



**Municipalidad de Tigre**  
Capital del miniturismo y cuna del remo argentino

**Sergio Massa, Intendente Municipal**  
**Eduardo Cergnul, Secretario de Gobierno**

**Contiene normativa municipal de carácter general**

Ordenanza 2404/01  
[www.tigre.gov.ar](http://www.tigre.gov.ar)  
[digesto@tigre.gov.ar](mailto:digesto@tigre.gov.ar)

Propietario: Municipalidad de Tigre  
Dirección Técnica y Legal: A cargo de la Subsecretaría Legal y Técnica de la Secretaría de Gobierno,  
Dra. Mónica Beatriz Neffke  
Domicilio: Avda. Cazón 1514. (B1648EXP) Tigre. Pcia. Buenos Aires  
Registro de la Propiedad Intelectual N° 188872.-

**RESOLUCIÓN 133/99**  
**ARTICULO 2.-** Se recuerda a todas las dependencias municipales que conforme lo prescribe el artículo 3° del Decreto 3485/55, la inclusión de una norma en el Boletín Municipal “constituye única y suficiente notificación que compromete su inmediato cumplimiento”.

Las normas incluidas en este Boletín y en el Digesto Municipal, son para información pública. Toda copia para trámite debe autenticarse en la Dirección de Despacho General y Digesto.

## DIGESTO DIGITAL

### DE ORDENANZAS, DECRETOS Y RESOLUCIONES

Puede obtener gratuitamente, vía Internet, Ordenanzas, Decretos y Resoluciones, vigentes y de carácter general

En [WWW.tigre.gov.ar](http://WWW.tigre.gov.ar), en la parte superior de la pantalla inicial aparece la solapa “Municipio”. Haciendo clic en la misma se despliega un menú que bajo el título “Digesto Municipal” encontrará acceso al **Digesto de la Municipalidad de Tigre**, que es una recopilación de normas municipales **vigentes y de carácter general**. Puede solicitar, utilizando los casilleros habilitados al efecto o mediante el correo electrónico [digesto@tigre.gov.ar](mailto:digesto@tigre.gov.ar), la remisión del texto de la que resulte de su interés, indicando número y año, y si es Ordenanza, Decreto o Resolución. Si no conociera estos datos, puede solicitar, por el mismo medio, el índice del tema, el cual contiene un resumen que le permitirá identificar el número en cuestión y realizar el pedido en la forma indicada. Lo recibirá en su correo electrónico dentro de las 48 horas hábiles.

### BOLETÍN OFICIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE TIGRE N° 681 – contenido

	Ord.	Dec.	Res.	Código	Fecha	Página	Digesto
1	3345	178		O1642 O1642-1	070313		I12-U2

### ORDENANZA 3345/13

### NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN LA LOCALIDAD DELTA DE TIGRE

Promulgada por Decreto 178/13

**ORDENANZA N° 3343/12**

<b>FECHA</b>	<b>NORMA</b>	<b>TEMA</b>	<b>DIG</b>
07-03-13	Ord 3345 Dec 178	Normas para la construcción en la localidad Delta de Tigre.	U2 I12

CORRESPONDE EXPTE. HCD-5/13

TIGRE, 7 de marzo de 2013.-

**VISTO:**

La Ordenanza 3345 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en Sesión Especial del 7 de marzo de 2013, y,

**CONSIDERANDO:**

Que corresponde proceder conforme facultades de promulgación y publicación asignadas a este Departamento Ejecutivo por el artículo 108 inciso 2 del Decreto Ley 6769/58, “Ley Orgánica de las Municipalidades de la provincia de Buenos Aires”.

Por ello el Intendente Municipal del Partido de Tigre

**D E C R E T A**

**ARTÍCULO 1.-** Promúlgase la Ordenanza N° 3345/13 sobre “Normas para la construcción en la localidad Delta de Tigre”, cuyo original se incorpora como anexo del presente.

**ARTÍCULO 2.-** Refrende el presente Decreto el señor Secretario de Gobierno.

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

O1642
BO.681
15-03-13

Firmado: Sergio Massa, Intendente Municipal. Eduardo Cergnul, Secretario de Gobierno.

**DECRETO N° 178/13**

**ORDENANZA 3345/13 – ANEXO DEL DECRETO 178/13**

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

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º.-** Apruébase como **NORMATIVA DE CONSTRUCCIONES PARA EL DELTA**, aplicable a las islas integrantes de la Localidad Delta de Tigre el texto que como ANEXO I se agrega a la presente.

**ARTICULO 2º.-** Una vez promulgada esta Ordenanza por decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, la misma adquirirá plena vigencia a partir de los 90 días de su publicación, plazo en que deberá procederse a su más amplia difusión.

**ARTICULO 3º.-** Los proyectos de obras nuevas aprobados por la normativa preexistente 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 lo reglado en la presente norma.-

**ARTICULO 4º.-** Comuníquese al D.E., a sus efectos.-  
SALA DE SESIONES, 7 DE MARZO DE 2013.-

**FIRMADO**  
Dr. Raúl Eduardo Botelli  
Secretario H.C.D. Tigre

**FIRMADO**  
Dr. Julio César Zamora  
Concejal - Presidente H.C.D. Tigre

**ORDENANZA 3345/2013**

**ANEXO 1**

**NORMATIVA DE CONSTRUCCIONES  
PARA EL DELTA DE TIGRE  
ANEXO I DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE TIGRE**

**CONTENIDOS**

**INTRODUCCIÓN**

**CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES PRELIMINARES-  
GENERALIDADES.**

1.1. TÍTULO.

1.2. OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE.

1.2.1. Tramitaciones

1.2.2. Factibilidades

1.2.3. Presentación de la solicitud de la Factibilidad de Obras.

1.3. LA CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

1.3.1. Edificios.

1.3.1.1. Residenciales.

1.3.1.2. Para el trabajo.

1.3.1.3. Temporarias.

1.3.2. Movimiento de suelos.

1.3.3. Infraestructuras, equipamiento y mobiliarios urbanos.

1.4. TIPOLOGÍAS EDILICIAS APROPIADAS.

1.4.1. Arquitectura palafítica.

- 1.4.2. Arquitectura flotante.
- 1.4.3. Utilización de materiales.

## **CAPITULO 2. DE LA PRESENTACION DE LOS PROYECTOS**

### **2.1. DEMARCACIÓN DE LÍMITES PARCELARIOS Y COTAS DE NIVEL.**

- 2.1.1. Línea de Ribera.
- 2.1.2. Camino de Ribera.
  - 2.1.2.1. Sendero Peatonal Ribereño.
- 2.1.3. Línea edificable de frente.
- 2.1.4. Línea edificable de fondo.
- 2.1.5. Ejes medianeros.
- 2.1.6. Cotas de nivel.
  - 2.1.6.1. Cota de Inundabilidad.
  - 2.1.6.2. Cota de Habitabilidad.
  - 2.1.6.3. Nivel del centro de islas.

## **CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS.**

### **3.1. TRABAJOS PRELIMINARES.**

- 3.1.1. Seguridad de obras.
- 3.1.2. Limpieza de terreno.
- 3.1.3. Extracción de árboles y podas.
- 3.1.4. Excavaciones y perforaciones.

### **3.2. ACONDICIONAMIENTO DEL ESPACIO DE TRABAJO.**

- 3.2.1. Colocación de protecciones provisionarias.
- 3.2.2. Ocupación del Camino de Ribera durante los trabajos.
- 3.2.3. Cartel de Obra y letreros al frente de las obras.

### **3.3. DEMOLICIONES.**

### **3.4. MOVIMIENTOS DE TIERRA.**

- 3.4.1. Evaluación de los permisos.
- 3.4.2. Centros de islas, planicies de inundación, bajos inundables.
- 3.4.3. Endicamientos, dragados y rellenos.
- 3.4.4. Alumbramiento de aguas subterráneas y formación de espejos de agua.
- 3.4.5. Dársenas.
- 3.4.6. Defensas Costeras

### **3.5. PAVIMENTOS**

### **3.6. PASARELAS**

### **3.7. OBRAS EN EL ESPACIO PÚBLICO Y EN EL CAMINO DE RIBERA.**

- 3.7.1. Cercos.
- 3.7.2. Sendero Peatonal Ribereño.
- 3.7.3. Puentes peatonales.
- 3.7.4. Muelles y embarcaderos.

### **3.8. ILUMINACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

## **CAPITULO 4. LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS REFERIDAS A EDIFICIOS.**

### **4.1. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **4.2. DE LAS FUNDACIONES.**

- 4.2.1. Responsabilidad profesional y exigencias.
- 4.2.2 Características.

- 4.2.3. Tipología.
- 4.3. ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y FACHADAS.
  - 4.3.1. Altura máxima.
  - 4.3.2. Fachadas.
- 4.4. DE LAS ESTRUCTURAS RESISTENTES, DE LAS PAREDES Y DE LOS PISOS.
  - 4.4.1. Reglamentación de las estructuras resistentes.
  - 4.4.2. Muros y pisos.
- 4.5. DE LAS CUBIERTAS.
- 4.6. AMBIENTES, LOCALES Y DEPENDENCIAS.
- 4.7. DE LA ILUMINACIÓN, LA VENTILACIÓN Y LA ACÚSTICA DE LOS LOCALES.
  - 4.7.1. Vanos y aberturas.
  - 4.7.2. Rejillas de ventilación e iluminación.
- 4.8. DE LOS PATIOS.
- 4.9. DE LAS CIRCULACIONES.
  - 4.9.1 Escaleras y rampas.
  - 4.9.2. Accesibilidad de personas con movilidad reducida.
- 4.10. DE LAS PROTECCIONES.
  - 4.10.1. Contra incendios.
  - 4.10.2. Contra inundación.

## **CAPITULO 5. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.**

- 5.1. INSTALACIONES ELÉCTRICAS.
- 5.2. INSTALACIONES ELECTROMECAÑICAS.
- 5.3. INSTALACIONES SANITARIAS.
  - 5.3.1. Suministro de agua.
  - 5.3.2. Tratamiento de efluentes domésticos.
- 5.4. INSTALACIONES ESPECIALES.
  - 5.4.1. Instalaciones de gas.
  - 5.4.2. Previsiones respecto de los residuos sólidos urbanos (RSU).
  - 5.4.3. Previsiones respecto al agua.

## **CAPITULO 6. SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.**

- 6.1. SISTEMAS Y CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.
- 6.2. SISTEMAS Y CONSTRUCCIONES PROHIBIDAS.
- 6.3. SISTEMAS Y CONSTRUCCIONES ESPECIALES PARA LAS ZONAS DDP, DRa y DRN.
  - 6.3.1. Respecto al agua.
  - 6.3.2 Respecto a los residuos sólidos urbanos (RSU).
  - 6.3.3. Respecto al ahorro.
    - 6.3.3.1. Disminución de la demanda energética.
    - 6.3.3.2. Rendimiento de las instalaciones térmicas.
    - 6.3.3.3. Contribución solar y fotovoltaica mínimas.
    - 6.3.3.4. Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

## **CAPITULO 7. DE LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS PARTICULARES.**

- 7.1. CONSERVACIÓN Y VERIFICACIÓN.
- 7.2. OBRA NUEVA: MANTENIMIENTO Y VERIFICACIÓN.
- 7.3. CONSTRUCCIONES ABANDONADAS Y/O EN PELIGRO DE DERRUMBE.

7.4. OBRAS ANTIRREGLAMENTARIAS SUBSISTENTES.

7.5. PLANOS DE OBRA

7.6. SANCIONES Y RESPONSABILIDADES

## **CAPITULO 8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

8.1. ESTÍMULO EN LA EDIFICACIÓN PRIVADA.

## **INTRODUCCIÓN**

El presente ANEXO del Código de Edificación es una herramienta específica para la regulación municipal de los espacios construidos y su entorno en la Localidad Delta de Tigre, constituida por las islas de la 1ª Sección de las Islas del Delta del Paraná bajo jurisdicción del Municipio de Tigre. Debido a las características ambientales del humedal, su calidad paisajística y patrimonial, y considerando la particularidad de fragilidad a la que están sometidas, el objetivo más amplio que persigue este instrumento es conciliar la protección de las islas en sus atributos naturales, reencauzando la antropización tradicional del área bajo nuevos patrones de desarrollo sustentable.

Se establecen normas técnicas para su aplicación en los distintos tipos de construcción; desde la ejecución de obra nueva, a obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, construcciones particularizadas y normalización de las existentes. Asimismo se formulan los procedimientos de autorizaciones y licencias, los parámetros para monitorear el progreso de las obras y la aplicación de sanciones para las situaciones de incumplimiento. Por último, se plantean incentivos que persiguen fomentar determinadas prácticas o acciones, pretendiendo dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la optimización de la calidad de la edificación mejorando por consiguiente, la protección del usuario.

El objetivo de este modelo es ofrecer directrices a la municipalidad y desarrollar un instrumento con procedimientos simplificados para el control de la actividad de la construcción. El uso de un lenguaje simple y directo en el texto lo hará accesible de igual modo al público en general y por lo tanto permitirá a la población interactuar y comprometerse con sus contenidos, especialmente los relacionados con la sensibilización del entorno natural puesto que el Delta es un territorio singular y complejo, con una identidad histórica y unos atributos ambientales muy específicos.

Estas directrices deberán complementarse e integrarse con otros instrumentos (ambientales, patrimoniales, urbanos, tributarios, disciplinarios, etc.) cuyos criterios emergen y obedecen a lo dispuesto en el Plan de Manejo del Delta de Tigre) en coherencia con la legislación vigente y los antecedentes legales de jerárquica aplicación.

Actuando como marco normativo de construcción, el presente ANEXO debe tratar cuestiones relativas a la estructura, función, forma, seguridad y salubridad de las construcciones, así como cuestiones relacionadas con el fomento y rescate de los sistemas y materiales constructivos locales y el uso racional de los mismos.

Este modelo aspira además a abordar cuestiones emergentes que están recibiendo más y más atención de la sociedad y al mismo tiempo, evitar que su implementación genere una barrera técnica que obstaculice la aplicación de innovaciones tecnológicas al proceso de edificación.

Cuestiones emergentes en este modelo son: confort ambiental, conservación de la energía, accesibilidad para personas con discapacidad y adaptabilidad en el tiempo.

Puesto que el enfoque no pretende ser sólo de carácter prescriptivo, se procura configurar un entorno normativo flexible que favorezca el uso de las nuevas tecnologías en este sector, sin perder de vista los elementos tradicionales del método de la construcción; y que integre de forma más directa los avances logrados en el desarrollo constante e innovación característica de la sociedad imperante dentro del marco específico de la protección del patrimonio natural y cultural del Delta.

## **CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES PRELIMINARES-GENERALIDADES.**

### **1.1. Título.**

Denomínase al presente texto como Anexo 1, “Normativa de Construcciones para el Delta de Tigre”, del Código de Edificaciones de Tigre.

### **1.2. Objeto y alcance del presente.**

En consideración de las características especiales del área de incumbencia del presente Anexo, y en vista de los objetivos perseguidos por el Plan de manejo del Delta, de respeto del paisaje autóctono, su vegetación y la fisonomía de las islas, la antropización y desarrollo deben combinarse con la preservación mediante la implementación de instrumentos adecuados dentro de un marco de sustentabilidad ambiental.

Las disposiciones de este ANEXO, especifican las características especiales que deberán cumplir todas las construcciones que se realicen en la Localidad Delta (Islas de la 1ra Sección del Delta bajo jurisdicción del Municipio de Tigre) y alcanzan a los asuntos que se relacionan con:

- a) La gestión, construcción, ampliación, reforma, refacción, demolición, registro, inspección, ocupación, uso y mantenimiento de predios, estructuras y edificios, cualquiera sea su destino y sus instalaciones complementarias y se aplicarán por igual tanto a las propiedades gubernamentales como a las particulares.
- b) La seguridad edilicia y/o estructural, ampliada a los aspectos de utilización y accesibilidad en aquellas tipologías o usos que así se determinen al igual que la seguridad en caso de incendio y de prevención de accidentes en la etapa de obra, para todos los casos.
- c) Los procedimientos relacionados con la Salubridad en términos de higiene, salud y protección del ambiente; que nuclearán las condiciones que regularán el suministro de agua y el tratamiento de efluentes domésticos, la recogida y evacuación de residuos, la calidad de aire interior y las protecciones frente a la humedad.

#### **1.2.1. Tramitaciones**

La regulación de los procesos administrativos orientados a aprobar proyectos y obtener los permisos de obra correspondiente, 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 Edificación de Tigre, a excepción de los establecidos específicamente para el delta por este ANEXO.

#### **1.2.2. Factibilidades**

Para tramitar la aprobación de cualquier tipo de construcción 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.

#### **1.2.3. Presentación de la solicitud de la Factibilidad de Obras.**

Será condición previa la obtención de la Factibilidad de Obras para tramitar la aprobación de proyectos edilicios u obras o iniciar cualquier trabajo de construcción.

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

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<sup>1</sup>.
- 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 edificio: 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, Darsenas, Dragados o Tratamiento de costas (tablestacados, playas, defensas, etc.): idem 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.

### **1.3. La clasificación de las obras.**

A los fines de aplicar la presente normativa, las obras se clasificarán conforme su tipo de utilización y actividades a que se destinan, según el siguiente listado:

#### **1.3.1. Edificios.**

##### **1.3.1.1. Residenciales.**

Se consideran así a aquellos edificios que disponiendo, por lo menos de un dormitorio, una cocina y un local sanitario, son destinadas a habitación de carácter permanente o temporal. Podrán ser:

- a) unifamiliar: cuando corresponde a una única unidad habitacional por parcela;
- b) multifamiliar: cuando corresponde a más de una unidad, agrupadas en sentido horizontal o vertical, disponiendo de áreas e instalaciones comunes que garantizan su

---

<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.

funcionamiento (condominios de casas, edificios de departamentos; pensionados, moradas de religiosos o estudiantes, orfanatos y asilos, apart hotel).

c) de interés social: son aquellas viviendas que, por presentar características específicas inherentes a las capacidades y demandas de la población residente de bajos recursos, necesitaran regulaciones compatibles a su realidad socio-económica a los fines de regularizar los hechos subsistentes. Estas edificaciones, para ser tratadas como tales deberán encuadrarse y declararse en los requisitos que establezca la normativa específica.

### **1.3.1.2. Para el trabajo.**

Se consideran así a aquellos edificios destinados a abrigar los usos comerciales, industriales y de servicios, conforme las siguientes categorías:

a) comerciales: los destinados al almacenaje y/o venta mercaderías, minorista o mayorista (venta de mercaderías en general; venta y consumo de alimentos y bebidas; venta de bienes, y otros.)

b) industriales: los destinados a la extracción, enriquecimiento, fraccionamiento, transformación, manufactura, montaje, manutención o guarda de materias primas o mercaderías de origen mineral, vegetal o animal (piedra o arena; productos alimenticios, aserraderos, carpinterías, astilleros, mimbrierías, depósito de mercaderías con o sin comercialización, etc.

c) de servicios: los destinados a actividades de servicios a la población y de apoyo a las actividades comerciales e industriales (instituciones financieras; oficinas administrativas, técnicas o de administración pública; servicios de limpieza, manutención y reparación; manufactura en escala artesanal; tratamiento estético o institutos de belleza; hoteles, moteles, pensiones, hosterías, posadas y albergues; embarcaderos, marinas y guarderías; puestos de abastecimiento, lavado o servicios a las embarcaciones; puestos de almacenamiento y venta de combustibles líquidos y/o gaseosos comprimidos, venta de accesorios con servicios destinados a su instalación; locales de fuerzas de seguridad; terminales de carga o pasajeros; parques públicos).

d) Primarias: aquellas destinadas a la producción de vegetales o animales (invernaderos, criaderos y otros.)

e) Especiales: aquellas destinadas a las actividades de educación, investigación, salud, locales de reunión que desarrollen actividades de cultura, religión y recreación (escuelas maternas o pre-escolar; enseñanza básica, secundaria, terciaria, universitaria, técnica o libre; consultorios y clínicas médicas, odontológicas, radiológicas o de recuperación física o ambiental; puestos de salud; hospitales o casas de salud; centros de investigación, laboratorios de análisis; cines, auditorios, teatros o salas de concierto; templos religiosos; salones de fiestas; gimnasios o estadios; recintos para exposiciones; museos; clubes deportivos; academias de natación, gimnasia o danza; recintos para competencias, etc.).

f) Mixtos: aquellas que reúnen en un mismo edificio, o en un conjunto integrado de edificaciones, dos o más categorías de uso.

Estos usos son a título ilustrativo sin comprometer su localización, la que deberá regirse por el cuadro de usos permitidos y prohibidos, la normativa específica de Ordenamiento Territorial. Para el caso de los usos industriales, solo están consignadas para regular los pocos usos preexistentes localizados en las islas, los que quedaran precintados.

### **1.3.1.3. Temporarias.**

Cualquier edificación que esté destinada a abrigar determinadas actividades por períodos cortos de tiempo, será considerada de carácter temporal o efímero, excepto las destinadas a usos productivos. No estarán exentas de seguir los parámetros mínimos relativos a confort, seguridad e higiene establecidos en este Código o las normas específicas según la naturaleza de su actividad (parques de diversiones; ferias de exposiciones; circos, etc.).

### **1.3.2. Movimiento de suelos.**

Se incluye en esta categoría a toda obra o tarea que implique remoción y o aporte de suelo (rellenos, excavaciones, endicamientos, tareas de desmonte, refulados, dragados, apertura de canales y zanjas, etc.).

### **1.3.3. Infraestructuras, equipamiento y mobiliarios urbanos.**

Se incluye en esta categoría a toda construcción u obra no clasificada en las categorías precedentes y que están destinadas a materializar redes, instalaciones, estructuras o soportes físicos de infraestructuras y equipamientos, localizados en el espacio público o privado (tablestacados, obras de arte, puentes, pasarelas, muelles, torres, estructuras de soporte, mobiliario urbano, quioscos o equipamientos localizados en el espacio público, etc.)

## **1.4. Tipologías edilicias apropiadas.**

Atendiendo a los principios de inundabilidad y transparencia hidráulica establecidos en el Plan de manejo, se adopta como tipología excluyente para los edificios habitables que se construyan en el Delta aquella que ofrezca, por un lado, seguridad a sus habitantes respecto de los riesgos de inundación y por el otro, la menor resistencia posible al libre escurrimiento de las aguas.

En tal sentido, si se suman a estas razones la revalorización del hábitat isleño que caracteriza y singulariza al Delta, la persistencia de una tradición constructiva en madera, la baja capacidad portante de los suelos aluviales del humedal y la minimización de los impactos sobre la topografía, se define a la construcción palafítica de madera como la tipología natural para el área, con ventajas comparativas respecto a la tecnología tradicional húmeda.

También serán admitidas otras tipologías como las viviendas flotantes, las que deben garantizar su flotabilidad por encima de la cota + 4,50 m, o el uso de otros sistemas de construcción en seco, los que serán evaluados por la autoridad de aplicación para resolver su aceptación mediante una resolución sustentada en informes técnicos, dictámenes o certificados que acrediten la pertinencia del sistema.

Toda construcción que se realice en la Localidad Delta de Tigre deberá ser transparente al escurrimiento de las aguas estableciendo el piso habitable de las mismas por encima de la cota de nivel establecida en el Art. 2.1.6.2. Cota de Habitabilidad. No se permitirá la construcción de locales habitables por debajo de esta cota. Podrán establecerse, por debajo de este nivel construcciones complementarias destinadas a servicios, equipamientos, piscinas o instalaciones, estas últimas, en la medida en que no ofrezcan riesgos de derrame o dispersión de sustancias o materiales sueltos, contaminantes o no, excepto las piscinas.

### **1.4.1. Arquitectura palafítica.**

Los palafitos son viviendas apoyadas en pilares o simples estacas construidas sobre cuerpos de aguas tranquilas como son los ríos y lagunas de las regiones bajas, o sobre las márgenes inundables de los mismos. Este tipo de arquitectura posee una singularidad que reside en la coherencia de su diseño con el ambiente puntual, con las características particulares de subidas de mareas e inundaciones y con la factibilidad en su ejecución; muy alejado del simple hecho de continuar con una imagen pintoresca o rescatarla como una cuestión folklórica lo que en sí mismo, desembocaría en un proceso de trastocamiento o desvirtualización de los valores más profundos. Por este motivo es de vital importancia sumar a esta tipología tradicional, nuevos materiales y sistemas constructivos actualizables, que aportarán la evolución al paradigma del hábitat palafítico.



Figura 1: Esquema de construcción palafítica

### **1.4.2. Arquitectura flotante.**

Esta es la alternativa propuesta para las áreas geográficas sometidas a un régimen persistente de crecidas. Se trata de casas indemnes a los desplazamientos horizontales pero móviles a los verticales. Es condición que posean un piso o basamento que funcione como flotador; de esta forma, si se produce una inundación o sube el nivel del agua, la construcción flotará sobre la misma.

Esta norma alcanza sólo a las edificaciones flotantes asentadas de manera permanente sobre terrenos privados y excluye a las que flotan libremente en los cursos de agua de propiedad pública, las que serán consideradas embarcaciones y estarán reguladas por las normativas específicas. Para ser aprobadas deberán garantizar el funcionamiento de los mecanismos que garantizan su flotabilidad, la resistencia de los amarres que impiden su desplazamiento horizontal y la seguridad de alcanzar la Cota mínima de Habitabilidad establecida en + 4,50 mts. en ocasión de máximas crecientes.

Se caracterizan por poseer un basamento consistente en recipientes (tanques) huecos o rellenos de material flotante y por conectar sus instalaciones (suministro de agua, electricidad y alcantarillado) a tierra firme mediante tuberías flexibles o pivotantes, tendiendo a la autosuficiencia de estos suministros (paneles solares, recogida de agua, etc.). Esta tipología es cada vez más utilizada en los embarcaderos y muelles, para superar las barreras a la transitabilidad de las personas con deficiencias en materia de movilidad.



Figura 2: Esquema de construcción flotante

### **1.4.3. Utilización de materiales.**

Se persigue el empleo de materiales de construcción de bajo impacto ambiental, con alta eficiencia energética, durabilidad, recuperabilidad y recursos renovables; con mayor capacidad para ser reciclados y fomentar con ello, una gestión adecuada de los residuos. Unido a este objetivo se encuentra el de propiciar el uso de materiales locales para preservar el paisaje natural y su arquitectura característica

Los materiales de construcción inciden en el ambiente a lo largo de su ciclo de vida, desde su primera fase; esto es, desde la extracción y procesado de materias primas, hasta el final de su vida útil; es decir, hasta su tratamiento como residuo; pasando por las fases de producción o fabricación del material y por la del empleo o uso racional de estos materiales en la Edificación.

A los efectos del presente ANEXO al Código de Edificación, las fases que nos ocupan son las de producción, empleo y final del ciclo de vida.

#### **Fase de producción o fabricación de los materiales de construcción:**

Los problemas ambientales derivan de dos factores: de la gran cantidad de materiales pulverulentos que se emplean y del gran consumo de energía necesario para alcanzar el producto adecuado. Los efectos ambientales de los procesos de fabricación de materiales se traducen, pues, en emisiones a la atmósfera de CO<sub>2</sub>, polvo en suspensión, ruidos y vibraciones, vertidos líquidos al agua, residuos y el exceso de consumo energético

#### **Fase de empleo o uso racional de los materiales:**

Quizás la más desconocida pero no menos importante, dado que incide en el ambiente, en general; y, en particular, en la salud. Los contaminantes y toxinas más habituales en ambientes interiores y sus efectos biológicos -inherentes a los materiales de construcción en procesos de combustión y a determinados productos de uso y consumo- van desde gases como ozono y radón, monóxido de carbono, hasta compuestos orgánicos volátiles como organoclorados (PVC).

#### **Fase final del ciclo de vida de los materiales de construcción:**

Coincide con su tratamiento como residuo. Estos residuos proceden, en su mayor parte, de derribos de edificios o de rechazos de materiales de construcción de obras de nueva planta o de reformas. Se conocen habitualmente como escombros, la gran mayoría no son contaminantes; sin embargo, algunos residuos con proporciones de amianto, fibras

minerales o disolventes y aditivos de hormigón pueden ser perjudiciales para la salud. La mayor parte de estos residuos se trasladan a vertederos, que si bien en principio no contaminan, sí producen un gran impacto visual y paisajístico, amén del despilfarro de materias primas que impiden su reciclado.

Figura 3: Cuadro de Fases de los materiales de construcción

Se establece la obligatoriedad del uso de la madera como material predominante, pautándose unos porcentajes de utilización mínimos según las áreas edificables definidas por las franjas de utilización de cada parcela, en relación conjunta con el sector o zona donde se ubique la misma. Serán admisibles también las técnicas tradicionales de adobe siempre y cuando verifiquen los parámetros mínimos de confort higrotérmico y se utilicen por encima del nivel de habitabilidad.

Esta clasificación viene determinada por la normativa de Ordenamiento Territorial del Delta de Tigre incluida en el Código de Zonificación, de tal forma que serán más restrictivas aquellas áreas definidas como “de amortiguación y reserva”, que las zonas más consolidadas según clasificación pertinente.

Se establece un sistema de cómputo para la verificación de los valores exigidos para la utilización de la madera en el art. 4.4.2. del presente Anexo.

Toda vez que se cumplan los porcentajes mínimos de utilización de la madera, se priorizará la construcción en seco, con materiales livianos y montajes in situ que agilicen y optimicen la ejecución de las obras, a fin de desalentar de manera objetiva la construcción húmeda.

Aquellos proyectos que, por circunstancias específicas, no satisfagan estas premisas generales; serán presentados con justificaciones amplias y suficientes para ser valoradas bajo estrictos y excepcionales procedimientos de aprobación.

## CAPITULO 2. DE LA PRESENTACION DE LOS PROYECTOS

### 2.1. Demarcación de límites parcelarios y cotas de nivel.

Previo a la ejecución de cualquier obra y antes de la solicitud del **Certificado de Factibilidad de Obra** el propietario deberá obtener el **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, la DETERMINACIÓN DE LA LÍNEA DE RIBERA, del CAMINO DE RIBERA y del ÁREA EDIFICABLE y las COTAS DE NIVEL DEL ÁREA EDIFICABLE y las COTAS DE NIVEL DEL CENTRO DE ISLAS.

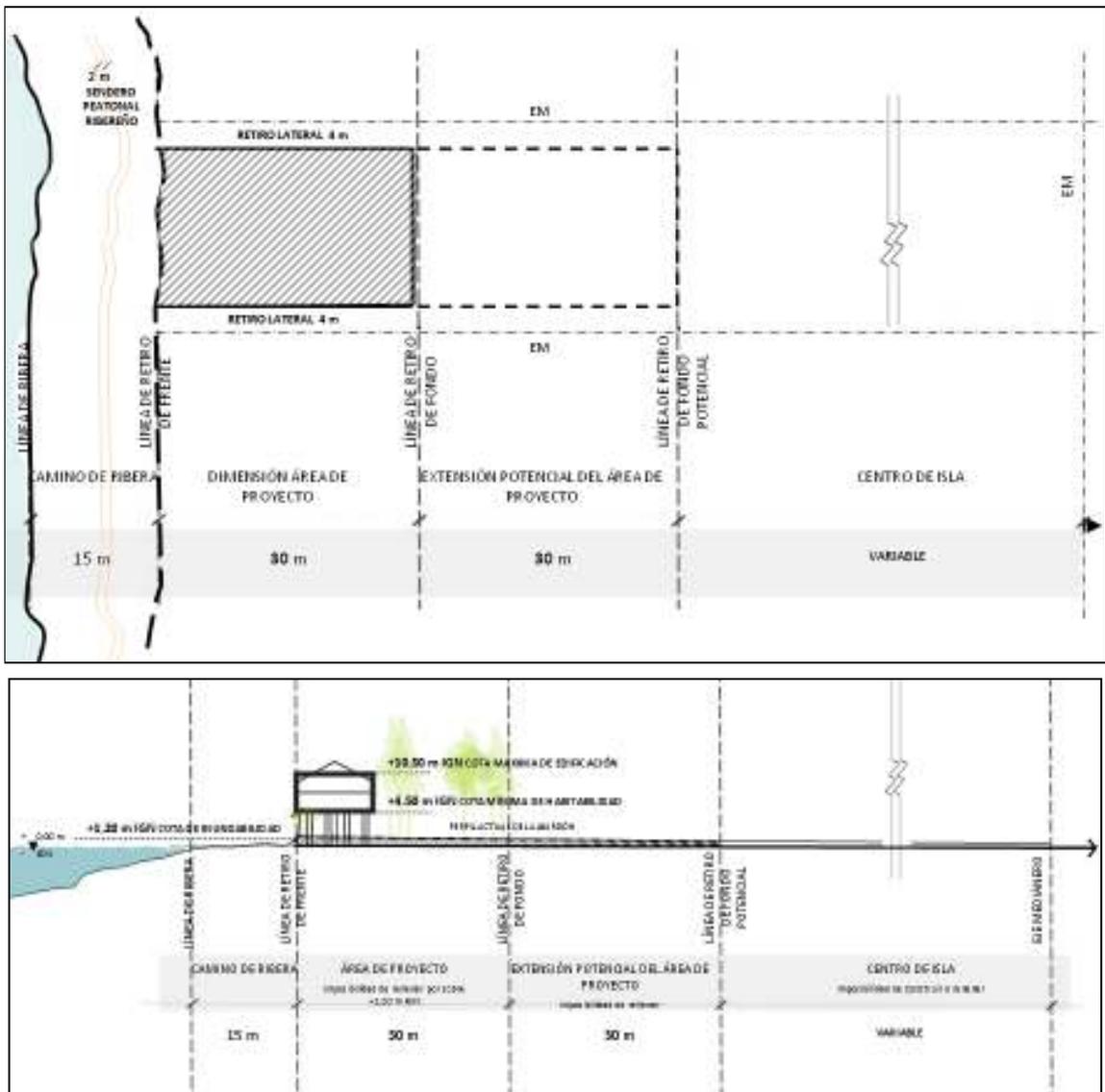


Fig. N° 4: Líneas y niveles de referencia de las parcelas

#### 2.1.1. Línea de Ribera.

Es la sucesión de puntos de nivel que determina las más altas aguas en estado normal. (Código Civil Art. 2340, Inc. 4, y Art. 2577) y constituye el límite legal entre el dominio público (mar, curso y/o espejo de agua) y el dominio particular de un predio ribereño.

Esta Línea, coincidente con el borde fluvial de la parcela puede merecer tratamiento especial de consolidación y/o defensa conforme los que establezca la regulación particularizada establecida en el Plan de Gestión Ambiental del Delta.

La determinación de la línea de ribera se hará de acuerdo a la Resolución N° 705 de Procedimiento para la declaración de existencia, definición y demarcación de Línea de Ribera y visación de planos de mensura des Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, o las normas que en el futuro se dicten.

### **2.1.2. Camino de Ribera.**

Se conoce con el nombre de “Camino de Ribera” o Camino de Sirga a la calle o camino de 15 mts, en área urbana, que los propietarios de las parcelas limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar hasta la orilla del río, o del canal, sin ningún derecho indemnizatorio. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna.

Es una restricción al dominio fijada por el Código Civil y se entenderá que aunque dicha franja permanece bajo el dominio del propietario, sin pérdida de la titularidad; sufre las restricciones de la legislación vigente y como tal, su reglamentación viene dada por los Art. 2639, 2640 del C.C., en virtud de las razones de interés común por su comportamiento como veredas urbanas que pasan por los frentes de las parcelas vinculando las casas con los embarcaderos, utilizados también como parada por el transporte público.

#### **2.1.2.1. Sendero Peatonal Ribereño.**

A fin de efectivizar la continuidad del circuito de conectividad peatonal en el perímetro de las islas, se establece la obligatoriedad de materializar el Sendero Peatonal Ribereño creado por la Ordenanza 752/53, cuyas características de diseño y su localización serán las que determine el art. 3.7.2., el Código de Zonificación para el Delta de Tigre y las reglamentaciones que se establezcan.

En casos de imposibilidad de materializarlos a nivel de terreno natural podrá ser reemplazado por pasarelas de un ancho mínimo de 1,00 mt., las que estarán provistas de barandas o por desvíos de este sendero dentro de la parcela.

Cualquier proyecto que se sometan a la aprobación municipal deberá preveer que el Sendero Peatonal Ribereño se una con los senderos de las parcelas lindantes y con el muelle en caso de existir, con los alcances establecidos por el art. 3.7.2. No podrá otorgarse final de obra si no se encuentra construido dicho camino.

### **2.1.3. Línea edificable de frente.**

Esta línea se localiza a 15 metros de la Línea de Ribera, si está determinada, o del límite fluvial de la parcela. Limitará el área inhabilitada para construir correspondiente al Camino de Ribera, del Área de Proyecto (o área edificable) de la parcela. Es asemejable a la Línea Municipal, establecida en el Código de Zonificación para el Tigre continental.

### **2.1.4. Línea edificable de fondo.**

Esta línea se localiza a 30 metros de la Línea Edificable de Frente, hacia el interior de la parcela y limita el Área de Proyecto de la misma. Es asimilable a una Línea de Retiro de Fondo, establecida en el Código de Zonificación para el Tigre continental.

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, la Línea edificable de fondo podrá ampliarse en una profundidad adicional de hasta 30 metros a condición de Cumplir con los requisitos establecidos en el art. 6.2.2. del Anexo 1 del Código de Zonificación de Tigre.

### **2.1.5. Ejes medianeros.**

Se denomina así al eje que separa dos inmuebles.

### **2.1.6. Cotas de nivel.**

Las cotas de nivel a que se refiere este Capítulo serán determinadas con referencia al +/-0 del Instituto Geográfico Nacional (IGN) y los puntos de referencia deberán estar georreferenciados.

#### **2.1.6.1. Cota de Inundabilidad.**

Con el objeto de no afectar el régimen hidrológico del humedal, una de cuyas condiciones es la inundabilidad del centro de islas, se establece la cota de + 1,20 m al cero IGN para la reconstrucción del perfil natural de los albardones.

#### **2.1.6.2. Cota de Habitabilidad.**

Se establece como cota base para la materialización del piso apto para las actividades humanas permanentes (habitar, trabajar, reunir, etc.) al nivel +4.50 mts. al cero IGN, a los fines de salvaguardar la vida y las pertenencias ante el riesgo de inundación.

Queda prohibida la construcción bajo la cota del suelo natural (subsuelos). Están exceptuados de esta obligación los locales integrantes de construcciones flotantes, cuya cota de nivel puede fluctuar entre el nivel encallado o en bajamar y el nivel de máxima creciente, conforme la definición dada en el artículo **1.4.2. Arquitectura flotante.**

#### **2.1.6.3. Nivel del centro de islas.**

No podrán alterarse las cotas naturales de nivel de las áreas no edificables de la parcela, correspondientes al centro de islas.

Será obligatorio, como condición para la aprobación de nuevos proyectos en parcelas vacantes, la restitución de los niveles naturales del área no edificable de la misma. Asimismo será aplicable esta reconstrucción en los casos de ampliaciones mayores a la superficie subsistente.

## **CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS.**

### **3.1. Trabajos preliminares.**

#### **3.1.1. Seguridad de obras.**

Mientras duren la obras, el responsable técnico de las mismas deben adoptar las medidas y equipamientos necesarios la protección y seguridad de los que en ella trabajan, de los asistentes, de las propiedades vecinas, de la vía pública y de los cursos de agua, sujeta a las disposiciones generales del código de edificación y de las disposiciones particulares del presente ANEXO.

La autoridad competente, fiscalizará periódicamente el cumplimiento de las medidas de seguridad y protección en obras e indicará en que oportunidad deben llevarse a cabo, quedando asimismo facultada para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de las vías navegables y de predios linderos. En el Libro de Actas de Inspecciones se harán las indicaciones de estado de las protecciones en ese momento, además de las constancias de rutina.

#### **3.1.2. Limpieza de terreno.**

Todo terreno cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel del albardón, podrá ser desmontado o clareado con las limitaciones establecidas en el apartado 3.1.3. El nivel lo fijará un Profesional matriculado con incumbencia.

El nivel definitivo del suelo, que no podrá superar la cota +1,20 mts. al cero IGN, se terminará de modo que quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas.

El suelo desmontado, junto a los pastos y la vegetación no arbórea existente, podrá utilizarse en la nivelación del área edificable hasta la cota máxima +1,20 mts. al cero IGN siempre que el mismo sea natural y no esté contaminado. No podrán utilizarse materiales de relleno alóctonos o provenientes de demoliciones.

#### **3.1.3. Extracción de árboles y podas.**

Queda absolutamente prohibido extraer, troncar o segar árboles existentes en la parcela sin previa consulta y permiso explícito de la autoridad de aplicación del plan de manejo. En caso de autorización, deberán reemplazar las unidades extraídas por igual cantidad de árboles, cuyas especies se seleccionaran del listado de especies autorizadas para el Delta. Éstas se plantarán con un porte no menor a 1,50 mts.

#### **3.1.4. Excavaciones y perforaciones.**

Queda prohibido efectuar excavaciones sin autorización expresa de la autoridad de aplicación. Se exceptúan de esta prohibición las excavaciones necesarias para fundar edificaciones, las que deberán ser declaradas junto a la solicitud del permiso. Igual concepto se aplicará para efectuar dársenas privadas individuales cuando las condiciones del proyecto así lo requiera conforme a lo establecido en el art. 3.4.5. en la medida que no afecten el régimen hidrológico del humedal.

Quedan prohibidas las perforaciones de la napa. El agua necesaria para la ejecución de la obra deberá obtenerse de los cursos de agua próximos, evitándose el vuelco de cualquier líquido a los mismos.

### **3.2. Acondicionamiento del espacio de trabajo.**

Los obradores, depósitos de materiales, playones de trabajo y servicios asociados durante la ejecución de las obras, solo podrán instalarse en el área edificable de la parcela debiéndose dejar liberado totalmente el área correspondiente al Camino de Ribera y a los muelles, los que no podrán utilizarse para ejecutar ninguna tarea ni para localizar transitoriamente obradores o depósito de materiales, excepto el ingreso de personas y materiales.

Ningún elemento de la obra de construcción dañará los árboles existentes ni dificultará la visibilidad de señales, avisos y otras instalaciones de interés público localizadas en el Camino de Ribera. Se prohíbe la inserción de cualquier tipo de publicidad asociada al cartel de obra o a las vallas provisorias, salvo el exigido por la normativa municipal en materia de identificación de la obra.

### **3.2.1. Colocación de protecciones provisionarias.**

Cuando se ejecute cualquier trabajo que por su naturaleza represente un peligro, un obstáculo o una incomodidad para la adecuada preservación de la transitabilidad del Camino de Ribera, se deberán colocar vallas provisionarias, en la Línea Edificable de Frente o en el interior de la parcela, de longitud necesaria para evitar la dispersión de materiales sueltos y envases descartados. Será obligatorio para cualquier construcción que se localice a menos de 4 metros de los lindes de la parcela.

Estas protecciones deberán permitir el libre escurrimiento de las aguas y serán de materiales que no se vean afectados por ellas (telas plásticas, mallas de metal desplegado, etc.). Cualesquiera que fueran los materiales utilizados en la construcción de la valla, éstos deberán estar bien unidos entre sí, ser seguros y estables para evitar daños producidos por la fuerza del viento o de las aguas. En cualquier lugar de la valla podrán colocarse puertas, las que abrirán hacia el interior y estarán provistas de sistemas de cierre que garanticen la imposibilidad de acceso a las personas ajenas a la obra. Serán de color verde según carta RAL universal: RAL 6013/ RAL-RGB 108-113-086 / RAL-HEX #6C7156 / denominación: Verde Caña.

### **3.2.2. Ocupación del Camino de Ribera durante los trabajos.**

Ningún elemento de la obra de construcción puede perjudicar los árboles, mobiliario, señales o equipamientos públicos existentes en el Camino de Ribera. En casos justificados y a solicitud del interesado la autoridad competente podrá autorizar vallados, andamios y ocupación transitoria de esta área a condición de preservar la transitabilidad del Sendero Peatonal Ribereño, en perfectas condiciones de transitabilidad e higiene.

Cuando las características de las obras (como ser fachada sobre la Línea Edificable de Frente), requieran trabajar sobre el Camino de Ribera y se afecte el tránsito del Sendero Peatonal Ribereño, éste podrá ser reemplazado transitoriamente por pasarelas de un ancho mínimo de 1,00 mt., las que estarán provistas de barandas sobre el lado que da al curso de agua o por desvíos de este sendero dentro de la parcela. En cualquier caso, el constructor será responsable de las condiciones de uso de este espacio, especialmente en las instancias de descarga y acopio de materiales, maquinarias y enseres, cuya colocación fuera de los límites de la parcela queda prohibida. Podrán ampliarse los plazos de ocupación a pedido del constructor o cuando la Autoridad Competente compruebe que se ha vencido el plazo estipulado.

### **3.2.3. Cartel de Obra y letreros al frente de las obras.**

Es obligatoria la colocación de un letrero al frente de la obra de las características especificadas en el Código de Edificación.

### **3.3. Demoliciones.**

No se podrán iniciar demoliciones de obras construidas sin el debido vallado perimetral por motivos de seguridad y deberán ejecutarse de tal forma que se eviten perjuicios en los predios y edificaciones linderas u originen situaciones de peligro para el tránsito público.

Las situaciones identificadas como de peligro para el tránsito de personas, serán señalizadas debidamente por el Constructor responsable de la demolición o en su defecto, el Demoledor debidamente registrado. Dicho responsable deberá ejecutar por su cuenta todos los apuntalamientos que sean necesarios y prevenciones pertinentes como las protecciones frente al polvo que generen las actuaciones, etc., incluso dispondrá de todas las medidas de precaución necesarias aún cuando no estuvieran expresamente determinadas en el presente ANEXO.

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del área afectada para evitar el excesivo levantamiento de polvo, y a lo largo de todo el proceso incluyendo la finalización de las tareas propiamente dichas, el responsable de una demolición retirará de las fincas linderas los materiales que hubieren caído y ejecutará la limpieza que corresponda tantas veces como fuera necesario.

Deberá evitarse el vuelo de bolsas de materiales plásticos. De cualquier forma y al margen de las penalidades que le correspondan, si la producción de polvo o escombros provenientes de una demolición llegara a causar molestias al tránsito fluvial, el responsable de los trabajos deberá proceder a la limpieza del mismo, acción que deberá ser repetida cuantas veces lo requieran las circunstancias.

Quedará prohibido el arrojamiento intencional o accidental de materiales de demolición o los envases de los mismos a los cursos de agua.

Terminada la demolición, se retirarán todos los escombros, se rellenarán las zanjas que hubiesen quedado y se limpiará totalmente el terreno. Los materiales provenientes de la demolición deberán retirarse de la Localidad Delta de Tigre, pudiéndose utilizar parte de ellos como agregado de los morteros y hormigones.

### **3.4. Movimientos de tierra.**

Los movimientos de suelo se presentan como una de las actividades antrópicas claves implicadas en el deterioro ambiental actual del humedal en consideración de los desvíos del principio de Transparencia Hidráulica, que el Plan de Manejo sostiene a ultranza desde el respeto del paisaje autóctono, su biota y fisonomía características. En orden a ello, las obras de modificación de perfiles, de saneamiento de las tierras y de interferencia en el libre curso de la marcha de las aguas, deben ser reguladas por precisas normas y procedimientos para controlar este tipo de trabajos.

El Plan de Gestión Ambiental del Delta y el presente ANEXO del Código de Edificación deberán garantizar estos supuestos, reglamentando las obras de movimientos de suelo dentro de los criterios generales expuestos en el Capítulo 1 del presente. Es así que todo trabajo de este tipo deberá ser aprobado por el órgano competente, mediante la utilización de informes técnicos, dictámenes o certificados que acrediten la pertinencia y procedencia de los mismos y el cumplimiento de las medidas correctivas que aseguren las condiciones sanitarias, ambientales y de seguridad en su etapa de ejecución y en su vida útil.

Estarán permitidos los movimientos acotados de suelo para ejecutar las fundaciones de los edificios y las instalaciones de tratamiento de efluentes domésticos líquidos y potabilización de agua si fueren necesarios, así como la apertura de dársenas individuales si su apertura no afecta el régimen hidrológico del humedal.

#### **3.4.1. Evaluación de los permisos.**

Para autorizar cualquier movimiento de suelos será exigido un dictamen del órgano municipal de control ambiental y una resolución posterior de la autoridad de aplicación del Plan de Manejo, que tendrá carácter vinculante, el que deberá presentarse junto al resto de documentación exigida para la obtención del Permiso de Obra ante la D.O.P.

La documentación a presentar dependerá de la tipología edilicia según las exigencias del órgano competente, pero en cualquier caso y como mínimos indispensables será requerida:

- a) Cortes esquemáticos con indicación de taludes, pendientes y demás obras relacionadas con el movimiento de tierras, necesario para la obra a ejecutar (los suficientes como para la comprensión global de las áreas a intervenir), y la planta de referencia correspondiente.
- b) Dos planos en planta (escala en función de la superficie total del terreno); uno con el relevamiento de los árboles y arbustos existentes y otro con aquellos que se quieran remover o implantar en el predio.
- c) Un mínimo de 4 (cuatro) fotografías -una por cada lado perimetral del terreno a intervenir-

#### **3.4.2. Centros de islas, planicies de inundación, bajos inundables.**

En concordancia con el modelo de protección ambiental y desarrollo sustentable dispuesto en el Plan de Manejo y la Normativa de Ordenamiento Territorial, bajo las modalidades establecidas en dichas normas, se prohíbe ocupar, construir, modificar o intervenir, ya sea temporal o permanente, en el área denominada Centro de Isla, que viene determinada por la franja que comienza a partir de

los 45m desde la Línea de Ribera hasta el límite opuesto de las parcelas que componen las Islas del Delta de Tigre.

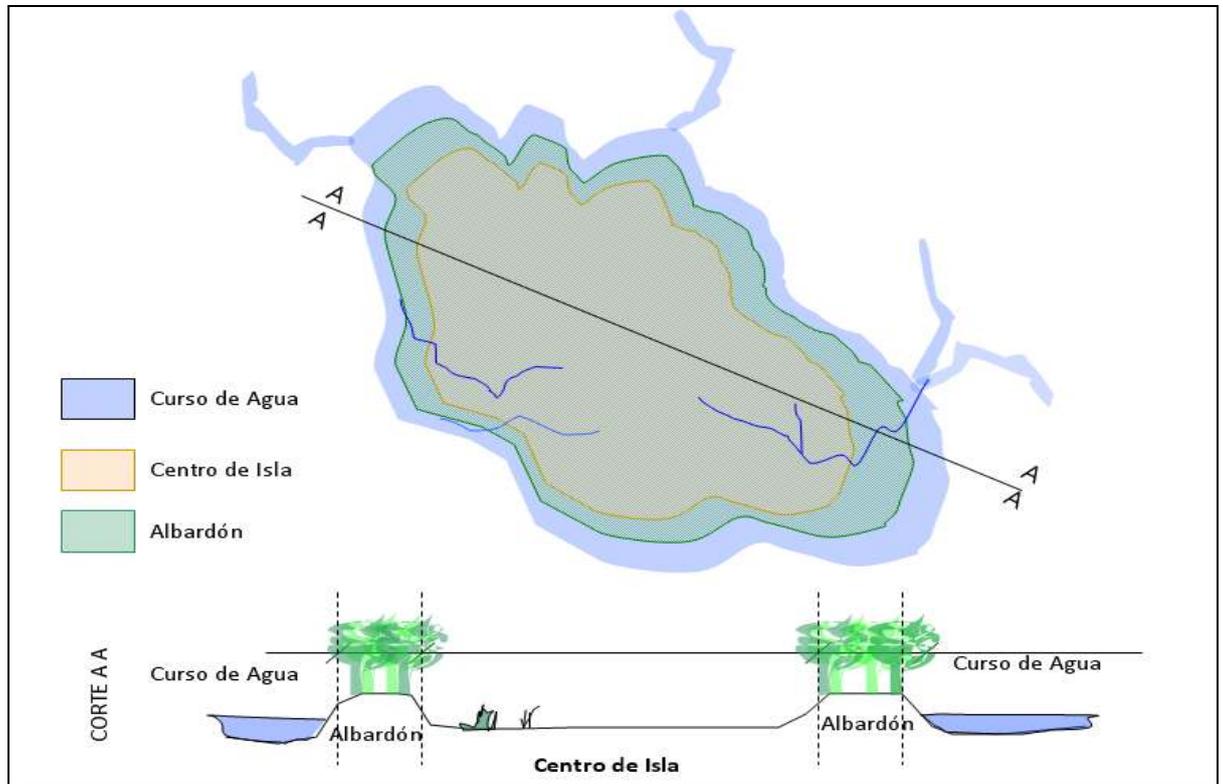


Fig. N° 5: Centro de islas

El límite interno de edificabilidad podrá extenderse hasta los 75 m. de la Línea de Ribera, conforme establece el art. 2.1.4. Línea edificable de fondo.

Cualquier movimiento de suelo, actividad, o construcción que se pretenda desarrollar en dicha área de exclusión (ej.: torres de observación, antenas o soportes de redes eléctricas aéreas), deberá exponerse ante la autoridad de aplicación del Plan de Manejo, la que evaluará conforme las escasísimas excepciones a esta regla establecidas en la normativa de Ordenamiento territorial y/o en el Plan de Manejo Ambiental, mediante informes técnicos, impacto ambiental, dictámenes o certificados que acrediten la pertinencia y procedencia de los mismos. Su autorización deberá dictarla la autoridad de aplicación a través de resolución fundada.

Está prohibida la construcción de ningún tipo de cerco en el Centro de Islas.

### **3.4.3. Endicamientos, dragados y rellenos.**

La realización de endicamientos parciales, dragados, rellenos, zanjos y riegos a canal abierto afectan el régimen hidrodinámico y de inundaciones propio del humedal, por lo tanto estos parámetros serán reglamentados por el Plan de Manejo Ambiental. Su autoridad de aplicación, en orden a su omnicompreensión del régimen hidráulico del delta, dictaminará los procedimientos a seguir y/o restricciones en el proceso previo a la obtención de la Licencia de Obra que otorga el D.O.P. tal como se plantea en el artículo 3.4. del presente capítulo.

Queda absolutamente prohibido el enterramiento ex profeso o el relleno de cavas con materiales que no sea la propia tierra del sitio o materiales inertes aprobados por la Autoridad de Aplicación, libre de contaminantes.

### **3.4.4. Alumbramiento de aguas subterráneas y formación de espejos de agua.**

Queda absolutamente prohibido el alumbramiento de aguas subterráneas en cualquier localización dentro del Delta de Tigre, mientras que la formación de espejos de agua estará sujeta a los Preceptos Rectores del Plan de Manejo.

### **3.4.5. Dársenas.**

Se podrá admitir la creación de dársenas para el amarre y estacionamiento de embarcaciones particulares dentro de las parcelas a razón de una por vivienda, a condición de que no afecten el régimen hidrológico del humedal, con las siguientes dimensiones máximas: 4 m. de ancho, 12 m. de largo y 1.50 m. de profundidad.

Su proyecto 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.

En todos los casos deberá preverse la construcción de puentes peatonales con los gálidos acordes al tipo de embarcación la que no podrá superar una obra muerta de más de 2 m. a la línea de flotación y deberá instalarse un puente móvil (levadizo o giratorio) que pueda ser utilizado por cualquier peatón y bajo cualquier condición de marea. La prioridad de paso será siempre la del peatón. Una vez aprobada esta obra no podrán ampliarse ni modificarse los límites autorizados.

La demostración de la no afectación del régimen hidrológico deberá ser probada mediante la aplicación de un modelo de simulación matemática certificado por el Instituto Nacional del Agua y el Ambiente (INAA.). El puente deberá contar con un sistema de iluminación a cargo del proponente y cumplimentando las mismas exigencias constructivas y de seguridad aplicadas a los muelles.

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.

### **3.4.6. Defensas Costeras**

El viento y principalmente el desplazamiento de una embarcación, generan olas de distinta magnitud. En el delta son las embarcaciones las que más olas producen, independientemente de su porte y genera tres tipos de olas: 1) Frontal (por delante de la proa del buque), las que se desplazan en forma ligeramente oblicua hacia los márgenes del curso de agua. Este tipo de ola tiene dos efectos a) la “sustracción” de agua al frente del buque y b) la sigue la ola propiamente dicha. Este efecto es más ostensible en embarcaciones grandes como ser una lancha colectiva y suele presentarse (dependiendo de la velocidad, diseño del casco y profundidad del curso de agua) unos 30 a 50 m. anteriores a la amura de la misma; 2) Perpendiculares a la dirección de desplazamiento de la embarcación y por lo general se disipan antes de alcanzar los márgenes; y 3) Tangenciales (las más reconocidas) y que producen el mayor efecto erosivo.

Este último tipo de olas, cuando alcanzan los márgenes y se encuentran con estructuras verticales lisas se reflejan, aumentando el efecto erosivo en la costa opuesta por efecto de la ola generada tanto en forma directa desde la embarcación como la reflejada en esas estructuras por lo que la costa opuesta es golpeada al menos dos veces por las olas. En general la energía con la que la ola llega a esa estructura se refleja completamente y casi no pierde energía, esto determina que en caso de una constante circulación de embarcaciones se conforma lo que se denomina “clima de olas”, por tanto la costa opuesta recibe dos veces y a veces más, embates del oleaje. El escenario se torna errático y complicado cuando en ambas costas existen estructuras reflectivas lisas. Allí las olas cambian de frecuencia, altura, dirección lo que erosiona costas, pone en peligro a embarcaciones menores como piraguas, cayaks y botes pequeños, afecta bienes (desplome de casas, muelles) y derriba árboles.

El Plan de Gestión Ambiental describirá las alternativas de pantallas antireflectantes autorizadas y recomendadas así como metodologías de atenuación de las olas en todas las obras o estructuras de defensa. Mientras tanto, quedan prohibidas las Pantallas Planas o Tablestacados Lisos dada la alta reflectividad de las olas y la utilización de Escombros o Placas Provenientes de Demoliciones, Pavimentos. Macadam, Asfaltos o Mezclas de éstos pues los bloques tienden a movilizarse hacia el eje del curso de agua.

### **3.5. Pavimentos**

Todos los pavimentos adheridos al suelo natural deberán ser permeables al agua de lluvia en una proporción no menor al 50% del valor de infiltración, que es la media natural del área. Se prohíbe la construcción de solados impermeables en extensiones no mayores al FOS asignado a la parcela por la Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta incorporada al Código de Zonificación, y no superará los 100m<sup>2</sup> totales de superficie en aquellos casos en que el FOS sea superior a este límite.

### **3.6. Pasarelas**

Incumben al propietario la construcción, reconstrucción y mantenimiento de las pasarelas y Senderos Peatonales Ribereños que se ejecuten dentro del Camino de Ribera, en toda su extensión, estén los terrenos edificados o no.

Las que conecten espacios habitables interdependientes deberán poseer una cota de solado superior a la Cota de Habitabilidad. Serán aplicables también para aquellos senderos peatonales en el centro de islas o en el Camino de Ribera que determine mediante resolución la autoridad de aplicación del Plan de Manejo, por considerarlos vitales en caso de emergencias. Su ancho mínimo será de 2,00m

Las características y localización en las zonas públicas, estarán determinados por el Código de Edificación para el Delta mientras que sus características constructivas y condiciones de uso serán reglamentadas por el D.E.

Las pasarelas privadas deben integrarse en el entorno por su diseño y ligereza, además de no interferir en la vegetación existente en su trazado: se adaptará a ella para minimizar el impacto paisajístico. Deben cumplir los siguientes principios de diseño:

- Seguridad y durabilidad: Cualquier infraestructura peatonal deberá estar libre de peligros, minimizar conflictos con factores externos y que no requieran un mantenimiento excesivo.
- Conectividad y funcionalidad: Deben estar conectadas con las pasarelas públicas y los sitios de uso con trayectos continuos para fomentar el desarrollo de actividades entre los vecinos aportando una mayor cohesión social.
- Accesibilidad y continuidad: Tienen que ser accesibles a niños, ancianos, personas con movilidad reducida, con déficit de integración física, mental o sensorial, al menos en el punto de intersección con las pasarelas públicas. No debe haber interrupciones por pasos o cambios bruscos de nivel.
- Estética y ligereza: Respeto y adecuación formal al paisaje y tipología existente como así también de estructura no masificada.

Respecto a los materiales, deberán prevalecer aquellos que se encuentren en la zona y sean de fácil adquisición, como la madera para uso estructural, dura o semidura, que presenta unas óptimas propiedades resistentes ante cargas de media a corta duración y posee a su vez valores para las cargas permanentes de baja magnitud. La conjugación de estos dos hechos la hace idónea para el caso de las pasarelas. La misma, de recibir un tratamiento preservativo, no liberará sustancias tóxicas al medio.

Se podrá combinar el uso de la madera con otros elementos constructivos, tales como H°A°, metal o una combinación determinada, siempre que cumplan los principios de diseño antes expresados. Podrán incluso utilizarse otros materiales siempre que cumplan las condiciones formales, estéticas y

de seguridad expresados. . En caso de utilizarse materiales recuperados no podrán ceder al medio, compuestos tóxicos o dañinos tanto a la salud como al ambiente.



Fig. N° 6: Esquema de pasarelas.

Se puntualiza especialmente que el material de la base transitable o pavimento debe ser firme y antideslizante en seco y en mojado. La superficie no debe tener resaltes y debe proveer un buen drenaje. La separación máxima de las varillas o perforaciones de los elementos utilizados no superarán los 1,30cm.

Las escaleras y barandas: Ver Capítulo 4, punto 4.9 “De las circulaciones” del presente ANEXO.

### **3.7. Obras en el espacio público y en el Camino de Ribera.**

#### **3.7.1. Cercos.**

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

**Características de los cercos al frente y de fondo:** Emplazados sobre las Líneas de Frente y de Fondo, en caso de ser ejecutados, serán cercos vivos realizados con especies arbustivas autóctonas, pudiendo incorporar tejidos de alambre, enrejados o similares, de altura no mayor de 1,60 m.

El D.E. reglamentara las características de los cercos en orden a que no impidan el libre tránsito de la fauna menor autóctona.

**Características de los cercos medianeros:** De iguales características materiales que el cerco de frente, no podrán materializarse fuera de los límites del Área de Proyecto

#### **3.7.2. Sendero Peatonal Ribereño.**

Su ancho será de 2.00 mt. y su solado tendrá las características de permeabilidad mínimas establecidas en el art. 2.5., pudiendo ser de material suelto, encajonado en el suelo (piedras, ladrillos, bloques reticulados para césped o “piso verde”, adoquines, etc.-), para permitir su utilidad post inundación. En cualquier caso deberán contar con una franja no menor a 1 mt. de material firme para permitir la circulación de sillas para minusválidos motores.

Los senderos que integren circuitos peatonales en el Camino de Ribera (artículo 2.1.2. del presente) deberán estar elevados por encima de la cota establecida para el Nivel de Habitabilidad por ser vitales en casos de emergencias,

Corresponde al municipio establecer los estándares de diseño para sus paseos públicos, a través del órgano competente; adecuándolos a las condiciones climáticas, garantizando el

tránsito, accesibilidad y seguridad a las personas sanas o con discapacidad, además de propender a su durabilidad y fácil mantenimiento.

### **3.7.3. Puentes peatonales.**

Estos elementos arquitectónicos de uso público se clasifican según su ubicación en:

- Puentes sobre curso de agua menor: aquellos que atraviesan zanjas, dársenas, arroyos no navegables o arroyos navegables con gálibo para embarcaciones menores. El límite a esta característica, otras restricciones, la altura, anchos mínimos, ubicación o localización de estos elementos arquitectónicos será establecida la Autoridad de aplicación del Plan de Manejo.
- Puentes sobre curso de agua mayor: Aquellos que atraviesen arroyos navegables de mayor envergadura. Su proyecto deberá ser evaluado y aprobado por la autoridad de aplicación del Plan de Manejo.
- Puentes sobre caminos peatonales de uso público: También serán reglamentados por la autoridad de aplicación del Plan de Manejo, por considerarlos vitales en caso de emergencias.

Se considera como material preferencial para la ejecución de éstos elementos a la madera dura o semidura, (por los mismos motivos descriptos en el apartado 2.6 “Pasarelas”), debidamente tratada para preservarla de la acción de los distintos agentes de destrucción y le confieran la durabilidad requerida, con productos que no liberen sustancias tóxicas al medio.

Se admitirá el uso de otros materiales pero en ningún caso, aquellos recuperados o reciclados que no sea posible garantizar su idoneidad o contengan componentes tóxicos.

### **3.7.4. Muelles y embarcaderos.**

Las características de los muelles y embarcaderos establecidas en el presente serán reglamentadas y ampliadas por en el Plan de Gestión Ambiental de la Localidad Delta de Tigre.

Se determinan los siguientes tipos:

- a) De altura fija, constituidos por pasarela y escalera;
- b) De altura variable, constituidos por rampa de acceso basculante que se apoye en dos puntos: 1) La costa, con un eje para el movimiento vertical y el otro extremo con ruedas para permitir el libre movimiento vertical/longitudinal.  
2) Una balsa flotante, ubicada en el curso de agua, sobre la cual se apoya el otro extremo de la rampa.
- c) Mixtos, constituidos por uno de altura fija combinado con una balsa flotante y transversal al largo del muelle y en su extremo más distal de la costa, la que sube o baja en forma paralela a la escalera. De adoptarse este tipo el ancho de la balsa debe ser incluida dentro de largo total del muelle.

Se considera como material de preferencia la madera dura o semidura. De recibir ésta un tratamiento preservativo deberá ser aquél que no libere sustancias tóxicas al medio. Alternativas: H°A°, metal o una combinación de todos los materiales descriptos. No podrán utilizarse materiales recuperados o reciclados que contengan componentes tóxicos.

En todos los casos deberá contar con algún elemento de protección a embarcaciones, en particular para aquellos muelles que no sean de madera. No podrán utilizarse palmeras tratadas con creosota.

#### **Dimensionamiento:**

- **Criterio 1:** Relación largo muelle / ancho curso de agua (para cursos de agua relativamente rectos y/o canales con costas de similar profundidad en ambas márgenes), el largo del mismo no debe superar el 15% del ancho total del curso de agua sobre el cual será construido.
- **Criterio 2:** Relación a la geometría del curso de agua (para cursos de agua sinuosos con costas de distinta profundidad en ambas márgenes). Sobre un mismo curso donde en la curva cóncava erosiona la costa (a) y en la curva convexa sedimenta o embanca (b), la construcción del muelle deberá:  
Para el lado a) de la curva: No superar el 15% del ancho del curso de agua en el que se instale.  
Para el lado b) de la curva: No superar el 25% del ancho del curso de agua en el que se instale.

**Seguridad:**

Todos los muelles deberán contar con iluminación de encendido automático (fotocélula) en el extremo más distal de éste respecto a la costa y que preferentemente la luz alcance a los accesos (escalera o balsa). Las pasarelas no deberán obstaculizar el Sendero Peatonal Ribereño previsto en el art. 2.7.2.

Todos los muelles públicos deberán contar con una estructura de cierre y cubierta que permita la estadía en espera del transporte al resguardo de las inclemencias climáticas.

**Restricción:**

En ningún caso podrá invadir el canal de navegación ni adentrarse más del 25% del total del ancho del curso de agua

**Ubicación:**

La que disponga la autoridad competente en orden a lo establecido en el Plan de Manejo y en la normativa provincial de aplicación.

**Habilitación:** Todo muelle a construirse deberá estar habilitado por la Dirección Provincial de Hidráulica (DPH) de la Provincia de Buenos Aires.

**Amarre de embarcaciones:**

Podrán instalarse amarres mediante palos o columnas enclavadas en la franja del Camino de Sirga conforme las características materiales y de localización que se determinen en el Plan de Gestión ambiental.

La/s embarcación/es que se amarren al muelle no deberán superar (si las condiciones de profundidad lo permiten) el largo total del muelle.

**Subelanchas:**

Los dispositivos de elevación de lanchas no deberán superar el largo total del muelle, ni hacer sobresalir la embarcación por fuera de éste. Este criterio incluye tanto a los que utilizan rieles inclinados y cuna, como los de tipo guinche.

**3.8. Iluminación de espacios públicos.**

Los espacios públicos de la Localidad Delta de Tigre deberán iluminarse mediante la utilización de dispositivos autónomos con fotocélulas conforme las pautas que establezca la reglamentación.

Persiguiendo el propósito de evitar la contaminación lumínica impidiendo la emisión de luz directa a la atmósfera y empleando la cantidad de luz estrictamente necesaria allí donde realmente se precisa; se exigirá contar con una iluminación adecuada y dispuesta en lugares y a distancias que permitan que el recorrido permanezca iluminado con valores de FHS (Flujo en el Hemisferio Superior del total eficaz- porcentaje de luz producida proyectada al cielo), MENOR o IGUAL a 2.

Toda luz enviada lateralmente, hacia arriba o hacia los espacios donde no es necesaria, no proporciona seguridad ni visibilidad, lo que produce un despilfarro energético y económico. El daño que provoca en la biota crepuscular o nocturna supone la alteración de las costumbres de la fauna autóctona y la degradación del ambiente en el que se desarrolla la vida natural por la interferencia que genera en sus hábitos.

## **CAPITULO 4. LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS REFERIDAS A EDIFICIOS.**

### **4.1. Disposiciones generales.**

Este capítulo recogerá las especificaciones que tienen como objetivo asegurar el buen funcionamiento de las edificaciones, garantizando la seguridad, la comodidad y limpieza de los mismos: así como en el caso concreto del presente ANEXO, su adaptación a las condiciones climatológicas, económicas, tecnológicas culturales.

Se incorporarán de una manera simplificada, los aspectos relacionados con la conservación de la energía y confort ambiental, conjuntamente con las mejoras en el hecho construido, puesto que es imperativo para los nuevos edificios y también para los existentes susceptibles de introducir mejoras en el hecho construido, no interferir desfavorablemente en las condiciones ambientales del entorno externo, ni a su biodiversidad; con el fin de garantizar la dinámica del medio, manteniendo la calidad del entorno construido.

Los proyectos de construcción y renovación de edificios deben cumplir con las normas mínimas que trata el presente ANEXO y aplicar los siguientes conceptos fundamentales de acción, orientadas a racionalizar el uso de la energía:

- I- Selección de materiales constructivos adaptados a los condicionantes externos.
- II- Orientación correcta de la construcción y de sus aberturas de iluminación y ventilación en función del entorno y del uso de los locales.
- III- Adopción de iluminación y ventilación naturales siempre que sea posible.
- IV- Incorporación de la vegetación como instrumento para regular el ambiente físico inmediato (vallados, pantallas visuales, protección acústica y climatológica).
- V- Uso eficiente de los sistemas y equipos con dimensionamientos adecuados
- VI- Uso de las propiedades de reflexión y absorción de los colores utilizados

### **4.2. De las fundaciones.**

#### **4.2.1. Responsabilidad profesional y exigencias.**

Será responsabilidad de un Profesional matriculado proyectar y ejecutar toda estructura de cimentación. No serán exigibles estudios de suelos en general, exceptuando aquellos casos que la D.O.P considere oportunos por motivos específicos.

#### **4.2.2 Características.**

Al adoptarse la construcción palafítica como tipología natural para el área, estarán permitidos los movimientos acotados de suelo para ejecutar las fundaciones de los edificios y las instalaciones de

tratamiento de efluentes líquidos, las que deberán ser declaradas junto a la solicitud del permiso de obra.

### **4.2.3. Tipología.**

La D.O.P. deberá aprobar el sistema de fundación adoptado por el profesional calculista y podrá exigir los ensayos necesarios para su verificación. Tiene la facultad también de dictar medidas o modificaciones que considere oportunas en virtud del emplazamiento de la obra.

## **4.3. Altura de los edificios y Fachadas.**

### **4.3.1. Altura máxima.**

La altura máxima de cualquier edificación queda establecida en 6 metros por encima de la cota + 4,50 mts. al cero IGN, correspondiente al NIVEL 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.

El límite máximo de plantas a construir será de 2 (dos), sin considerar la planta libre generada debajo de la estructura palafítica.

Para resolver factores como condiciones especiales de remate y/o definiciones estéticas y ornamentales en edificaciones de uso distinto al residencial (de trabajo o temporales), queda facultada la D.O.P. para evaluar y resolver tolerancias en casos justificados que así lo requieran.

Las estructuras de soporte de infraestructuras de comunicaciones o redes deberán solicitar permisos especiales para superar la altura límite, la que deberá justificarse adecuadamente y acompañarse de un estudio de impacto paisajístico.

### **4.3.2. Fachadas.**

El diseño de las fachadas será determinado por el proyectista, quien bajo su criterio determinará con libertad sus componentes con sujeción al interés general y ambiental de la comunidad; pero al pertenecer las fachadas o paramentos exteriores al bien estético del Municipio, sus principios son de orden público por lo tanto la D.O.P. podrá rechazar alternativas que se aparten abiertamente de ciertas condiciones de armonía, emplazamiento y carácter del lugar puesto que los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares.

Deberán además garantizar las condiciones térmicas, de iluminación y acústica que se establezcan en el presente ANEXO.

Acerca de la alineación y espacios libres, se permiten toldos y aleros salientes, siempre que no sobrepasen los 45,00m de profundidad respecto a la Línea de Ribera, si está determinada, o del límite fluvial de la parcela. Se prohíbe así mismo que avancen sobre la Línea Edificable de Frente.

Respecto a la legislación que regula el uso del suelo y la ocupación, la intención es fomentar la construcción de terrazas, galerías perimetrales y balcones abiertos, ya que son elementos que contribuyen a la mejora del confort y regulación térmica; por tanto no se computarán como superficie construida a efectos de la aprobación del proyecto. La reducción del cómputo de la superficie construida será válida como mecanismo promocional para estimular el uso de estos elementos arquitectónicos trayendo beneficios para todas las partes.

Los planos de proyecto presentarán detalles en los que se dejará constancia expresa de los materiales y sus acabados. La Dirección podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con los preceptos de la arquitectura. Los tanques, chimeneas, conductos y

demás construcciones auxiliares, aislados o adosados a la construcción se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y se tratarán en armonía con la fachada principal.

Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas o construcciones auxiliares, será indispensable presentar un plano total de la misma, salvo cuando solo se trate de trabajos de pintura o cambios de revestimiento.

La Municipalidad podrá establecer un criterio de uniformidad para las chapas de nomenclatura y/o numeración para los edificios y senderos, como así también de señalización de servicios públicos o de interés público cuando así lo considere.

Para la obtención del Certificado de final de obra, los edificios deberán estar completamente terminados, incluso el tratamiento de los cercos medianeros.

#### **4.4. De las Estructuras resistentes, de las paredes y de los pisos.**

##### **4.4.1. Reglamentación de las estructuras resistentes.**

Será de exclusiva responsabilidad del profesional proyectista interviniente la elección de los métodos de cálculo que aplique para diseñar y dimensionar las estructuras resistentes, siempre que no contradiga las disposiciones del presente ANEXO, el Código de Edificación y en todos los casos deberán ajustarse a normas o reglamentos reconocidos por organismos oficiales nacionales o provinciales competentes en la materia.

Para el caso de las estructuras existentes (ya construidas), éstas podrán ser usadas si están en buenas condiciones, si quedan con tensiones de trabajo admisibles y si tienen su cimentación conforme a este ANEXO.

##### **4.4.2. Muros y pisos.**

Los lineamientos generales y descripciones de estos elementos arquitectónicos se desarrollarán con detalle en el Código de Edificación; especificándose las denominaciones, espesores mínimos, materiales, anclajes, protecciones y acabados; incluso formas de ejecución y los distintos tipos de materiales a utilizar.

Para el caso que ocupa al presente ANEXO, se establecen las siguientes restricciones y consideraciones:

Los elementos estructurales, muros, tabiques y pisos deberán garantizar:

- La estabilidad del edificio.
- La impermeabilidad.
- La resistencia al fuego.
- Un buen rendimiento térmico y acústico de las unidades.

Se prioriza el uso de la madera como material predominante estableciéndose las siguientes pautas:

En el área comprendida entre la línea edificable de frente y la línea edificable de fondo, se admitirán cualquier tipo de materiales siempre que no superen el 40% de la superficie total construida, manteniendo la madera la hegemonía con un valor del 60%.

En el área de expansión extraordinaria del Área de Proyecto, establecida en la Normativa de Ordenamiento Territorial, que se inicia a partir de la línea edificable de fondo hasta extenderse 30 metros hacia el fondo de parcela, serán exigibles las construcciones de madera en una proporción del 90%.

#### **4.5. De las cubiertas.**

Las características generales serán detalladas en el Código de Edificación. Las particulares a aplicar que se derivan del presente documento son las siguientes:

- Se determina como tipología a seguir, la cubierta inclinada que podrá ser combinada con sectores de cubierta plana siempre que éstas últimas no superen el 30% de la superficie total construida.
- El porcentaje de las pendientes para las cubiertas inclinadas estará comprendido entre 26% y 60%.
- Serán admitidas cubiertas planas en su totalidad en aquellas edificaciones cuyo acabado sea ajardinado, también denominados techos verdes; pudiendo extenderse el uso de este tipo de acabado a las cubiertas inclinadas.
- Deben ser empleados materiales impermeables, no combustibles y resistentes a la acción de los agentes atmosféricos.
- Deben estar ejecutadas atendiendo a la inclusión de capa aislante térmica y capa aislante hidrófuga, considerando además el tema del ruido en las tomas de decisión a la hora de su diseño. Deben evitarse las condensaciones y los puentes térmicos.
- Cuando no se especifiquen medios de acceso a un techo o azotea intransitable, la D.O.P podrá exigir la colocación de puntos fijos de apoyo o elementos que permitan los trabajos de limpieza, reparación del techo o azotea y conductos que de ellos sobresalgan.

Será de aplicación el contenido de la Ley 13.059 de la Pcia. de Buenos Aires y los métodos de cálculo estándar que miden las propiedades térmicas de los elementos y componentes constructivos que completaría la disposición de este apartado, con los siguientes parámetros mínimos:

- a) Se materializará el aislamiento de las cubiertas mediante la aplicación de una capa de lana de roca de 25mm de espesor o de poliestireno expandido EPS de 20kg/m<sup>3</sup> de 50mm de espesor que presentan buenos resultados. Se incluirá una cámara de aire que asegure la ventilación permanente de la cubierta, prolongando así su vida útil y evitando la existencia de puentes térmicos y/o condensaciones colocando una barrera de vapor mediante un film de polietileno de 150 micrones y lámina impermeabilizante a elección. Todas las aberturas de ventilación deberán contar con malla tipo mosquitero a fin de evitar el ingreso de insectos y artrópodos.
- b) Las cubiertas de tejas serán ventiladas. Se mantiene la misma indicación que en el párrafo anterior respecto a la utilización de malla tipo mosquitero en los huecos de la ventilación de la cubierta.

#### Techos verdes:



Fig. N° 7: Esquema de cubierta o techo verde.

## 4.6. Ambientes, locales y dependencias.

No es competencia del presente ANEXO establecer clasificaciones de los ambientes, locales y dependencias, como tampoco lo relacionado con alturas y distancias mínimas o estándares mínimos admisibles que serán los establecidos en el Código de Edificación pertinente; independientemente de que la D.O.P podrá establecer criterios propios al respecto, tanto para locales no incluidos en las clasificaciones estándares como para aquellos ambientes y/o locales que acusen intensiones de alterar su condición.

#### **4.7. De la Iluminación, la ventilación y la acústica de los locales.**

Para las definiciones y conceptos, dimensionamientos, prohibiciones y demás características generales o particulares remitirse al Código de Edificación o normativa de aplicación vigente determinada por la D.O.P.

Las premisas que incorpora este ANEXO son las siguientes:

- Debe procurarse iluminación natural y renovación natural del aire para asegurar el confort térmico de los edificios: el objetivo es reducir el consumo de electricidad. Se propicia la incorporación de iluminación y ventilación cenital.
- En la medida de lo posible, la renovación de aire debe garantizarse mediante “efecto chimenea” o mediante la adopción de una ventilación cruzada en las habitaciones, con el fin de evitar zonas muertas de confinamiento del aire.
- Agrupar las habitaciones por la naturaleza de sus actividades, tanto para obtener beneficios térmicos como acústicos, zonificando las zonas de ocio, uso común, descanso, etc.

##### **4.7.1. Vanos y aberturas.**

La mayor proporción de los aventanamientos deberá estar ubicada en los planos más favorables: orientación norte y este, reservando los paños ciegos para los paramentos ubicados en las fachadas ubicadas al sur y al oeste del hecho construido.

Se considera importante la introducción de elementos tales como aleros, balcones, galerías perimetrales, etc. como ya se ha mencionado; para reducir la carga térmica bloqueando la entrada de luz en aquellas orientaciones más exigidas.

Igual consideración tienen los dispositivos de oscurecimiento exteriores o interiores y el recurso natural de regulación de asoleamiento con vegetación de hojas caducas.

##### **4.7.2. Rejillas de ventilación e iluminación.**

El nivel de iluminación debe ser el indicado en la normativa general de edificaciones vigente y en función de las necesidades, pero además de exigirse que la totalidad de los artefactos lumínicos funcionen con luminarias de bajo consumo (LFC, fluorescente compacto, LED, etc.) y artefactos apropiados

Se asegurará la circulación del aire en el interior de las habitaciones incorporando rejillas de ventilación en la parte inferior de las puertas de paso o bien, que las hojas se coloquen separadas del pavimento. La abertura de paso se establece en 70 cm<sup>2</sup>, por tanto para una hoja de 70 cm de ancho, bastará la separación de 1 cm del suelo o colocación de rejilla de ventilación que cumpla dicha superficie de abertura. Las aberturas de admisión serán calculadas en función de las variables del proyecto (orientación, tipo de estancia o usos, etc.). Las mismas serán reguladas por el Código de Edificación. Se deben buscar soluciones que garanticen la ventilación máxima. Sólo cuando no es posible garantizar esta condición, podrán aceptarse para la ventilación indirecta el uso de soluciones mecánicas.

#### **4.8. De los patios.**

Remitirse al Código de Edificación o normativas urbanísticas en vigor.

#### **4.9. De las circulaciones.**

Ídem punto 4.8 en relación a los vanos de acceso, puertas y los corredores o pasillos.

#### **4.9.1 Escaleras y rampas.**

Las escaleras y rampas, además de cumplir lo reglamentado en la normativa de vigor, deberán responder a las medidas de accesibilidad de personas con movilidad reducida que se desarrollan en el siguiente punto.

#### **4.9.2. Accesibilidad de personas con movilidad reducida.**

Si bien la eliminación de las barreras urbanísticas se encuentran reglamentadas y recogidas en leyes, normativas u ordenanzas cuya jerarquías están por encima del presente ANEXO, se pretende dejar constancia en este documento de la importancia de tales medidas. Especialmente por las particularidades y morfología que caracteriza a la Localidad Delta de Tigre.

Es prioritaria la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos y arquitectónicos que se realicen o en los existentes que remodelen o sustituyan en forma total o parcial sus elementos constitutivos con el fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

**Barreras físicas urbanas** son las existentes en las vías y espacios libres públicos a cuya supresión se tenderá por el cumplimiento de los siguientes criterios:

- a) Elementos de Urbanización.
- b) Mobiliario Urbano.
- c) Itinerarios peatonales.
- d) Escaleras y rampas.
- e) Parques, jardines, plazas y espacios libres.
- f) Espacios públicos y Senderos Peatonales Ribereños.

**Barreras arquitectónicas:** son las existentes en los edificios de uso público sea su propiedad pública o privada y en los edificios de vivienda a cuya supresión se tenderá por la observancia de los criterios que se regulen para tal fin.

Otros tres conceptos son importantes destacar:

- a) **Adaptabilidad:** la posibilidad de modificar en el tiempo el medio físico con el fin de hacerlo completa y fácilmente accesible a las personas con movilidad reducida.
- b) **Practicabilidad:** la adaptación limitada a condiciones mínimas de los ámbitos básicos para ser utilizados por las personas con movilidad reducida.
- c) **Visitabilidad:** la accesibilidad estrictamente limitada al ingreso y uso de los espacios comunes y un local sanitario que permita la vida de relación de las personas con movilidad reducida.

La D.O.P. podrá autorizar modificaciones puntuales, para aquellos casos en que sea imposible implementar las pautas exigidas para el cumplimiento de la normativa de aplicación en esta área.

Queda autorizado el D.E. a dictar la reglamentación de estos asuntos en orden a lo precedente y a lo dispuesto por el Plan de Manejo del Delta.

#### **4.10. De las protecciones.**

##### **4.10.1. Contra incendios.**

No es de la incumbencia del presente ANEXO reglamentar dotaciones específicas en cuanto a detección, control, extinción de incendios ni regular la intervención de los bomberos, evacuaciones, responsabilidades, etc., remitiéndose al Código de Edificación o a las normativas en vigor (leyes nacionales y/o provinciales u ordenanzas específicas que sobre el tema se hayan dictado o lo hagan en el futuro).

##### **4.10.2. Contra inundación.**

Las protecciones contra inundación vendrán dadas por el Plan de Manejo Ambiental y el protocolo de actuación por las autoridades competentes y toda otra normativa de carácter general o específico que se complemente o amplíe al respecto.

El presente ANEXO ha normalizado las construcciones palafíticas y los senderos o pasarelas comunes o públicos, reglamentados para que se ejecuten por encima del nivel de la cota de inundación.

## **CAPITULO 5. DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.**

### **5.1. Instalaciones eléctricas.**

Serán de exclusiva responsabilidad del Profesional Proyectista o técnico colegiado con incumbencia específica; el diseño y cálculo de las instalaciones eléctricas de cualquier tipo: las destinadas a viviendas, comercios, oficinas y para las instalaciones en locales donde se cumplen funciones similares, inclusive las temporarias o provisorias.

Deberán cumplir las directrices de los organismos competentes y legislación vigente-

El profesional o técnico actuante a fin de dar soluciones superadoras, podrá aplicar su criterio técnico personal sin ceñirse estrictamente a la reglamentación en vigor, en lo concerniente a los siguientes aspectos que seguidamente se describen: número de circuitos, puntos mínimos de utilización, determinación de la demanda de potencia, formas constructivas de tableros, intensidad de corriente admisible, y otros que pudieran corresponder de acuerdo al juicio profesional. La resolución y responsabilidad técnica de estas modificaciones estarán a cargo del profesional o técnico actuante.

El D.E. dictará la reglamentación que estime necesaria para su control. Para todo otro tipo de instalaciones no contempladas en la presente; el profesional actuante resolverá con criterio propio, quedando la DOP facultada a exigir las fundamentaciones técnicas que crea pertinentes.

Especial atención recibirán las instalaciones eléctricas para las espacios públicos y las áreas protegidas, que serán tratadas de manera particularizada por la normativa urbanística y el Plan de Gestión Ambiental, dadas las características físico-ambientales del área por su singularidad y complejidad; donde se contemplará especialmente la problemática de la denominada **contaminación lumínica**. Ésta puede definirse como la emisión de flujo luminoso de fuentes artificiales nocturnas en intensidades, direcciones, rangos espectrales u horarios innecesarios para la realización de las actividades previstas en los lugares donde se instala el alumbrado. Se regirá por lo dispuesto en el art. 3.8.

### **5.2. Instalaciones electromecánicas.**

Todas estas instalaciones (**de ascensores y escaleras mecánicas, Instalaciones térmicas y de ventilación y aire acondicionado**), cumplir con las directrices de los organismos encargados a fin de evitar las superposiciones entre las disposiciones de la normativa municipal los estándares y legislación vigentes.

### **5.3. Instalaciones sanitarias.**

Todas las edificaciones deberán disponer de instalaciones sanitarias que coincidan con el número de usuarios y la función específica (edificios públicos, privados, permanentes, temporales, etc.).

La dotación sanitaria mínima para los distintos tipos de obra según su clasificación (edificios residenciales, edificios para el trabajo y edificios temporales), serán las establecidas por el Código

de Edificación, leyes, reglamentos técnicos y ordenanzas particulares. Se hace extensiva esta cuestión para todos los temas relacionados con normas para el proyecto, cálculo y ejecución de instalaciones sanitarias internas de edificios y las redes internas en nucleamientos habitacionales, los que contemplarán las condiciones y materiales ambientalmente aptos y adecuados para la salud humana.

Los locales sanitarios deberán estar a la Cota de Habitabilidad establecida en el presente.

### **5.3.1. Suministro de agua.**

Cuando existiera red principal de suministro agua, la conexión con la red doméstica debe efectuarse en el área del Camino de Ribera o espacio público. En presencia o no de la red, el Municipio debe controlar el uso de otras fuentes de agua, sujeto a la opinión de la calidad de la muestra de órgano competente quien certificará la potabilidad del agua, de manera de no perjudicar la salud de la población.

Además de lo indicado con anterioridad respecto a la obligatoriedad de cumplir con los estándares y legislación vigentes, se quiere referenciar en este punto que las fincas ubicadas en las zonas de la Localidad Delta de Tigre no servidas por las redes de agua corriente y cloacas deberán tener instalaciones domiciliarias para el servicio de salubridad, que se detallan en el art. 5.3.2. y que se ejecutarán de conformidad a las prescripciones del Código de Edificación, la D.O.P. y/o a lo establecido en la Legislación Provincial vigente

Para autorizar la construcción de viviendas, edificios públicos o destinados a establecimientos comerciales, de servicio, etc., carentes de infraestructura; se exigirá un certificado de aptitud de la fuente de provisión de agua, conforme a las disposiciones establecidas en las leyes y resoluciones provinciales reguladas por el órgano competente

### **5.3.2. Tratamiento de efluentes domésticos.**

Se denominan así a los residuos producidos por los asentamientos humanos producto de la actividad doméstica, principalmente por el metabolismo humano, que incluyen mayoritariamente aguas negras.

El predio donde se erija el edificio deberá proveer de instalaciones que permitan el tratamiento y la digestión de los desechos originados y captados por las obras sanitarias del mismo, tales como Cámaras Sépticas, Tanques Imhoff, Pozos OMS, Cámaras Biológicas Modulares, lechos filtrantes o nitrificantes u otros debidamente probados.

Se prohíbe el volcado a la vía pública, terrenos propios o linderos, cursos de agua, fondos de las propiedades o centros de islas de:

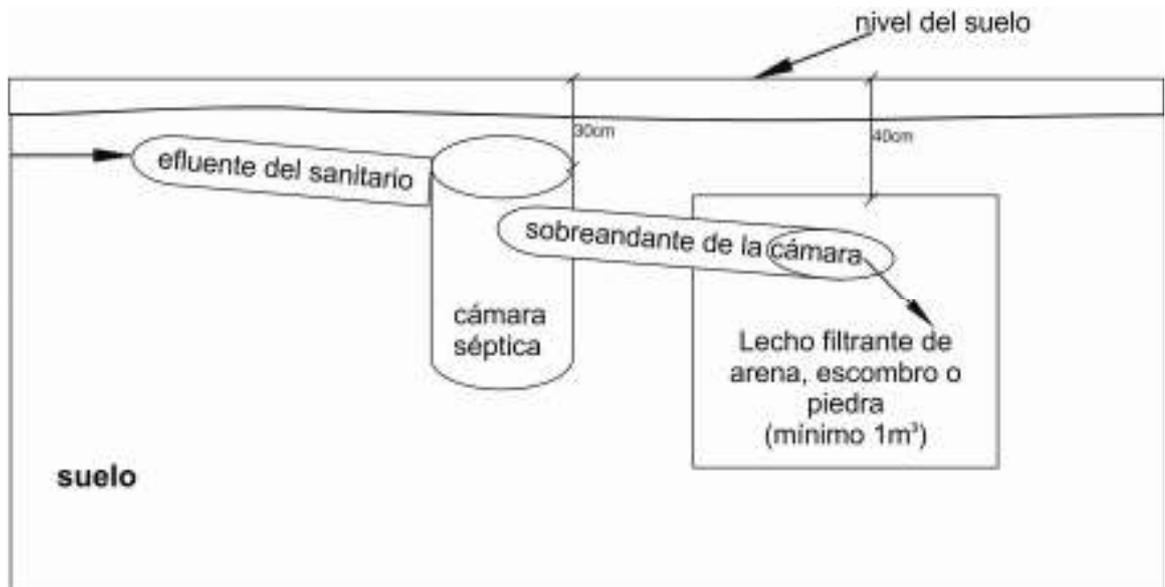
- a) Efluentes líquidos cloacales (aguas servidas o aguas negras) (Mi1);
- b) Efluentes líquidos secundarios (aguas grises) (Mi2);
- c) Efluentes líquidos contaminados con hidrocarburos (Mi3)
- d) Efluentes líquidos sobrenadantes provenientes de los tratamientos de los efluentes citados en a) y b) que contengan agentes patógenos.

Se exceptúa de esta prohibición a los sistemas de electrofloculación que tengan incorporados a los mismos un método de desinfección bacteriológica y un sensor remoto de monitoreo en tiempo real, con acceso remoto a la información, en cuyo caso el efluente tratado podrá ser volcado al curso de agua.

El tipo de instalación deberá estar en función del número de usuarios de las edificaciones (demanda) A saber:

Para instalaciones que puedan alojar simultáneamente hasta 6 personas (residentes permanentes u ocasionales, visitantes, empleados): todo efluente cloacal y secundario, deberá ser tratado de acuerdo al esquema correspondientes a Mi1 y Mi2 respectivamente. Para el cálculo del sistema se tendrá en cuenta la demanda máxima. Estas instalaciones deberán estar ubicadas en la zona del albardón o dentro de los 45 metros de distancia de la Línea de Ribera y a no menos de 1,50m de la línea divisoria con los predios laterales o de cualquier edificación dentro del lote.

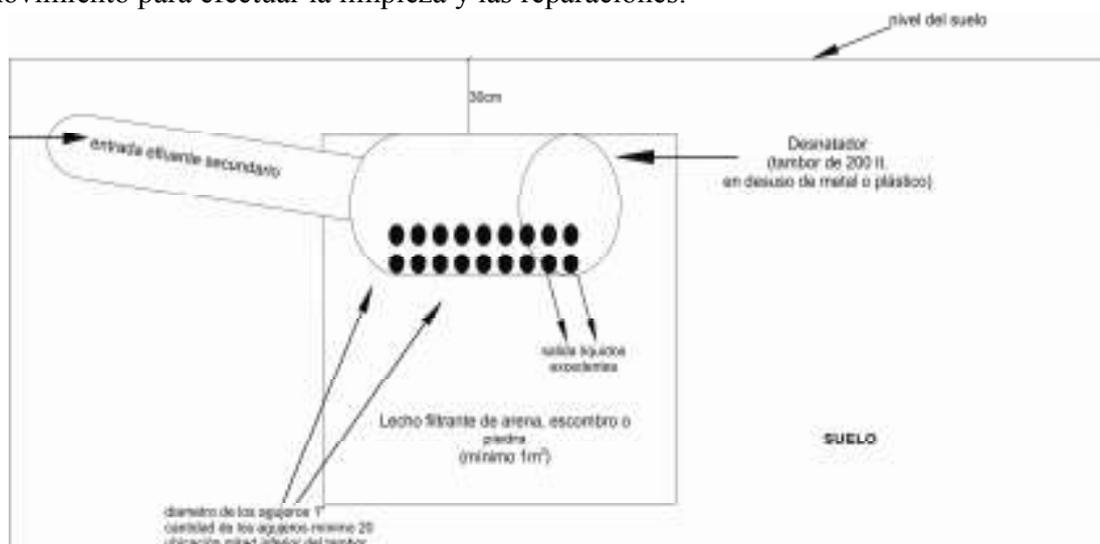
Si resultare una ampliación de la instalación solo podrá agregarse una unidad Mi1 y Mi2 por cada 6 personas, siendo el límite de 12 personas en total. (Ver Figs. 8 )



Cálculo del número de cámaras sépticas: una cámara cada 6 habitantes.  
Cálculo del volumen del lecho filtrante: Módulo de 1 m<sup>3</sup> cada 6 habitantes.  
Ubicación del caño de salida del sobrenadante: Porción superior del lecho filtrante.  
Diámetro de las tuberías: 4 pulgadas.

Figura 8: Esquema módulo instalación (Mi1) de cámara séptica y lecho filtrante para tratamiento de efluentes cloacales

La fosa séptica y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos, y en caso de ubicarse al interior de locales, éstos serán para su solo servicio. EL suelo suprayacente podrá ser utilizado como sistema de venteo idóneo que no solo evacua los gases producidos durante el proceso de digestión del cloacal sino que además filtra los olores resultantes. La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso de ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

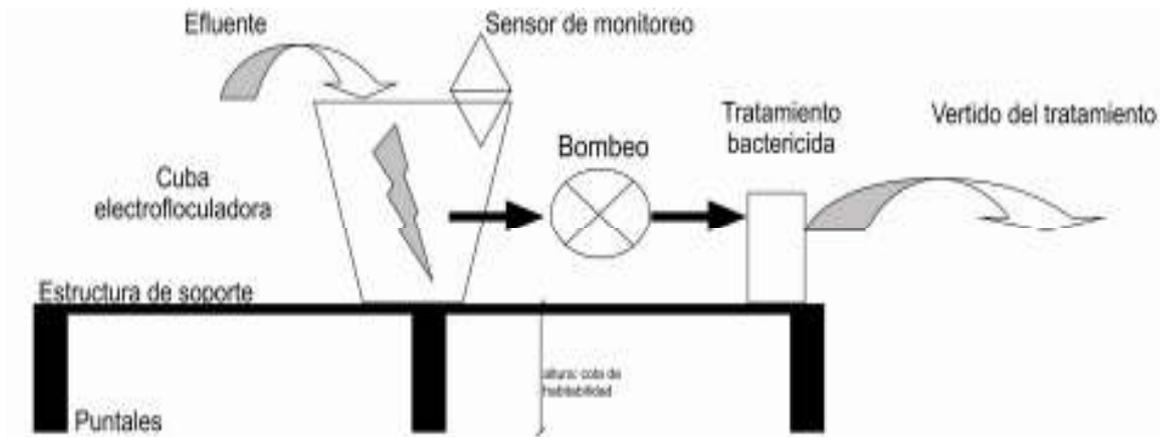


Número de tambores desnatadores: Un tambor cada 6 habitantes.  
Volumen del lecho filtrante: 1 m<sup>3</sup> cada 6 habitantes.  
Ubicación del tambor en el lecho filtrante: En la porción superior del lecho.

Diámetro de las tuberías: Entre 2 y 4 pulgadas.

Figura 9: Esquema módulo instalación (Mi2) para tratamiento de efluentes secundarios.

Para instalaciones que puedan alojar más de 12 personas (residentes permanentes u ocasionales, visitantes, empleados): deberán adoptar el sistema de electrofloculación (Mi3) para tratar tanto sus efluentes cloacales como secundarios conforme se describe en la Fig. 3



Cálculo del número de cubas electrolíticas: Una cuba.

Diámetro de las tuberías: 2 a 4 pulgadas.

Cálculo del tiempo de tratamiento: a definir de acuerdo al agua cruda o efluente sin tratar.

Figura 9: Esquema módulo instalación (Mi3) para tratamiento por electrofloculación.

Podrá adoptarse otro sistema, siempre y cuando el método elegido pueda ser monitoreado en tiempo real. Para el cálculo del sistema a adoptar se tendrá en cuenta la demanda máxima.

Estas instalaciones estarán ubicadas a la misma Cota de Habitabilidad del lugar, a fin de evitar su afectación por inundaciones y dentro de la zona del albardón o a no más de los 45 metros de distancia de la Línea de Ribera y a no menos de 1,50m de la línea divisoria con los predios laterales o de cualquier edificación dentro del lote.

El agua resultante del tratamiento que cumpla con los estándares de calidad ambiental o permisos de volcado podrá volcarse al curso de agua, previa desinfección.

Para Estaciones de servicios u otros usos que almacenen o expendan combustibles y/o hidrocarburos: deberán adoptarse para tratar tanto sus efluentes cloacales, como secundarios e hidrocarburos mezclados con agua, el sistema de electrofloculación (Mi3) (Ver Fig. 4) para tratar sus efluentes en una única operación. Otro sistema podrá adoptarse, siempre y cuando el método elegido pueda ser monitoreado en tiempo real. Para el cálculo del sistema adoptar se tendrá en cuenta la demanda máxima.

Estas instalaciones estarán ubicadas a la misma Cota de Habitabilidad del lugar, a fin de evitar su afectación por inundaciones y dentro de la zona del albardón o a no más de los 45 metros de distancia de la costa y a no menos de 1,50m de la línea divisoria con los predios laterales o de cualquier edificación dentro del lote.

El agua resultante del tratamiento podrá volcarse al curso de agua, previa desinfección.

Queda prohibido el volcamiento de efluentes cloacales sin tratar a los sistemas de saneamiento pluviales (si los hubiere), y espacios públicos. Esta prohibición alcanza a la

instalación de cámaras sépticas de tratamiento en zonas que posean colectoras de líquidos cloacales.

Las construcciones preexistentes en la Localidad Delta de Tigre de las islas del Delta deberán adecuar sus instalaciones de tratamiento de efluentes líquidos en los siguientes plazos:

Estaciones de Servicio y locales homólogos: 1 año

Locales o construcciones que alojen a más de 6 personas: 2 años

Viviendas de residentes permanentes de hasta 6 miembros: 3 años

Viviendas de uso ocasional o temporario de hasta 6 miembros: 5 años

Se recomendará el tratamiento individualizado de aguas residuales como una medida muy importante para la preservación del ambiente.

#### Consideraciones generales:

1. La cámara séptica y el desnatador deberán tener bocas de acceso para limpieza.
2. No pueden derivarse aguas grises al lecho filtrante de la cámara séptica.
3. Todos los sistemas de tratamiento Mi1 y Mi2 estarán bajo la superficie del suelo. Las inundaciones no afectan su funcionamiento y dadas las características de los suelos de las islas (limos y arcillas finas) los líquidos tratados no migran más allá del lecho filtrante. En todo caso lo hacen hacia abajo, pero sin su carga de elementos perjudiciales.
4. La función del desnatador previsto en Mi2 es separar el agua de las grasas. Estas últimas quedan en el tambor por lo que cada cierto tiempo deberán retirarse. Las mismas serán incorporadas a la corriente de RSU.
5. Para el caso del sistema Mi3 la base del mismo estará a la misma altura prevista como Cota de Habitabilidad para el sitio donde será emplazado, a fin de preservar al sistema de los efectos de las inundaciones.

### **5.4. Instalaciones especiales.**

Todas las instalaciones especiales deberán cumplir con las directrices de los órganos competentes; incluso aquellas que no se hayan mencionado y/o desarrollado en el presente documento tales como instalaciones térmicas y de inflamables, las que produzcan ruidos y vibraciones, las que produzcan humedad, conductos de evacuación de humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, incineradores, depósitos de combustibles, instalaciones contra incendios, instalaciones de telecomunicaciones, pararrayos, montacargas, guarda mecanizada de embarcaciones, etc.

#### **5.4.1. Instalaciones de gas.**

La totalidad de los artefactos y elementos que componen las instalaciones de gas, así como su ejecución se establecen en los Reglamentos Técnicos que dictan el ente regulador y/o normativa de aplicación.

Las instalaciones de gas estarán a cargo de las empresas prestatarias de acuerdo a la normativa que sea de aplicación en la materia, desde la aprobación de las obras hasta su habilitación para la provisión del servicio.

Los profesionales designados serán los responsables por la correcta instalación y puesta en funcionamiento de la misma, verificando los aspectos inherentes a su uso, tales como protecciones, ventilaciones, hermeticidad y toda otra condición técnica exigible.

#### **5.4.2. Previsiones respecto de los residuos sólidos urbanos (RSU).**

Los residuos domiciliarios o residuos sólidos urbanos (RSU) son aquellos que se originan en los núcleos de población como consecuencia de la actividad habitual y diaria de los habitantes.

La principal aplicación de los residuos es como fuente de energía, así pues, los RSU son biomasa recuperable; pero de acuerdo con la definición de biomasa, sólo la parte orgánica de los RSU puede ser considerada como tal eso implica que antes de ser utilizados con fines energéticos sea necesario recurrir a un minucioso proceso de separación apartando sustancias como el vidrio, el plástico o los metales, que no sirven como fuente de energía pero son reutilizables desde otros conceptos: el reciclaje, por ejemplo.

Desde el punto de vista del impacto ambiental, la mejor estrategia de gestión y eliminación de residuos consiste en combinar procesos de recogida selectiva con reciclaje y compostaje, limitando las opciones de vertido e incineración que se practican en la actualidad.

La prevención de residuos es el conjunto de medidas a adoptar en la fase de concepción y diseño, de producción, de distribución y de consumo de una sustancia, material o producto, para reducir la cantidad de residuo, el contenido de sustancias nocivas en materiales y producto, y los impactos adversos sobre el ambiente y la salud humana de los residuos generados, incluyendo el ahorro en el uso de materiales o energía.

Estos son los motivos por los que este ANEXO pretende regular y establecer previsiones constructivas respecto de los generadores de Residuos Domiciliarios que serán desarrolladas en el Capítulo 6, art. 6.3.2. del presente documento.

Mas allá de de las características y restricciones que imponga la normativa en vigor, que son de obligado cumplimiento en términos generales para desagües pluviales, particularmente uno de los objetivos que inspiran este documento es fomentar determinadas prácticas o acciones, para optimizar la calidad de la edificación contribuyendo al ahorro energético y optimización de los recursos; por lo tanto se desarrollará este tema de la recuperación del agua de lluvia en el capítulo 6, punto 6.3.1.

## **CAPITULO 6. SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.**

### **6.1. Sistemas y construcciones permitidas.**

Se autorizará el uso en la construcción de edificios de cualquier categoría, de materiales, instalaciones y tecnologías (convencionales, de prefabricación y/o innovadoras) que respondan a las reglas del arte del buen construir y estén reconocidas por las normas IRAM o hayan merecido certificación de aptitud emanados por organismos públicos competentes en la materia.

El Departamento Ejecutivo queda facultado para dictar las Reglamentaciones y Normas que correspondan toda vez que los ensayos previos de los nuevos sistemas o materiales den resultados satisfactorios y se justifique debidamente el uso de los mismos, fundados en razones de optimización, seguridad e higiene y que contribuyan a obtener mayor grado de bienestar al menor coste ambiental posible. También puede imponer el uso obligado de determinados materiales y productos de la industria, por razones de salubridad, seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y ahorro de energía.

En aquellos casos en que se empleen elementos o técnicas novedosas, las mismas deberán ser expresamente declaradas en los planos, conjuntamente con las especificaciones técnicas que los definan, pudiendo la D.O.P. requerir la constancia del certificado aludido con anterioridad u ordenar los ensayos que crea convenientes para verificar su calidad y resistencia.

Así mismo la D.O.P. podrá, mediante Reglamentaciones o Normas aprobadas por el D.E.; rechazar o prohibir la utilización de materiales o productos de la industria que juzgue impropios u obligar a modificarlos para introducir mejoras en la resistencia y calidad de los mismos.

Todos los materiales y productos de la industria serán de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones

## **6.2. Sistemas y construcciones prohibidas.**

Atendiendo a los grandes avances que se producen en el terreno tecnológico gracias a la perfección de las técnicas de construcción o a la innovación de nuevas formas y maneras de construir incluso con materiales ancestrales como la madera (material adoptado por la presente normativa como el más idóneo para implementar); es de lógica proyección no prohibir “a priori”, ningún material o sistema de construcción dado que representaría una negación al progreso y avance natural de la sociedad.

Suficientes mecanismos de control se pueden ejercer por parte de las autoridades competentes para admitir o denegar el uso de aquellos que no cumplan los objetivos buscados; según se ha descrito en el apartado anterior, para la aplicación específica de Localidad Delta de Tigre.

## **6.3. Sistemas y construcciones especiales para las zonas DRp, DRa y DRN.**

Este apartado tiene como objetivo principal describir los principios básicos y las acciones que deberían desarrollarse para mitigar los efectos adversos de la construcción en las Islas y promover acciones con alta calidad ambiental y sustentabilidad para su aplicación excluyente conforme las normativas específicas que se dicten, focalizando en los aspectos que hacen a las áreas de mayor protección ecológica conforme las exigencias del Código de Zonificación y recomendables para el resto de la Localidad Delta de Tigre en salvaguarda de la salubridad de la población, tanto estable como la temporaria u ocasional.

En el Capítulo 5, apartado 5.4 “Instalaciones especiales” se hizo referencia a dos tipos de provisiones a considerar: las relacionadas con los RSU (Residuos sólidos Urbanos) y las relativas al agua.

En este capítulo se amplían los conceptos, a saber:

### **6.3.1. Respetto al agua.**

Mención especial requiere el AGUA, como bien a preservar y optimizar su uso; puesto que se ve afectada por el desarrollo industrial, el incremento del turismo y la agricultura, y las actividades de ocio entre otras acciones. Está ampliamente comprobada la importancia de la gestión adecuada del saneamiento para proteger el recurso de agua, la salud humana y el ambiente. Las obras necesarias y la operación de éstas constituye una ingente labor y las condiciones económicas pueden limitar seriamente la capacidad de los gobiernos y los individuos de tomar las medidas necesarias para ello. En especial en ámbitos rurales y de población dispersa, agravado por la localización en ambientes sensibles como lo es el Delta.

Las aguas residuales urbanas ARU, están formadas por los afluentes líquidos que genera el ser humano en su actividad diaria; se engloban dentro de lo que se ha catalogado como biomasa animal. Se trata de residuos de un contenido en agua muy elevado, razón por la que su evacuación se realiza en ríos y en el mar. De este proceso se obtiene un residuo denominado lodos de depuradoras, donde se queda la mayor parte de materia orgánica presente en las aguas residuales. Este residuo se puede procesar para obtener biogás, que a su vez, puede utilizarse como combustible.

El uso racional de agua involucra la reducción de la demanda y el reciclaje parcial, conjuntamente con la reducción del impacto de descargas pluviales.

Por lo antedicho se presentan a continuación algunas alternativas para el manejo no convencional de sistemas de saneamiento en el entendimiento que tampoco éstos constituyen soluciones definitivas. Implica incorporar tecnologías sustentables fundamentalmente basada en un menor consumo, que redunde a la vez en mayor sustentabilidad ambiental determinada por menor utilización del recurso hídrico y menores descargas de aguas grises y negras al ambiente, con menores necesidades de tratamiento

cloacal para lograr condiciones aptas para la salud y bienestar del hombre, en este caso habitantes de las islas, visitantes y turistas.

A fin de lograr estos objetivos, las siguientes pautas deberían ser incorporadas a los proyectos:

a) Artefactos de bajo consumo:

Depósitos de inodoros con doble botón que permita elegir el volumen de descarga, y lluvias de duchas de bajo consumo.

La totalidad de los grifos de los lavatorios y mingitorios con válvula de corte automático

Las duchas de hoteles o lugares públicos con reductores de caudal (mezcladores de agua y aire).

Instalando un tanque cisterna que permita el almacenamiento equivalente a un día de consumo de agua se podrán utilizar las aguas grises para depósitos de inodoros.

También para lugares públicos: Las aguas grises de bañaderas y lavamanos pueden recircularse, después de filtrado de grasas y jabón. Este recurso de uso racional de agua requiere bombas de recirculación y mantenimiento.

b) Reducción de descargas pluviales: Equilibrando las superficies pavimento impermeable, limitándolas en lo posible y proveer tanques de acumulación de agua pluvial para riego de plantas y uso sanitario.

c) Conservación de suelo absorbente: Manteniendo superficies permeables para la circulación exterior y patios, adicionalmente a la conservación del suelo natural con vegetación.

d) Minimizar el daño ambiental en el río y cursos de agua: Mediante la utilización de los tratamientos citados en art. 5.3.2.

e) Tratamiento no convencional de aguas negras y grises: Existiendo terrenos aptos y en general espacio suficiente en las parcelas, se puede tratar la descarga de aguas negras adoptando métodos no convencionales naturales de tratamiento,

### **6.3.2 Respetto a los residuos sólidos urbanos (RSU).**

No se proporcionarán dimensionamientos y los conceptos básicos e importancia ya se han plasmado con anterioridad. Teniendo en cuenta las características propias de la Localidad Delta de Tigre respecto a las particularidades de inundabilidad; se dictarán ordenanzas específicas al respecto conforme los siguientes lineamientos generales. A saber:

**Necesidad de contar con previsiones respecto de los residuos dentro de los predios generadores.**

Las previsiones serán compatibles con la escala de los edificios, con su ubicación, con su/s destino/s, con la calidad de los residuos producidos y con la modalidad de recolección por parte de la empresa prestataria del servicio; pero todo generador de Residuos Domiciliarios, tendrá obligación de prever dentro de los límites de su predio, de uno o más lugar/es apropiado/s donde pueda almacenar hasta cinco (5) veces su generación diaria.

**Clasificación de los generadores de residuos domiciliarios.**

- a) Generadores individuales: Los que no precisan de programas particulares de gestión.
- b) Generadores especiales: Los que producen residuos domiciliarios en cantidad, calidad y condiciones tales que, a criterio del D.E. requieran programas particulares de gestión. Los generadores especiales, a su vez, se dividirán en dos subclases

- Edificios multifamiliares de viviendas y/u hotelería de más de cinco (5) unidades.
- Otros destinos y escalas.

#### **Generadores individuales de RSU.**

No serán objeto de previsiones edilicias especiales. Serán considerados generadores individuales:

- Las viviendas unifamiliares.
- Las viviendas unifamiliares agrupadas.
- Los conjuntos de viviendas multifamiliares y/u oficinas que conjuntamente no superen las cinco unidades.
- Los locales comerciales que a juicio del D.E. posean generación de residuos domiciliarios análoga a los anteriores en cantidad y calidad.
- Otros destinos análogos en cantidad y características.

#### **Generadores Especiales de RSU.**

**Edificios multifamiliares de viviendas de más de cinco (5) unidades:** Estos generadores dispondrán de al menos un recinto, local o armario para depósito de los residuos cuyas especificaciones estarán dictadas por el D.E.

### **6.3.3. Respeto al ahorro.**

El uso responsable de la energía es una tarea común entre el proceder de los habitantes que la demandan y las autoridades que las regulan.

La pieza fundamental para reducir el consumo energético es hacer un uso responsable de la energía; para lo cual, no es suficiente establecer pautas de consumos controlados o reutilización de materiales. Hace falta ir más allá. Es menester que los organismos oficiales la fomenten desde el conocimiento y las promuevan desde acciones concretas.

Una vez aprendido el uso y desechado el abuso es cuando se deberían implementar políticas de ayudas y subvenciones para la instalación de equipos y sistemas eficientes energéticamente.

Sin embargo existe otra herramienta aún más útil que las anteriormente expuestas. Frente a la forma de construir convencional, está la construcción bioclimática: un compendio de buenas prácticas constructivas y de diseño en las que factores como el ambiente natural, el clima, el emplazamiento del edificio y los materiales contribuyen a obtener un mayor grado de bienestar al menor coste ambiental posible, proporcionando un importante ahorro energético.

Gran parte de la arquitectura tradicional funciona según estos principios, pero se fueron perdiendo con el tiempo: Antiguamente las posibilidades de climatización artificial eran escasas, por eso las viviendas se construían con materiales de determinadas propiedades térmicas, como la madera o el adobe, las terrazas perimetrales que otorgaban sombra, las ventanas orientadas al norte, los techos altos, etc.

El concepto es inverso: analizando el ambiente exterior del edificio, se determina el comportamiento interior y tiene tres pilares fundamentales:

1.- La técnica constructiva y los materiales a emplear: pilar fundamental determinado por el entorno. Utilizar materiales que creen la menor carga térmica interna y externa de contaminación, teniendo en cuenta la energía contenida en el propio material (y en este sentido son más adecuados los que tienen poca energía incorporada -como la madera-), a la sanidad del propio material, la disponibilidad del recurso, al tipo de edificio.

**EL AISLAMIENTO TÉRMICO EN LA REDUCCIÓN DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS.**

Tipos de materiales aislantes: Arcilla expandida, bovedillas y casetones de EPS moldeado y mecanizado por forjados, espuma elastomérica, espuma de polietileno de celda cerrada, espuma de poliuretano, espuma de

poliestireno expandido (EPS), espuma de poliestireno extruído (XPS), lana mineral (MW), fieltro de poliéster, perlita expandida (EPB), vermiculita exfoliada (EV), unidad de vidrio aislante.

2.- Las instalaciones: que aún siendo convencionales se deben apoyar en las energías renovables. Por ejemplo utilizar colectores solares para cubrir necesidades de agua caliente sanitaria u otros sistemas de mayor rendimiento como los suelos radiantes de agua caliente para calefacción.

3.- El criterio adecuado: explotando primero las estrategias más pasivas de la construcción y luego otras más activas. Por ejemplo: utilizar el criterio de la ventilación natural cruzada antes que instalar un equipo de aire acondicionado, pero si por razones de climatología extrema debe implementarse, que esté apoyado en la energía solar.

Criterios: Disminución de la demanda energética

Rendimiento de las instalaciones térmicas

Contribución solar y fotovoltaica mínima

Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación

### 6.3.3.1. Disminución de la demanda energética.

Se logra con un adecuado diseño (estrategias pasivas): orientaciones adecuadas, aprovechamiento de la radiación solar, disposición de los materiales de mayor inercia térmica en contacto con las habitaciones vivideras, estudiando las protecciones solares según la orientación de los huecos, favoreciendo las ventilaciones cruzadas, otorgando permeabilidad al aire para reducir el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor evitando los problemas higrotérmicos de los mismos

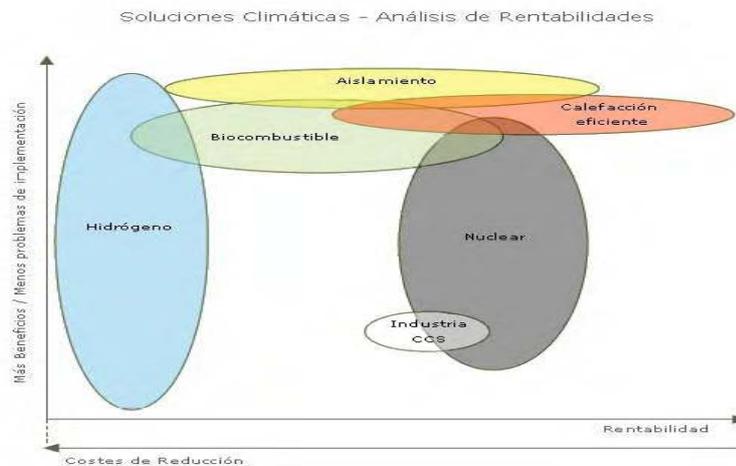


Figura 10: Soluciones climáticas. Análisis de rentabilidades

### 6.3.3.2. Rendimiento de las instalaciones térmicas.

Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes. Deben calcularse con el mayor detalle las necesidades térmicas y procurar satisfacerlas sin incurrir en errores de dimensionamiento. Los equipos deben seleccionarse en orden de conseguir óptimos rendimientos y las conducciones deben quedar aisladas térmicamente para que los fluidos portadores no pierdan temperatura durante el recorrido. Deben estar dotados de sistemas de regulación y en la medida de lo posible aprovechar las energías renovables disponibles con el objeto de cubrir una parte de las necesidades del edificio.

### 6.3.3.3. Contribución solar y fotovoltaica mínimas.

Contribución solar para las instalaciones de agua caliente sanitaria: Una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de la demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscinas cubiertas, se debe cubrir mediante la incorporación en los mismos sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio o de la piscina. Los valores derivados de esta exigencia tendrían consideraciones de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica: En los edificios que así se establezcan, se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia tendrán consideraciones de mínimos, igual que en caso anterior

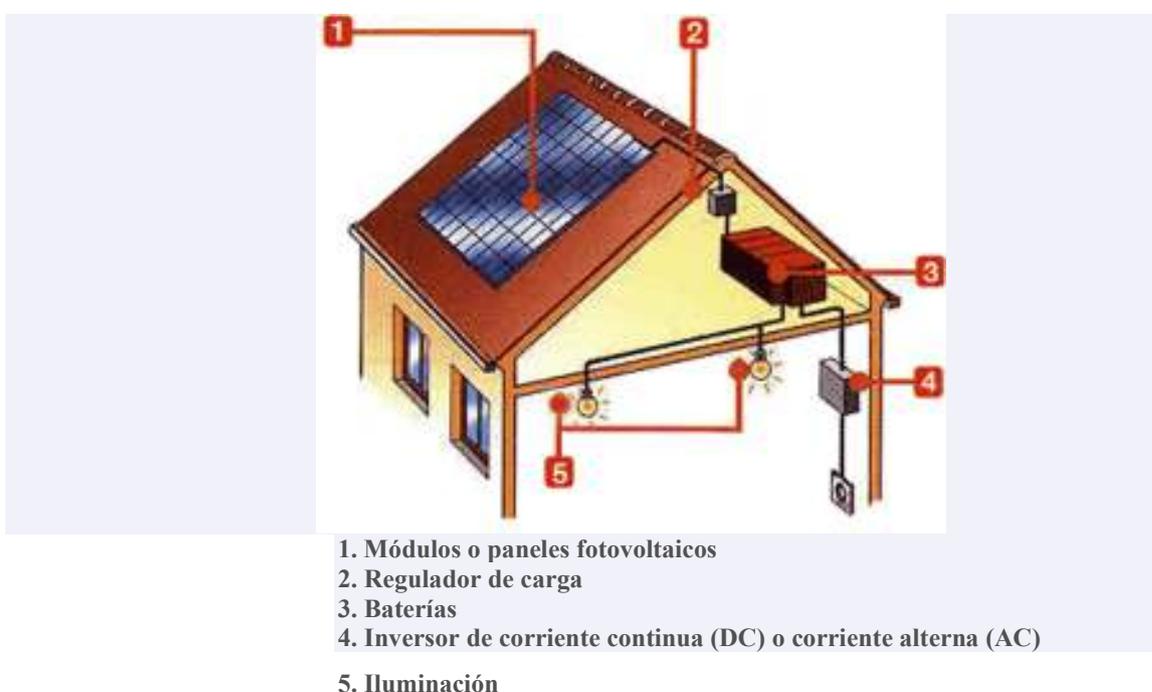


Figura 11: Funcionamiento de una instalación de energía solar fotovoltaica

#### **6.3.3.4. Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.**

Los edificios dispondrán de instalaciones lumínicas adecuadas a las necesidades de sus usuarios a la vez que eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz naturalmente en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

Otra forma de conseguir optimizaciones es unificar tecnologías: por ejemplo adoptar un sistema de iluminación con lámparas LED alimentadas con energía solar. Este sistema es muy apropiado para las islas del delta del Tigre, debido a que se adaptan a entornos donde no se requiere de una conexión a una red de suministro eléctrico.

El ámbito de aplicación, los porcentajes o valores a exigir con la implementación de los distintos sistemas o materiales propuestos en los sistemas y construcciones recomendables del presente

capítulo y los procedimientos de verificación de los valores alcanzados se definen en el Código de Edificación y en las Ordenanzas particulares que se dictaran para tal fin.

## **CAPITULO 7. DE LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS PARTICULARES.**

### **7.1. Conservación y verificación.**

Todo propietario está obligado a conservar en perfecto estado de solidez e higiene, salubridad y estética, cualquier parte del edificio y las instalaciones que contenga (incluso toldos o instalaciones no permanentes), con el propósito de no comprometer la seguridad y salubridad de sus habitantes o de terceros. Pero dichas obligaciones, deberán ser constatadas o verificadas por las autoridades pertinentes, motivo que conlleva a la creación de un Régimen de Verificación, Mantenimiento y Certificación de Cumplimiento de Conservación de las edificaciones.

### **7.2. Obra nueva: Mantenimiento y verificación.**

Toda vez que se hayan cumplido los requisitos que derivan de la obtención del certificado de final de obra, la D.O.P. incluirá la obra nueva en un registro donde se actualicen todos los datos de las edificaciones. Los edificios por lo tanto, quedarán sometidos a un régimen de inspecciones o verificaciones, tanto sean públicos como privados y los elementos a verificar serán los que estipule la D.O.P. que será debidamente descrito en el Código de Edificación pertinente o se implementará por los medios legales que la administración ostente

En dicha normativa de aplicación se describirán los elementos a verificar, el plazo para presentar el primer Informe de Verificación Técnica, la periodicidad del informe e incluso las circunstancias en que la D.O.P. podrá incluir de oficio cualquier edificación que careciera de registro como resultado de la falta de incorporación voluntaria por parte del propietario en tiempo y forma, o en casos de verificarse situaciones que pudieran resultar de peligro o dañinas al medio.

La verificación técnica obligatoria, en la que intervendrá un profesional idóneo, dará como resultado la elaboración de un Informe de Verificación Técnica (V.T.E.) que deberá exhibirse en un lugar visible del edificio y que tendrá por objeto:

I. Verificar o hacer verificar bajo supervisión y responsabilidad del profesional interviniente, el estado de conservación y estabilidad de los elementos constructivos detallados precedentemente.

II – Categorizar los daños (si los hubiere), y el tipo de medias a tomar, tecnología a aplicar y plazos de ejecución para concretarlas por mediación exclusiva del propietario que estará obligado a realizarlas.

La falta de cumplimiento de lo antes dispuesto facultará a la D.O.P. a labrar un acta de constatación y se elevará la respectiva causa contravencional a la Justicia de Faltas, sin perjuicio de otras medidas que deban tomarse en casos de peligro de derrumbes o daño ambiental severo. El estado de conservación de los elementos a verificar una vez reparados o sin reparar, cuando las condiciones de conservación garanticen su estabilidad en la primera inspección.

### **7.3. Construcciones abandonadas y/o en peligro de derrumbe.**

El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura.

Los terrenos baldíos, los inmuebles derruidos o semiderruidos, las construcciones que se encuentran paralizadas y los edificios abandonados, deben mantenerse limpios y libres de malezas, basuras, residuos y de cualquier materia que signifique riesgo o peligro para la salud o seguridad pública, asimismo deberán contar con cercos y mantener en buen estado el Camino de Ribera para asegurar la continuidad de circulación pública.

En los casos concretos de peligro de derrumbe, cuyas consideraciones estarán debidamente definidas en los protocolos de actuación del municipio (notificaciones al propietario, publicaciones, etc.), o en las normativas de aplicación), el D.E., por intermedio de la D.O.P., podrá ordenar la demolición de todo edificio o parte del mismo por administración y a cargo del propietario, previo desalojo si fuera necesario.

Las medidas a adoptar estarán en concordancia con el grado de inmediatez que ostente el peligro de derrumbe de la construcción, así como los procedimientos administrativos y legales; y siempre intervendrá un profesional perito en representación del Colegio Profesional pertinente. Deberá levantarse previamente un acta firmada por el inspector de la D.O.P. responsable de zona, su jefatura y el profesional en cuestión

Se podrá decretar el desmantelamiento de toda nueva construcción que no se ajuste a las reglas del arte del buen construir y al plano aprobado.

Cuando un edificio o parte del mismo, fuera declarado en peligro de derrumbe, se notificará al propietario los trabajos que deberá practicar y el tiempo en que deben quedar terminados. Si se ignorase el domicilio del propietario, se notificará al inquilino, si lo hubiere. De no ser ello posible se publicará un edicto y si vencido ese plazo no se hubieran iniciado los trabajos ordenados, la D.O.P. procederá por cuenta del propietario al apuntamiento o la demolición de las partes peligrosas, según fuera necesario

#### **7.4. Obras antirreglamentarias subsistentes.**

Conforme el “Informe Plan de Manejo Etapa I Pre-Diagnóstico” integrante de la ordenanza 3178/11 que establece un Régimen de Protección Cautelar Ambiental en la Localidad Delta de Tigre, existen 800.000 m2 de superficie edificada sin declarar, muchas de las cuales tampoco cumplen los estándares mínimos admisibles en sus condiciones de habitabilidad y salubridad o carecen de los debidos permisos de ejecución (para las obras de movimiento de suelos y apertura de vías de agua).

Uno de los objetivos de cualquier política urbana para garantizar su efectividad es el sostenimiento de la disciplina urbanística, por lo que deben aplicarse con todo rigor las penalidades y multas que correspondan a los responsables de construir sin permiso y redoblar estas cargas en el caso que se traten de obras antirreglamentarias.

Idéntica perspectiva disciplinar aporta la cuestión ambiental, en orden a los antecedentes que confluieron al dictado del Plan de Manejo del Delta, vinculados a la antropización descontrolada de la urbanización en este espacio singular que debe ser protegido, donde resalta la falta de control y la informalidad de buena parte del equipamiento edilicio del Delta, de las modificaciones de los estados parcelarios y de las obras modificatorias del perfil natural de las islas (rellenos, apertura de cursos de agua, endicados, etc.).

Otra premisa ineludible para la gobernabilidad es la universalidad y equidad tributaria, por lo que se hace necesario registrar todas aquellas obras que no han contribuido con las tasas vinculadas a su ejecución y que por esta omisión tributan los servicios urbanos por debajo de su categoría real.

Por otro lado, y en aparente contradicción con lo anterior, uno de los objetivos más trascendente, de carácter social, que ha propiciado el Plan, es retener la población permanente y mejorar su calidad de vida. Para ello se debe favorecer el arraigo y el elemento clave de esta cuestión es brindarle la oportunidad de mejorar sus condiciones de habitabilidad y salubridad en primerísima instancia imponiéndose la regularización de la situación dominial de sus propiedades. La falta de cumplimiento de los parámetros técnicos, proyectuales y constructivos, de sus viviendas así como el cumplimiento de las exigencias administrativas corrientes, es uno de los factores que impide que las capas más pobres de la población puedan aprobar y/o registrar sus obras, lo que contribuye a la perpetuación de las condiciones de insalubridad e informalidad.

La consecuencia lógica que surge al unificar estas premisas, será la de formular un programa de Regularización de las obras y construcciones preexistentes en el Delta que se estructure bajo las siguientes pautas:

- a) Respecto de las edificaciones, discriminar tramitaciones, penalidades y recargos en función de los usos (vivienda unifamiliar de escasa superficie respecto de las demás) y de la

capacidad contributiva de los responsables (facilidades para los residentes de bajos recursos económicos).

- b) Respecto de las obras que modificaron el ambiente (Rellenos, apertura de cursos de agua, endicados, etc.) discriminar según el grado de impacto ambiental negativo producido y la fecha de ejecución de los trabajos (antes o después de la ordenanza 3178/11.
- c) En todos los casos, se deberá dejar constancia visible de la condición de reglamentarias o no, respecto de los parámetros técnicos vigentes a la fecha estimada de su construcción de las obras preexistentes.
- d) La reglamentación que se dicte para dar curso a este proceso de regularización deberá contemplar las condiciones socioeconómicas de la población de bajos recursos, de comprobable residencia anterior a la fecha de sanción de la ordenanza 1894/96, simplificando los procedimientos administrativos corrientes en razón de su complejidad y costos y acompañando con programas sociales de mejoramiento del hábitat a fin de corregir sus estándares mínimos de seguridad y habitabilidad.
- e) En materia instrumental: Utilización de los relevamientos efectuados por aerofotogrametría y renovación anual de los mismos, Organización de un cuerpo fiscalizador especial para el Delta y Adecuación de las ordenanzas Tarifaria, Fiscal y de Faltas en orden a estos preceptos.

### **7.5. Planos de obra**

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.

### **7.6. 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 y a esta normativa.

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 8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

### **8.1. Estímulo en la edificación privada**

Los significativos impactos asociados a la satisfacción de las necesidades energéticas, de la sociedad en general y del sector residencial en particular, en términos de dependencia energética, seguridad de suministro e impacto ambiental, obligan a una adecuada y fundamentada planificación energética. Todo ello determina la imperiosa necesidad de adecuar Planes de Acción de Ahorro y Eficiencia y de Renovables, conjuntamente con políticas concretas de aplicación en la edificación.

Para motivar el diseño y ejecución de viviendas eficientes, el D.E. instituirá una premiación anual a la edificación privada como estímulo a la misma, tanto para el profesional proyectista como para el propietario.

El profesional proyectista recibirá medalla, diploma y la inclusión de la obra en los medios de comunicación locales. El propietario obtendrá la exención de impuestos municipales durante un año.

Se establecerán categorías en función de usos y superficies construidas y podrán participar todos los edificios cuyo certificado de final de obras fuera otorgado a partir del año inmediato anterior y hasta cinco años de emitido.

Otras acciones a fomentar, serán las adecuaciones en las viviendas existentes, cuando las mismas revistan acciones que impliquen mejorar los estándares de seguridad y habitabilidad conforme a una utilización más eficiente del agua o la electricidad. Serán objeto de deducciones impositivas a definir por la normativa particularizada emitidas por la autoridad competente.



**Boletín Oficial de la Municipalidad de Tigre N° 681**

Secretaría de Gobierno

