de lluvia, de acuerdo a lo definido por el Código de Edificación. Podrá ser a nivel del suelo natural o como pasarela elevada. En cualquier caso, incluirá un franja de 1 (un) metro de ancho, cuyas características materiales permitan la circulación de sillas rodantes para permitir la transitabilidad de discapacitados motores.

#### **4.3.2. Cursos de agua**

No podrán realizarse aperturas de nuevas vías de comunicación por agua, sean navegables o no, como ser canales, zanjas, lagunas, etc. por iniciativa privada que no se hallen aprobadas por la autoridad competente municipal y provincial. Para estos casos, el Plan de Gestión Ambiental establecerá las causales, parámetros y condiciones requeridas para su autorización.

#### **4.3.3. Vialidades terrestres**

No se admitirá, la construcción de infraestructura de vinculación vehicular para la circulación de automotores de cualquier tipo y porte, que vinculen el continente y las diferentes islas o a éstas entre sí.

Solamente podrán construirse puentes para el uso exclusivamente peatonal sobre los cursos de agua en orden a propiciar la conectividad de interés comunitario y vecinal.

#### **4.3.4. Cercos**

En todo el territorio isleño, no están permitidos los cercos en el espacio del Camino de Ribera ni en el Centro de Islas.

Los cercos medianeros, del frente y fondo de parcelas, en caso de ser ejecutados, serán cercos vivos realizados con especies arbustivas autóctonas. de altura no mayor de 1,60 m.



Podrán incorporar tejidos de alambre, enrejados o similares, cuyas características reglamentará el D.E. a los fines de mitigar el libre tránsito de la fauna menor autóctona.

#### **4.3.5. Helipuertos y aeródromos**

Queda prohibida la construcción de helipuertos y aeródromos como parte de un sistema de comunicación y/o transporte. Solo se autorizarán helipuertos por cuestiones vinculadas a las emergencias y a la seguridad, siempre como iniciativa del Estado, luego de un pormenorizado estudio de impacto sobre la fauna local.





## **CAPITULO 5 - ESPACIO PÚBLICO.**

### **5.1. DEFINICIÓN**

Se considerarán como espacios públicos los puertos, ríos, arroyos, canales y las demás vías de comunicación por agua conformada por los límites de las parcelas de dominio privado, muelles públicos, puentes peatonales de vinculación y las parcelas de dominio municipal o provincial destinados explícitamente a espacio público. Se incluyen también los espacios circulatorios designados como “calles” y cedidos en oportunidad de aprobarse loteos bajo el paradigma continental de subdivisión de lotes manzanas y calles. Estos fraccionamientos recibirán el tratamiento especial descrito en el Art. 6.3. Tejido urbano preexistente – Tramas atípicas.

### **5.2 VÍAS DE COMUNICACIÓN POR AGUA**

#### **5.2.1. CLASIFICACIÓN**

Las vías se clasifican de acuerdo a las profundidades que determinan el tipo de embarcaciones que pueden transitar.

PRIMARIAS: son las constituidas por una profundidad igual o mayor a 3 metros y están constituidas por vías regionales, límites de la Localidad Delta de Tigre e internas pero de calados mayores a 3 metros. Forman parte de esta clasificación las siguientes vías:

Río Luján (desde la desembocadura hasta el Canal Arias); Canal Arias; Paraná de las Palmas; Canal Honda; Urión; Capitán; San Antonio (tramo Vinculación - Río de la Plata); Canal del Este. Canal Vinculación.

SECUNDARIAS: constituidas por profundidad de 1 a 2,50 m y están constituidas por: Carapachay; Caraguatá; Espera; Cruz Colorada; El Torito; Esperita; Gallo Fambre; El Banco; Gelvez; Antequera; El Toro, Sarmiento; Abra Vieja, Dorado.

TERCIARIAS: constituidas por profundidad menores a 1 m y están constituidas por el resto de los cursos de agua.

#### **5.2.2 USOS PERMITIDOS**

Además de las actividades orientadas a permitir el traslado de personas, bienes y productos a través de embarcaciones, se podrán realizar actividades deportivas, de pesca y acuáticas, recolección de juncos u otras especies vegetales que estén autorizadas y normadas por la autoridad competente para cada vía perteneciente a la Localidad Delta de Tigre.

#### **5.2.3 OCUPACIÓN**

Solo se autoriza la ocupación de forma permanente del espacio público o del Camino de Ribera con muelles, puentes peatonales, Senderos o pasarelas peatonales y mobiliario público.

##### **5.2.3.1 Muelles y pasarelas**

Los muelles y pasarelas peatonales de accesibilidad a las parcelas de dominio público y privado se regularan en cuanto a su uso, características y autorización para su instalación conforme lo definido en el Plan de Gestión Ambiental y en Código de Edificación.

#### **5.2.4. MOBILIARIO ISLEÑO**

Se define así al conjunto de elementos dispuestos en serie que contribuyen a la funcionalidad y estética del espacio público, prestando un servicio a la comunidad y cuyas características deben respetar el medio natural. Serán considerados parte del mobiliario isleño a:

- Señalización de vías y nomenclatura: la misma será elaborada y definida por el municipio y su instalación y materialidad se regirán por las normas complementarias.



- Elementos o sistemas de recolección de residuos
- Elementos de seguridad y luminarias.
- Cualquier otro mobiliario que se encuadre dentro de lo definido en este Artículo que deberá ser autorizado por la autoridad de aplicación.

## **5.2.5 PUBLICIDAD Y PROPAGANDA**

### **5.2.5.1 Definición**

Se considerará publicidad a toda acción o producto tangible e intangibles, destinada a difundir actividades y / o atributos de entidades, objetos o personas con fines institucionales, lucrativos o proselitistas.

### **5.2.5.2 Restricción**

Dentro de los espacios definidos como públicos no se permitirán la instalación de ningún tipo de anuncio o propaganda terrestre, flotante o aérea, ya sean del tipo sobre columna, pantallas o carteleras, marquesinas, carteles, pintadas, flotantes, aéreas cautivas, aéreas sonoras, etc. En los muelles podrá localizarse el nombre de fantasía de la propiedad, asociado a alguna publicidad, conforme el Código de Nomenclatura Isleña o la regulación establecida por el D.E. Asimismo se prohíben la publicidad con fines lucrativos o proselitistas de tipo sonoro ya sea móvil o fijo. Estará exceptuado de esta restricción toda publicidad o campaña institucional del Municipio de Tigre.

## **5.3. ESPACIOS COMUNITARIOS**

### **5.3.1 Definición**

Son las parcelas de dominio municipal o provincial destinados a espacio público para esparcimiento y/o intercambio social de la comunidad.

### **5.3.2 Conformación**

Las parcelas destinadas a espacios comunitarios se conformarán como tales cuando el municipio las declare con este fin y su procedencia podrá ser a partir de:

- Parcelas del dominio municipal actual.
- Las parcelas que carezcan de propietarios y que se han formado por tierras acrecidas luego de proceder a su mensura e inscripción dominial a favor del municipio.
- Las que, productos de las herramientas de gestión, sean transferidas al municipio.
- Las procedentes de donaciones de terceros y adquisiciones estratégicas a cargo del municipio.

### **5.3.3. Localización**

Su ubicación geográfica surgirá de un estudio integral del área que deberá establecer las necesidades actuales y futuras junto a los equipamientos municipales y provinciales existentes.



## CAPITULO 6- NORMAS DE TEJIDO

### 6.1. ESPACIO PRIVADO

Es el constituido por el conjunto de parcelas de dominio privado (incluyendo los inmuebles del dominio privado municipal) cuyas normas de tejido se describen a continuación. Las tierras emergentes producto del “acrecentamiento aluvional” y las islas que se formen en el lecho de los ríos (Art. 2.572 del Código Civil) no integran esta categoría por ser del dominio del estado.

A partir de la vigencia de la presente, regirán las siguientes cotas mínimas aplicables a las construcciones en el Delta:

Cota máxima de terrenos aplicables al Área de Proyecto: **+ 1,20 mts** al cero **IGN**. No es aplicable la extensión potencial del Área de Proyecto.

Cota mínima de habitabilidad aplicable a cualquier edificación que se construya en el Delta:

**+ 4,50** al cero **IGN**, en cumplimiento del Art. 17 de la Ley 6254 y del Decreto provincial 7394/74

#### 6.1.1. ESPACIO INTERNO

Es el comprendido entre volúmenes edificados para garantizar buenas condiciones en cuanto a requerimientos de iluminación, ventilación, soleamiento, acústica y privacidad para los ambientes o locales habitables.

Los locales definidos en la normativa municipal como de primera categoría solo podrán ventilar e iluminar a este espacio o al espacio público.

El espacio interno estará compuesto por el espacio público y el espacio libre privado que comprende:

- El espacio libre correspondiente a los Centros de Islas,
- Los retiros obligatorios bilaterales, cuando estos sean mayores a 3 metros cada uno,
- El retiro de frente,
- El retiro de fondo,
- Los patios apendiculares,
- Los patios entre volúmenes.

##### 6.1.1.1. Centro de isla

Se trata de una zona deprimida de las islas, rodeadas por los albardones perimetrales que se vinculan con los cursos de agua circundantes en oportunidad de mareas ordinarias y/o extraordinarias o a través de zanjas preexistentes. Su característica principal es su inundabilidad y diversidad tanto de ambientes como de especies que las integran.

A los fines del Plan de Manejo, son espacios intangibles que, si bien permanecen en el dominio privado, no pueden ser usados, edificados, rellenados, escavados ni utilizados más que como vistas o ventilación. Se conforma con los fondos de todas las parcelas frentistas a los cursos de agua libre de construcciones.

Su trazado responde al esquema general de la superficie de cada isla luego sustraerle el área perimetral, la que se trazará a partir de la Línea de Ribera hasta una distancia de 45 metros hacia el interior, la que corresponde a la Línea Edificable de Fondo. Esta línea podrá, excepcionalmente, llegar a los 75 metros según lo definido por el Artículo 6.2.2.

Los Centros de Islas no podrán ser particionados con ningún tipo de cerco ni de material.

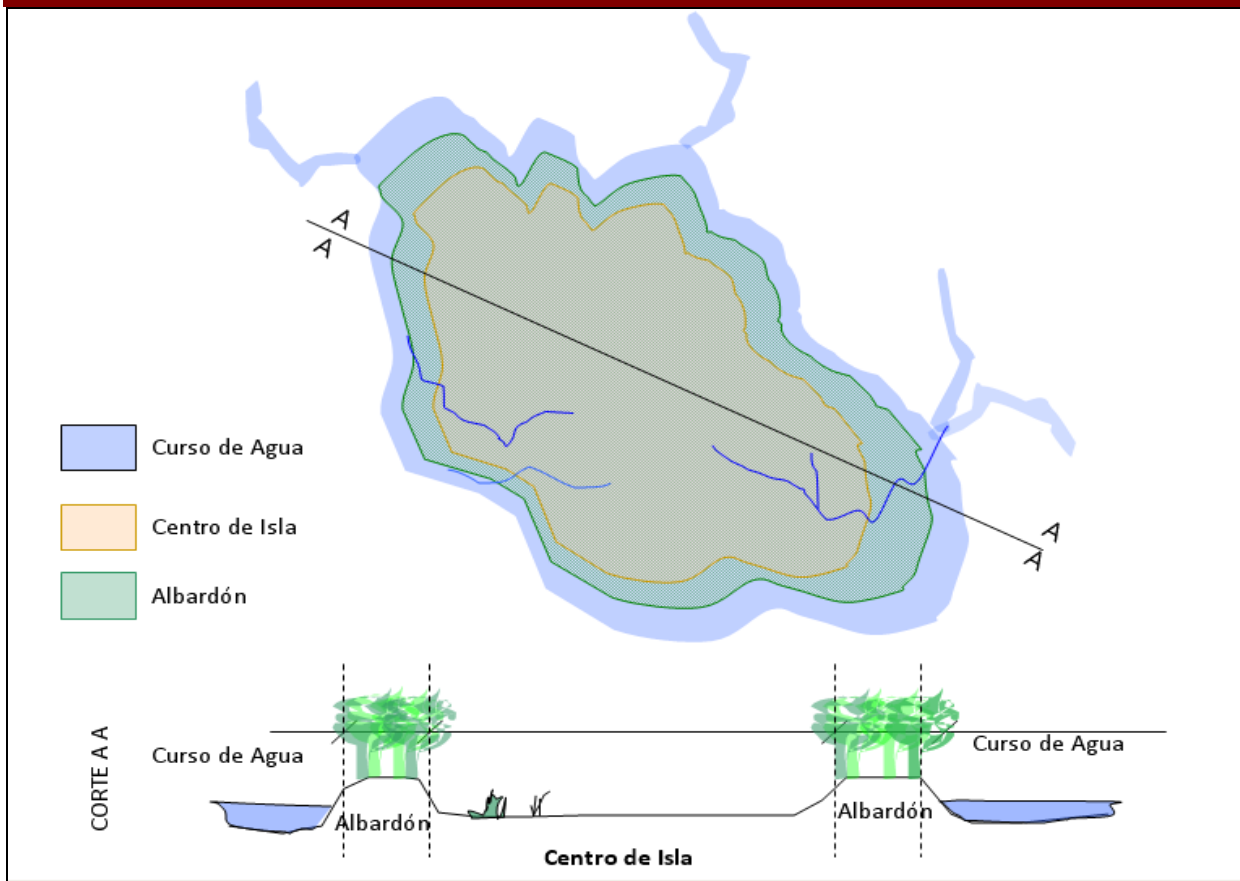


Fig. N° 1: Centro de islas

### 6.1.1.2 Retiros

Las líneas de retiro de frente y laterales son las definidas en el Art. 8 del Código de Zonificación.

La línea de retiro de fondo se aplicará sólo a las parcelas que no cuenten dentro de sus límites con el espacio libre de Centro de Islas.

### 6.1.1.3. Patios Apéndice.

De acuerdo a lo definido por el Art. 56 del Código de Zonificación.

## 6.2. NORMAS DE TEJIDO ISLEÑO.

Se consideran así a las restricciones que limitan el volumen máximo a edificar en una parcela cuyo frente se halle localizado frente a cursos de agua ya consolidados.

### 6.2.1 Configuración

La configuración del tejido isleño estará regida por los siguientes principios:

- Permisibilidad al libre escurrimiento de las aguas y a la libre circulación de las especies animales autóctonas.
- Creación de un espacio libre de Centro de Isla con prohibición de realizar construcciones,
- La no modificación del suelo natural en toda la superficie del lote salvo lo especificado en el Artículo 6.3.9.
- Creación de parcelas de acuerdo a las características isleñas, diferentes a las continentales.
- Conformación de un anillo edificable perimetral a las islas que permita configurar un paisaje isleño de construcciones exentas frente a los cursos de agua.



f) Construcciones de perímetro libre y de altura no mayor a dos plantas.

### 6.2.2. Área de Proyecto

El Área de Proyecto (o área edificable) de una parcela típica es una franja de terreno que ocupa el ancho total del lote (afectada por los retiros laterales) y resulta de sustraer el espacio de retiro de frente obligatorio de 15 metros y el espacio de Centro de Islas. Resulta del producto del ancho del lote por una profundidad de 30 metros que se mide a partir del retiro de frente. Están contenidos en este área los retiros obligatorios laterales y de fondo en caso de existir. Sobre estas áreas se calcularán el FOT.AP y FOS.AP.

Cuando por situaciones particulares como la morfología o altimetría de una parcela o por magnitud de un proyecto no fuera posible localizarlo en su área edificable, el Área de Proyecto podrá ampliarse en una extensión adicional de hasta 30 metros a condición de Cumplir con los siguientes requisitos:

- Que sean usos residenciales u hotelería, exclusivamente,
- Que los locales a localizar en esta área proyecto ampliada sólo sean ambientes destinados a estar/dormir y los servicios sanitarios y de preparación de comida para cada unidad de alojamiento,
- Que adopten la tipología de construcción palafítica o flotante, con pasarelas peatonales elevados para conectar con las instalaciones comunes del Área de Proyecto,
- Que utilicen la madera como material predominante;
- Que cumplan con las especificaciones constructivas establecidas en el Artículo 6.3.

**Sistemas y construcciones especiales para las zonas de Reserva y de Amortiguación del Anexo Normativa de Construcciones para el Delta del Código de Edificación,**

- Que se justifique su solicitud con una memoria técnica y estudios de paisaje complementarios y se apruebe mediante resolución fundada por la autoridad de aplicación.

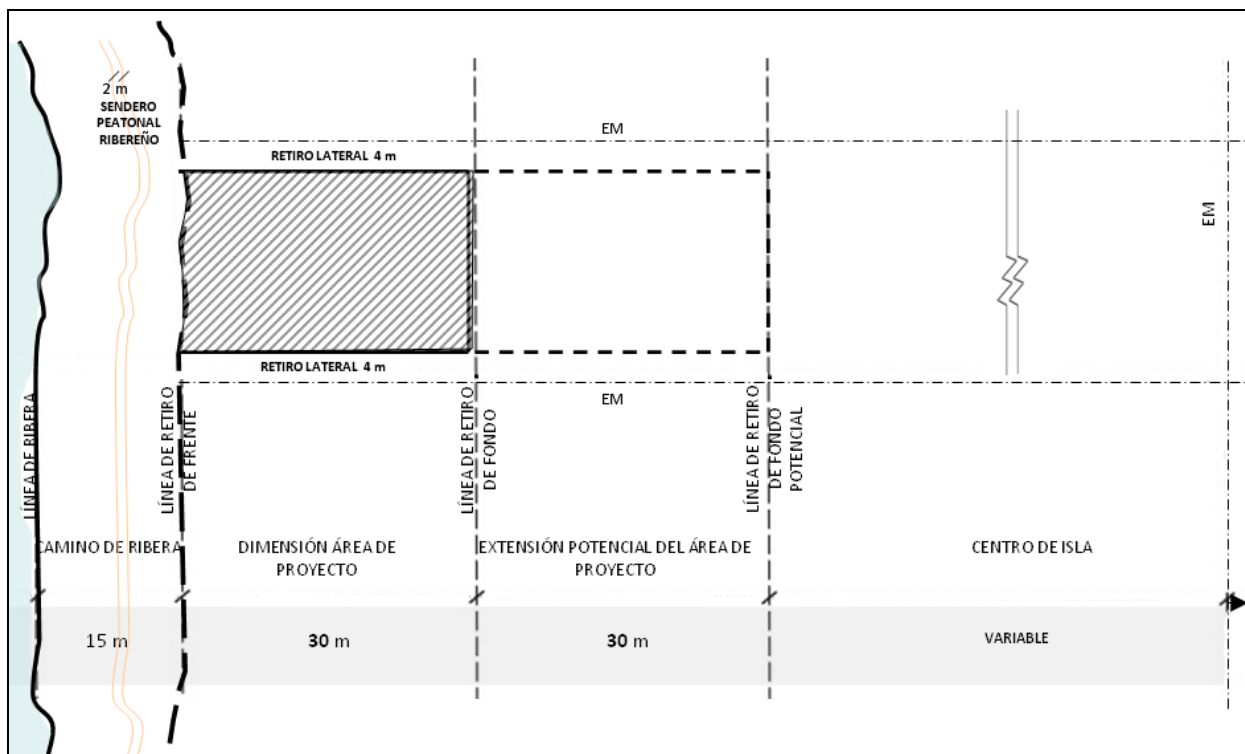


Fig. N° 2: Croquis de ocupación de la parcela. Planta

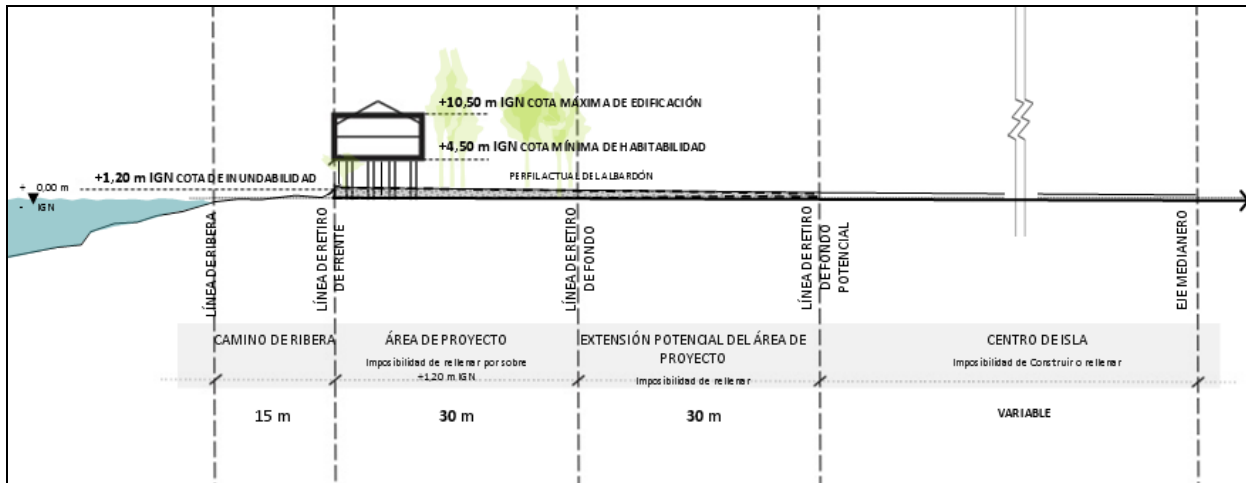


Fig. N° 3: Croquis de ocupación de la parcela. Corte

En cualquier caso, se deberá garantizar la existencia del Centro de Isla, el que no podrá ser menor al 40% del ancho de la misma. Si se diera el caso, la línea de fondo no podrá avanzar más allá del 30 % del ancho de la isla, contados a partir de la Línea de Ribera.

### 6.2.3. Factor de ocupación del Suelo y Factor de ocupación total (FOS y FOT)

#### 6.2.3.1. Definición

Para el tejido isleño, los factores que regulan la ocupación del Suelo (FOS) y la ocupación del terreno (FOT) y la edificabilidad de una parcela, serán calculados en base al Área de Proyecto definida en el Artículo 6.2.2.

FOT.AP es el factor de ocupación total calculada en base al Área de Proyecto.

Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total del Área de Proyecto de cada parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella.

FOS.AP es el factor de ocupación del suelo calculada en base al Área de Proyecto. En términos prácticos es la relación entre la superficie del Área de Proyecto de la parcela y la superficie de la proyección de la silueta del edificio excluyéndose los balcones.

Cuando los edificios se proyecten o se hallen construidos sobre palafitos, la superficie semicubierta generada debajo no será computada a los efectos del cálculo del FOT y del FOS, salvo que la misma se encuentre cerrada en su totalidad.

#### 6.2.3.2. Aplicación

Para cada zona se definirá un FOS.AP y FOT.AP que deberá aplicarse a la parcela de la forma definida en el Art. 6.2.2 a los fines de establecer la capacidad constructiva de la parcela.

#### 6.2.3.3. Premios

No serán de aplicación ningún tipo de premio que determine un aumento del FOT y Densidad.

#### 6.2.4. Densidad

Densidad Neta Máxima: A cada zona se le asigna la cantidad máxima de habitantes permitida por parcela calculada respecto al Área de Proyecto.

#### 6.2.5. Retiros

Todas las construcciones deberán dejar retiros de frente, de ambos laterales y de fondo, conforme se establece en cada Zona.



De frente: en todos los casos a 15 metros de la Línea de Ribera.

Retiro bilateral: no podrán compensarse en un solo retiro.

Para parcelas con ancho inferior a 11 metros, la autoridad de aplicación definirá los retiros laterales a dejar, no pudiendo ser inferiores a 2,00 metros de cada eje medianero.

Fondo: En ningún caso podrán ser invadidos los Centros de islas, que a los fines de esta normativa se constituye a partir de una línea ubicada a los 30 m. de la Línea de Frente, excepcionalmente a 30 m. de la misma (ver Art. 6.2.2.).

Cuando una parcela no cuente con espacio libre de centro de isla o cuando éste tome una dimensión menor o igual a 6 metros se deberá dejar 6 u 8 metros de retiro como mínimo, según la zona, hasta el fondo de parcela. Los retiros de fondo no podrán ser ocupados con ninguna construcción.

### **6.2.6. Alturas**

La altura máxima de las edificaciones queda establecida en +10,50 m. al cero IGN (6 metros por encima de la cota 4,50 mts. al cero IGN. de habitabilidad)

Por sobre la altura máxima sólo podrán sobresalir: Miradores, torretas, tanques de agua, conductos, cajas de escalera para acceso a azotea, locales para ascensores, antenas, pararrayos, chimeneas, antenas parabólicas, instalaciones para acondicionamiento térmico y colectores solares. La silueta de estas construcciones sobresalientes de la altura máxima no podrá superar una superficie mayor al 10% del FOS-AP de la parcela. Su altura no superará el doble de la altura máxima.

En cubiertas inclinadas, la altura se medirá al baricentro del tímpano.

La altura máxima de estructuras necesarias para las redes de infraestructura de servicios deberá someterse a estudios particularizados que deberán ser aprobados por el DE en base a lo dispuesto por el Plan de Gestión Ambiental-

### **6.2.7. Terreno**

No se autorizarán movimientos de suelo que mediante rellenos, excavaciones, terraplenamientos y endicados que produzcan una nueva geografía, ajena al paisaje del Delta, alteren el régimen hidrológico de sus cursos y el escurrimiento natural de las aguas, afectando el comportamiento ambiental del humedal.

En tal sentido, se determina la cota de inundabilidad en + 1,20 m al cero IGN para fijar la altura de los albardones.

## **6.3. TEJIDO PREEXISTENTE – TRAMAS ATÍPICAS**

### **6.3.1. Definición**

Se consideran así a las restricciones que limitan el volumen máximo a edificar en una parcela preexistente que fueran aprobadas por plano de mensura y división anteriores a la presente ordenanza, bajo criterios de urbanización tradicional urbana, cuyas parcelas tengan frente a cursos de agua o calles a abrir artificialmente. Constituyen tejidos que son definidos como de sustitución a partir de establecer la necesidad de su englobamiento parcelario a los fines de no ocupar con construcciones el Centro de Islas. Se hallan definidos para la presente norma como Distritos de Reconversión y se delimitan y nominan en el Anexo I.2. del presente.

Se consideraran también de aplicación para este Artículo todas aquellas tramas que si bien no forman parte del Anexo I.3. tengan características que se encuadren dentro de lo definido como trama atípica y/o represente un potencial daño ambiental su desarrollo.



A las tramas definidas en cada ficha del Anexo I.3. se deberá excluir, para la aplicación de estas normas de Tejido para Tramas Atípicas, todas las parcelas que tienen como frente el curso de agua principal de accesibilidad desde el continente.

La configuración del tejido en parcelas atípicas estará regida por los siguientes principios:

- a) La no modificación del suelo natural en toda la superficie del lote.
- b) No estará permitida la creación de nuevas tramas y parcelas de características urbano-continenciales. Se favorecerán los englobamientos parcelarios.
- c) Creación de un tejido elevado sobre el nivel del suelo con palafitos.
- d) Construcciones de perímetro libre y de altura no mayor a dos plantas con baja capacidad constructiva.

### **6.3.2. Obra nueva**

Se podrá ejecutar obras nuevas destinadas a vivienda unifamiliar siempre y cuando se realicen previamente las obras de infraestructura señaladas en el Artículo 6.3.3.

### **6.3.3. Obras de accesibilidad exigidas**

A: En el caso que el curso de agua proyectado no esté materializado, no se aprobarán ni autorizarán construcciones.

B: En el caso que el curso de agua proyectado de acuerdo al plano de mensura esté abierto, se exigirá, para la aprobación de nuevas construcciones, la debida aprobación de la Autoridad provincial competente. Deberán presentarse junto a los planos de proyecto, copia de esta aprobación

C. Cuando las parcelas estén frente a una calle proyectada en el fraccionamiento preexistente, se exigirá para la aprobación de nuevas construcciones que a partir de los 45 metros medidos desde el curso de agua principal que sirve de acceso se realice una pasarela elevada por sobre el nivel de la cota de inundación. Las características y materialidad de la misma serán las fijadas en la Normativa de Construcciones.

### **6.3.4. Tipología constructiva**

Para todos los casos se exigirá que las construcciones respondan a las tipologías establecidas en el Código de Edificación para el Delta, cuyos locales habitables deben superar el nivel de la cota de habitabilidad (+ 4,50 mts. al cero IGN).

### **6.3.5. Densidad**

Solo se permitirá una vivienda por parcela cualquiera sea su superficie.

### **6.3.6. FOS y FOT**

Se establece un FOT de 0,02 y un FOS de 0,01. Cuando resultado del cálculo la superficie posible de construir sea menor a 70 m<sup>2</sup> se podrá tomar esta superficie, correspondiente a la unidad de vivienda mínima para el partido.

### **6.3.7. Altura**

Por sobre el nivel de palafito establecido en la cota de habitabilidad se autorizarán no más de dos plantas.

### **6.3.8. Retiros**

Se establecen los siguientes retiros:

De frente: 15 metros de la Línea de Ribera.

Retiro bilateral: 4 metros de cada eje.

Fondo: este retiro estará constituido a partir de una línea ubicada a los 30 metros del frente.

### **6.3.9 Terreno**





No se autorizarán movimientos de suelo que mediante rellenos, excavaciones, terraplenamientos y endicados que produzcan una nueva geografía, ajena al paisaje del Delta, alteren el régimen hidrológico de sus cursos y el escurrimiento natural de las aguas, afectando el comportamiento ambiental del humedal. En caso de necesitarse construir dársenas individuales que no afecten el régimen hidrológico del humedal, se buscará aprovechar la morfología costera para minimizar la excavación de las costas y/o reducir la invasión hacia el cuerpo de agua, conforme lo establece los artículos **4.2.3.2. Dársenas** del presente y **3.4.5. Dársenas** del Anexo Normativa de construcciones para el Delta del Código de Edificación.

## **6.4. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS**

### **6.4.1. Subdivisión de parcelas**

Se podrán subdividir parcelas existentes en nuevas parcelas cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Cuando los indicadores de la zona lo permitan,
- b) Cuando se cumpla con la superficie mínima según lo especificado para cada zona,
- c) Cuando se cumpla con el ancho mínimo para cada zona,
- d) Cuando la parcela tenga frente a cursos de agua, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el Art. 6.4.2.,
- e) Cuando no se encuentre frente a espacios definidos como calles o circulaciones peatonales de acuerdo a lo definido en plano de subdivisión de origen.

### **6.4.2. Fraccionamientos frente a cursos de agua**

No se autorizarán fraccionamientos a partir de la apertura de nuevos canales artificiales.

Solo se autorizarán nuevos fraccionamientos con frentes a cursos de agua cuando se cumpla con todos los siguientes requisitos:

- Se hallen legalmente constituidos con planos de mensura.
- Las obras de infraestructura hayan sido realizadas en su totalidad y aprobadas por los organismos provinciales competentes.
- Los cursos de agua cumplan con los requisitos mínimos de accesibilidad (ancho, profundidad, etc.) conforme establezca el Plan de Gestión Ambiental.

### **6.4.3. Fraccionamiento frente a calles subsistentes**

No se admiten:

- a) Nuevos fraccionamientos frente a calles cualesquiera sea su ancho y estado de consolidación que hayan sido originadas por plano de mensura.
- b) Nuevos fraccionamientos que se conformen a partir de apertura de calles para el tránsito de vehículos, cuya circulación está prohibida en el Delta.

### **6.4.4. Parcelas existentes edificadas.**

Cuando se proyecten subdivisiones de parcelas edificadas estas deberán cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos para esa zona en cuanto a FOS, FOT, densidad y retiros a los nuevos ejes divisorios de las nuevas parcelas.

### **6.4.5. Parcelas irregulares.**



Dado las características geográficas del Delta y la irregularidad de los trazados de cada curso de agua que constituyen los frentes de las parcelas a generar o subdividir, las mismas tendrán siempre algún grado de irregularidad.

A los fines de su generación se deberá tener en cuenta los siguientes requisitos a cumplir:

- a) El frente de parcela debe cumplir con el ancho mínimo establecido para la zona.
- b) El área denominada edificable deberá cumplir en su ancho menor con el ancho mínimo establecido para la zona,
- c) El ancho de parcela dentro del Centro de Islas podrá ser inferior al establecido para la zona siempre y cuando su ancho mínimo sea igual o mayor a 12 metros.

#### **6.4.6. Anexión de parcelas.**

Para la anexión parcial de parcelas se deberá cumplir:

- a) Que la parcela cedente quede con el ancho mínimo y la superficie mínima establecido para la zona.
- b) Cuando se trate de parcelas edificadas la parcela cedente deberá cumplir con los indicadores para la zona (retiros, densidad, FOS y FOT).
- c) La autoridad de aplicación podrá autorizar parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas para la zonas sin que implique cambio de uso, cuando la operación tenga por objeto lo siguiente:
  1. Sanear un título afectado por invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
  2. Corregir una baja relación frente – fondo entendiendo como tal a la inferior a 1: 5.
  3. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico, resulten superior o equivalentes a la situación anterior. En estos casos las parcelas resultantes deberán cumplir con el FOT, FOT y densidad pudiendo según los casos no cumplir con los retiros exigidos para lo cual deberá fundarse en informe técnico de la oficina competente.

#### **6.4.7. Zona de Protección**

No podrán subdividirse las tierras no catastradas localizadas en la Zona de Protección.

Las tierras catastradas al momento de la sanción de la Ordenanza 758/88, con hechos preexistentes, deberán regularizar los mismos como requisito previo a cualquier subdivisión, cuya parcela mínima no será menor a las 2 hectáreas.

### **6.5. ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS**

#### **6.5.1. Englobamiento Parcelario**

El englobamiento parcelario se propiciará cuando:

- a) Se realice para llegar a las dimensiones mínimas de parcelas según las zonas.
- b) Cuando en las zonas haya áreas declaradas de englobamiento parcelario prioritario

El englobamiento parcelario será obligatorio cuando se encuentren construcciones encaballada sobre dos o más parcelas pertenecientes directa o indirectamente a un mismo dueño.

#### **6.5.2. Englobamiento Prioritario.**

Cuando parcelamientos existentes estén declarados de englobamiento prioritario, el titular de las parcelas podrá solicitar la aplicación de los instrumentos de gestión referidos en el capítulo 2 para la obtención de las compensaciones establecidas.

Independientemente de ello la autoridad de aplicación deberá realizar los estudios de dominio de estas parcelas y notificar al propietario de los alcances de esta declaración.



## **6.6. PUBLICIDAD DE LOTEOS**

De acuerdo al Artículo 28 del Código de Zonificación se regirá por lo dispuesto por la Ley provincial 9078 y Decreto municipal 2195/78, normas complementarias, reglamentarias y modificaciones futuras.



## **CAPITULO 7 - USOS**

### **7.1. CLASIFICACIÓN.**

Los usos de las zonas que conforman el Delta del Paraná se clasifican en:

Dominantes. Son los usos admisibles que imprimen el carácter fundamental a una zona. Los demás usos deben subordinarse a él.

Complementarios. Son los usos admisibles destinados a satisfacer dentro de una misma zona o en una misma parcela funciones que resultan necesarias para el cumplimiento del uso dominante.

Condicionados 1: Son los usos admisibles para una zona pero sujetos a requerimientos especiales de ubicación, dimensiones de la tierra, formas, infraestructura, etc., según cada zona.

Condicionado 2: Son aquellos no conformes para la zona pero que por ser preexistentes, ser de interés público su radicación o poseer superficie no mayor a los 30 m<sup>2</sup>, podrán ser admitidos previo estudio de su grado de molestia e impacto en la zona a localizar. Excepto los usos de vivienda, su habilitación debe renovarse anualmente.

Prohibidos: se consideran así a los usos que no estén admitidos en la zona por su grado de molestia o impacto ambiental negativo.

Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela y no cumpla con las normas de este Código y normas complementarias, correspondientes.

Preexistente: Se consideran así a los usos preexistentes a la sanción de la presente norma que no pueden encuadrarse como un uso conforme, siempre y cuando cuenten con la debida habilitación municipal.

### **7.2. APLICACIÓN**

Los usos posibles a radicar en cada zona perteneciente al Delta de Tigre son establecidos en la Planilla de Usos integrante del Anexo I.1. de la presente norma.

Cualquier uso propuesto no contemplado en el PLANILLA DE USOS PARA LAS ISLAS DEL DELTA DE TIGRE deberá someterse al procedimiento instituido por el Art. 7 del Código de Zonificación a través de la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del CZ, la que estudiará el uso propuesto para su eventual homologación, tendiendo a la actualización permanente de esta planilla. Será condición excluyente para esta incorporación la evaluación de su impacto ambiental.

No serán de aplicación las normas municipales vigentes para la radicación de guardería y astilleros estos usos en el territorio insular. A los fines de determinar sus condicionantes el Departamento Ejecutivo dictará una norma específica.

La radicación de los usos definidos como condicionados dependerá del cumplimiento de los requisitos establecidos a estos fines por el Código de Zonificación, el Plan de Gestión Ambiental del Delta y por las normativas específicas que se dicten para cada rubro.

### **7.3. USOS NO CONFORME PREXISTENTE**

Las actividades, instalaciones, construcciones y edificios no conformes con lo establecido para cada zona esta normativa y que cuenten con la debida habilitación y/o los planos aprobados



correspondientes, quedarán toleradas en el estado en que se encuentren y con las limitaciones que se detallan:

- a) No podrán cambiar de destino o uso salvo que fuera otro admitido.
- b) No podrán hacer ampliaciones de rubros, salvo que los que se soliciten ampliar sean de uso permitido.
- c) No podrán hacer modificaciones edilicias o reformas de ningún tipo, salvo que las mismas tengan como finalidad, a criterio de la autoridad de aplicación, disminuir el grado de molestias que ocasionan a la zona en la que se encuentran emplazado.
- d) Las construcciones con planos aprobados que cumplan con los indicadores urbanísticos de la zona y con locales que conforme al presente Código correspondan un USO NO CONFORME al momento de entrada en vigencia del presente no podrán habilitarse salvo que dicha habilitación corresponda a un rubro permitido según planilla general de usos.
- e) Las construcciones que se encuentren terminadas, a criterio de las áreas técnicas de la Municipalidad, y que no cuenten con planos aprobados podrán regularizar su situación si se dan lo siguientes supuestos:
  1. Las construcciones se encuentren terminadas con fecha anterior a la de entrada en vigencia de la Ley 8912.
  2. Las construcciones que se encuentren terminadas con posterioridad a la vigencia de la Ley 8912 y con anterioridad a la entrada en vigencia de la ordenanza 1894/96, CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO DE TIGRE, que no cumplan con lo prescrito en este Código pero los indicadores urbanísticos F.O.S., F.O.T. y densidad, se encuentren dentro de lo permitido por la Ley 8912.
  3. Las construcciones que no se encuentren terminadas al momento de entrada en vigencia de la Presente Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta de Tigre, que adecuen la construcción a los parámetros del presente.

#### **7.4. USOS PROHIBIDOS**

Los usos que no se consignan en el Anexo I.1. como dominantes o complementarios en cada zona o que no se encuadren dentro del listado definido no podrán radicarse en el Delta.

Quedan prohibidos en todas las zonas definidas en el Capítulo 8 la realización de urbanizaciones como barrios cerrados, barrios náuticos, clubes de campo, countries y similares.



## **CAPITULO 8 ZONIFICACIÓN**

### **8.1 De las Áreas**

Declárase al territorio integrante de la Localidad Delta de Tigre como Área complementaria en los términos de los Artículos 5 y 6 del Decreto-ley 8912/77.

#### **8.1.1. Área Complementaria**

Sector adyacente al área urbana, en los que se delimiten la zona destinada a reserva hasta tanto cambie su nivel de fragilidad o complejidad ambiental.

### **8.2. De los servicios esenciales**

Se establecen para los distritos de cada zona los servicios esenciales de acuerdo a la siguiente clasificación y según el detalle que para cada Distrito, se sintetiza en las fichas adjuntas.

8.2.1. Servicio de provisión de agua

8.2.2. Servicios de eliminación de excretas

8.2.3. Servicio de energía eléctrica

8.2.4. Servicio de alumbrado público

8.2.5. Servicio de gas combustible de uso domestico.

8.2.6. Servicio de recolección de residuos RSU

### **8.3. De las zonas y distritos.**

Se establecen para los distritos de cada zona, las características, restricciones e indicadores que se sintetizan en las fichas ajuntas de acuerdo a la siguiente clasificación:

Área Complementaria

8.3.1. Zona Residencial extraurbana

8.3.1.1 Zona Delta Residencial Consolidado

8.3.1.2. Zona Delta Residencial de Expansión

8.3.1.3. Zona Delta Residencial de Amortiguación.

8.3.2. Zona Delta de Corredor Fluvial

8.3.2.1. Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de las Palmas

8.3.2.2. Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján

8.3.3. Zona Delta de Reconversión

8.3.3.1. Distritos de reconversión

8.3.4. Zona de Usos específicos

8.3.4.1. Distritos de Reserva Natural

8.3.5. Zona de reserva

8.3.5. Zona Delta de Protección.



### **8.3.1. Zona Residencial extraurbana**

Sector delimitado destinado a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria

#### **8.3.1.1. Zona Delta Residencial Consolidado DRc**

Carácter: comprende los tejidos cuyo sentido predominante es el establecimiento residencial unifamiliar o multifamiliar mixturado con usos comerciales y de servicios de pequeña escala, especialmente la actividad turística. El tejido a configurar se materializará a partir de construcciones exentas sobre el albardón costero.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: 160 habitantes por hectárea calculados sobre el Área de Proyecto

FOS.AP máximo: 0.20 de la superficie del Área de Proyecto

FOT.AP máximo: 0.40 de la superficie del Área de Proyecto

Subdivisión:

Superficie mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo: 25 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 4 metros

De fondo: 6 metros. Ver Art. 6.2.5

Circulación peatonal:

Dentro del Camino de Ribera se deberá materializar un camino de 2 metros de ancho que una las dos parcelas lindantes. Ver Art. 4.3.1

Altura:

Altura máxima:

6 metros por encima de la cota de habitabilidad (+ 4,50 al cero IGN)

Cercos:

No se admiten cercos laterales dentro de los 15 metros del Camino de Ribera ni en el Centro de Islas. En caso de optarse por cercar el predio, en los laterales hasta los 75 mts de la Línea de Ribera o en la Línea de Fondo, deberán ser de carácter vivo con especies autóctonas, de altura máxima 1,60 metros, conformes el Art. 4.3.4.

.

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar y hotelería

Complementarios: Ver Anexo I.1. Planilla de usos.

Delimitación:

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 / Sábalo 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.

Servicios esenciales:

Sistema de eliminación de excretas y de provisión de agua, servicio de recolección de RSU y energía eléctrica.

Exclusiones:

Quedan excluidas para la aplicación de estos indicadores las tramas atípicas definidas en Anexo I.3. que se regirán por lo establecido en la Zona de Reconversión.

### **8.3.1.2. Zona Delta Residencial de expansión DRe**

Carácter:

Comprende los tejidos cuyo sentido predominante será la evolución hacia el establecimiento residencial mixturado con producción sustentable según lo definido en el Plan de Manejo. El tejido a configurar se materializará a partir de construcciones exentas sobre el albardón costero.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: 140 habitantes por hectárea calculados sobre el Área de Proyecto

FOS.AP máximo: 0.20 de la superficie del Área de Proyecto

FOT.AP máximo: 0.35 de la superficie del Área de Proyecto

Subdivisión:

Superficie mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo: 30 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 4 metros

De fondo: 6 metros. Ver Art. 6.2.5

Circulación peatonal:

Dentro del Camino de Ribera se deberá materializar un camino de 2 metro de ancho que una las dos parcelas lindantes. Ver Art. 4.3.1

Altura:

Altura máxima:

6 metros por encima de la cota de habitabilidad (+ 4,50 al cero IGN)

Cercos:

No se admiten cercos laterales dentro de los 15 metros del Camino de Ribera ni en el Centro de Islas. En caso de optarse por cercar el predio, en los laterales hasta los 75 mts de la Línea de Ribera o en la Línea de Fondo, deberán ser de carácter vivo con especies autóctonas, de altura máxima 1,60 metros, conformes el Art. 4.3.4.

Usos:





Predominantes: vivienda unifamiliar y productivo según planilla de uso

Complementarios: Ver Anexo I.1. Planilla de usos.

Delimitación:

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.

Servicios esenciales:

Sistema de eliminación de excretas y de provisión de agua, servicio de recolección de RSU y energía eléctrica.

Exclusiones:

Quedan excluidas para la aplicación de estos indicadores las tramas atípicas definidas en Anexo I.3. que se registrarán por lo establecido en la Zona de Reconversión.

### **8.3.1.3. Zona Delta Residencial de Amortiguación DRa**

Carácter:

Comprende los tejidos cuyo sentido predominante es posibilitar una transición ambiental entre la Zona de Protección y la Residencial Consolidado. Se pretende la evolución de estos tejidos hacia un ambiente antropizado con patrones de asentamiento y construcción de mínimo impacto ambiental.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: 100 habitantes por hectárea calculados sobre el Área de Proyecto

FOS.AP máximo: 0.15 de la superficie del Área de Proyecto

FOT.AP máximo: 0.30 de la superficie del Área de Proyecto

Subdivisión:

Superficie mínima: 20.000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo: 50 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 10 metros. Para parcelas con anchos menores a 50 metros se tomará el 20% de su ancho para aplicarse a cada lateral.

De fondo: 8 metros. Ver Artículo 6.2.5.

Circulación peatonal:

Dentro del Camino de Ribera se deberá materializar un camino de 2 metros de ancho que una las dos parcelas lindantes. Ver Art. 4.3.1

Altura:

Altura máxima:



6 metros por encima de la cota de habitabilidad (+ 4,50 al cero IGN)

Cercos:

No se admiten cercos laterales dentro de los 15 metros del Camino de Ribera ni en el Centro de Islas. En caso de optarse por cercar el predio, en los laterales hasta los 75 mts de la Línea de Ribera o en la Línea de Fondo, deberán ser de carácter vivo con especies autóctonas, de altura máxima 1,60 metros, conformes el Art. 4.3.4.

Usos:

Dominantes: vivienda unifamiliar

Complementarios: Ver Anexo I.1. Planilla de usos.

En todos los casos las construcciones en esta zona deberán cumplir con las especificaciones constructivas establecidas en el Artículo 6.3. Sistemas y construcciones especiales para las zonas de Reserva y de Amortiguación del Anexo Normativa de Construcciones para el Delta del Código de Edificación.

Delimitación:

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-Sec. 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 / Sábalos / 9 de Julio hasta su intersección con el Río Paraná de las Palmas.

Servicios esenciales:

Sistema de eliminación de excretas y de provisión de agua, servicio de recolección de RSU y energía eléctrica.

Exclusiones:

Quedan excluidas para la aplicación de estos indicadores las tramas atípicas definidas en Anexo I.3. que se regirán por lo establecido en la Zona de Reconversión.

### **8.3.2. Zona Delta de Corredor Fluvial**

#### **8.3.2.1. Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de Las Palmas DCFp**

Carácter:

Comprende los tejidos de evolución de las parcelas frentistas al Río Paraná de la Palmas caracterizando a este río a partir de radicación de usos de servicios y turísticos configurando un tejido singular de mediana capacidad edificatoria.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: 120 habitantes por hectárea calculados sobre el Área de Proyecto

FOS.AP máximo: 0,20 de la superficie del Área de Proyecto

FOT.AP máximo: 0.35 de la superficie del Área de Proyecto

Subdivisión:

Superficie mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo: 40 metros



Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 8 metros. Para parcelas con anchos menores a 40 metros se tomará el 20% de su ancho para aplicarse a cada lateral.

De fondo: 8 metros. Ver Artículo 6.2.5.

Circulación peatonal:

Dentro del Camino de Ribera se deberá materializar un camino de 2 metros de ancho que una las dos parcelas lindantes. Ver Art. 4.3.1

Altura máxima:

6 metros por encima de la cota de habitabilidad (+ 4,50 al cero IGN)

Cercos:

No se admiten cercos laterales dentro de los 15 metros del Camino de Ribera ni en el Centro de Islas. En caso de optarse por cercar el predio, en los laterales hasta los 75 mts de la Línea de Ribera o en la Línea de Fondo, deberán ser de carácter vivo con especies autóctonas, de altura máxima 1,60 metros, conformes el Art. 4.3.4.

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar.

Complementarios: Ver Anexo I.1. Planilla de usos.

Delimitación:

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.

Servicios esenciales:

Sistema de eliminación de excretas y de provisión de agua, servicio de recolección de RSU y energía eléctrica.

### **8.3.2.2. Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján DCFI**

Carácter:

Comprende los tejidos de evolución de las parcelas frentistas al Río Lujan caracterizando a este río a partir de radicación de usos de servicios y turísticos configurando un tejido singular de mediana capacidad edificatoria.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: 120 habitantes por hectárea calculados sobre el Área de Proyecto

FOS.AP máximo: 0,20 de la superficie del Área de Proyecto

FOT.AP máximo: 0.35 de la superficie del Área de Proyecto

Subdivisión:

Superficie mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo: 40 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 8 metros. Para parcelas con anchos menores a 40 metros se tomará el 20% de su ancho para aplicarse a cada lateral.

De fondo: 8 metros. Ver Artículo 6.2.5.

Circulación peatonal:

Dentro del Camino de Ribera se deberá materializar un camino de 2 metro de ancho que una las dos parcelas lindantes. Ver Art. 4.3.1

Altura máxima:



6 metros por encima de la cota de habitabilidad (+ 4,50 al cero IGN)

Cercos:

No se admiten cercos laterales dentro de los 15 metros del Camino de Ribera ni en el Centro de Islas. En caso de optarse por cercar el predio, en los laterales hasta los 75 mts de la Línea de Ribera o en la Línea de Fondo, deberán ser de carácter vivo con especies autóctonas, de altura máxima 1,60 metros, conformes el Art. 4.3.4.

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar.

Complementarios: Ver Anexo I.1. Planilla de usos.

Delimitación:

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.

Servicios esenciales:

Sistema de eliminación de excretas y de provisión de agua, servicio de recolección de RSU y energía eléctrica.

### **8.3.3. Zona Delta de Reconversión**

#### **8.3.3.1. Distrito de Reconversión DDR**

Carácter:

Comprenden todas las tramas denominadas atípicas para las Islas del Delta que se localizan dentro del espacio Centro de Isla y su crecimiento y/o consolidación como área residencial representa un riesgo ambiental. Se pretende que estos distritos se congelen o reconviertan a través del englobamiento parcelario que se incentiva a través de las herramientas de gestión mencionados en el capítulo 2 de esta norma. Su uso en las condiciones actuales está condicionado al cumplimiento de lo establecido en el Artículo 6.3.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: 1 vivienda unifamiliar por lote. Es la resultante de las necesidades del grupo familiar.

FOS máximo: 0,01 de la superficie de la parcela

FOT máximo: 0.02 de la superficie de la parcela

Cuando resultado del cálculo, la superficie posible de construir sea menor a 70 m<sup>2</sup> se podrá construir esta superficie correspondiente a la unidad de vivienda mínima.

Subdivisión:

No se admiten nuevas subdivisiones.

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 4 metros.

De fondo: La línea de retiro de fondo se constituye a partir de los 45 metros de la línea de frente. En caso de que esta línea supere la longitud de la parcela o como resultado de su aplicación quede un espacio menor a 6 metros, deberá tomarse 6 metros como retiro de fondo.

Circulación peatonal para acceso por calles:

Ver Art. 6.3.3

Altura máxima:

6 metros por encima de la cota de habitabilidad (+ 4,50 al cero IGN)

Cercos:



No se admiten cercos laterales dentro de los 15 metros del Camino de Ribera ni en el Centro de Islas. En caso de optarse por cercar el predio, en los laterales hasta los 75 mts de la Línea de Ribera o en la Línea de Fondo, deberán ser de carácter vivo con especies autóctonas, de altura máxima 1,60 metros, conformes el Art. 4.3.4.

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar.

Complementarios: No se admiten

Delimitación:

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

Servicios esenciales:

Sistema de eliminación de excretas y de provisión de agua, servicio de recolección de RSU y energía eléctrica.

### 8.3.4. Zona Usos específicos

#### 8.3.4.1. Distritos de Reserva Natural DRN

Carácter:

Comprende las áreas destinadas a Reserva Natural por ordenanza específica, las que tendrán un régimen de protección que establezca el Plan de Gestión Ambiental. Se inscriben en esta zona los Distritos de Reserva Natural indicados en el Anexo I.4.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: no corresponde

FOS. y FOT.: No corresponde

Subdivisión:

No se permite

Retiros:

De frente: 15 metros

Laterales y De fondo: No corresponde.

Circulación peatonal:

No corresponde

Altura máxima:

3 metros por encima de la cota de habitabilidad (+ 4,50 al cero IGN)

Cercos:

No se admite la construcción de cercos,

Usos:

Predominantes: Reserva natural

Complementarios: Los necesarios para su funcionamiento

Cualquier proyecto de ocupación inscripto en los usos complementarios admitidos deberá someterse a la aprobación de una ordenanza específica. En todos los casos las construcciones en esta zona deberán cumplir con las especificaciones constructivas establecidas en el Artículo 6.3. Sistemas y construcciones especiales para las zonas de Reserva y de Amortiguación del Anexo Normativa de Construcciones para el Delta del Código de Edificación.

Delimitación:

Distrito de Reserva Natural 1: Isla Nueva (Secc. I, Fracc. 642 A, Parc. 1 A)

Distrito de Reserva Natural 2: Canal Hambrientos (Secc. I, Fracc. 642, Parc. P5)

Servicios esenciales:



Sistema de eliminación de excretas y de provisión de agua, servicio de recolección de RSU y suministro de electricidad autónomo.

### **8.3.5. Zona de reserva**

Sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común, en esta caso la protección del ambiente.

#### **8.3.5. 1 Zona Delta de Protección DP.**

Carácter: comprende la zona cuyo grado de fragilidad ambiental es tal que no se permite su antropización. Su designación responde a la preservación del medio ambiente en beneficio del ambiente y de régimen natural del humedal.

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: No corresponde

FOS máximo: 0.00001 de la superficie de la parcela

FOT máximo: 0.00002 de la superficie de la parcela

Las construcciones existente que no estén aprobadas por el Municipio a la fecha de sanción de la presente ordenanza se podrán registrar teniendo en cuenta lo establecido en el Art. 3.4.

Subdivisión:

No se permiten subdivisiones parcelarias en la zona no catastrada.

La que están catastradas al momento de la sanción de la ordenanza 3178/11, podrán subdividirse en parcelas no menores de 2 Hectáreas con un ancho mínimo de 100 mts.

Retiros:

No corresponde

Circulación peatonal:

No corresponde

Altura máxima:

No corresponde

Cercos:

No corresponde.

Usos:

No se admiten ningún tipo de uso a excepción de los vinculados a la investigación, la observación, y la seguridad.

En todos los casos las construcciones en esta zona deberán cumplir con las especificaciones constructivas establecidas en el Artículo 6.3. Sistemas y construcciones especiales para las zonas de Reserva y de Amortiguación del Anexo Normativa de Construcciones para el Delta del Código de Edificación.

Delimitación:

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 34º 22' de latitud sur y 58º 23' de longitud oeste en el Río de la Plata; desde ese punto, por la proyección de la Calle Uruguay (limite entre los municipios de San Fernando y San Isidro) 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.

Servicios esenciales:

Servicio de recolección de RSU, de provisión de agua, tratamiento de excretas y electricidad.

Exclusiones:



Quedan excluidas para la aplicación de estos indicadores las tramas atípicas definidas en Anexo I.3. que se regirán por lo establecido en el Distrito de Reconversión.



### 8.3.6. Tabla resumen de indicadores

Zonas y Distritos	Indicadores <sup>2</sup>			Subdivisión		Retiros		
	Densidad <sup>3</sup> máxima	FOS máximo	FOT máximo	Superficie Mínima	Ancho Mínimo	Frente	Lateral	Fondo
<b>Zona Delta Residencial Consolidado</b>	160 hab/ha	0,20	0,40	4.000 m <sup>2</sup>	25 m	15 m	4 m	6 m
<b>Zona Delta Residencial de Expansión</b>	140 hab/ha	0,20	0,35	10.000 m <sup>2</sup>	30 m	15 m	4 m	6 m
<b>Zona Delta Residencial de Amortiguación</b>	100 hab/ha	0,15	0,30	20.000 m <sup>2</sup>	50 m	15 m	10 m	8 m
<b>Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de Las Palmas</b>	120 hab/ha	0,20	0,35	10.000 m <sup>2</sup>	40 m	15 m	8 m	8 m
<b>Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján</b>	120 hab/ha	0,20	0,35	10.000 m <sup>2</sup>	40 m	15 m	8 m	8 m
<b>Distritos de reconversión<sup>4</sup></b>	1 vivienda unifamiliar por lote	0,01	0,02	Congelada		15 m	4 m	Nota <sup>5</sup>
<b>Distritos de Reserva Natural<sup>6</sup></b>	No posee	0,01	0,02	Congelada		15 m	4 m	Nota <sup>3</sup>
<b>Zona Delta de Protección</b>	No posee	0,00001	0,00002	Congelada		No corresponde		

<sup>2</sup> Se calcula sobre la superficie del Área de Proyecto (el ancho de la parcela por la distancia de 30 mts de la Línea de Ribera). Con excepción de la Zona de Protección, y los Distritos de Reconversión y de Reserva Natural, que se calcula sobre el total de la parcela.

<sup>3</sup> La densidades de las zonas están referidas al Área de Proyecto de la parcela

<sup>4</sup> Comprenden todas las tramas denominadas atípicas para las Islas del Delta según Art. 6.3.1. y 8.3.3.1.

<sup>5</sup> La línea de retiro de fondo se constituye a partir de los 45 metros de la línea de ribera. En caso de que esta línea supere la longitud de la parcela o como resultado de su aplicación quede un espacio menor a 6 metros, deberá tomarse 6 metros como retiro de fondo.

<sup>6</sup> Comprende la superficie destinada a la denominada Reserva Natural Isla nueva.





### 8.3.7. Localización de las Zonas

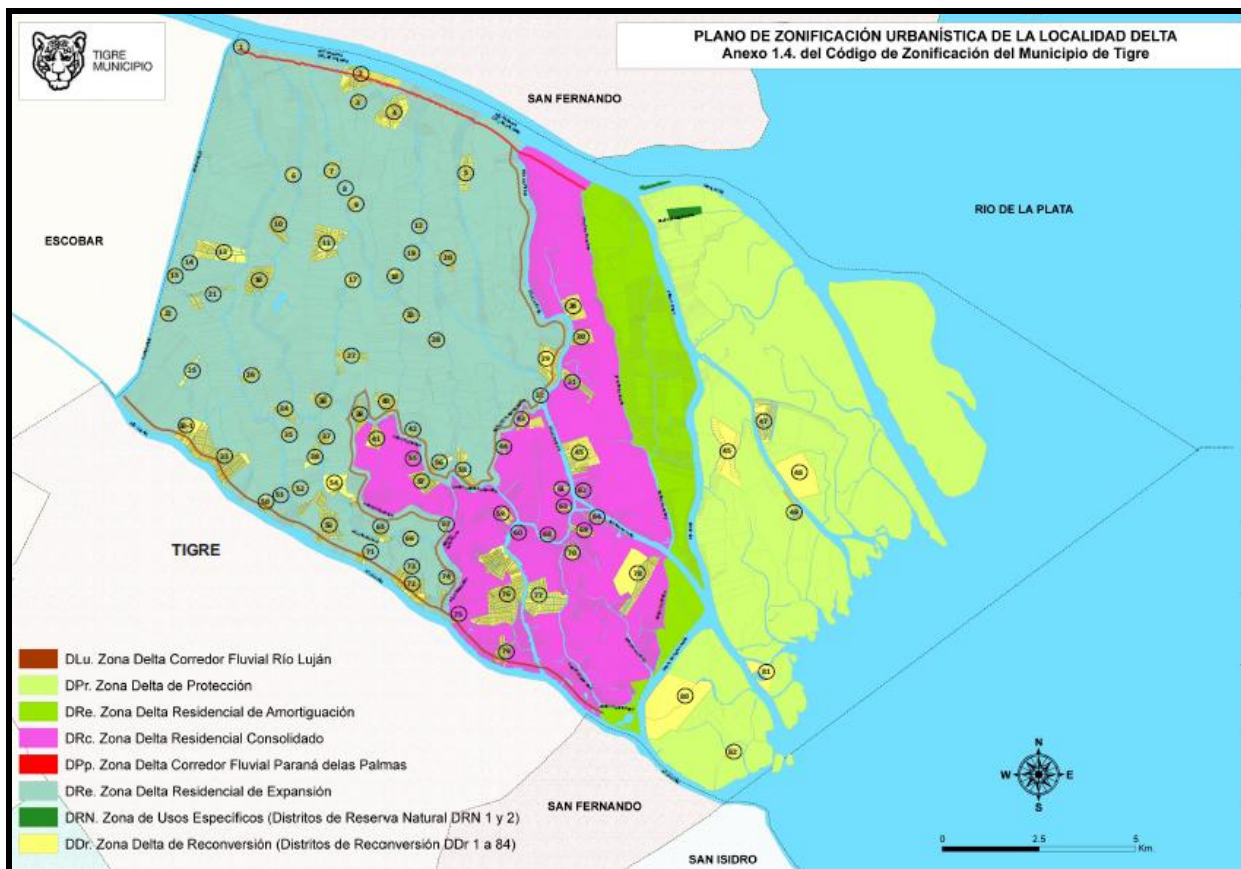


Figura N° 4 Plano de Zonificación de la Localidad Delta de Tigre