

TEXTO ORDENADO DE LA Ordenanza 1894/96

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO DE TIGRE

Con las modificaciones introducidas por Ordenanza 1996/97

Convalidado por Decreto N° 3780, dictado el 6 de octubre de 1998,
por el Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.
Vigencia dispuesta por Decreto municipal N° 1500/98, a partir del
1° de enero de 1999.-

**Con las modificaciones y el anexo introducido por Ordenanza
3344/13**

TIGRE, 30 de diciembre de 1996.-

VISTO:

La Ordenanza N° 1894/96, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre, en Sesión Ordinaria del 10 de diciembre de 1996, que textualmente se transcribe:

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO DE TIGRE

CAPITULO 1 DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 1.- RELATIVO A LAS NORMAS. ALCANCES. Las disposiciones de este código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados con las densidades de población, el uso del suelo, la ocupación del suelo, la subdivisión de la tierra, la apertura y ensanche de vías pública, los volúmenes edificables, la preservación de ámbitos históricos y paisajísticos, medio ambiente, equipamiento del suelo, de la intensidad de la ocupación, de la infraestructura y servicios, del equipamiento comunitario y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial y usos del Partido de Tigre, siendo la presente una mera enunciación indicativa que no debe interpretarse en forma taxativa.-

ARTICULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN: Estarán sometidos al cumplimiento del presente Código las personas físicas y/o jurídicas públicas o privadas, titulares del derecho real de dominio o posesión en los términos del Art. 2351 y concordantes del Código Civil, siendo las disposiciones de este Código aplicables a la propiedad privada y a la pública, cualquiera sea la afectación de sus bienes, salvo por razones de estado tanto en cuestiones de seguridad como de defensa así lo justifiquen.

ARTICULO 3.- DEROGACIÓN DE LAS NORMAS. Quedan derogadas las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que se opongan a lo normado en el presente y sin efecto alguno la terminología técnica que en este Código no se define.

ARTICULO 4.- CADUCIDAD: Transcurrido seis (6) meses desde que un trámite se paralice por causa imputable al interesado, o de producido el vencimiento del plazo específicamente otorgado, se producirá su caducidad y deberá realizar una nueva presentación ajustándose a las normas vigentes en el momento de dicha presentación.

(Art. Modificado por Ordenanza 3344/13)

ARTICULO 5.- NORMA TRANSITORIA: Todo trámite que se encuentre paralizado por causa imputable a la Municipalidad y que no surja de dichas actuaciones la intención del interesado de impulsarlas conforme las normas de procedimiento administrativo vigente, previa notificación e intimación, deberá ajustarse a lo prescrito en el presente Código

(Texto introducido por Ordenanza 3344/13)

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

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

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

ARTICULO 6.- NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA: Las restricciones y límites al dominio que surgen del presente Código se encuentran fundamentados en la Ley 8912 de “Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo”, siendo de aplicación supletoria a toda cuestión no contemplada en el presente:

- a) La propia ley 8912, de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.
- b) Las leyes nacionales y provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de este Código.
- c) Las Ordenanzas que regulen aspectos incluidos en los alcances de este Código.
- d) Las Ordenanzas, Decretos y Resoluciones que dictados con anterioridad a la vigencia de estas normas, no hayan sido derogadas, en cuanto no se opongan a lo establecido en este Código.

“e) El Plan de Manejo del Delta de Tigre”.- (Inciso introducido por Ord. 3344/13)

ARTICULO 7.- INTERPRETACIÓN: Créase la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación que se integrará por los funcionarios de las áreas técnicas, jurídicas y/o administrativas del D.E., la que estudiará e interpretará las propuestas y consultas presentadas por los particulares y elevadas por las oficinas intervinientes tendientes a la actualización de lo prescrito en este Código y su posterior incorporación a la Planilla de Usos, conforme a la modalidad que reglamente el D.E., así como contemplar cuestiones no previstas, con un criterio amplio basado en la analogía y/o el mejoramiento de la calidad de vida.

(Art. Modificado por Ordenanza 3344/13)

ARTICULO 8.- DEFINICIONES: Las palabras y expresiones de este Código tiene los siguientes significados:

USO DOMINANTE	Es el que imprime el carácter fundamental a una zona. Los demás usos deben subordinarse a él.
USO COMPLEMENTARIO	Es el uso destinado a satisfacer dentro de una misma zona o en una misma parcela funciones que resultan necesarias para el cumplimiento del uso dominante.
USO CONDICIONADO	Es el sujeto a requerimientos de ubicación, dimensiones de la tierra, formas, infraestructura, etc., según cada zona.
USO NO CONFORME	Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela y no cumpla con las normas de este Código y normas complementarias, correspondientes.
HOTELES	Aquellas construcciones que posean unidades de habitaciones amuebladas, con o sin baño privado y presten todos los servicios.
PENSIONES	Aquellas construcciones que posean unidades de habitaciones amuebladas, con o sin baño privado y presten servicios de comedor solamente.
RESIDENCIALES	Aquellas construcciones que posean unidades de viviendas destinadas a alojamiento. Cada una de ellas constituida como mínimo por una habitación amueblada, baño y cocina.

RIOTELES	Son hoteles, pensiones o residenciales ubicados en la Primera Sección de Islas, según las definiciones descriptas.
ÁREA	Superficie comprendida dentro de un perímetro conformada por dos o más zonas.
ÁREA URBANA	La destinada a asentamiento urbanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades y las de producción según planilla general de uso.
SUBAREA URBANIZADA	El o los sectores del área urbana continuos o discontinuos donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario, servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.
SUBAREA SEMIURBANIZADA	El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario.
ÁREA COMPLEMENTARIA	Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.
AREA RURAL	
ZONA	Superficie de características homogéneas, o que se pretende homogeneizar, a la que se le asigna uso y ocupación del suelo y una subdivisión mínima de la tierra.
ZONA RESIDENCIAL	La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles o complementarios.
ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA	La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural.
ZONA CENTRAL	Es la superficie destinada al sector comercial y administrativo. Con usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria (transporte, comunicaciones, comercio, bancos, seguro, hotelería, espectáculos, etc.,)
ZONA DE ESPARCIMIENTO	La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos.
ZONA INDUSTRIAL	La destinada a la localización de industrias agrupadas.
PARQUE INDUSTRIAL	Es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.
ZONA DE RESERVA	Sector que el Municipio delimite si fuera necesario en razón de un interés específico orientado al bien común.
ZONA DE RECUPERACIÓN	La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.
ZONA DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO	Al sector que el Municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.
ZONA DE PRESERVACIÓN	Es la que por sus características tradicionales, históricas, paisajísticas o ambientales, es objeto de tratamiento particularizado con el fin de preservar su carácter distintivo.
ZONA DE USOS ESPECÍFICOS	La delimitada para el uso del transporte, de las comunicaciones, de la defensa, de la seguridad, del crecimiento aluvional del territorio y sus usos y otros usos específicos.
ESPACIO CIRCULATORIO	Vías de tránsito para vehículos y peatones.
ESPACIOS VERDES Y LIBRES PÚBLICOS	Son los sectores en que predomina la vegetación y el paisaje públicos, cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.
ESPACIOS PARCELARIOS	Son los sectores destinados a parcelas urbanas, complementarias y

	rurales.
ESPACIO EDIFICABLE	Son los espacios destinados a parcelas urbanas.
COTA DE LA PARCELA O PREDIO	Cota del “nivel del cordón”, más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.
COTA I.G.M.	Cota de nivel más 3,75 establecidas en áreas inundables como apta para el desarrollo de locales habitables. El plano de nivel cero, de referencia de esta cota, es el fijado por el Instituto Geográfico Militar.
LÍNEA MUNICIPAL	Línea que deslinda la parcela de la vía pública o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.
LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA	Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.
LÍNEA DE RETIRO DE FRENTE	La línea de retiro de frente es la traza del plano vertical paralelo al de la línea municipal que delimita el volumen edificable. Para cada zona se especifica la distancia entre estas líneas.
LÍNEA DE RETIRO LATERAL	Es paralela en toda su longitud a los límites naturales de la parcela. Para cada zona se especifica la distancia entre estas líneas.
LÍNEA DE RETIRO DE FONDO	Es paralela en toda su longitud a los límites del fondo de la parcela, límite del volumen edificable. Para cada zona se especifica la distancia entre estas líneas.
PARCELA	Superficie no dividida de terreno, designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.
PARCELA DE ESQUINA	La que tiene por los menos dos lados adyacentes sobre dos vías públicas distintas.
F.O.S. (FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO)	Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela; se obtiene por la proyección del perímetro máximo del edificio, excluyéndose únicamente los balcones de vuelo menor a 1,30 m
F.O.T. (FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL)	Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.
PLANTA BAJA LIBRE	Es aquella planta al nivel del terreno que deja libre toda la superficie del suelo, excepto las imprescindibles para el funcionamiento del edificio.
ALTURA DEL EDIFICIO	Medida vertical del edificio tomada desde la cota I.G.M. de la parcela como referencia cero.
ALTURA DE LA FACHADA	Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio.
EDIFICIO TORRE	Es el edificio cuyos paramentos están aislados de los límites del predio, pudiendo ventilar e iluminar sus locales a los espacios determinados por los perímetros del edificio y del predio.
MANZANA	Fracción de terreno que, rodeada por vías públicas en la totalidad de su perímetro, y que alcanza una superficie aproximada a una hectárea.
PATIO APENDICULAR	Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado a la vía pública o al espacio abierto entre los ejes medianeros y las líneas de edificación laterales o de fondo.
VIVIENDA UNIFAMILIAR	Una única unidad de vivienda por lote tipo o superficie mínima. En el caso de dos o más viviendas unifamiliares que ocupen una sola parcela ajustada a Código, deben poseer accesos y servicios independientes.
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Edificio constituido por dos o más unidades de vivienda con accesos y servicios comunes.
BASAMENTO	Sector de los niveles inferiores de un edificio, construido considerando la cota de la parcela, sobre el cual se asienta el sector de niveles superiores del edificio.

EDIFICIO SOBRE BASAMENTO	Es el sector de niveles superiores asentados sobre el basamento, retirados de la línea municipal y de las líneas divisorias laterales y de fondo.
MODULO DE ESTACIONAMIENTO	Superficie necesaria con destino al estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento, de modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se pueda hacer sin movilizar otro vehículo.
POLVO	Conjunto de partículas sólidas, de cualquier origen, que se deposita sobre el suelo de un determinado espacio.
HUMO	Conjunto de partículas sólidas, líquidas o gaseosas que se expelen al ambiente como residuo de la combustión imperfecta.
ALBEDO	Radiación solar cromática e infrarroja reflejada por solados, paramentos o construcciones de cualquier índole.
RUIDO	Emisión de sonidos que sobrepasa los valores de intensidad (en decibeles), frecuencia (en Hertz) o los valores en fones.
EFLUENTES	Conjunto de partículas sólidas, líquidas o gaseosas tratadas o capaces de provocar la contaminación del ambiente.
VIBRACIÓN	Perturbación mecánica que se propaga en los cuerpos estáticos y cuya intensidad sobrepasa la aceleración de 2,5 mm/segundo (escala de Sieberg).
AMBIENTE URBANO	Conjunto del espacio aéreo, aguas superficiales o entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.
USO DE SUELO	Es el destino establecido en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.
SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE	Es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda o su equivalente, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores.
SUPERFICIE SEMICUBIERTA EDIFICABLE	Es la que tiene cerramiento en la cubierta superior y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene ellas no producen un cierre total por ser su altura de 1,00 m o inferiores.
LÍNEA DE COMPENSACIÓN	Línea paralela a la línea de retiro de frente, fondo o línea de retiros laterales, que permite ajustar el área edificable según el F.O.S. de la zona.
ÁREA DE COMPENSACIÓN	Es la superficie determinada por la línea de compensación y la línea de retiro de frente, fondo o línea de retiros laterales.
ÁREA RURAL	
DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA	Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.
DENSIDAD POBLACIONAL NETA	Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.
INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN	Es la densidad poblacional medida por metro cuadrado.

(Texto introducido por Ordenanza 3344/13)

“ARTICULO 8°.- DEFINICIONES: Las palabras y expresiones de este Código tendrán el significado que se explicita en el GLOSARIO que se agrega como Anexo II. CÓDIGO DE ZONIFICACION DE TIGRE”

(Art. Modificado por Ordenanza 3344/13)

ARTICULO 9.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO. El territorio se clasifica en:

9.1. ÁREA URBANA

9.1.1. Subarea urbanizada

- 9.1.1.1. De carácter residencial: Zonas Tr, R6, R4, R1u,
- 9.1.1.2. De carácter central: Zonas Tc,
- 9.1.2. Subarea semiurbanizada
 - 9.1.2.1. De carácter residencial: Zonas R1, R2, R3, R5,
 - 9.1.2.2. De carácter central: Zonas C1, C2, C3, C4,
 - 9.1.2.3. De carácter industrial: Zonas I1, I2, I3, I4.

9.2. ÁREA COMPLEMENTARIA

- 9.2.1. De carácter esparcimiento: Zonas E.
- 9.2.2. De carácter residencial: Zonas Rp.
- 9.2.3. De carácter industrial: Zonas Ip.

9.3. ÁREA RURAL

- 9.3.1. De carácter rural: Zonas A1
- 9.3.2. Islas: Zonas A2
- 9.3.3. Uso específico: Zonas U.E.
- 9.3.4. Club de Campo: Zonas CC.

(Texto introducido por Ordenanza 3344/13)

“ARTICULO 9º.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO:

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

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

9. 1.1. ÁREA URBANA

9. 1.1.1. Subárea urbanizada

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

9. 1.1.1.2. De carácter central: Zonas Tc,

9. 1.1.2. Subárea semiurbanizada

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

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

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

9. 1.2. ÁREA COMPLEMENTARIA

9. 1.2.1. De carácter esparcimiento: Zonas E.

9. 1.2.2. De carácter residencial: Zonas Rp.

9. 1.2.3. De carácter industrial: Zonas Ip.

9. 1.3. ÁREA RURAL

9. 1.3.1. De carácter rural: Zonas A1

9. 1.3.2. Anulado

9. 1.3.3. Uso específico: Zonas U.E.

9. 1.3.4. Club de Campo: Zonas CC.

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

ARTICULO 10.- ABREVIATURAS: El significado de las abreviaturas y siglas contenidas en las normas del presente Código es el siguiente:

MUNICIPALIDAD	Municipalidad de Tigre
D.E.	Departamento ejecutivo.
L.M.	Línea Municipal.
F.O.S.	Factor de ocupación del suelo
F.O.T.	Factor de ocupación total.
L.	Largo de la parcela
H.	Altura.

E.M.	Eje medianero
L.R.F.	Línea de retiro de frente.
L.R.L.	Línea de Retiro lateral
L.R.F°	Línea de retiro de fondo.
L.de C.	Línea de compensación.
A de C.	Área de compensación.
Tr	Torre residencial.
R	Residencia
u	Urbanizada
C	Comercial
I	Industrial
E	Esparcimiento
p	Parquizada
U.E.	Uso específico.
A	Agropecuaria
CC	Club de Campo
BC	Barrio cerrado
LF°PF	Línea (eje medianero) de fondo parcela frentista

ARTICULO 11.- PLANILLA DE INDICADORES: Pónese en vigencia la “planilla de indicadores”, que se incorpora como separata y que contiene los requisitos de carácter general y de cumplimiento obligatorio sobre subdivisión, edificación, condiciones ambientales y particularidades de cada zona, sin perjuicio de las que en forma particular pueda especificar este código u ordenanzas vigentes o futuras.

ARTICULO 12.- PLANILLA DE USOS: Pónese en vigencia la “planilla de usos”, que se incorpora como separata y que contiene los usos permitidos en cada zona, de acuerdo a sus particularidades, dejándose constancia que todos aquellos no expresamente autorizados deben considerarse usos no compatibles.

La planilla está formada por los siguientes usos:

I - RESIDENCIAL

a) VIVIENDA

1. Vivienda unifamiliar
2. Vivienda multifamiliar

b) HOTELERÍA

1. Alojamientos transitorios
2. Hoteles en general
3. Instituciones públicas o privadas de alojamiento
4. Rioteles

II - INSTITUCIONAL

c) EDUCACIÓN

1. Campus universitario
2. Escuela diferencial
3. Escuelas o colonias con internados
4. Guarderías
5. Institutos educativos y técnicos
6. Preescolar
7. Primaria
8. Secundaria
9. Universitaria y superior no universitaria

d) CULTURA

1. Institutos de cultura públicos o privados

e) CULTO

1. Iglesias y templos

f) SANIDAD

1. Consultorios externos
2. Instituciones públicas o privadas de salud

g) SERVICIOS

1. Instituciones públicas o privadas de servicios

III - RECREACIÓN Y DEPORTES

1. Actividades deportivas
2. Camping
3. Circuitos de motos
4. Circuitos karting
5. Clubes sin fines de lucro
6. Polígono de Tiro
7. Recreación en general
8. Zoológico
9. Acuario

IV - COMERCIOS

h) MAYORISTA

1. Al aire libre
2. Con depósito (excepto productos perecederos)
3. Con depósito (productos perecederos)
4. Depósitos de combustibles.
5. Depósitos en general
6. Depósitos fiscales
7. Sin depósito

i) MINORISTA

1. Acuario (venta de peces y accesorios)
2. Agencia de lotería
3. Almacén, despensa
4. Amenidades
5. Artículos de Deportes
6. Artículos de jardín
7. Artículos industriales
8. Artículos para el hogar
9. Artículos regionales
10. Automotores y accesorios
11. Aviones
12. Bar
13. Bar, pool, billares
14. Bazar
15. Bicertería
16. Carnicerías
17. Cerrajería
18. Disquería
19. Embarcaciones y accesorios
20. Fábrica de pastas
21. Ferretería
22. Florería
23. Forrajería
24. Fotografía
25. Fraccionamiento y envases comerciales
26. Heladería con elaboración
27. Heladería sin elaboración
28. Indumentaria
29. Kioscos
30. Materiales de construcción
31. Mercado Supermercado y autoservicio
32. Mueblería
33. Panadería
34. Papelería, librería y juguetería
35. Peluquería
36. Pescadería
37. Salón de belleza
38. Salón de fiestas y eventos
39. Tapicería
40. Toldos y lonas
41. Venta de pasajes
42. Verdulería y frutería
43. Veterinaria
44. Videojuegos
45. Vinería y jugos
46. Zapatería

j) SERVICIOS

1. Comerciales
2. De comidas y bebidas

3. Financieros
4. Lavadero de ropa
5. Personales o eventuales
6. Profesionales
7. Remises
8. Rotisería y comidas para llevar

V - REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO

k) DEL AUTOMOTOR

1. Chapa y pintura
2. Electricidad
3. Estaciones de Servicios (no generan zona)
4. Frenos, alineación y balanceo
5. Gomería
6. Lavadero
7. Mecánica
8. Tapicería
9. Venta y recambio de lubricantes

l) VARIOS

1. Computación
2. Electrodomésticos

VI - GARAJES Y ESTACIONAMIENTO

Garajes de

1. Automóviles
2. Carros Atmosféricos
3. Guarderías náuticas
4. Pompa fúnebre
5. Transporte colectivo de personas
6. Transporte de hacienda
7. Transportes escolares

VII - ESTACIONES TERMINALES

Terminales de

1. Aeropuertos y helipuertos
2. Carga automotor
3. Transporte de pasajeros

VIII - INDUSTRIA (fabricación)

m) PRODUCTOS ALIMENTICIOS

1. Dulces, mermeladas y jaleas
2. Embutidos y fiambres (concentrados)
3. Galletitas, bizcochos y golosinas

n) PROCESAMIENTO

1. Conservación de productos alimenticios
2. Conservación de productos no alimenticios

o) TEXTILES

1. Alfombras y tapices
2. Colchones
3. Cordelería
4. Hilanderías (hilados)
5. Tejeduría
6. Teñido de pieles

p) AUTOMOTORES

1. Autopartes
2. Vehículos

q) VESTIDOS Y CALZADOS

1. Algodón y lana
2. Confección de vestidos, calzados y accesorios
3. Cuero
4. Materiales no sintéticos
5. Materiales sintéticos

r) METALÚRGICA

1. Alambres
2. Aparatos de uso domésticos eléctricos y a gas.
3. Bulones, tornillos
4. Carpintería metálica
5. Envases en hojalata o chapa
6. Equipos de uso domésticos eléctricos y a gas
7. Estampado
8. Fabricación artículos de ferretería e industria
9. Fabricación de herramientas
10. Máquinas y herramientas en general
11. Mechas y clavos
12. Tambores, tanques y depósitos metálicos
13. Tubos, caños y accesorios

s) ESTRUCTURA PARA LA CONSTRUCCIÓN

1. Astilleros (construcciones navales)
2. Astilleros (reparaciones de embarcaciones)
3. Obradores

t) MADERAS Y MUEBLES

1. Aserradero
2. Cajonería y pallets
3. Carpintería
4. Ebanistería
5. Machimbre y pisos de madera
6. Maderas terciadas y aglomerados
7. Talleres para preparar madera

u) QUÍMICAS

1. Abonos, fertilizantes y plaguicidas (Ord. 772/88)
2. Gases comprimidos y licuados
3. Pinturas, barnices, lacas, tintas y derivados
4. Productos de uso doméstico (Ord. 772/88)
5. Productos farmacéuticos y veterinarios (Ord. 772/88)

v) ELEMENTOS NO METÁLICOS

1. Cemento y fibrocemento
2. Cestería y cepillos
3. Espejos y vidrios
4. Losas y premoldeados
5. Mármoles, granitos, cerámicos y mosaicos
6. Pinceles y escobas
7. Planta de asfaltos y hormigón
8. Premoldeados en general

w) PRODUCTOS PLÁSTICOS

1. Estrucción
2. Forma (molde)
3. Impresión
4. Inyección
5. Laminación
6. Plástico reforzado
7. Soplado

IX - SERVICIOS INDUSTRIALES

Reparación y mantenimiento

1. Artesanal
2. Control de calidad. Elementos de la industria
3. Electrodomésticos (heladeras, lavarropa, etc.)
4. Elementos comerciales
5. Fraccionamiento y envases para la industria
6. Lavaderos industriales
7. Máquinas industriales
8. Tornería y herrería

y) RECUPERACIÓN DE MATERIALES

1. Metálicos
2. No metálicos
3. Plásticos
4. Tratamiento de efluentes y residuos

X - ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

1. Apicultura
2. Criadero de aves
3. Vivero

NOTA: Por rubros "impresión" y "artesanías regionales y venta de muebles", ver Dec 215/99.

Por rubro "panaderías", ver Decreto 2005/99.

Impresión en R5, hasta 100 m2. Ver Decreto 11/06

ARTICULO 13.- POBLACIÓN MÁXIMA POR EDIFICIO EN UNA PARCELA: Se computará de la siguiente manera:

USO	Cantidad de ambientes	Personas por dormitorio	Superficie cubierta total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2 inclusive	2	14,00 m2.
	Más de 2	2	10,00 m2.
Residencial multifamiliar	Hasta 2 inclusive	2	15,00 m2.
	Más de 2	2	12,00 m2

USOS	Personas por local/módulo	Superficie cubierta total mínima por persona (módulo)
Comercial y análogos	1	10,00 m2.
Espectáculos públicos	1	1,00 m2.
Bailables	1	1,00 m2.

La superficie cubierta determinada por los índices antes expuestos no podrá, en ningún caso, superar a la superficie de edificación (F.O.S. y F.O.T.) y la densidad que se establezca para cada zona.-

CAPITULO 2 DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

ARTICULO 14.- SUBDIVISIÓN: Para poder efectuar las operaciones de subdivisión necesarias, los proyectos de los mismos deberán ajustarse a lo exigido para la zona conforme a la planilla de indicadores urbanísticos del presente Código y las disposiciones del Decreto Ley 8912/77 y el Decreto provincial 1549/83.

Párrafo introducido por Ordenanza 3344/13:

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

ARTICULO 15.- VISADO: A efectos de cumplimentar el artículo 8 del Decreto provincial 1549/83, Reglamentario del Decreto Ley la Ley 8912/77, la Municipalidad a través de sus organismos técnicos, procederá al visado previo de los planos de mensura, englobamiento o subdivisiones. A los efectos del visado de planos de subdivisiones el área urbana deberá contar con la siguiente infraestructura:

- 1.1. Agua potable por red distribuidora o potable de pozo surgente.
- 1.2. Pavimentos y desagües pluviales.
- 1.3. Red distribuidora de electricidad.
- 1.4. Alumbrado público.
- 1.5. Desagües cloacales.

En las zonas residenciales extraurbanas se deberá cumplir con lo dispuesto en el art. 62 inciso b) del Decreto Ley 8912/77 y art. 3, 4 y 5 del Decreto provincial 1549/83.

En las demás zonas conforme al artículo 62 inciso c del Decreto Ley 8912/77, el Departamento Ejecutivo determinará la infraestructura a exigir.

ARTICULO 16.- VISADO: En los planos de mensura y subdivisión de parcelas se agregará una planilla donde conste:

- Zonificación
- F.O.S.
- F.O.T.
- Densidad.
- Retiros.
- Usos dominante y complementario
- Característica edilicia.
- Condiciones ambientales.
- Cercos y veredas.

ARTICULO 17.- VISADO: Los titulares de dominio de fracciones de tierra superiores a dos mil metros cuadrados (2.000m².), que en la actualidad no cuentan con los servicios enunciados en el artículo 15, en caso de requerir la visación de planos de subdivisión que generen más de tres parcelas, siempre y cuando lo permita el presente Código de Zonificación del Partido de Tigre, deberán realizar las obras de infraestructura previstas en el mencionado artículo.-

El Departamento Ejecutivo podrá obviar la exigencia de aquellos servicios que prestados por empresas concesionarias, tengan previsto las instalaciones correspondientes dentro de los tres años de la fecha de solicitud de visación. Debiendo el interesado agregar constancia de la empresa concesionaria que acredite lo mencionado.

ARTICULO 18.- PREFACTIBILIDAD: Los trámites relacionados con subdivisiones, se iniciarán con solicitud de prefactibilidad, en la cual los Departamento Técnicos el Departamento Ejecutivo indicarán las condiciones que la misma debe reunir para ser autorizable.

ARTICULO 19.- COTA INUNDABLE. Para poder subdividir tierras, las mismas deberán encontrarse sobre la cota inundable. Aquellos inmuebles que se encuentren en zona inundable a efectos de poder llevar adelante trámite de subdivisiones, conforme los indicadores de este Código, además de cumplir con los artículos precedentes, deberá adecuar los mismos a efectos que la cota de la tierra sea de + 3,75 IGM; debiendo realizarse las tareas de relleno en forma previa a la aprobación de la subdivisión. En el momento de presentar la prefactibilidad deberá acompañar:

- a) Sistema de relleno a utilizarse.
- b) Proyecto del cual deberá surgir el estudio correspondiente a la resolución de la cuenca hidráulica, con el libre escurrimiento de las aguas sin causar perjuicio a terceros, visado por la Dirección Provincial de Hidráulica.

ARTICULO 20.- CURSOGRAMA: El Departamento Ejecutivo pondrá en vigencia el cursograma necesario para cumplir con la presentación de planos, el cobro de los Derechos de Oficina, la verificación del

cumplimiento del Decreto Ley 8912/77 y normas reglamentarias, concordantes y complementarias, visando únicamente los planos que cumplan con dichas exigencias o haciendo las observaciones que correspondieren.

ARTICULO 21.- APERTURA DE CALLES: Cuando un nuevo fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros entre líneas municipales. Cuando las mismas sean continuación de calles más anchas o avenidas, conservarán el ancho de estas últimas. Estos trazados deberán contar con la aprobación previa del Departamento Ejecutivo

ARTICULO 22.- SUBDIVISIONES EN ZONAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS: Para subdividir fracciones de 7.500 m² o más, deberá presentarse para la aprobación previa por el Departamento Ejecutivo, el anteproyecto de la subdivisión. Para aprobarla, los organismos técnicos del Departamento Ejecutivo ajustarán sus requerimientos a lo establecido por la Ley 8912, de Ordenamiento Territorial, normas complementarias, concordante y reglamentarias.

ARTICULO 23.- NUEVOS AMANZANAMIENTOS: Cuando se produzcan fraccionamientos que den lugar a la creación de nuevas manzanas, dos lados consecutivos de la misma tendrán un lado mínimo de sesenta (60) metros, y un máximo de ciento cincuenta (150). Sobre la vía de circulación principal el lado no será inferior a ciento cincuenta (150)m. La superficie no será inferior en ningún caso a los 7.500 metros cuadrados.

ARTICULO 24.- APROBACIÓN DE SUBDIVISIÓN O AMANZANAMIENTOS: A los efectos previos, se deberá cumplir con las exigencias de infraestructura que imponga el Departamento Ejecutivo a través de sus organismos técnicos. Los proyectos de subdivisión o amanzanamiento deberán ajustarse a los indicadores que aquellos organismos técnicos exijan por aplicación subsidiaria de otras disposiciones vigentes u otras nuevas a dictarse, generales o particularizadas

ARTICULO 25.- FORMA DE LOS LOTES: No podrá subdividirse con dimensiones inferiores a las establecidas en la presente norma. La conformación de los nuevos lotes, será tal que no impida el cumplimiento de las normas asignadas a la zona.

ARTICULO 26.- SUBDIVISIÓN LOTES EDIFICADOS: Solo se autorizará la subdivisión de lotes edificados cuando además de resultar unidades parcelarias que cumplan con las presentes normas, las construcciones existentes queden dentro de las normas del presente Código.

ARTICULO 27.- SUBDIVISIONES BAJO COTA: Cualquiera sea la dimensión mínima establecida para la subdivisión de la tierra en las diferentes zonas, aquellas que se encuentran bajo la cota inundable (3,75 I.G.M.) y no cuenten con infraestructura, se regirán por la Ley 6254.

Párrafo introducido por Ordenanza 3344/13:

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

ARTICULO 28.- PUBLICIDAD DE LOS LOTEOS: Debe regirse por la Ley provincial 9078 y Decreto municipal 2195/78, normas complementarias, reglamentarias y modificaciones futuras.

ARTICULO 29.- CALLES A ENSANCHAR: La Municipalidad fijará las nuevas líneas Municipales, determinándose de esta manera el área resultante.

ARTICULO 30.- PARTICULARIDADES: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillo de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente: fondo, debiendo mantener el lote remanente la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que, desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Inciso e) introducido por Ordenanza 3344/13:

“e) Efectuar englobamientos parcelarios en el Delta de Tigre”.

CAPITULO 3 CLUBES DE CAMPO

ARTICULO 31.- La creación de clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de las exigencias establecidas en el presente capítulo y en el Decreto Ley 8912/77.-

ARTICULO 32.- RESPONSABILIDAD: Los patrocinadores del proyecto deben asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

ARTICULO 33.- SERVICIOS ESENCIALES:

- a) **AGUA:** Deberá asegurarse el agua para consumo humano en la calidad y cantidad necesarias, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, Deberá garantizarse también la provisión de agua para las necesidades de las instalaciones de uso común. Solo podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones, sí:
La napa a explotar no está contaminada ni tenga posibilidades de estarlo, por las características del suelo.
Los pozos de captación se realizan de acuerdo con las normas provinciales vigentes.
La densidad neta no supera las 12 unidades de viviendas por hectárea.
- b) **CLOACAS:** Se exigirá que cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las características del suelo o la concentración de viviendas en un determinado sector lo requiera, se realice la instalación cloacal completa, garantizando la depuración de los efluentes.
- c) **ENERGÍA ELÉCTRICA:** Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.
- d) **TRATAMIENTO DE CALLES Y ACCESOS:** Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que une el acceso principal con las instalaciones centrales del Club, con una capacidad de soporte de 5.000 Kg. Por eje. Las calles secundarias deberán ser tratadas con los pavimentos que indique el Departamento Ejecutivo, por intermedio de sus organismos técnicos, en cada caso particular.
- e) **VINCULACIONES:** El acceso que vincule al Club con la calle externa pavimentada más próxima, será tratado de manera tal que se garantice su uso en cualquier circunstancia.
- f) **FORESTACIÓN:** La franja lindera al Club deberá arbolarse en todo su perímetro interno al Club.
- g) **ELIMINACIÓN DE RESIDUOS:** Deberá utilizarse un sistema que no provoque efectos tales como humo, olores, etc.

ARTICULO 34.- CIRCULACIÓN PERIMETRAL: Deberá cederse una franja perimetral de ancho igual a 7.50 m. O más, con destino a vías de circulación. Mientras la Municipalidad no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el Club.

ARTICULO 35.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARTICULARES: Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas. La superficie total mínima del Club, la cantidad de viviendas por hectáreas, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

A	B	C	D	E
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Definición de los títulos del cuadro precedente:

A	Cantidad máxima de viviendas
B	Densidad bruta máxima vivienda/Ha.
C	Superficie total mínima / Ha.
D	Superficie mínima unidades funciones. Lotes m2.
E	Área esparcimiento mínima sobre el total de superficie del Club.

Los valores intermedios se obtienen por interpolación lineal.

ARTICULO 36.- ÁREA COMÚN: El área común de esparcimiento deberá ser arbolada y equipada de acuerdo con la finalidad del Club y a la cantidad prevista total de los usuarios.
La red de circulación interna deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto. Las calles principales tendrán un ancho de 15,00 m y las secundarias de 11,00 m
Los “cul de sac” no tendrán un diámetro menor que 25.00 m

ARTICULO 37.- SEPARACIÓN ENTRE VOLÚMENES: En los casos en que las unidades de vivienda no se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual o mayor a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

En los casos en que se proyecten unidades de vivienda a partir de lotes, subparcelas o unidades funcionales de este tipo, se deberá cumplir en cada caso:

F.O.S.	0,3
F.O.T.	0,45
Retiro de frente	6,00 m
Retiro de fondo	9,00 m
Retiro bilateral	17% de cada lado

ARTICULO 38.- ASPECTOS paisajísticos: Al proyectar un Club de Campo deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, ríos, lagunas, arroyos, etc.,

ARTICULO 39.- PODER DE POLICÍA MUNICIPAL: En todos los casos se garantizará que los organismos técnicos en ejercicio del poder público de policía municipal, tengan libre acceso a las vías de circulación internas y control sobre los servicios comunes.

ARTICULO 40.- INFRAESTRUCTURA - RESPONSABILIDAD: La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario de áreas urbanas, serán responsabilidades de los titulares del dominio de los Clubes de Campo, en cuanto a su funcionamiento.

ARTICULO 41.- CURSOGRAMA: Para obtener la convalidación técnica preliminar de los anteproyectos de Clubes de Campo, deberá presentarse ante la dependencia provincial correspondiente con la prefectibilidad municipal.

CAPITULO 4 INFRAESTRUCTURA. SISTEMA ESTÁTICO

ARTICULO 42.- EMPLAZAMIENTO DE POZOS NEGROS: En áreas sin infraestructura los pozos negros deberán colocarse dentro del retiro de frente a una distancia mayor a 1,50 m del eje medianero.

ARTICULO 43.- EXTRACCIÓN DE AGUA: En áreas sin infraestructura la perforación de agua y/o pozo de extracción de agua deberá estar en el retiro de fondo o en el fondo libre de manzana y a una distancia no menor de 10,00 metros del pozo negro.

CAPITULO 5 NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN

ARTICULO 44.- PARCELAS DE DIMENSIONES REDUCIDAS: Si por aplicación de los factores F.O.S., F.O.T. y densidad en predios de dimensiones reducidas, resultaran volúmenes insuficientes para el USO RESIDENCIAL, se autorizará la construcción sobre aquellos predios, de una vivienda UNIFAMILIAR MÍNIMA.

La superficie de esta vivienda unifamiliar mínima se establece en 70,00 m²., y deberá cumplir con los retiros establecidos para la zona. El uso del predio será en este caso EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL.

ARTICULO 45.- RETIROS LATERALES:

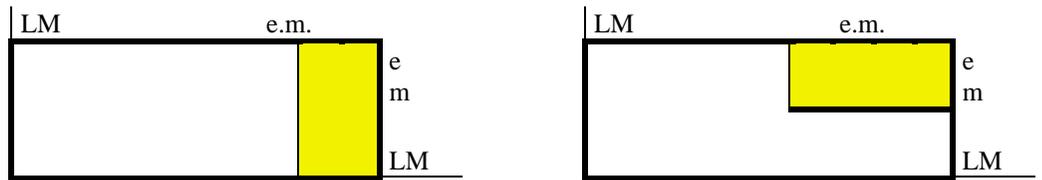
- a) En los predios con lados no paralelos los retiros que se establecen en forma de porcentajes, se tomarán sobre la semisuma de longitud del frente y el fondo.
- b) Cuando las líneas de retiro lateral no sean paralelas a los ejes medianeros laterales, se podrá construir en forma paralela al eje medianero lateral. Los triángulos de superficie así formados deberán ser similares en su superficie y se llamarán áreas compensadas.
- c) En los retiros laterales menores a 3,00 m, no podrán ventilar locales de primera categoría, cuando sea igual o mayor a 3,00 m el retiro lateral, se podrá ventilar e iluminar locales de primera categoría en las construcciones de planta baja.
- d) En zonas residenciales los retiros bilaterales podrán compensarse por un solo retiro lateral equivalente a la suma de ambos.
- e) En las zonas de edificación discontinua, las construcciones podrán retirarse bilateralmente de los ejes medianeros, con un mínimo de 1,25 m, de eje medianero al paramento de la construcción, no pudiendo ventilar ni iluminar locales de la vivienda.
- f) Las parcelas menores a 11,00 m, no respetarán retiro lateral.
- g) Las parcelas cuyos anchos no respondan a lotes tipos, se regirán según las CARACTERÍSTICAS expresadas en la planilla de indicadores urbanísticos de cada zona.

ARTICULO 46.- RETIROS DE FONDO: La línea de retiro de fondo queda establecida en algunas de las zonas del Partido por número fijo y en otras por aplicación de las fórmulas L-20/2 y L-15/2, donde L es el largo del lote considerado. El retiro de fondo nunca será inferior a 3,00 m. Cuando las líneas (L) no sean del mismo largo, el retiro de fondo se determinará por la semisuma de ambos lados.

Cuando la línea de retiro de fondo se considere paralela al eje medianero de fondo, se podrá determinar áreas de compensación, debiendo las mismas ser similares en su superficie.

En zonas residenciales, cuando por fórmula se determine más de 15 m, se podrá tomar un retiro de fondo igual a 15,00 metros. En el resto de las zonas cuando por fórmula se determine más de 20,00 metros, se podrá dejar un retiro de fondo de 20,00 metros.

TERRENOS DE ESQUINA: En terrenos de esquina, el espacio resultante de la aplicación de la línea de retiro de fondo, correspondiente al lado mayor de la parcela, podrá tomar las dos posiciones que se indican a continuación:



ARTICULO 47. OCUPACIÓN DE RETIRO DE FONDO: Se permitirá la ocupación del fondo con usos complementarios de la residencia, tales como quincho, parrillas, depósitos familiares, baños de servicio, etc., que no impliquen actividad productiva o de depósito comercial, según la siguiente escala:

- Para parcelas de hasta 300 m²., hasta 30 m²., de ocupación de fondo y una altura máxima de 3,00 m
- Para parcelas de más de 300 m²., hasta 40 m², de ocupación de fondo y una altura máxima de 3,00 m
- Las superficies mencionados en los incisos a) y b) deben computarse a los efectos del F.O.S. y el F.O.T.
- El área complementaria de ocupación de retiro de fondo podrá ser construida a continuación de la vivienda o no, debiendo realizarse siempre en planta baja y su cubierta no será accesible.

ARTICULO 48.- RETIRO DE FRENTE: En las zonas residenciales, con línea de retiro de frente, se podrá ocupar en forma paralela a la línea municipal hasta un 50% del ancho del predio, con un retiro mínimo de 2,00 m, de la línea municipal, debiendo compensar sobre el mismo frente el área invadida, determinándose la misma superficie que hubiese resultado de respetar la línea de retiro de frente.

ARTICULO 49.- PARCELAS ATÍPICAS: Las parcelas existentes que no estén de acuerdo con las normas del presente Código, se considerarán parcelas atípicas. Estos terrenos deberán ser tratados por intermedio de los organismos técnicos municipales y se resolverá por la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código De Zonificación, de acuerdo al criterio de la presente norma.

ARTICULO 50.- URBANIZACIONES ESPECIALES : Toda parcela que tenga una superficie igual o mayor a 7.500 m²., y que se pretenda darle destinos y/usos distintos a lo especificado en este Código en la zona donde se implanta, podrá considerarse como una Urbanización Especial y/o de Usos Específicos. El Departamento Ejecutivo, a través de los organismos técnicos, emitirá los informes correspondientes y en caso de ser los mismos favorables a lo peticionado, elevará las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento.

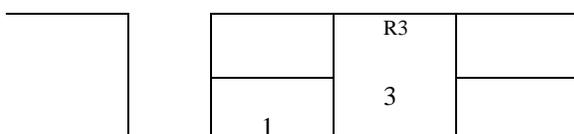
ARTICULO 51.- TERRENOS EN ESQUINAS:

- Los terrenos en esquinas con una superficie de hasta 250 m²., cumplirán con las normas de retiro de frente y fondo sobre un lado de la parcela, a elección. No se exigirá el cumplimiento de los retiros laterales.
- En zonas C1, C2, C3 y basamento de Tc, no será obligatorio el retiro de fondo en terreno de esquina.

ARTICULO 52.- LOTES CON FRENTE A DOS O MAS CALLES: El fondo libre a dejar en estos casos, se resolverá en particular mediante la intervención de los organismos técnicos del Departamento Ejecutivo para su elevación a la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código De Zonificación. La solución adoptada no podrá crear situaciones perjudiciales respecto de los fondos libres de las parcelas.

ARTICULO 53.- PREDIOS EN ESQUINAS CON DOS ZONIFICACIONES:

- Podrá cumplir cualquiera de las dos zonas. Elegida la zonificación correspondiente las construcciones se registrarán por la zona elegida.
- Norma válida para el primer lote exclusivamente: En caso de unificación los usos solo se concederán si los lotes que se unifican cumplen con los siguientes parámetros:
 - Cuando tengan como máximo la medida mínima de frente establecida para la subdivisión del área primitiva.
 - Sólo podrán permitirse al lote con frente a la calle perpendicular a la parcela que se anexa.
 - No se permitirá cuando la anexión se efectúe por la línea de fondo.



- NO SE HABILITA
- SE PUEDE HABILITAR
- NO SE HABILITA

LFPF			2	LFPF: Línea de fondo parcela frentista.
		C2		

ARTICULO 54.- INCREMENTOS DEL F.O.T. Y DENSIDAD: Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad determinados para cada zona, se establecen los incrementos o premios que se indican a continuación. Estos incrementos en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos establecidos, según la siguiente discriminación:

- Por ancho de parcela:
 - Para parcelas existentes:** a partir de 10,00 m, 2,5% de aumento del F.O.T. por cada metro en más de incremento en el ancho del lote, hasta un máximo del 25%.
 - Para nuevas parcelas:** el mismo incremento a partir de los mínimos exigidos. Para parcelas de esquinas se considera ancho el lado de menor dimensión.
- Por edificación separada de ejes divisorios laterales: Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de 4,00 m, se incrementará el F.O.T. entre el 10% y el 15% por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un 30% en total, por cada metro de retiro un 3%.-
- Por edificación retirada voluntariamente más allá de la línea de retiro de frente a razón de 3% por cada metro de retiro, con un máximo de 15%.
- Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada zona, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un 10%.
- Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, 0,5% por cada metro, a partir de los 10 m, y con un máximo del 10%.

El F.O.S. y la densidad que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponden.

ARTICULO 55. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: En cubiertas inclinadas o no planas, la altura se medirá al baricentro del tímpano; por encima del plano límite establecido por la altura de edificación podrán construirse tanques de agua, conductos, antenas y barandas. Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta baja libre o en los casos que por problemas de cota se deba rellenar el terreno, la altura se computará a partir del nivel de ocupación.

ARTICULO 56.- PATIOS:

- No se autorizarán los patios internos como medio de ventilación e iluminación de locales, de habitación o trabajo (locales de primera clase). Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.
- PATIOS APENDICULARES:** La abertura de unión de estos patios con los espacios abiertos deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad del patio.
- CARÁCTER Y DIMENSIONES DE PATIOS AUXILIARES:** Se denominan así las áreas descubiertas que por sus dimensiones no son aptas para iluminar o ventilar locales de primera categoría. A estos patios sólo podrán dar baños, cocinas y locales auxiliares. La distancia d entre parámetros enfrentados será igual a: $d=h/5$. Las líneas medianeras se considerarán como paramentos de igual altura que la de los paramentos que las enfrenten. Su superficie no podrá ser inferior a 12,00 m²., y su lado mínimo 3,00 m
- FORMA DE MEDIR LOS PATIOS:** Las dimensiones de los patios se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de cualquiera y todos los voladizos. Cuando en un patio se ubique una escalera abierta, se incorpora a la superficie del patio la mitad de la superficie de la escalera. La superficie de la escalera es la medida superficial de su proyección horizontal.
- PATIOS CUBIERTOS:** Ninguno de los patios podrá cubrirse con elementos fijos ni vidriados ni corredizos. Solo se permiten toldos plegables de tela, protegiendo las aberturas que dieran a esos patios.

ARTICULO 57.- SEPARACIÓN ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE MEDIANERAS: Llámase "ESPACIO URBANO INTERNO" al comprendido entre volúmenes edificados que permiten lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

- En dichos espacios urbanos pueden ventilarse los locales de primera, segunda, tercera, cuarta y quinta categoría.
- Puede utilizarse dicha ocupación en los distritos en que los edificios se rigen por coeficientes urbanísticos, es decir, las zonas de viviendas multifamiliares.
- Deberá cumplirse con todos los indicadores establecidos para el área: F.O.S., F.O.T., densidad y retiros.
- La densidad a adoptar es la del área respectiva.

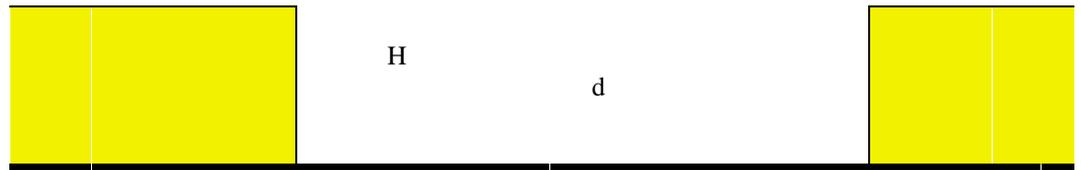
- e) La Relación entre las alturas de los edificios y su separación se establece de acuerdo a los siguientes parámetros.:

R: relación.

H: altura del paramento del cuerpo mas alto, medida desde nivel piso de planta baja hasta parapeto de azotea.

D: separación entre cuerpos enfrentados.

R: H/d



Cuando se edifique con altura correspondiente a planta baja y primer piso, el espacio urbano deberá tener las siguientes dimensiones:

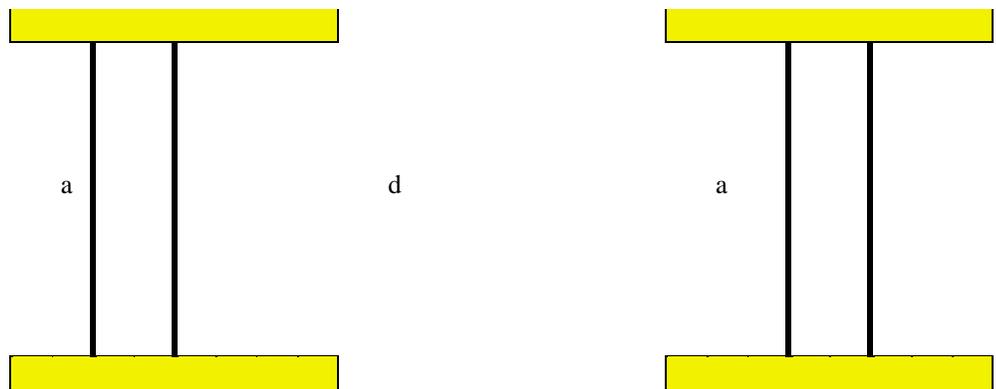
LADO MENOR: igual a la altura de los edificios enfrentados y no menor a 5,00 m

LADO MAYOR: Igual al ancho de la parcela.

Los edificios multifamiliares entre medianeras de mas de planta baja y primer piso alto, se deberán regir por la siguiente relación:

$R = 1,5$ con un mínimo de 9,00 m

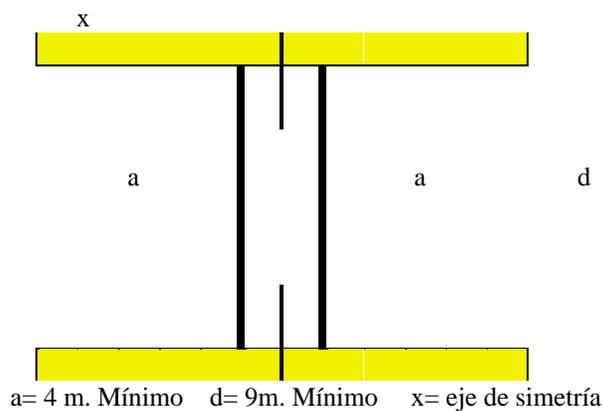
- f) Características del apéndice de circulación horizontal entre edificios.
 g) En edificios de planta baja y primer piso el apéndice deberá ubicarse apoyado en una de las medianeras.
 h) Cuando el apéndice se proyecta desplazado hacia uno de los ejes medianeros, para edificios de más de planta baja y primer piso, se deberá respetar una distancia mínima de 3,00 m, a dicho eje. Al espacio resultante sólo podrán iluminar y ventilar locales de segunda categoría. Cuando la distancia mínima a dicho eje medianero sea de 4,00 m, se podrán iluminar y ventilar locales de primera, tercera, y quinta categoría.



a= 3m. Mínimo d= 9 m. Mínimo

a= 4 m mínimo

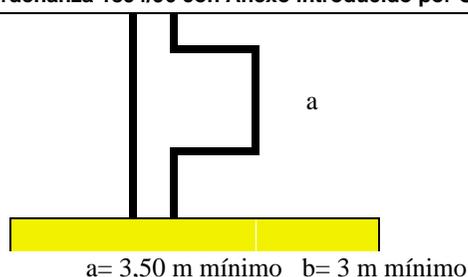
- i) Cuando el apéndice se proyecta en el centro del espacio interno, es decir, sobre el eje de simetría respecto de los ejes medianeros, sus paramentos exteriores deberán separarse 4,00 m, como mínimo de dichos ejes. A los espacios resultantes podrán ventilar locales de primera, segunda, tercera, cuarta y quinta categoría.



a= 4 m. Mínimo d= 9m. Mínimo x= eje de simetría

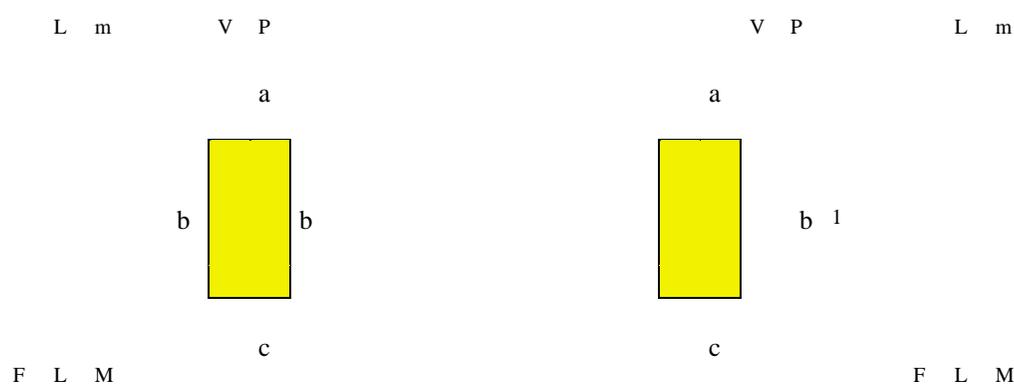
- j) Si por proyecto existe saliente originada por la circulación vertical (ascensor - caja de escalera), el tramo correspondiente a dicha saliente deberá respetar los siguientes retiros:
 3,50 m, mínimo de eje medianero y 3,00 m, mínimo del paramento exterior del edificio.





- k) En las zonas Tc y Tr, los edificios construidos entre medianeras podrán edificarse sobre línea municipal, siguiendo la línea de basamento de los edificios en torre, en toda su altura.
En los planos municipales correspondientes a estos edificios, deberá figurar un detalle en escala conveniente, de la terminación de los paramentos exteriores de las paredes medianeras (textura, color).

ARTICULO 58.- ESPACIO URBANO INTERNO ENTRE VIVIENDAS UNIFAMILIARES: En el espacio entre paramentos laterales de edificios con perímetro libre (edificación aislada) o con retiro lateral (edificación discontinua), siempre que esté directamente conectado con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana, podrá ventilarse locales de primera categoría al espacio definido en este artículo, con un lado mínimo de 3,00 m



VP= vía pública. LM= línea municipal. FLM= fondo libre de manzana. a= retiro de frente. b= retiro bilateral. b¹ = retiro lateral. c= retiro de fondo.

ARTICULO 59.- UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS: Si un edificio, estructura, construcción, etc., fuera a instalarse sobre más de una parcela, previo a todo trámite debe requerirse la unificación de las parcelas.

ARTICULO 60.- MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO: En las zonas Tc y Tr para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para cumplir con los retiros mínimos exigidos, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitaciones de altura.

ARTICULO 61. COMPENSACIÓN DE RETIROS BILATERALES EN LATERAL: Podrán compensarse en las zonas residenciales los retiros bilaterales por un solo retiro lateral, equivalente a la suma de ambos.

ARTICULO 62.- USOS COMERCIALES EXISTENTES EN RP Y R1: Estos usos quedarán admitidos y podrán ampliarse, remodelar, etc., sus instalaciones siempre que cumplan con las normas de la zona en que se encuentran. Para ello deberán contar con planos ajustados a normas municipal.

ARTICULO 63.- USOS INDUSTRIALES EXISTENTES EN R2 Y R3: Los usos industriales podrán cambiar de actividad, sujeta a la decisión del Departamento Ejecutivo fundada en informes, estudios y análisis de los organismos técnicos competentes.

ARTICULO 64.- RADICACIONES INDUSTRIALES: Para la radicación de industrias, además de las disposiciones de este Código, deberán cumplirse las disposiciones de las Leyes nacionales y provinciales, las Ordenanzas y todos sus reglamentos que rigen en la materia.

ARTICULO 65.- ESTACIONAMIENTO:

- a) **Modulo de carga:** es el espacio para un solo camión, con superficie mínima para carga y descarga de cuarenta (40) metros cuadrados.
Cualquiera fuere la superficie de estacionamiento requerida por las normas, deberá tenerse en cuenta que las necesidades de carga, descarga y maniobras generadas por cada actividad, deberán satisfacerse dentro del propio predio.
Si las necesidades de estacionamiento, carga y descarga y/o maniobras, fuera mayores que las requeridas, deberá ampliarse la superficie de acuerdo con las necesidades.
El no cumplimiento de estas normas podrá ser motivo suficiente para rescindir la habilitación del servicio.
- b) **Modulo para automóviles:** Para determinar la superficie de estacionamiento de automóviles se considera un módulo específico de doce metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados (12,50 m2.) de superficie por cada vehículo.
Cuando en la superficie de estacionamiento se incluya la circulación, el módulo será de veintidos metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados (22,50 m2.).
Según las zonas, para cada actividad, se establecerá, por decreto reglamentario, la cantidad de módulos de estacionamiento necesarios.
Las ampliaciones que se realicen, aumentarán los requerimientos referidos al estacionamiento.
- c) **EN USOS RESIDENCIALES MULTIFAMILIARES:** En edificios de vivienda multifamiliar se admitirá, para cumplir con las normas, la construcción de espacios con destino a estacionamiento en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros, contados a partir del perímetro del conjunto o edificio multifamiliar. Sobre estos predios se establecerá servidumbre real, inscrita con todos los recaudos legales del caso, antes de conceder el permiso de obra correspondiente al predio dominante.
- d) **ESTACIONAMIENTO EN GENERAL:** Se admitirá un radio de cien (100) metros entre el predio dominante y el ocupado por el estacionamiento, medidos entre los perímetros de las respectivas parcelas. Sobre estos predios se establecerá servidumbre real, inscrita con todos los recaudos legales del caso, antes de conceder el permiso de obra correspondiente al predio dominante.
- e) **SERVICIOS DEL AUTOMOTOR EN GENERAL:** Deberá contar, sin excepción, con el espacio para que dentro del predio se realicen todas las tareas de la actividad, incluso de los estacionamiento de las unidades en espera de atención y las que, habiendo sido atendidas, estén listas para su entrega. El no cumplimiento de estas normas es motivo suficiente para rescindir la habilitación del servicio.

ARTICULO 66.- ALTURA PARA COMPUTAR EL F.O.T.: Determinados usos requieren para su desarrollo de naves de una sola planta pero de gran altura. En estos casos y a los efectos de la determinación del F.O.T., se considerará una planta por cada doce metros de altura, medidos de la cota de la parcela. Se incluyen aquí todos los usos industriales y otros tales como depósitos cubiertos, estaciones de servicios, etc.; los entresijos internos serán computados cualquiera sea la altura.

ARTICULO 67.- LOTES DE ESQUINA - INDICADORES URBANISTICOS Y USOS - Cuando un lote de esquina esté afectado por dos zonificaciones distintas, el solicitante podrá adoptar cualquier de los dos para toda la parcela.

ARTICULO 68.- USOS TRANSITORIOS EN TERRENOS BALDIOS: La autorización provisoria surgirá de un estudio previo realizado por las oficinas técnicas correspondientes, cumpliendo como mínimo las siguientes normas:

1. Implantados en Zonas Centrales:

- a) Podrá admitirse la instalación de los usos en condición precaria, debiendo cumplir con las siguientes normas:
- b) Superficie cubierta máxima: de 20 m2.
- c) Altura: 3,00 m
- d) Servicios sanitarios acorde al uso solicitado.
- e) Solados y desagües pluviales según proyecto.
- f) Veredas y cercos correspondientes a la zona.
- g) Rubros: Exposición y venta: equipos deportivos, autos, casas rodantes, embarcaciones, artículos de jardín y camping, piletas de natación, objetos de arte, plantas, estacionamiento.

2. Implantados en otras zonas:

Podrá admitirse, excepto en zonas Rp y R1, la instalación de los usos determinados en la planilla general de usos en condición transitoria debiendo cumplir mínimamente con las siguientes normas:

- a) Superficie cubierta máxima: de 20 m2.
- b) Altura: 3,00 m
- c) Servicios sanitarios acorde al uso solicitado.
- d) Solados y desagües pluviales según proyecto.
- e) Veredas y cercos correspondientes a la zona.

ARTICULO 69.- USOS NO CONFORME: Las actividades, instalaciones, construcciones y edificios no conformes de acuerdo con la zonificación del Partido, y que cuenten con la debida habilitación y/o los planos aprobados correspondientes, quedarán incorporadas al presente Código en el estado en que se encuentren y con las limitaciones que se detallan:

- a) No podrán cambiar de destino o uso salvo que fuera a uno admitido por el presente Código.
- b) No podrán hacer ampliaciones de rubros, salvo que los que se soliciten ampliar sean de uso permitido por este Código.
- c) No podrán hacer modificaciones edilicias o reformas de ningún tipo, salvo que las mismas tengan como finalidad, a criterio de la Comisión Municipal de Interpretación y Análisis del Código de Zonificación, disminuir el grado de molestias que ocasionan a la zona en la que se encuentran emplazados y de acuerdo a las prescripciones del Decreto provincial 1741/96.-.
- d) Las construcciones con planos aprobados que cumplan con los indicadores urbanísticos de la zona y con locales que conforme al presente Código correspondan un USO NO CONFORME al momento de entrada en vigencia del presente no podrán habilitarse salvo que dicha habilitación corresponda a un rubro permitido según planilla general de usos.
- e) Las construcciones que se encuentren terminadas, a criterio de las áreas técnicas de la Municipalidad, y que no cuenten con planos aprobados podrán regularizar su situación si se dan lo siguientes supuestos:
 1. Las construcciones se encuentren terminadas con fecha anterior a la de entrada en vigencia de la Ley 8912.
 2. Las construcciones que se encuentren terminadas con posterioridad a la vigencia de la Ley 8912 y con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Código, que no cumplan con lo prescrito en este Código pero los indicadores urbanísticos F.O.S., F.O.T. y densidad, se encuentren dentro de lo permitido por la Ley 8912.
 3. Las construcciones que no se encuentren terminadas al momento de entrada en vigencia del presente Código, que adecuen la construcción a los parámetros de la Ley 8912 y al presente Código de Zonificación.

- f) **PRECINTOS:** Los precintos industriales son aquellas industrias que se encuentran instaladas en inmuebles que a partir de la fecha de vigencia del presente Código no son aptos para su instalación. La Municipalidad garantizará en la superficie de dichos precintos los indicadores urbanísticos, zonificación y planillas de usos con vigencia a la fecha de otorgamiento de la habilitación.

En aquellos precintos que la instalación y habilitación industrial sea anterior a la vigencia del Decreto Ley 8912/78 se utilizará la zonificación y las planillas de uso de la Ordenanza 56/80 y su modificación Ordenanza 280/85, permitiéndose en ambos casos también la degradación del rubro habilitado.

(Texto introducido por Ordenanza 1996/97): Se consideran precintos a aquellos establecimientos que hallan sido convalidados por Decreto provincial con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 11.459/96 que regula los establecimientos industriales.

(Introducido por Ordenanza 1996/97) Derogado por Ordenanza 3344/13

ARTICULO 70.- DESTINOS RESIDENCIALES EN ÁREAS DESIGNADAS SEGÚN ART. 9.3. COMO ÁREAS RURALES: Los propietarios de inmuebles en áreas rurales podrán destinar dichos predios a emprendimientos residenciales cuando los mismos se doten de la infraestructura que prevé la Ley 8912 para la Subárea Urbanizada, siendo de aplicación para estos supuestos los indicadores urbanísticos de R1u, procediéndose en tal oportunidad a comunicar a las autoridades provinciales competentes.

ARTÍCULO 70 Introducido por Ordenanza 3344/13:

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

ARTICULO 71.- EMPRENDIMIENTOS URBANISTICOS PRIVADOS PLANIFICADOS - LEY 13.512: En aquellas zonas donde el uso dominante y/o complementario, admita la construcción de viviendas, podrán construirse más de una vivienda siempre que se cumpla la relación entre superficie de tierra y el número de viviendas, cuyo cálculo surge considerando a la infraestructura básica como el elemento determinante, de acuerdo a la siguiente referencia

1. **Una vivienda cada 400 m2:** deberá contar con agua potable por red y sistema de tratamiento de líquidos cloacales por red. Densidad: 400 h/Ha.
2. **Una vivienda cada 600 m2:** deberá contar con agua potable por red o sistema de tratamiento de líquidos cloacales por red. Densidad: 150 h/Ha.
3. **Una vivienda cada 800 m2:** la infraestructura básica se podrá resolver por sistema estático de tratamiento de líquidos. Densidad: 90 h/Ha.

INDICADORES URBANÍSTICOS:

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

RETIROS:

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

Altura: 9,00 m

Cubiertas: Preferentemente de fuerte pendiente.

Estacionamiento: 15 m. Cubiertos o descubiertos.

Condiciones ambientales:

- Polución: polvo 4 gr/m²/10 días.
- Humo: 0-0 escala Ringelmann.
- Radiación: Albedo 20%
- Ruido: 30 decibeles.

CARACTERISTICAS:

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

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

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

CAPITULO 6 RUBROS CON REGULACION ESPECIAL

ARTICULO 72.- GUARDERÍAS NÁUTICAS: La instalación de guarderías se regirá por las siguientes normas de ocupación, cualquiera sea la zona en que se encuentren situadas:

1. INDICADORES URBANÍSTICOS

- a) F.O.S 0,6
- b) F.O.T. 0,8

2. RETIROS DE CÓDIGO

- a) De frente: 5,00 m
- b) De fondo: 5,00 m
- c) Bilateral: 3,00 m
- d) Altura: 12,00 m

3. ESTACIONAMIENTO: Un módulo cada cuatro plazas.

4. CONDICIONES AMBIENTALES

- a) Polución: polvo 4 gr./m² / 10 días
- b) Humo: 0-0 escala Ringelmann
- c) Radiación: Albedo 20%
- d) Ruido: 30 decibeles.

5. CERCOS: Deberá ser tratado arquitectónicamente y su aprobación quedará a cargo del Departamento Ejecutivo.

6. VEREDAS: Deberán construirse cumpliendo las prescripciones para veredas de la zona de emplazamiento.

7. CARACTERÍSTICAS:

- a) Las áreas libres perimetrales deberán ser forestadas, constando en planos municipales aprobados la cantidad e identificación de las especies.
- b) La edificación deberá ser tratada arquitectónicamente, debiendo las fachadas ser tratadas, y su aprobación quedará a cargo del Departamento Ejecutivo, previo dictamen de los organismos técnicos.

NOTA: para radicación de guarderías náuticas, ver Decreto 1370/00

ARTICULO 73.- GALERÍAS COMERCIALES. Defínese de este modo al edificio que contenga locales agrupados, independientes, con acceso desde una calle interna, peatonal, unida a la vía pública. Estos edificios deberán cumplir con las normas de las zonas en que se instalen.

ARTICULO 74.- (Derogado por Ordenanza 3108/10) USO INSTITUCIONAL: para establecimientos de educación, que comprende escuelas o colegios con internado, escuelas diferenciales, institutos educativos y técnicos, establecimientos preescolares, escuelas primarias y secundarias:

1. Emplazados en zonas residenciales:

- a) Para establecimientos preescolares con un máximo de seis (6) aulas: requerimiento mínimo de tierra: 2.000 m². (dos mil metros cuadrados);
- b) Para los establecimientos educacionales no comprendidos en el inciso anterior: requerimiento mínimo de tierra: 4.000 m². (cuatro mil metros cuadrados);

2. Emplazados en zonas centrales: requerimiento mínimo de tierra: 1.000 m². (un mil metros cuadrados)

3. Emplazados en zonas industriales: requerimiento mínimo de tierra: 1.000 m². (mil metros cuadrados)

4. Emplazados en zonas rurales: requerimiento mínimo de tierra: 2.000 m². (dos mil metros cuadrados).

5. ESTACIONAMIENTO: Para todas las zonas: además de los requisitos previstos en este Código, deberá proveerse espacio dentro del predio suficiente para el transporte escolar, destinado a maniobras, estacionamiento, ascenso y descenso de escolares.

ARTICULO 75.- GERIÁTRICOS: asimilables a instituciones públicas o privadas de alojamiento:

- a) Emplazados en zonas residenciales(R3, R5, R6, TR): requerimiento mínimo de tierra: 1.500 m². (mil quinientos metros cuadrados). En las demás zonas Residenciales, el requerimiento mínimo de tierra es de 5 cinco mil metros cuadrados (5.000m²)
- b) Emplazados en zonas centrales (C1, C2, C3, TC): requerimiento mínimo de tierra: 600 m². (seiscientos metros cuadrados).
- c) Emplazados en zonas rurales (E, A1, A2): requerimiento mínimo de tierra: 5.000 (cinco mil metros cuadrados)

ARTICULO 76.- ESTABLECIMIENTOS PSIQUIÁTRICOS: asimilables a instituciones públicas o privadas de salud:

- a) Emplazados en zonas residenciales, excepto Rp y R1: requerimiento mínimo de tierra: 5.000 m². (cinco mil metros cuadrados).
- b) Emplazados en zonas centrales (C1, C2, C3, TC): requerimiento mínimo de tierra: 1.500 m². (mil quinientos metros cuadrados).

ARTICULO 77.- Los usos mencionados en los artículos 72, 73,y 74, quedan sujetos a:

- a) Indicadores urbanísticos de FOS, FOT, altura, retiros, densidad y demás prescripciones del Código de Zonificación vigente.
- b) Cumplimiento del Decreto 1475/90, de aplicación para emplazamientos fuera de radio de cloacas.
- c) Normas de estacionamiento según lo establece el presente Código de Zonificación.

ARTICULO 78.- JUEGOS ELECTRÓNICOS: Autorízase en jurisdicción de este Municipio la instalación, en locales especialmente destinados para tal fin, de aparatos de habilidad y destreza, ya sean electromecánicos y/o manuales que funcionen con fichas o cospelos, control remoto u otro medio necesario; donde la habilidad

o destreza del participante sea el elemento fundamental del resultado del juego, siempre que el mismo no revierta en premios de dinero o traducibles en dinero tales como la devolución de ganancias en fichas o cospeles por parte de la máquina.

A los efectos de este Código, entiéndese por juegos de habilidad y destreza los siguientes: Pinbola (Flippers), tirabola, carrera de automóviles eléctricos (scalectric), simulador de manejo de aviones, autos, buques, helicópteros, bowling electrónico, video recreaciones, y todo otro juego similar a los detallados y que no estén comprendidos en los que posean características de juego de azar y/o lucro. Se consideran encuadrados en el presente artículo y por lo tanto autorizados los juegos electromecánicos que premien al participante, en caso de triunfo con tiempo de juego.

1. Los locales deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:
 - a) Deberán tener un mínimo de 40 metros de superficie, admitiéndose una tolerancia en menos de hasta un 10% de aquella.
 - b) No podrán instalarse en subsuelos, pisos superiores ni en locales interiores de galerías comerciales.
 - c) Deberán estar emplazados a no menos de cien metros de establecimientos educacionales oficialmente reconocidos.
 - d) No podrá instalarse más de un local cada 100 metros de puerta a puerta de los mismos.
 - e) La superficie mínima de piso exigible por cada aparato será de dos metros cuadrados.
 - f) No se permitirán otras actividades fuera de las específicas.
 - g) No se permitirá el acceso de menores portando útiles o vistiendo uniformes escolares.
 - h) La iluminación artificial del local no podrá ser inferior al 100% de la iluminación normal.
 - i) El frente o fachada no podrá ser inferior a la cuarta parte de su fondo.
 - j) Los locales deberán permitir una amplia visualización del exterior al interior.
 - k) No se permitirá dentro de los mismos, habitaciones que no se hallen a la vista del público concurrente
 - l) Las personas que se hallen al frente de dichos establecimientos deberán ser mayores de 18 años, como asimismo, todo el personal que se desempeñe en los mismos.
 - m) Se prohíbe expresamente la venta y consumición de bebidas alcohólicas.
 - ñ) Los locales podrán permanecer abiertos de domingo a jueves en el horario de 9 a 24 hs, y viernes, sábados y feriados de 10 hs, a 2 hs. del día siguiente.
2. No podrán habilitarse dichos locales en zonas residenciales con excepción de las siguientes calles:
 - PLANTA URBANA:**
 1. Sarmiento, entre Saenz Peña y Dársena.
 - DON TORCUATO:**
 2. Riobamba entre 202 y Echeverría
 - RICARDO ROJAS:**
 3. Marcos Sastre entre Vilela y Sarmiento
 - TALAR:**
 4. La Paloma entre Groussac y Las Violetas
 5. Las Violetas entre La Paloma y Las Dalias
 6. Las Dalias entre Las Violetas y Francia
3. Todos los locales para juegos electrónicos, deberán solicitar por escrito la correspondiente autorización para la instalación y/o funcionamiento de los juegos, que por la presente se autorizan, debiendo contener como mínimo la siguiente Información, sin perjuicio de los que a posteriori puedan solicitarse para la ampliación de la misma si se estimare necesario.
 - a) Apellido y nombre y/o razón social.
 - b) Documento de Identidad.
 - c) Domicilio real y legal.
 - d) Domicilio del comercio.
 - e) Número de habilitación.
 - f) Total de metros cuadrados del local.
 - g) Cantidad y detalle de los juegos a instalarse.
 - h) Fotocopia del contrato de arrendamiento o título de propiedad de los juegos a instalarse.
 - i) Certificado de Buena Conducta expedido por la Policía de la Provincia de Buenos Aires.
4. Los locales de videojuegos, deberán poseer en su frente un cartel, en donde conste los siguientes datos:

- a) Número de habilitación y titular de la misma.
 - b) Metros cuadrados del local.
 - c) Cantidad de aparatos instalados.
5. Las instalaciones de las máquinas se efectuará únicamente una vez obtenida la habilitación definitiva, y teniendo en cuenta la cantidad de las mismas. Toda ampliación del número de máquinas deberá contar con la previa autorización, en dicho caso se colocará un nuevo cartel identificador, no admitiéndose ningún tipo de modificación y/o corrección en el anterior.

ARTICULO 79.- SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y VENTA DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS -.

- a) Superficie mínima: 1.200 m2.
- b) En las zonas clasificadas por el Código de Zonificación como comerciales en general y en la Residencial Parque, sólo podrán radicarse en terrenos esquineros; en otras zonas se admitirán terrenos no esquineros.

ARTICULO 80.- SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y EXPENDIO DE GAS NATURAL COMPRIMIDO:

- a) Superficie mínima: 600 m2, en terreno esquinero,
- b) No podrán instalarse en planta baja de inmuebles ni se autorizará subsuelos.
- c) Cumplir con las prescripciones de Gas del Estado, utilizando tecnología y artefactos aprobados por dicha entidad.

ARTICULO 81.- SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLE LÍQUIDO Y GAS NATURAL COMPRIMIDO: Cumplirán las prescripciones de los incisos a) y b) del Art. 79. y b) y c) del Art. 80, del presente.

ARTICULO 82.- VENTA DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS: Superficie mínima: 600 m2.

ARTICULO 83.- En todos los casos, el surtidor para expendio de combustible debe instalarse a más de tres (3,00) metros de las líneas municipales de frente. Prohíbese el estacionamiento de vehículos en la vía pública a la espera de servicios o abastecimiento de combustible.

ARTICULO 84.- La designación "servicios para el automotor" o "estaciones de servicio". comprende:

- a) Servicio de engrase.
- b) Servicio de lavado de automotores, con instalaciones manuales o automáticas y con instalación aprobada para el tratamiento final de los residuos líquidos.
- c) Servicio de aire para neumáticos mediante aire comprimido.
- d) Venta de aditivos para combustibles y lubricantes y demás elementos de consumo en los automotores.
- e) Todo otro rubro llevará habilitación independiente y restará superficie a la reservada para el rubro estación de servicio.

ARTICULO 85.- LAVADERO DE AUTOMOTORES:

(Ver Decreto 835/06 sobre interpretación de este artículo)

1. RADICACIÓN

- a) Zona clasificada comercial o industrial por el Código de Zonificación del Partido de Tigre.
- b) Superficie mínima del terreno: seiscientos (600) metros cuadrados, afectados exclusivamente para la instalación de equipos y playa interna de estacionamiento de vehículos. Cualquier otra actividad anexa, resta superficie computable.

2. FUNCIONAMIENTO

- a) Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente para evitar molestias a los linderos y a la vía pública. Los muros medianeros o separadores de unidades de otros usos en proximidad con los sectores donde se produce el lavado de los vehículos contará con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a tres (3) metros.
- b) Poseerán solamente dos accesos vehiculares de no más de cuatro (4) metros de ancho sobre la línea municipal, y, optativamente, un acceso peatonal.
- c) Las operaciones preliminares de lavado de vehículos o de limpieza de sus interiores o de cualquiera de sus partes, sólo podrá iniciarse a partir de los tres (3) metros de la línea municipal.
- d) Las instalaciones mecánicas de lavado se ubicarán a no menos de ocho (8) metros del acceso vehicular.
- e) La superficie libre interna para estacionamiento deberá contar con el afirmado y señalización necesaria. En dicha superficie deberá señalizarse sobre el solado una superficie mínima de 16 m2, con uno de sus lados no menos de 5,70 m, destinada a la tarea manual de secado.
- f) Deberá contarse, además, con suficiente superficie para la cómoda circulación interna de los rodados en proceso, de modo tal que éstos no necesiten salir a la vía pública para pasar del sector de lavado al de secado.
- g) Las máquinas instaladas no deberán producir ruidos cuyo nivel sonoro resulten molestos a las fincas vecinas, conforme prescripciones de la ordenanza General 27 que rige en materia de ruidos molestos y parásitos.

- h) será obligatorio por parte de los empresarios, instrumentar un sistema de turnos para la realización de los servicios que brindan a fin de evitar la permanencia de los rodados en la vía pública a la espera de atención, infracción de la que serán responsables tanto los titulares de los establecimientos como los conductores de los automotores.
- i) Sistema de seguridad contra incendios: dos matafuegos de 10 Kg, uno de anhídrido carbónico y otro de polvo químico.
- j) Autorización de la Secretaría de Recursos Naturales y Ambiente Humano en cumplimiento de la Ley Nacional 24.051 y Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 776/92.
- k) Para los casos de radicación de lavaderos de autos fuera de radio servido por cloacas, permiso de volcamiento de la Dirección Provincial de Hidráulica.

ARTICULO 86.- REMISES

- a) Local ubicado en zonas clasificadas comerciales (C1, C2, C3), Torre Residencial (TR), Torre Comercial (TC), Residencial (R6), Zonas Industriales (IP, I1, I2, I3, I4), conforme delimitaciones del Código del Partido de Tigre.-
- b) En las zonas no comprendidas en este inciso, el Departamento Ejecutivo resolverá la radicación teniendo en cuenta las características particulares de cada zona.
- c) Frente a los locales habilitados no podrán estacionarse mas de 2 (dos) unidades, el resto de las mismas deben obligatoriamente permanecer en una playa de estacionamiento habilitada a tal efecto por la agencia, la que deberá encontrarse ubicada en el mismo lote o lindero a la misma. La capacidad de la playa no podrá ser inferior a 3 (tres) unidades.

ARTICULO 87.- BAILABLES: Sólo se permitirá la radicación y habilitación de establecimientos bailables, en todas sus modalidades, en las zonas que seguidamente se detallan: **Colectora de ambos lados de la Ruta Panamericana, desde la ruta 202 hasta el puente de intersección de la Avda. de los Constituyentes -ex Ruta 9-(Benavidez), acorde con lo dispuesto en el artículo 1º de la ORDENANZA 1206/91 y su modificatoria, Ordenanza 1260/92.**

1. Los establecimientos que cuenten con habilitación municipal otorgada con anterioridad a la vigencia del presente, serán considerados bajo el régimen de "USO NO CONFORME", debiendo respetar estrictamente las condiciones para continuar desarrollando sus actividades:
 - a) Poner en vigencia un sistema que evite que los sonidos del interior del comercio sean audibles desde el exterior
 - b) Demostrar capacidad de la zona para el estacionamiento de vehículos automotores.
 - c) Demostrar condiciones de seguridad, entre las que será requisito indispensable contar con puerta de seguridad que permita la rápida evacuación del establecimiento en caso de peligro cierto, así como amplitud de pasillos y áreas de circulación que posibilite el rápido acceso a las puertas de salida. En caso que las características edilicias o de emplazamiento no permitan construir salidas de emergencia, la Municipalidad procederá mediante Decreto a fijar la capacidad máxima especial para dicho edificio acorde con las condiciones de seguridad que el mismo reúna. La infracción a esta limitación será causa del retiro de la habilitación.
 - d) Certificado extendido por el Cuerpo de Bomberos de la Policía Bonaerense, que demuestre que el local reúne suficientes condiciones contra incendios.
 - e) Plano de instalaciones eléctricas y electromecánicas que garanticen condiciones de seguridad, rubricados por profesional con título habilitante.
 - f) Certificado "Final de Obra" otorgado por la Dirección de Obras Particulares conforme modalidad aprobada por Decreto 4/96.-
 - g) No encontrarse en mora con relación al pago de Tasas o Derechos Municipales tales como: Alumbrado, Limpieza, Conservación y Reconstrucción de la Red Vial, Inspección de Seguridad e Higiene, Derecho de Espectáculos Públicos, Derechos de Oficina, etc.,
2. Prohíbese la habilitación o utilización de sótanos o subsuelos para el desarrollo de actividades en este tipo de comercio, excepto cuando los mismos se utilicen exclusivamente para depósito de mercaderías y siempre y cuando cumplan los requisitos de seguridad necesarios.
3. Deberá contarse con plano de obra civil aprobado con anterioridad a la construcción y con el final de obra otorgado. Se considerará en igual sentido el plano aprobado bajo el régimen de "Subsistencia". En caso de tratarse de plano aprobado por sistemas de "incorporación", deberá demostrarse que cuenta con pasillos de ingreso y egreso en medida suficiente a la capacidad del local, conforme al Código de Edificación del Partido de Tigre, y subsidiariamente para aquellos casos no contemplados, al Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
4. Características particulares de la edificación:

- a) Superficie mínima 200 m². libres para el uso de clientes, excluidas las dependencias complementarias tales como baños, cocina, vestuarios, guardarropas, oficinas, etc., y no computándose las zonas separadas por divisores, mamparas o similares
 - b) Ventilación natural suficiente para la capacidad máxima de personas permitidas, o lograda artificialmente mediante aparatos eléctricos, electromecánicos o semejantes, aprobados por aplicación del Código de Edificación del Partido de Tigre o subsidiariamente por el Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
 - c) Incomunicación con viviendas, locales u otros ambientes ya fuere mediante pasillos o pasos de cualquier naturaleza, se trate de ambientes dentro de la misma edificación o linderas, exceptuando el caso de “Bares” o los denominados “Pub”.
 - d) Las instalaciones eléctricas y electromecánicas deberán contar con los planos aprobados conforme a lo establecido en el Código de Edificación del Partido de Tigre, o subsidiariamente, en el Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
 - e) Capacidad máxima: Cuatro personas por cada metro cuadrado afectado, incluyendo al personal que cumple servicio en el local.
 - f) Contar como máximo con un local suficientemente amplio destinado a vestuarios del personal que preste servicios.
 - g) Servicios sanitarios separados para ambos sexos, acorde con las necesidades del local, deberán estar azulejados o similar a 1,80 m de altura y mantener la higiene permanente, debiendo tener una persona en cada baño, manteniendo la seguridad y la limpieza de los mismos.
 - h) Los locales destinados a cocina deberán tener cielorraso de material incombustible, piso de mosaico o cemento alisado y azulejos o frisos lavables de un metro ochenta de altura mínima en todas sus paredes.
 - i) El resto de las condiciones serán las establecidas en el Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
5. En el Bar deberá exhibirse a la vista de los clientes la lista de PRECIOS completa.
 6. Será obligatoria la exhibición en el local del certificado de habilitación, sin cuyo requisito no se permitirá desarrollar actividades.
 7. Se permitirá la iluminación con efectos especiales en el sector destinado a baile o espectáculo, no así en los sectores de circulación y en los accesos a la puerta de emergencia donde deberá utilizarse iluminación normal, considerándose como tal la que provee en exteriores bien iluminados la luz natural o la artificial de similar intensidad.
 8. Será requisito indispensable para permitir el desarrollo de actividades que el local cuente con un sistema de aislación que convierta a los sonidos del interior en completamente inaudibles desde el exterior. El sistema deberá ser aprobado por la Municipalidad y en caso de mal funcionamiento o alteración se procederá al cierre del establecimiento hasta subsanar la anormalidad.
 9. Será de aplicación en estos locales todas las medidas de seguridad establecidas en el Código de Edificación del Partido de Tigre o subsidiariamente en el Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Deberá presentarse al expediente como requisito previo a la autorización, una certificación extendida por el Cuerpo de bomberos de la Policía Bonaerense, donde conste que el local reúne suficientes prevenciones contra incendios. La habilitación que se conceda queda supeditada a la presentación de este certificado cuando se produzcan modificaciones o vencimientos del aportado al momento de producirse la habilitación.
 10. Los locales habilitados como bares, o similares que peticionen anexar espectáculos o amenidades en cualquiera de sus formas, deberá cumplir las exigencias de la presente ordenanza con excepción de la superficie mínima. No podrán solicitar esta anexión aquellos titulares de habilitaciones precarias.
 11. Los clubes u otros tipos de instituciones o entidades de bien público que pretendan realizar este tipo de actividades, quedan obligados al cumplimiento de la presente Ordenanza, recayendo las infracciones y sanciones tanto sobre la entidad como sobre los miembros de la Comisión Directiva. Los mismos, sólo podrán realizar un (1) baile mensual, quedando el D.E. autorizado a fijar distintos horarios siempre y cuando se trate de una institución reconocida como Entidad de Bien público y se encuentre garantizada la no perturbación del descanso en los sectores aledaños, la no producción de ruidos molestos, no entorpecimiento del tránsito o estacionamiento y demás perjuicios posibles generados por este tipo de actividad. Además estas entidades de Bien Público, están autorizadas a realizar los bailes de carnaval, respetando las normas establecidas en la presente ordenanza.

12. La violación de las normas previstas precedentemente y atento la obligación de preservar al máximo las condiciones de seguridad, producirán la inmediata clausura del local y la prosecución de las actuaciones contravencionales conforme al procedimiento de práctica.

13. El Departamento Ejecutivo procederá al cierre comercial temporario de todo local habilitado que no cumpla estrictamente con el inciso 1º de este artículo.

14. No están alcanzados por la presente ordenanza los cines y teatros.

ARTICULO 88.- LAVADEROS AUTOMÁTICOS COMERCIALES DE ROPA:

- a) Los lavaderos de ropa podrán instalarse en las zonas de uso comercial e industrial.
- b) En las zonas que cuenten con infraestructura cloacal, los establecimientos deberán contar con instalación sanitaria y los planos deben contar con la visación del ente concesionario del servicio, bastando a los efectos municipales la constancia de iniciación del respectivo trámite.
- c) En las zonas carentes de infraestructura cloacal deberá contarse con sistemas de tratamiento de efluentes líquidos, los planos serán visados por la Dirección General de Industrias.
- d) Las habilitaciones de lavaderos que impliquen el tratamiento de sustancias tóxicas o patogénicas, deben ajustarse estrictamente a las disposiciones nacionales y provinciales existentes en la materia.
- e) En todos los casos que por la modalidad de volcamiento de efluentes corresponde permiso de la Dirección provincial de Hidráulica, deberá acreditarse en el expediente municipal constancia de iniciación del mencionado trámite.
- f) La Dirección General de Industrias podrá disponer la realización de los controles que considere procedentes, con relación a la calidad y cantidad de agua extraída de napas.

ARTICULO 89.- HOTELES ALOJAMIENTO, albergues por hora, alojamiento por hora, hoteles habilitados, o similares, comprendidos en las normas de funcionamiento establecidas en la Ordenanza General 96, se permitirá la radicación en las siguientes zonas:

- 1. Vías del Ferrocarril General Manuel Belgrano, Río Reconquista, Ruta nacional 202, calle 11, Marconi, hasta Sargento Cabral y por ésta, siguiendo la línea de dicha calle hasta cerrar la zona en las vías del Ferrocarril General Manuel Belgrano.
- 2. Avenida del Libertador General San Martín, prolongación de calle Carlos Pellegrini, calle 4, 9 de Julio, 25 de Mayo, Francia, Reconquista, Marcos Sastre, Nuestra Señora de Fátima, Hernán Cortés, calle sin nombre hasta cerrar la zona en la Avenida del Libertador General San Martín.
- 3. Predios frentistas de colectora de Ruta Panamericana entre Lugones, Don Torcuato, y Reconquista, El Talar.
- 4. Predios frentistas colectora Ruta Panamericana entre calle Sarmiento y Ruta Nacional 9, Benavidez, con una superficie mínima de emplazamiento de 10.000 m2.
- 5. Fíjense los siguientes indicadores urbanísticos para las zonas antes mencionadas:
 - F.O.S. 0,40
 - F.O.T. 0,60
 - RETIRO DE FRENTE: 17% mayor o igual a 6 metros.
 - RETIRO DE FONDO: 17% mayor o igual a 6 metros
 - RETIRO BILATERAL: 17%
 - ESTACIONAMIENTO: dos módulos cada tres habitaciones

ARTICULO 90.- CLÍNICAS PRIVADAS, POLICLÍNICAS, SANATORIOS, cualquier otra denominación cuyo objetivo fuere "SALUD", usos industriales en general y hotelorías en todas sus manifestaciones y denominaciones, cuando los mismos se encuentren fuera de radio servido por cloaca, será obligatoria la confección de planos de instalaciones sanitarias conforme a las normas exigidas para los mismos en radio servido por cloacas.

ARTICULO 91.- RUBROS PROHIBIDOS: Prohíbese la radicación, habilitación, ampliación, relocalización o transformación de industrias que tengan por objeto los rubros conforme al siguiente detalle:

RUBRO GENERAL	RUBRO QUE INCLUYE
Matanza de ganado.	Matanza de ganado.
Fabricación de productos lácteos.-	Manteca, cremas, quesos, caseínas, leche de todo tipo.
Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales	Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales

RUBRO GENERAL	RUBRO QUE INCLUYE
Fabricación y refinado de azúcar	Fabricación y refinado de azúcar
Preparación de fibras de algodón	Desmontadoras.
Lavaderos de lana	Lavaderos de lana
Curtidurías y talleres de acabados	Saladeros, peladeros de cuero, curtiembres.
Industrias de la preparación y teñido de pieles	Industrias de la preparación y teñido de pieles
Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón	Fabricación de pasta para papel, fabricación de papel, cartón y cartulina.
Fabricación de productos de caucho.	Caucho recuperado (regenerado)
Refinería y destilería de petróleo	Refinería y destilería de petróleo
Fabricación de ladrillos, cemento y cal	Fabricación de ladrillos, cemento y cal, excepto ladrillo de cemento y cerámica roja.
Fabricación de sustancias químicas industriales	Fabricación de curtiembre de todo tipo. Productos pirotécnicos. Fabricación de resinas sintéticas. Fabricación de plaguicidas, insecticidas y fungicidas. Medicamentos y productos farmacéuticos que empleen órganos frescos de animales o sus residuos. Derivados del sebo. Fabricación de fósforos. Fabricación de explosivos y municiones. Fabricación de velas. Fabricación de estearinas y parafinas y demás sustancias similares. Ceras para lustrar (excepto vegetales). ELIMINADO POR ORDENANZA 2607/04. Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero. ELIMINADO POR ORDENANZA 2607/04.
Industrias siderúrgicas.	Industria básica de hierro y acero

CAPITULO 7 LIMITES DE ZONAS

ARTICULO 92.- LIMITES: Las zonas en que se clasifica el territorio, establecidas en el artículo 9° de la presente, tendrán los siguientes límites:

LIMITES ZONA Rpa

1.

Gutierrez, Delcasse, Courie, Vías FCGBM, Romero, LF°PF Quintana N.O., LF°PF Vilela N.O., Colectora Panamericana, Gutierrez.

2.

L. Alem, Pedro Galdos, Angel Gallardo, Regina de Alvear, Obarrio, Ituzaingó, Diego, Alvear, Regina de Alvear, Avda. Del Golf, LF°PF Ruta 202, Avda. Gral. San Martín, Arroyo Basualdo, Colón, Leandro Alem.

LIMITES ZONA Rpb

1.

Pirovano, Hernandez, LF°PF Ruta 197 S.O., Ruta 197, Vías FCGBM, límite S. fracción II, LF°PF Boulogne Sur Mer N.E., Pirovano.

LIMITES ZONA Rpc

1.

Posadas, LF°PF Colectora Panamericana, LF°PF Riobamba, LF°PF Ruta 202 N.O., Melendez, Posadas.

2.

LF°PF Ruta 202 S.O., Reynoso, Ruben Dario, Richieri, Talcahuano, Tuyutí, Alberdi, Río de Janeiro, Sucre, Vías FCGMB, Italia, Aristóbulo del Valle, El Parque, Suiza, Burgos, Asunción, Santos, Bolivia, Corrientes, Chile, Burgos, LF°PF Ruta 202 S.O.

LIMITES ZONA R1a

1.

Belgrano, vías F.C.G.B.M., Gallardo, LF°PF Ruta 9, LF°PF Colectora Panamericana, Belgrano.

2.

LF°PF Ruta 9 N.E, LF°PF Chilavert N.E., Los Andes, LF°PF Chilavert S.O., Ecuador, Bocayuva, LF°PF Ruta 9 N.E., Alvear, Perú, Arroyo El Claro, Sarmiento, Ecuador, Fracción 5, Mendoza, Sarmiento, LF°PF Colectora Panamericana, LF°PF ruta 9 N.E..

3.

LF°PF Benavidez S.O., Marabotto, Alvear, Brasil, Arroyo El Claro, LF°PF ruta 9 S.O., LF°PF Benavidez S.O.

4.

Avda. América, LF°PF N.O. Avda. 12 de octubre, Avda. Villanueva, Fracción 250, Fracción 114, 25 de Mayo; Libertad, América.

5.

Prolongación América, río Luján, Avda. Villanueva, LF°PF S.O. 12 de Octubre, LF°PF 9 de Julio N., Salta, LF°PF 9 de Julio S., LF°PF 12 de Octubre S.O., prolongación América.

LIMITES ZONA R1b

1.

Libertad, Bolivia, Gelly y Obes, Cabildo, Aguado, Blanco Encalada, LF°PF Boulogne Sur Mer, Vías FCBM, Av. General Pacheco, Uruguay, Libertad.

LIMITES ZONA R1c

1.

Cortes, General Pacheco, Juana de Arco, Reconquista, Lacroze, Fader, Belgrano, San Martín, Cortes.

LIMITES ZONA R1u

1.

Libertador General San Martín, Río Tigre, Acceso Norte, Liniers, Río Reconquista, Libertador General San Martín.

LIMITES ZONA R4

1.

Río Luján, Río Tigre, Libertador General San Martín, Río Reconquista, Río Luján.

LIMITES ZONA R5

1.

Fracción 139a, límite N.O., LF°PF Santa María N.E., Milberg, Güemes, 9 de Julio, Santa María, Río Reconquista, Fracción 321, Fracción 320, Tambo Nuevo, Williams, Güemes, Fracción 139a N.O.

2.

Querandies, Río Reconquista, 9 de Julio, Aristóbulo del Valle, Milberg, LF°PF Santa María N.E., Querandies.

LIMITES ZONA R6

1.

Marabotto, LF°PF, Italia S.O., LF°PF, Almirante Brown N.E., LF°PF Cazón N., Marabotto.

2.

Bourdieu, Vías FCGBM, Marabotto, LF°PF Cazón N.E., Almirante Brown S., Uruguay, Paso, LF°PF Rocha S.O., Bourdieu.

3.

Vías Tren de la Costa, LF°PF Italia N.E., General Mitre, Río Tigre, Vías Tren de la Costa.

LIMITES ZONA Tr

1.

Río Tigre, Morales, Mitre, LF°PF Italia S.O., Montes de Oca, Enciso, Luis García, Rocha, Río Tigre.

2.

Montes de Oca, LF°PF N.E. Cazón, Marabotto, Enciso, Montes de Oca.

3.

Sarmiento, LF°PF N.E., Italia, Marabotto, LF°PF S.O. Cazón, Sarmiento.

LIMITES ZONA R3a

1.

Gallardo, San Luis, Fracción 56 rrr, LF°PF Ruta 9, Gallardo.

2.

LF°PF Chilavert S.O., LF°PF ruta 9 S.E., Bocayuva, Ecuador, LF°PF Chilavert S.O.

3.

LF°PF Ruta S.O., LF°PF Triunvirato O., Jean Jaures, LF°PF Triunvirato E., LF°PF Colectora Panamericana, LF°PF Lugones O., Marconi, Cabral, Alberdi, Santa María de Oro, Vías FCGBM, Sucre, Río de Janeiro, Alberdi, Garay, LF°PF, Ruta 202 S.O.,

4.

Límite N. Fracción 156 ac, 156 v, 156 v, Límite S. 156n, Límite N y E.. 155 m, Vicente López y Planes, LF°PF Ruta 9 E., límite N. Fracc. 156 ac.

5.

Angel Gallardo, Vías del F.C.G.B.M., Gutierrez, Jujuy, Angel Gallardo.

6.

Avda. Alvear, LF°PF Ruta 9 S.E., Arroyo El Claro; Perú , Avda. Alvear.

7.

Arroyo El Claro, vías del F.C.G.B.M., Beltrán, límite fracción 151d S.O., límite fracción 152c. S., LF°PF ruta 9 S.O., Arroyo El Claro.

LIMITES ZONA R3b

1.

San Martín, Deán Funes, Ruta 27, Arroyo El Claro, Brasil, Alvear, Marabotto, San Martín.

2.

Arroyo Las Tunas, Vías FCGBM, 25 de Mayo, Colombia, 9 de Julio, 29 de Noviembre, Pellegrini, Sargento Díaz, Arroyo Las Tunas.

3.

Tambo Nuevo, límite E. Frac. 322, 323, río Reconquista, Liniers, Lamarca, Williams, Tambo Nuevo.

4.

LF°PF ruta 197 N., Liniers, Almirante Brown, Mármol, Fracción III ad, Fracción III ac, Fracción III ab, Fracción III f, Fracción III h, fracción III k, fracción IIIp, vías de F.C.G.B.M., Alexis Carrel, José María Paz, Zapiola, San Martín, Nuestra Señora de Luján, Suipacha, LF°PF Independencia S., LF°PF ruta 197 N.

5.

Fracción 110 e limite N., Matheu, Ugarte, De la Cruz, Valdivia, Chubut, Tuyutí, Pampa, Querandies, LF°PF Santa María S., Fracción 110 e limite N.

LIMITES ZONA R3c

1.

Vilela, LFPF Marcos Sastre S.O., Fracción 174abcd, LFPF Colectora Panamericana, Vilela.

2.

Fracción 176 w límite S., límite O. Fracción 177 f,m,n,p, Cortez, Fátima, Marcos Sastre, General Pacheco, Cortes, Av. San Martín, hasta eje calle General Pacheco, línea de fondo parcelas frentistas a Av. San Martín, Fracción 176 w límite S.

3.

Alarcón, 9 de Julio, Blandengues, LF°PF Colectora Panamericana N., LF°PF Boulogne Sur Mer E., Lamarca, Boulogne Sur Mer, Alarcón.

4.

LF°PF Rocha S., Sarmiento, Montevideo, Pereyra, Ruperto Mazza, Pereyra, LF°PF Larralde N., LF°PF colectora Ramal Tigre N.E., Sarmiento, Alvear, Albarellos, Chile, Montes de Oca, Montevideo, Montes de Oca, Bolo Bolaño, Motes de Oca, LF°PF Rocha S.

LIMITES ZONA R3d

1.

Asunción, Burgos, Suiza, El Parque, Aristóbulo del Valle, Italia, LF°PF Av. Del Trabajo N., Rosario, Av. Del Trabajo, Asunción.

LIMITES ZONA R2a

1.

José Ingenieros, Vías FCGBM, LF°PF Benavidez N.E., Ituzaingó, José Ingenieros.

2.

LFPF Benavidez S.O., Vías FCGBM, Patricias Argentinas (Belgrano), Marabotto, LFPF Benavidez S.O.

LIMITES ZONA R2b

1.

LFPF Vilela S.O. y S.E., Vías FCGBM, Arroyo Las Tunas, Sargento Díaz, Calle sin nombre Fracción I, LF°PF Marcos Sastre LF°PF, Vilela S.O.

2.

Reconquista, Vías del FCBM, Gelly y Obes, Bolivia, Libertad, Perú, Gelly y Obes, Paraguay, Reconquista.

LIMITES ZONA R2c

1.

Francia, 25 de Mayo, Patagonia, LF°PF ruta 9 S.O., LF°PF ruta 197 N.E., Francia

2.

LF°PF Ruta 197 S.O., LF°PF Boulogne Sur Mer, N.O., Blanco Encalada, Aguado, Cabildo, Vías FCGBM, Reconquista, Francia, LF°PF Ruta 197 S.O.

3.

Bolívar, LF°PF S.O. Ruta 9, Patagonia, Vías FCGBM, Bolivia.

4.

Avda. Del Golf, Regina, Melendez, LF°PF ruta 202 N.O., Avda. Del Golf.

5.

Av. Del Golf, Regina, Melendez, LF°PF Ruta 202 N.O., Av. Del Golf.

LIMITES ZONA R2d

1.

Jujuy, Berutti, Salta, Jujuy, Antártida Argentina, Vías FCGBM, Ruta 197, General José María Paz, Buenos Aires, LF°PF Ruta 9 E., Vicente López y Planes, Jujuy.

2.

LF°PF ruta 197 S.O., Hernández, Pirovano, LF°PF Boulogne Sur Mer N.E., LF°PF ruta 197, S.O.

3.

Luis García, LF°PF N.E. Rocha, Montes de Oca, Bolo Bolaño, Monts de Oca, Montevideo, Montes de Oca, Chile, Albarellos, Alvear, Sarmiento, Luis García.

4.

Regina de Alvear, Alvear, Arata, Gallardo, Melendez, Regina, Regina de Alvear.

5.

LF°PF Ruta 202 S.E., Melendez, Asunción, Diego, Bolivia, María, LF°PF Ruta 202.

LIMITES ZONA R2e

1.

General Belgrano, Fader, Lacrozze, Reconquista, General Belgrano, LF°PF Colectora Panamericana, Posadas, Melendez, Gallardo, Arata, Alvear, Diego, Ituzaingó, Obarrio, Regina de Alvear, Gallardo, Pérez Galdos, Alem, Colón, Arroyo Basualdo, San Martín, Belgrano.

2.

LF°PF Belgrano S.O., Lamarca, LF°PF Boulogne Sur Mer O. LF°PF colectora Panamericana N., LF°PF Belgrano S.O.

LIMITES ZONA R2f

1.

LF°PF Ruta 202 S.E., María, Bolivia, Diego, Asunción, Av. Del Trabajo, Carlos, LF°PF Ruta 202 S.E.

LIMITES ZONA R2g

1.

LF°PF Riobamba E., LF°PF Colectora S., LF°PF Ruta 202 N.E., LF°PF Riobamba E.

2.

LF°PF, ruta 202 S.O., Garay, Alberdi, Tuyutí, Talcahuano, Richieri, Ruben Darío, Reynoso, LF°PF ruta 202 S.O.

3.

Ruta 26, Formosa, Holanda, 12 de octubre, América, Reconquista, Ruta 26.

4.

Las Heras, Luis María Campos, Roca, Castelli, Quintana, Avellaneda, Las Heras.

5.

LF°PF Ruta 197 N., LF°PF Avda. Independencia N., Suipacha, Luján, San Martín, Zapiola, José María Paz, Almirante Brown, Vías del F.C.G.B.M., LF°PF Ruta 197 S.

LIMITES ZONA Tc

1.

Parcelas frentistas de Almirante entre vías del FCGBM y Cazón, Parcelas frentistas de Av. Cazón de Almirante Brown a Montes de Oca, Montes de Oca, parcelas frentistas de Italia, Estación Tigre, parcelas frentistas de Italia desde Estación Tigre a Almirante Brown y parcelas frentistas de Cazón, parcelas frentistas S.E. Sarmiento e Italia de Sarmiento a Almirante Brown y parcelas frentistas de Almirante Brown desde Italia a Cazón.

LIMITES ZONA C1

1.

Las Heras, Berutti, Roca, Campos, Las Heras.

2.

Parcelas frentistas Ruta 9 límite N.E. desde Arroyo El Claro a Frac. 152C. Parcelas frentistas ruta 9 límite S.O. Arroyo El Claro a Sarmiento.

3.

LF°PF límite N. Parcelas Henry Ford, Albarellos, Gutierrez, Av. San Martín, LF°PF límite N. Parcelas Henry Ford.

4.

Parcelas frentistas Marcos Sastre e/Vilela y Fracción 174d y Fracción I.

5.

Parcelas frentistas Ruta 9 entre Antártida Argentina y Bolivar, parcelas frentistas Ruta 9 lado N.E. entre Bolivar y Fracción 156 ac.

6.

Parcelas frentistas Panamericana desde Belgrano hasta Lugones y Parcelas Frentistas Lugones entre Panamericana y Marconi.

7.

Lotes frentistas Av. San Martín entre General Pacheco y fracción 176w

LIMITES ZONA C2a

1.

Parcelas frentistas Ruta 9 entre Romero y Arroyo Las Tunas.

2.

Parcelas frentistas Boulogne Sur Mer desde Lamarca hasta Ruta 202.

3.

Parcelas frentistas Ruta 202 desde Lugones hasta Panamericana.

4.

Parcelas frentistas Triunvirato entre Panamericana y Jean Jaures.-

LIMITES ZONA C2b

1.

Parcelas frentistas a ruta 197, límite N.E., desde Francia a Ruta 9, parcela frentistas ruta 9 límite S.O. hasta Buenos Aires, Buenos Aires, José María Paz, parcelas frentistas ruta 197 límite S.O. desde La Rioja a Francia.

2.

Ruta 197 entre Colombia y Colectora Panamericana ambas manos, Frentistas a colectora Panamericana desde Las Heras a Colombia.

3.

LF°PF límite N. Ruta 202, Panamericana, LF°PF límite S. Ruta 202, Carlos, Av. Del Trabajo, San Martín, LF°PF límite N. Ruta 202.

LIMITES ZONA C3

1.

Av. América, limite N.E. LF°PF 12 de Octubre, LF°PF 9 de Julio, Salta, LF°PF 9 de Julio, LF°PF 12 de Octubre, Av. Villanueva, LF°PF S.O. 12 de octubre, Av. América.

2.

Parcelas frentistas Ruta 197 lado S. Entre vías FCGBM y Liniers.

LIMITES ZONA C4a

1.

Parcelas frentistas Henry Ford entre Colectora y continuación calle Albarellos.

2.

Parcelas frentistas Las Dalias, El Clavel, Parcelas frentistas Cotenaster N., Pensamiento, Parcelas frentistas La Paloma N. Groussac, Frentistas La Paloma lado S., Pensamiento, Liquidambar, Belgrano, Parcelas Frentistas Las Dalias.

3.

Parcelas frentistas Independencia entre Ruta 197 y Liniers.

4.

LF°PF Luis García, entre Rocha y Acceso a Tigre de Ruta Panamericana.

5.

Parcelas frentistas lado N. Av. Del Trabajo entre Italia y Rosario.

6.

Parcelas frentistas colectora Panamericana e/Belgrano y Sarmiento.

7.

Parcelas frentistas Boulogne Sur Mer entre Ruta 197 y vías FCGBM.

LIMITES ZONA C4b

1.

Patricias Argentinas, vías del FCGBM, San Martín, Marabotto, Patricias Argentinas.

2.

Parcelas frentistas Vilela lado N. Desde Av. San Martín hasta Quintana, Parcelas frentistas Quintana lado S., Romero, LF°PF Ruta 9 N.E., Arroyo Las Tunas, Vías FCGBM. Parcelas Frentistas Vilela lado S.O., Marcos Sastre, eje calle Vilela, parcelas frentistas Vilela lado N.

3.

Parcelas frentistas Ruta 9 desde colectora Panamericana hasta Arroyo El Claro (excepto parcelas frentistas lado N.E. Frac. 56 rrr, Parcelas frentistas Chilavert desde Los Andes hasta Ruta 9, Parcelas frentistas Av. Benavidez desde Ruta 9 hasta Vías FCGBM.

LIMITES ZONA C4c

1.

Toscanelli, LF°PF límite N.E. Santa María, Milberg, Del Valle, 9 de Julio, Güemes, Milberg, LF°PF límite S.O. Santa María, Toscanelli.

LIMITES ZONA Ip

1.

Límite N. Frac. 174 d, c, b, a, límite N. Frac. I, Sargento Días, Pellegrini, 29 de Noviembre, 9 de julio, Marcos Sastre, Nuestra Señora de Fátima, Cortes, Frac P, N, m, ff de la 171 N.O., Frac. 176 W N, límite del Partido, límite N. Frac. 174 d.

2.

Vías FCGBM, Gascón, Ecuador, Gelly y Obes, Ruta 9, LF°PF Ruta 9 N., Vías FCGBM, Eva Curie, Delcase, Gutierrez, LF°PF, Albarellos N.E., LF°PF H. Ford N., límite del Partido, Vías FCGBM.

3.

LF°PF Ruta 202 N., Lugones, Ruta 202, Río Reconquista, Vías FCGBM., Santa María de Oro, Alberdi, Cabral, Marconi, Lugones, LF°PF Colectora N. LF°PF Ruta 202 N.

4.

Límite N. Frac. 3n,j,g, Río reconquista, FCGBM, límite N. Frac. 3n.

5.

Límite fracción 152 c N., Fracción 151d N.E., Beltrán, vías del F.C.G.B.M. San Isidro, límite Fracción 153 k,h,c, y b, límite fracción 152 c N.

6.

Límite fracción 156 w S.E., Derqui, Arroyo La Tunas, vías del F.C.G.B.M., Antártida Argentina, Jujuy, Primera Junta, Berutti, Vicente López y Planes, Fracción 155 d S.E., Fracción 155 n S.O., Fracción 156 b - y-ac limite S.O., ruta 9, límite fracción 156 w S.E.

7.

Ruta 197, Río Reconquista, Fracción III g, límite S., Fracción III ab límite S. Y S.O., Fracción III ac y ad, límite N., José Mármol, Alexis Carrel, Ruta 197.

8.

Límite N. Frac. 144r, límite N.E. Canal Aliviador (zona expropiación), Williams, Lamarca, Liniers, Río Reconquista, Don Orione, Benito Lynch, Ruta 197, Navarro, Pringles, límite S.O. Frac. 145 b, límite S.O. fracción 144s, límite N. Fracción 144 r.

LIMITES ZONA I1

1.

San Isidro, Vías FCGBM, Arroyo Las Tunas, Derqui, Colorados de las Conchas, Alsina, LF°PF Ruta 9 N., Ruta 9, San Isidro.

2.

Colombia, 25 de Mayo, Francia, Reconquista, Paraguay, Gelly y Obes, Perú, Libertad, Uruguay, Av. Gral. Pacheco, Vías FCGBM. Arroyo Basualdo, Boulogne Sur Mer, Lamarca, LF°PF General Belgrano S., LF°PF Belgrano O. hasta Panamericana, eje General Belgrano, Reconquista, Juana de Arco, Av. General Pacheco, Marcos Sastre, 9 de Julio, Colombia.

3.

Ruta 26, Reconquista, América, Libertad, 25 de Mayo, Reconquista, Límite Frac 114, Límite Frac. 250 S.E., Av. Villanueva, Límite Frac. 250 S.O., Av. América, límite S.O. Frac 249, 248, 247 c, Ruta 26.

4.

Arroyo Las Tunas, Ruta 9, Bolivar, Vías del F.C.G.B.M., Arroyo Las Tunas.

LIMITES ZONA I2

1.

Alsina, Colorados de las Conchas, Derqui, límite N. Frac. 156w, Derqui, Ruta 9, LF°PF Ruta 9 N., Alsina.

2.

Derqui, Av. del Valle, Ruta 27, Deán Funes, Seguí. Derqui.

3.

Vías del FCGBM. Río Reconquista, Ruta 202, Lugones, LF°PF Ruta 202 S., Blandengues, Vías FCGBM-

4.

Benito Lynch, Don Orione, Río Reconquista, López, Rosales, Tirso de Molina, Benito Lynch, límite Frac. Ia, LF°PF colectoras Acceso Norte S., Ruta 197, Benito Lynch.

5.

Sarmiento, Arroyo El Claro, LF°PF Ruta 9 N.E., Sarmiento, Ruta 9, Gelly y Obes, Ecuador, Gascón, Vías del F.C.G.B.M. límite de Partido, Sarmiento.

6.

Fracción 145c límite N., Pringles, Navarro, Ruta 197, Mitre, Fracción 145 c límite N.

7.

Valdivia, De la Cruz, Río Luján, Andalucía, Chubut, Valdivia.

LIMITES ZONA I3

1.

Quintana, Solis, Moreno, Avellaneda, Quintana.

LIMITES ZONA I4

1.

Sarmiento, LF°PF Rocha S., Paso, Uruguay, Ruta 197, Colectora Acceso Norte, LF°PF colectoras desde Larralde a Sarmiento, LF°PF Larralde N., Pereyra, Mazza, Pereyra, Montevideo, Sarmiento.

2.

Guareschi, Río Luján, Límite del Partido, Vías Tren de la Costa, Guareschi.

3.

Tuyutí, Chubut, Andalucía, Río Reconquista, Querandies, Pampa, Tuyutí.

LIMITES ZONA A1

1.

Ruta 26, Fracc. 247c, 248, 249, Vías del Ferrocarril Fracción 250, Límite N.E., Canal Villanueva, Canal García, Canal Rioja, Solis, Calle 16, Viamonte, Arroyo Sarandí, Ruta 27, Frac. I S.E. Ruta 27, Frac. II S.E. Vías del FCGBM, Arroyo El Claro, Aristóbulo del Valle, Seguí, Vías del FCGBM, límite del Partido (Brasil), Ruta 26-

2.

Límite N. Frac. 131f, límite N.O. Fracción 121, límite N.O. Frac. 93, calle 14, Dellepiane, límite S.O. Frac. 80a., límite N.O. Frac. 80a, calle 16, Arroyo Guazú Nambí, Ruta 27, límite expropiación Canal aliviador, límite N. Frac. 131 f.

LIMITES ZONA A2 (derogado por Ord. 3344/13)

1.

LIMITES ZONA E

1.
Ruta 26, Río Luján, América, 12 de Octubre, Florida, Formosa, Ruta 26.
2.
Margen S.E. Canal Villanueva. Río Luján, calle sin nombre, Arroyo Sarandí, Calle 16, Solis, Castelli, Margen S.E. Canal Villanueva.
3.
Calle sin nombre, Río Luján, Arroyo Guazú Nambí. Calle 16, calle sin nombre.
4.
Río Luján, Exaltación de la Cruz, Ugarte, Matheu, límite S.O. Frac. 110e, Ruta 27, La Menta, calle entre Fracc. 20 y 16, Olivares, Río Luján.
5.
Liniers, Acceso Norte, Límite S. Frac. Ia, Lynch, Molina, Rosales, López, Río Reconquista, Liniers.

LIMITES ZONA UE

1.
Canal Aliviador en el sector expropiado.
2.
Ruta 9, límite N. Frac. 153 b,c, límite E. Frac. 153 c,h,k, límite S. Frac. K, Ruta 9.
3.
Límite N. Y N.E. Frac. 45 d, límite S. Frac. 45d, Olavarría, Ruta 197, Vías FC.G.B.M., límite N. Frac. 45d.
4.
Río Tigre, Río Luján, Guareschi, Vías Tren de la Costa, Río Tigre.
5.
Cementerio de Benavidez.
6.
Límite N.O. Frac. 153 b, límite N.O. Frac. 153 c, límite N.E. Frac. 153 c, límite E. Fracc. 153 h, límite E. Frac. 153 k, límite S.E. Frac. 153 k, Ruta 9, límite N.O. Frac. 153 b.
7.
Vías FCGBM, río Reconquista, límite Partido, vías FCGBM, (Campo de Mayo).
8.
Límite N., E., y S. Frac. 145 b, Mitre, Ruta 197, Vías FCGBM, límite N. Fracción 145b.
9.
Río Tigre, Rocha, LF°PF de Luis García, Chile, Río Tigre.

LIMITES ZONA CC

1.
Gallardo, Jujuy, Gutierrez, vías FCGBM, Ingenieros, Ituzaingó, LF°PF Acera N.O. Av. Benavidez, LF°PF acera N. Ruta 9, límite N.O. Frac. 156 rrr, San Luis, Gallardo.
2.
Límite expropiación Canal Aliviador, calle entre Frac 16 y 20, La Menta, Ruta 27, LF°PF S. Ruta 27, límite S.E. Frac. 139a, Güemes, Williams, límite expropiación Canal Aliviador.
3.
Arroyo Guazú Nambí, Río Luján, Canal Aliviador, Arroyo Guazú Nambí.
4.
LF°PF E. Boulogne Sur Mer, Límite O. Frac. 8b y 8a. Límite N.O. Frac. 8a, Vías FCGBM, límite N.O. Frac. 3p, 3k, 3h, 3f, 3ab, límite E. Frac. 3ab, límite S.E. Frac. 3ab, límite E. Y S.E. Frac. 3g, límite S.E. Frac. 3j, 3n, Vías FCGBM, LF°PF Boulogne Sur Mer.

LIMITES ZONA P

1.

Acera S.E. Ruta 202, Burgos, Chile, Corrientes, Bolivia, Melendez, Acera S.E. Ruta 202.

2.

Camacuá, Guayaquil, Acera N.E., Ruta 202, Burgos, Camacuá.

3.

Acera S. Vilela, Bibilone, Arroyo Las Tunas, Delcasse, Acera S. Vilela.

LIMITES ZONA NNU NUEVO NUCLEO URBANO

1.

Arroyo Sarandí, Arroyo a la Laguna La Bellaca, Viamonte, Calle 16, Arroyo Sarandí, calle sin nombre, río Luján. límite SE parcela 65, calle 16, límite NE y SO fracción 80a, límite SE fracción 81a, Rocha, límite SE fracciones 92b y 120, límite NE fracción 131a, límite NE y SE fracción 144r, límite NE fracción 144s, límite NO fracción 145b, vías F.C.G.M. (Pacheco), Sarmiento, prolongación Sarmiento, límite NE fracción II, ruta 27, límite SO Quinta 2, prolongación Sarmiento, Ruta 27, Arroyo Sarandí.

AGREGADO POR ORDENANZA 3344/13:

“LIMITES Zona DRc

Zona Delta Residencial Consolidado

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

“LIMITES Zona DRe

Zona Delta Residencial de Expansión

1.

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

75 mts. de las Líneas de Ribera Sur del eje fluvial constituido por los A° Esperita / Angostura / Río Carapachay hasta el Río Luján; desde allí, aguas arriba, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Norte del Río Lujan hasta su intersección con el Canal Arias y desde allí, aguas arriba, por la Línea de Ribera Oeste del Canal Arias hasta el Río Paraná de las Palmas”.

“LIMITES Zona DRa

Zona Delta Residencial de Amortiguación

1.

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

“LIMITES Zona DPp

Zona Corredor Fluvial Paraná de las Palmas

1.

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

“LIMITES Zona DLU

Zona Corredor Fluvial Río Luján

1.

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

“LIMITES Zona DDr

Zona Delta de Reconversión

1.

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

“LIMITES Zona DRN

Zona de Usos específicos (Delta)

1.

*Distritos de Reserva Natural DRN1 y DRN2, según las planillas integrantes del Anexo I.3. **CÓDIGO DE ZONIFICACION DE TIGRE”***

“LIMITES DPr

Zona de Protección (Delta).

1.

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

ARTÍCULO 93 INTRODUCIDO POR ORDENANZA 3344/13

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

máximos de población	
Área continental	782.326 Hab.
Islas de la 1ra sección del Delta	58.000 Hab.
población TOTAL	840.326 Hab.

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

Formula: densidad máxima bruta = Población máxima (habitantes)
Superficie bruta (en hectáreas)

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

INDICE

CAPITULO 1 - DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 1.- RELATIVO A LAS NORMAS. ALCANCES

ARTICULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 3.- DEROGACIÓN DE LAS NORMAS

ARTICULO 4.- CADUCIDAD

ARTICULO 5.- NORMA TRANSITORIA

ARTICULO 6.- NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA

ARTICULO 7.- INTERPRETACIÓN

ARTICULO 8.- DEFINICIONES

ARTICULO 9.- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTICULO 10.- ABREVIATURAS

ARTICULO 11.- PLANILLA DE INDICADORES

ARTICULO 12.- PLANILLA DE USOS

ARTICULO 13.- POBLACIÓN MÁXIMA POR EDIFICIO EN UNA PARCELA

CAPITULO 2 - DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

ARTICULO 14.- SUBDIVISIÓN

ARTICULO 15.- VISADO

ARTICULO 16.- VISADO

ARTICULO 17.- VISADO

ARTICULO 18.- PREFACTIBILIDAD

ARTICULO 19.- COTA INUNDABLE

ARTICULO 20.- CURSOGRAMA

ARTICULO 21.- APERTURA DE CALLES

ARTICULO 22.- SUBDIVISIONES EN ZONAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 23.- NUEVOS AMANZANAMIENTOS

ARTICULO 24.- APROBACIÓN DE SUBDIVISIÓN O AMANZANAMIENTOS

ARTICULO 25.- FORMA DE LOS LOTES

ARTICULO 26.- SUBDIVISIÓN LOTES EDIFICADOS

ARTICULO 27.- SUBDIVISIONES BAJO COTA

ARTICULO 28.- PUBLICIDAD DE LOS LOTEOS

ARTICULO 29.- CALLES A ENSANCHAR

ARTICULO 30.- PARTICULARIDADES

CAPITULO 3 - CLUBES DE CAMPO

ARTICULO 31.- CLUBES DE CAMPO

ARTICULO 32.- RESPONSABILIDAD

ARTICULO 33.- SERVICIOS ESENCIALES

ARTICULO 34.- CIRCULACIÓN PERIMETRAL

ARTICULO 35.- INDICADORES URBANÍSTICOS PARTICULARES

ARTICULO 36.- ÁREA COMÚN

ARTICULO 37.- SEPARACIÓN ENTRE VOLÚMENES

ARTICULO 38.- ASPECTOS PAISAJISTICOS

ARTICULO 39.- PODER DE POLICÍA MUNICIPAL

ARTICULO 40.- INFRAESTRUCTURA - RESPONSABILIDAD

ARTICULO 41.- CURSOGRAMA

CAPITULO 4 - INFRAESTRUCTURA . SISTEMA ESTÁTICO

ARTICULO 42.- EMPLAZAMIENTO DE POZOS NEGROS

ARTICULO 43.- EXTRACCIÓN DE AGUA

CAPITULO 5 - NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN

ARTICULO 44.- PARCELAS DE DIMENSIONES REDUCIDAS

ARTICULO 45.- RETIROS LATERALES

ARTICULO 46.- RETIROS DE FONDO

ARTICULO 47. OCUPACIÓN DE RETIRO DE FONDO

ARTICULO 48.- RETIRO DE FRENTE

ARTICULO 49.- PARCELAS ATÍPICAS

ARTICULO 50.- URBANIZACIONES ESPECIALES

ARTICULO 51.- TERRENOS EN ESQUINAS

ARTICULO 52.- LOTES CON FRENTE A DOS O MAS CALLES

ARTICULO 53.- PREDIOS EN ESQUINAS CON DOS ZONIFICACIONES:

ARTICULO 54.- INCREMENTOS DEL F.O.T. Y DENSIDAD

ARTICULO 55. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 56.- PATIOS:

ARTICULO 57.- SEPARACIÓN ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS ENTRE
MEDIANERAS

ARTICULO 58.- ESPACIO URBANO INTERNO ENTRE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

ARTICULO 59.- UNIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

ARTICULO 60.- MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO

ARTICULO 61. COMPENSACIÓN DE RETIROS BILATERALES EN LATERAL

ARTICULO 62.- USOS COMERCIALES EXISTENTES EN RP Y R1

ARTICULO 63.- USOS INDUSTRIALES EXISTENTES EN R2 Y R3

ARTICULO 64.- RADICACIONES INDUSTRIALES

ARTICULO 65.- ESTACIONAMIENTO

ARTICULO 66.- ALTURA PARA COMPUTAR EL F.O.T.

ARTICULO 67.- LOTES DE ESQUINA - INDICADORES URBANISTICOS Y USOS

ARTICULO 68.- USOS TRANSITORIOS EN TERRENOS BALDIOS

ARTICULO 69.- USOS NO CONFORME

ARTICULO 70.- DESTINOS RESIDENCIALES EN AREAS DESIGNADAS SEGUN ART. 9.3. COMO
AREAS RURALES

ARTICULO 71.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES - AGRUPADAS - LEY 13.512:

CAPITULO 6 - RUBROS CON REGULACION ESPECIAL

ARTICULO 72.- GUARDERÍAS NÁUTICAS

ARTICULO 73.- GALERÍAS COMERCIALES

ARTICULO 74.- USO INSTITUCIONAL

ARTICULO 75.- GERIÁTRICOS

ARTICULO 76.- ESTABLECIMIENTOS PSIQUIÁTRICOS

ARTICULO 77 REQUISITOS

ARTICULO 78.- JUEGOS ELECTRÓNICOS

ARTICULO 79.- SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y VENTA DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS -.

ARTICULO 80.- SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y EXPENDIO DE GAS NATURAL
COMPRIMIDO

ARTICULO 81.- SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLE LÍQUIDO Y
GAS NATURAL COMPRIMIDO

ARTICULO 82.- VENTA DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS

ARTICULO 83.- UBICACION DE SURTIDOR

ARTICULO 84.- ALCANCES DEL RUBRO ESTACIONES DE SERVICIO

ARTICULO 85.- LAVADERO DE AUTOMOTORES

ARTICULO 86.- REMISES

ARTICULO 87.- BAILABLES

ARTICULO 88.- LAVADEROS AUTOMÁTICOS COMERCIALES DE ROPA

ARTICULO 89.- HOTELES ALOJAMIENTO

ARTICULO 90.- CLÍNICAS PRIVADAS, POLICLÍNICAS, SANATORIOS

ARTICULO 91.- RUBROS PROHIBIDOS

CAPITULO 7 - LIMITES DE ZONAS

ARTICULO 92.- LIMITES

ARTICULO 93.- DE FORMA

ARTICULO 93° Comuníquese al D.E. a sus efectos.
SALA DE SESIONES, 10 de diciembre de 1996.



Por ello el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 108, inciso 2), de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

DECRETA

ARTICULO 1º Promúlgase la Ordenanza N° 1894/96, que incluye Anexo I “Planillas de Indicadores Urbanísticos”, Anexo 2 “Planilla de usos” y Anexo 3 “Planos”.-

ARTICULO 2º Refrende el presente Decreto el señor Secretario de Gobierno.

ARTICULO 3º Dese al Registro Municipal de Normas. Publíquese. Notifíquese. Por Secretaría de Gobierno prosíganse los trámites correspondientes.

DDGD
LRT
c25-1
1112

Ernesto G. Casaretto
Secretario de Gobierno

FIRMADO

Ricardo J. Ubieta
Cdor.Pub.Nac.
Intendente Municipal

DECRETO N° 1700

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho General y Digesto



Corresponde expte. 4112- 27.039/97; 4112-413/97

TIGRE, 2 de diciembre de 1997.-

VISTO:

La Ordenanza N° 1996/97, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tigre, en Sesión Ordinaria del 25 de noviembre de 1997, que textualmente se transcribe:

ORDENANZA

ARTICULO 1.- Incorporase al incisos f) del artículo 69 de la Ordenanza 1894/96, el siguiente texto:

Se considerarán precintos a aquellos establecimientos que hallan sido convalidados por Decreto provincial con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 11.459/96 que regula los establecimientos industriales.

ARTICULO 2.- Modifícase la planilla de indicadores urbanístico correspondiente a la zona R6, en el punto 3, subdivisión, la que quedará redactada de la siguiente manera:

3. Subdivisión:
Lote mínimo: frente 25 metros.
Superficie: 750 metros cuadrados.

ARTICULO 3.- Modifícase la planilla de indicadores urbanístico correspondiente a la zona Tc, en el punto 3, subdivisión, la que quedará redactada de la siguiente manera:

3. Subdivisión
Lote mínimo: frente 30 metros.
Superficie: 900 metros cuadrados.

ARTICULO 4.- En las planillas de indicadores urbanísticos de las zonas R3, R5, C1, C2 (a y b), C3, y C4, en el Item 11, Densidad, se incorpora el siguiente inciso:

Cuando se establezcan las densidades potenciales por suministros de infraestructura correspondiente, las dimensiones de las parcelas deberán cumplir según lo expresado en el artículo 52 del Decreto Ley 8912/77 y Decreto provincial 1549/83

ARTICULO 5.- Deróganse los siguientes incisos de los indicadores urbanísticos de las zonas que en cada caso se detallan:

Zona C1, incisos 12, Item 2, "Premios"
Zona C2, incisos 12, Item 2, "Premios"
Zona C3, incisos 12, Item 2, "Premios"
Zona C4, incisos 12, Item 2, "Premios"

ARTICULO 6.- En la zona C2 en el punto 4, indicadores urbanísticos, quedará redactado de la siguiente manera:

FOT MÁXIMO para residencia en zona C2 (2,50)
Zona C2, Ítem 4, INDICADORES URBANÍSTICOS
FOS 0,60
FOT 1,40 sin infraestructura
FOT 3,00 con infraestructura (**uso dominante**)
FOT 2,5 con infraestructura (uso complementario - vivienda multifamiliar)
Densidad neta : 150 Hab/H.

ARTICULO 7.- Incorpórase a la planilla resumen, el cálculo de densidad bruta promedio, que seguidamente se detalla:

máximo de población TOTAL	1.310.326 Hab
ÁREA CONTINENTAL	782.326 Hab
ISLA	528.000 Hab

SUPERFICIES	
Área continental:	12.918,33 H.
Isla	22.000 H.
TOTAL	34.918,33 H.

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

Área continental: 782.326 hab / 12.918,33 = 60,55937570878 PROMEDIO
Islas: 528.000 hab / 22.000 = 24
TOTAL: 1.310.326 / 34.918,33 = 37,52544866836

ARTICULO 8.- Déjase constancia que toda radicación industrial deberá realizarse en el marco de la Ley 11.459/96 y su decreto reglamentario 1741/96, o sus modificatorias.

ARTICULO 9.- Modifícase el artículo 70 de la Ordenanza 1894/94, el que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 70.- DESTINOS RESIDENCIALES EN ÁREAS DESIGNADAS SEGÚN ART. 9.3. COMO ÁREAS RURALES: Los propietarios de inmuebles en áreas rurales podrán destinar dichos predios a emprendimientos residenciales cuando los mismos se doten de la infraestructura que prevé la Ley 8912 para la Subárea Urbanizada, siendo de aplicación para estos supuestos los indicadores urbanísticos de R1u, procediéndose en tal oportunidad a comunicar a las autoridades provinciales competentes.

ARTICULO 10.- Facúltase al Departamento Ejecutivo durante el periodo de receso legislativo a poner en vigencia por Decreto las observaciones y/o modificaciones que sugirieren los organismo provinciales competentes.-

ARTICULO 11.- Comuníquese al D.E., a sus efectos.-
SALA DE SESIONES, 25 de noviembre de 1997.-

Por ello el Intendente Municipal del Partido de Tigre en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 108, inciso 2), de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

DECRETA

ARTICULO 1º Promúlgase la Ordenanza Nº 1996/97.-

ARTICULO 2º Refrende el presente Decreto el señor Secretario de Gobierno.

ARTICULO 3º Dese al Registro Municipal de Normas. Publíquese. Notifíquese y cúmplase por Secretaría de Gobierno.-

DDGD
LRT
C41-1
011297

FIRMADO

Ricardo J. Ubieto
Cdor.Pub.Nac.
Intendente Municipal

DECRETO Nº 1587

Es copia del original archivado en la Dirección de Despacho General y Digesto

La Ordenanza 1894/96 fue publicada en los boletines oficiales de la Municipalidad de Tigre Nros. 133 al 142, durante los días 23 al 28 de octubre de 1998

 <p>TIGRE MUNICIPIO</p>	<p>Secretaría de Gobierno Despacho General y Digesto</p> <p>ORDENANZA 3344/13</p>	<p>U2 URBANISMO</p>
--	---	--------------------------------

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

“ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARTICULARIZADO PARA LA LOCALIDAD DELTA DE TIGRE”.

Promulgada por Decreto 177/13

CORRESPONDE EXPTE. HCD-4/13

TIGRE, 7 de marzo de 2013.-

VISTO:

La Ordenanza 3344 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

DECRETA

ARTÍCULO 1.- Promúlgase la Ordenanza N° 3344/13 que incorpora a la Ordenanza 1894/96, “Código de Zonificación del Partido de Tigre”, el Anexo I “Ordenamiento Territorial Particularizado para 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.

O1641
BO.680
15-03-13

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

DECRETO N° 177/13

ORDENANZA 3344/13
Anexo del Decreto 177/13

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

ORDENANZA

ARTICULO 1º.- Incorporase a la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación del Partido de Tigre, como ANEXO I, el texto denominado “NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DELTA DE TIGRE” , cuyo texto obra como Anexo 1 de la presente.-

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

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

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

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

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

“e) El Plan de Manejo del Delta de Tigre”.-

ARTICULO 4°.- Modificase, en el Capítulo I del Código de Zonificación de la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 8, DEFINICIONES, el que quedará redactado de la siguiente forma:

*“ARTICULO 8°.- **DEFINICIONES:** Las palabras y expresiones de este Código tendrán el significado que se explicita en el GLOSARIO que se agrega como Anexo II. **CÓDIGO DE ZONIFICACION DE TIGRE”***

ARTICULO 5°.- Incorporase a la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, como Anexo II el Glosario que se adjunta a la presente como Anexo 2.

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

*“ARTICULO 9°.- **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO:***

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

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

9. 1.1. ÁREA URBANA

9. 1.1.1. Subárea urbanizada

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

9. 1.1.1.2. De carácter central: Zonas Tc,

9. 1.1.2. Subárea semiurbanizada

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

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

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

9. 1.2. ÁREA COMPLEMENTARIA

9. 1.2.1. De carácter esparcimiento: Zonas E.

9. 1.2.2. De carácter residencial: Zonas Rp.

9. 1.2.3. De carácter industrial: Zonas Ip.

9. 1.3. ÁREA RURAL

9. 1.3.1. De carácter rural: Zonas A1

9. 1.3.2. Anulado

9. 1.3.3. Uso específico: Zonas U.E.

9. 1.3.4. Club de Campo: Zonas CC.

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

ARTICULO 7°.- Agregase a la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, en el Capítulo II DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO, el siguiente párrafo en el Artículo 14°, parte final, con el siguiente texto:

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

ARTICULO 8°.- Agregase a la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, en el Capítulo II DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO, el siguiente párrafo en el artículo 27° SUBDIVISIONES BAJO COTA, parte final, con el siguiente texto:

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

ARTICULO 9°.- Agregase a la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, en el Capítulo II DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO, el siguiente párrafo en el Artículo 30° PARTICULARIDADES, parte final, con el siguiente texto:

“e) Efectuar englobamientos parcelarios en el Delta de Tigre”.

ARTICULO 10°.- Modificase en el Capítulo 5 NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN de la ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 70, el que quedará redactado de la siguiente forma:

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

ARTICULO 11°.- Derogase, en el Capítulo 7 LIMITES DE ZONAS de la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el apartado LIMITES ZONA A2, 1. Primera Sección de Islas del Delta del Paraná.

ARTICULO 12°.- Agregase en el Capítulo 7 LIMITES DE ZONAS de la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, parte final, los siguientes apartados:

***“LIMITES Zona DRc
Zona Delta Residencial Consolidado***

Desde la intersección con el Río Capitán por la Línea auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Sur del Río Paraná de las Palmas, aguas abajo, hasta la intersección con el A° 9 de Julio; desde allí, aguas abajo por la Línea de Ribera Este del eje fluvial constituido por los Arroyos 9 de Julio / Dorado / Sábalo hasta la intersección con el Río San Antonio; desde allí, aguas abajo, por la Línea de Ribera Este del A° Correa hasta su intersección con el A° Pajarito; desde allí, aguas abajo, por la Línea de Ribera Este del A° Pajarito hasta

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

“LIMITES Zona DRe

Zona Delta Residencial de Expansión

1.

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

“LIMITES Zona DRa

Zona Delta Residencial de Amortiguación

1.

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

“LIMITES Zona DPp

Zona Corredor Fluvial Paraná de las Palmas

1.

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

“LIMITES Zona DLU

Zona Corredor Fluvial Río Luján

1.

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

“LIMITES Zona DDr

Zona Delta de Reversión

1.

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

“LIMITES Zona DRN

Zona de Usos específicos (Delta)

1.

*Distritos de Reserva Natural DRN1 y DRN2, según las planillas integrantes del Anexo I.3. **CÓDIGO DE ZONIFICACION DE TIGRE”***

“LIMITES DPr

Zona de Protección (Delta).

1.

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

ARTICULO 13°.- Modificase el Capítulo 5 NORMAS GENERALES DE OCUPACIÓN de la Ordenanza N° 1894/96, Código de Zonificación, el Artículo 93°, que quedará redactado de la siguiente forma:

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

máximos de población	
Área continental	782.326 Hab.
Islas de la 1ra sección del Delta	58.000 Hab.
población TOTAL	840.326 Hab.

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

Formula: densidad máxima bruta = Población máxima (habitantes)
Superficie bruta (en hectáreas)

densidades maximas	
Promedio Área continental	782.326 Hab./12.918,33

	Has. = 60,56 Hab./Ha.
Promedio Islas de la 1ra sección del Delta	58.000 Hab./22.000 = 2,64 Hab./Ha.
PROMEDIO PARTIDO	840.326 Hab./34.918,33 = 24.06 Hab./Ha.

ARTICULO 14.- Declarase a los Distritos de Reconversión DDr1 a DDr82, delimitados según las planillas integrantes del Anexo I.2, como Zonas de Englobamiento Parcelario, en los términos del Artículo 91° del Decreto-ley 8912/77.

ARTICULO 15.- DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA: Promulgada que sea esta Ordenanza por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal y hasta tanto sea convalidada por la autoridad provincial conforme lo previsto en el art. 83° de la Ley 8912, serán de aplicación sus indicadores, en tanto éstos no impliquen incremento de la edificabilidad, de la ocupación del suelo o de las alturas respecto de lo establecido por la normativa preexistente.

ARTICULO 16.- DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA: Los proyectos de obras nuevas aprobados por la normativa urbana preexistente (Ordenanza N° 1894/96), cuyos permisos de obra hubieren caducado o no hubieren tenido principio de ejecución dentro de los plazos previstos por la Normativa vigente, deberán ser reajustados conforme a los indicadores urbanísticos establecidos en la presente norma.

ARTICULO 17.- Derogase sendas Ordenanzas del 9 de Agosto de 1906, las Ordenanzas N° 10 de 27/6/1958, N° 301 del 27/6/1961, N° 335 del 22/8/1961 y N° 544 del 12/7/1963.

ARTICULO 18.- Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal remitir esta Ordenanza a la Subsecretaría de Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno para su trámite de homologación, conforme establece el art. 83° de la Ley 8912.

ARTICULO 19.- 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 3344/2013

ANEXO I

ANEXO I DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DE TIGRE NORMATIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DELTA DE TIGRE

CONTENIDOS

CAPITULO 1 – INTRODUCCIÓN

- 1.1. MARCO CONCEPTUAL
- 1.2. MODELO DE TERRITORIO

CAPITULO 2 - GESTION

- 2.1. INTRODUCCIÓN
- 2.2. INSTRUMENTOS.
 - 2.2.1. Instrumentos de intervención
 - 2.2.1.1. Sectores especiales para la preservación y desarrollo insular.
 - 2.2.1.2. Compensación y Transferencia de capacidad constructiva.
 - 2.2.2. Instrumentos tributarios.
 - 2.2.2.1. Contribución por Mejoras
 - 2.2.2.2. Pago de Tributos con valores no monetarios.
 - 2.2.2.3. Exoneraciones de tasas.
 - 2.2.3. Instrumentos operativos.
 - 2.2.3.1. Convenios Urbanísticos
- 2.3. SANCIONES Y RESPONSABILIDADES

CAPITULO 3 - NORMAS ADMINISTRATIVAS

- 3.1. TRAMITACIONES
- 3.2. FACTIBILIDADES
 - 3.2.1. De Obras
 - 3.2.1.2. Presentación de la solicitud de la Factibilidad de Obras.
 - 3.2.2. Modificación de estados parcelarios
 - 3.2.2.1. Presentación de la solicitud de Factibilidad de parcelamiento.
 - 3.2.3. Habilitación de uso
 - 3.2.3.1. Presentación de la solicitud de Uso Conforme.
- 3.3. PRESENTACION DE PROYECTOS
- 3.4. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

CAPITULO 4- SISTEMA PÚBLICO DE ACCESIBILIDAD

- 4.1. DEFINICIÓN
- 4.2 COMPONENTES
 - 4.2.1 Vías de comunicación por agua
 - 4.2.2. Vías de comunicación por tierra
 - 4.2.2.1. Camino de Ribera
 - 4.2.2.2. Sendero Peatonal Ribereño
 - 4.2.2.3. Espacios de dominio público atípicos
 - 4.2.3 Interfase

4.2.3.1. Muelles

4.2.3.2. Dársenas

4.3. RESTRICCIONES

4.3.1. Camino de Ribera

4.3.2. Cursos de agua

4.3.3. Vialidades terrestres

4.3.4. Cercos

4.3.5. Helipuertos y aeródromos

CAPITULO 5 - ESPACIO PÚBLICO.

5.1. DEFINICIÓN

5.2 VÍAS DE COMUNICACIÓN POR AGUA

5.2.1. Clasificación

5.2.2 Usos permitidos

5.2.3 Ocupación

5.2.3.1 Muelles y pasarelas

5.2.4. Mobiliario isleño

5.2.5. Publicidad y propaganda

5.2.5.1 Definición

5.2.5.2 Restricción

5.3. ESPACIOS COMUNITARIOS

5.3.1 Definición

5.3.2 Conformación

5.3.3. Localización

CAPITULO 6- NORMAS DE TEJIDO

6.1. ESPACIO PRIVADO

6.1.1. Espacio interno

6.1.1.1. Centro de isla

6.1.1.2 Retiros

6.1.1.3. Patios Apendiculares.

6.2. NORMAS DE TEJIDO ISLEÑO.

6.2.1 Configuración

6.2.2. Área de Proyecto

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

6.2.3.1. Definición

6.2.3.2. Aplicación

6.2.3.3. Premios

6.2.4. Densidad

6.2.5. Retiros

6.2.6. Alturas

6.2.7. Terreno

6.3. TEJIDO PREEXISTENTE – TRAMAS ATÍPICAS

6.3.1. Definición

6.3.2. Obra nueva

6.3.3. Obras de accesibilidad exigidas

6.3.4. Tipología constructiva

6.3.5. Densidad

6.3.6. FOS y FOT

6.3.7. Altura

6.3.8. Retiros

6.3.9 Terreno

6.4. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

6.4.1. Subdivisión de parcelas

6.4.2. Fraccionamientos frente a cursos de agua

6.4.3. Fraccionamiento frente a calles subsistentes

6.4.4. Parcelas existentes edificadas.

- 6.4.5. Parcelas irregulares.
- 6.4.6. Anexión de parcelas.
- 6.4.7. Zona de Protección
- 6.5. ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS
 - 6.5.1. Englobamiento Parcelario
 - 6.5.2. Englobamiento Prioritario.
- 6.6. PUBLICIDAD DE LOTEOS

CAPITULO 7 – USOS

- 7.1. CLASIFICACIÓN.
- 7.2. APLICACIÓN
- 7.3. USOS NO CONFORME PREXISTENTE
- 7.4. USOS PROHIBIDOS

CAPITULO 8 ZONIFICACIÓN

- 8.1 DE LAS ÁREAS
 - 8.1.1. Área Complementaria
- 8.2. DE LOS SERVICIOS ESENCIALES
- 8.3. DE LAS ZONAS Y DISTRITOS.
 - 8.3.1. Zona Residencial extraurbana
 - 8.3.1.1. Zona Delta Residencial Consolidado DRc
 - 8.3.1.2. Zona Delta Residencial de Expansión DRe
 - 8.3.1.3. Zona Delta Residencial de Amortiguación DRa
 - 8.3.2. Zona Delta de Corredor Fluvial
 - 8.3.2.1. Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de Las Palmas DCFp
 - 8.3.2.2. Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján DCFI
 - 8.3.3. Zona Delta de Reconversión
 - 8.3.3.1. Distrito de Reconversión DDr
 - 8.3.4. Zona Usos específicos
 - 8.3.4.1. Distritos de Reserva Natural DRN
 - 8.3.5. Zona de reserva
 - 8.3.5. 1 Zona Delta de Protección DP.
 - 8.3.6. Tabla resumen de indicadores
 - 8.3.7. Localización de las Zonas

ANEXOS

- Anexo I.1. Planilla de usos para las islas del delta de Tigre
- Anexo I.2. Tramas Atípicas del Distrito de Reconversión
- Anexo I.3. Distritos de Reserva
- Anexo I.4. Plano de Zonificación

CAPITULO 1 – INTRODUCCIÓN

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

Las disposiciones siguientes alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo, los volúmenes edificables, su accesibilidad, el espacio público y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial, ambiental, urbano, y edilicio en el área insular del partido de Tigre, que conforma la Localidad de Delta de Tigre y se halla delimitado por el Río Lujan, el Canal Arias, el Río Paraná de las Palmas, el límite impuesto por la Ley provincial 12.599/00.

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

1.1. MARCO CONCEPTUAL

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

1.2. MODELO DE TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

CAPITULO 2 - GESTION

2.1. INTRODUCCIÓN

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

2.2. INSTRUMENTOS.

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

- De Intervención.
- Tributarios
- Operativos

2.2.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

2.2.1.1. Sectores especiales para la preservación y desarrollo insular.

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

Estos sectores podrán ser aplicados a los fines:

a) Institucionales:

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

b) Patrimoniales:

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

2.2.1.2. Compensación y Transferencia de capacidad constructiva.

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

- Por englobamiento de parcelas:** la transferencia se podrá concretar cuando se realice el englobamiento en una sola parcela del total de las parcelas baldías de estos distritos. Las parcelas baldías deben representar como mínimo el 30% de la totalidad de las parcelas de cada uno de estos distritos. La compensación por este englobamiento consistirá en poder transferir capacidad constructiva de las islas a una o más parcelas del continente hasta un máximo de un 30% en más del FOT y densidad proporcional permitida en la zona de la parcela receptora.
- Para Protección Patrimonial:** Una vez catalogado el edificio, y a los fines de su conservación por parte de los propietarios cumpliendo las restricciones impuestas por la norma patrimonial podrán sus propietarios acceder a un crédito de FOT en este caso a modo de compensación a una o más parcelas del continente hasta un máximo de un 10% en más del FOT permitido y densidad proporcional en la zona de la parcela receptora.

Las condiciones para acceder a estos créditos son:

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

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

2.2.2. Instrumentos tributarios.

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

2.2.2.1. Contribución por Mejoras

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

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

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

2.2.1.2. Pago de Tributos con valores no Monetarios.

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

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

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

2.2.2.3. Exoneraciones de tasas.

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

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

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

2.2.3. INSTRUMENTOS OPERATIVOS.

2.2.3.1. Convenios Urbanísticos

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

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

2.3. Sanciones y responsabilidades

El Departamento Ejecutivo Municipal, dentro de los 180 días posteriores a la aprobación de la presente normativa, deberá establecer un régimen de faltas y penalidades específico para el Delta, a incluir en el Código Municipal de faltas, con mayor rigor para aquellos incumplimientos que afecten a los Preceptos rectores del Plan de Manejo y la normativa derivada de éste.

Las sanciones a las infracciones que se cometan a la presente norma contemplarán la imposición de multas, medidas accesorias y disponer la suspensión de obras, remoción y demolición o adecuación de construcciones y obras de infraestructura erigidas indebidamente. Cuando además fuera responsable de la infracción algún profesional, la autoridad municipal enviará los antecedentes al Colegio Profesional respectivo a los efectos de su juzgamiento. Podrá disponerse independientemente de ello la exclusión del infractor en las actuaciones donde constate la falta. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales.

CAPITULO 3 - NORMAS ADMINISTRATIVAS

3.1. TRAMITACIONES

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

3.2. FACTIBILIDADES

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

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

3.2.1. De Obras

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

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

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

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

- Nota de solicitud firmada por el propietario, con designación de profesional interviniente.
- Certificado de mensura y nivelación, en el que constará la nomenclatura catastral, la zona y/o Distrito, los indicadores urbanísticos, la morfología y dimensiones de la parcela, la georreferenciación de alguno de sus vértices.
- Croquis con la determinación de la Línea de Ribera, del Camino de Ribera y del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Centro de Islas
- Memoria descriptiva del proyecto.
- Plano de Relevamiento altimétrico y de especies vegetales de la parcela. Planta y Corte. Sobre este relevamiento debe dibujarse el contorno volumétrico de las obras.
- Proyecto de obra. a) Si es edilicio: Planta de inserción en el terreno indicando retiros, Camino de Ribera con materialidad y cercos de cierre. Planta, vistas y cortes. En escala 1:100; b) Si es de movimiento de suelos: su proyecto en escala 1:100, con Plan de trabajos, computo, presupuesto y descripción de las obras y maquinarias a utilizar; c) Si se trata de Apertura de zanjas, Dársenas, Dragados o Tratamiento de costas (tablestacados, playas, defensas, etc.): ídem b) y la aprobación por parte de la autoridad provincial competente y d) si es de estructuras, su proyecto, con Plan de trabajos, computo, presupuesto y descripción de las obras y maquinarias a utilizar.
- Proyecto de muelle si corresponde (puede diferirse esta presentación para viviendas unifamiliares o edificaciones con población prevista menor a las 12 habitantes)
- Sistemas sanitarios previstos de tratamiento de efluentes cloacales y de captación y suministro de agua.
- Factibilidad de servicio eléctrico.
- Estudio de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ley 11723, normas accesorias y los estudios complementarios según la complejidad del proyecto.

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

3.2.2. Modificación de estados parcelarios

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

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

3.2.2.1. Presentación de la solicitud de Factibilidad de parcelamiento.

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

- Nota de solicitud firmada por el propietario, con designación de profesional interviniente.

- Certificado de mensura y nivelación, en el que constará la nomenclatura catastral, la morfología y dimensiones de la parcela, la georreferenciación¹ de alguno de sus vértices.
 - Croquis con la determinación de la Línea de Ribera, del Camino de Ribera y del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Centro de Islas
 - Declaración jurada del objeto de la subdivisión o modificación del estado parcelario.
 - Plano de Relevamiento altimétrico y de especies vegetales de la parcela. Planta y Corte.
 - Estudio de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ley 11723, normas accesorias y los estudios complementarios según la complejidad del proyecto.
- Quedará a criterio de la autoridad de aplicación el pedido de documentación ambiental adicional.

3.2.3. HABILITACION DE USO

Para tramitar la habilitación de cualquier uso en las islas integrantes de la Localidad Delta de Tigre se deberán cumplimentar con la normativa municipal específica y los reglamentos provinciales de aplicación. Quedan excluidas de este trámite las viviendas unifamiliares. Será requisito previo para iniciar el trámite de habilitación, la aprobación del Uso Conforme, con las particularidades establecidas en el presente.

3.2.3.1. Presentación de la solicitud de Uso Conforme.

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

- a) Si posee planos aprobados tramitados a través de los procedimientos establecidos en la presente:
 - Nota de solicitud firmada por el propietario
 - Copia simple de este plano aprobado.
- b) En el resto de los casos:
 - Nota de solicitud firmada por el propietario
 - Los planos aprobados del edificio o estructura.
 - Certificado de mensura y nivelación, en el que constará la nomenclatura catastral, la morfología y dimensiones de la parcela, la georreferenciación de alguno de sus vértices.
 - Croquis con la determinación de la Línea de Ribera, del Camino de Ribera y del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Área de Proyecto y las cotas de nivel del Centro de Islas.
 - Estudio de impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la Ley 11723, normas accesorias y los estudios complementarios según la complejidad del proyecto.

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

3.3. PRESENTACION DE PROYECTOS

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

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

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

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

3.4. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

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

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

CAPITULO 4- SISTEMA PÚBLICO DE ACCESIBILIDAD

4.1. DEFINICIÓN

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

4.2 COMPONENTES

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

4.2.1 Vías de comunicación por agua

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

4.2.2. Vías de comunicación por tierra

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

4.2.2.1. Camino de Ribera

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

4.2.2.2. Sendero Peatonal Ribereño

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

4.2.2.3. Espacios de dominio público atípicos

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

4.2.3 Interfase

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

4.2.3.1. Muelles

Son las construcciones que avanzan sobre las vías de comunicación por agua para el amarre de embarcaciones, ascenso y descenso de personas, mercadería, bienes y servicios. Se encuentran dentro de los límites de los espacios públicos y su uso, nivel de avance, tipo, materialidad y construcción deberá ser autorizado por la oficina técnica competente municipal de acuerdo a lo establecido en la normativa provincial de aplicación, en el Plan de Gestión Ambiental, en el Código de Edificación y en las reglamentaciones que se dicten al efecto.

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

4.2.3.2. Dársenas

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

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

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

4.3. RESTRICCIONES

4.3.1. Camino de Ribera

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

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

4.3.2. Cursos de agua

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

4.3.3. Vialidades terrestres

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

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

4.3.4. Cercos

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

Los cercos medianeros, del frente y fondo de parcelas, en caso de ser ejecutados, serán cercos vivos realizados con especies arbustivas autóctonas. Podrán incorporar tejidos de alambre, enrejados o similares, de altura no mayor de 1,60 m., cuyas características reglamentará el D.E. a los fines de mitigar el libre tránsito de la fauna menor autóctona.

4.3.5. Helipuertos y aeródromos

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

CAPITULO 5 - ESPACIO PÚBLICO.

5.1. DEFINICIÓN

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

5.2 VÍAS DE COMUNICACIÓN POR AGUA

5.2.1. CLASIFICACIÓN

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

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

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

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

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

5.2.2 USOS PERMITIDOS

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

5.2.3 OCUPACIÓN

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

5.2.3.1 Muelles y pasarelas

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

5.2.4. MOBILIARIO ISLEÑO

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

- Señalización de vías y nomenclatura: la misma será elaborada y definida por el municipio y su instalación y materialidad se regirán por las normas complementarias.
- Elementos o sistemas de recolección de residuos
- Elementos de seguridad y luminarias.
- Cualquier otro mobiliario que se encuadre dentro de lo definido en este Artículo que deberá ser autorizado por la autoridad de aplicación.

5.2.5 PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

5.2.5.1 Definición

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

5.2.5.2 Restricción

Dentro de los espacios definidos como públicos no se permitirán la instalación de ningún tipo de anuncio o propaganda terrestre, flotante o aérea, ya sean del tipo sobre columna, pantallas o carteleras, marquesinas, carteles, pintadas, flotantes, aéreas cautivas, aéreas sonoras, etc. En los muelles podrá localizarse el nombre de fantasía de la propiedad, asociado a alguna publicidad, conforme el Código de Nomenclatura Isleña o la regulación establecida por el D.E.

Asimismo se prohíben la publicidad con fines lucrativos o proselitistas de tipo sonoro ya sea móvil o fijo. Estará exceptuado de esta restricción toda publicidad o campaña institucional del Municipio de Tigre.

5.3. ESPACIOS COMUNITARIOS

5.3.1 Definición

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

5.3.2 Conformación

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

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

5.3.3. Localización

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

CAPITULO 6- NORMAS DE TEJIDO

6.1. ESPACIO PRIVADO

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

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

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

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

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

6.1.1. ESPACIO INTERNO

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

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

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

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

6.1.1.1. Centro de isla

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

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

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

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

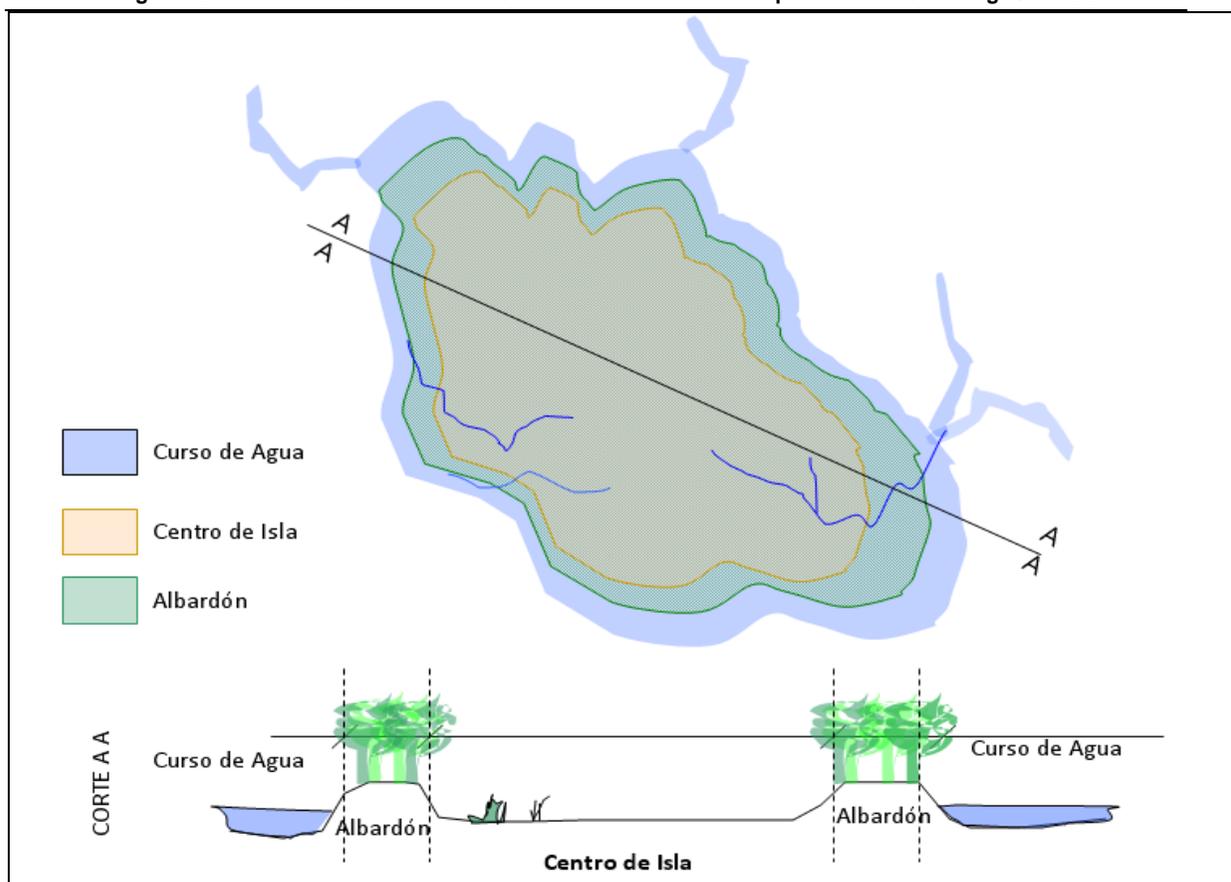


Fig. N° 1: Centro de islas

6.1.1.2 Retiros

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

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

6.1.1.3. Patios Apendiculares.

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

6.2. NORMAS DE TEJIDO ISLEÑO.

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

6.2.1 Configuración

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

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

6.2.2. Área de Proyecto

El Área de Proyecto (o área edificable) de una parcela típica es una franja de terreno que ocupa el ancho total del lote (afectada por los retiros laterales) y resulta de sustraer el espacio de retiro de frente obligatorio de 15 metros y el espacio de Centro de Islas. Resulta del producto del ancho del lote por una profundidad de 30 metros que se mide a partir del

retiro de frente. Están contenidos en este área los retiros obligatorios laterales y de fondo en caso de existir. Sobre estas áreas se calcularán el FOT.AP y FOS.AP.

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

- a) Que sean usos residenciales u hotelería, exclusivamente,
- b) Que los locales a localizar en esta área proyecto ampliada sólo sean ambientes destinados a estar/dormir y los servicios sanitarios y de preparación de comida para cada unidad de alojamiento,
- c) Que adopten la tipología de construcción palafítica o flotante, con pasarelas peatonales elevadas para conectar con las instalaciones comunes del Área de Proyecto,
- d) Que utilicen la madera como material predominante;
- e) Que cumplan con las especificaciones constructivas establecidas en el Artículo 6.3. **Sistemas y construcciones especiales para las zonas de Reserva y de Amortiguación** del Anexo Normativa de Construcciones para el Delta del Código de Edificación,
- f) Que se justifique su solicitud con una memoria técnica y estudios de paisaje complementarios y se apruebe mediante resolución fundada por la autoridad de aplicación.

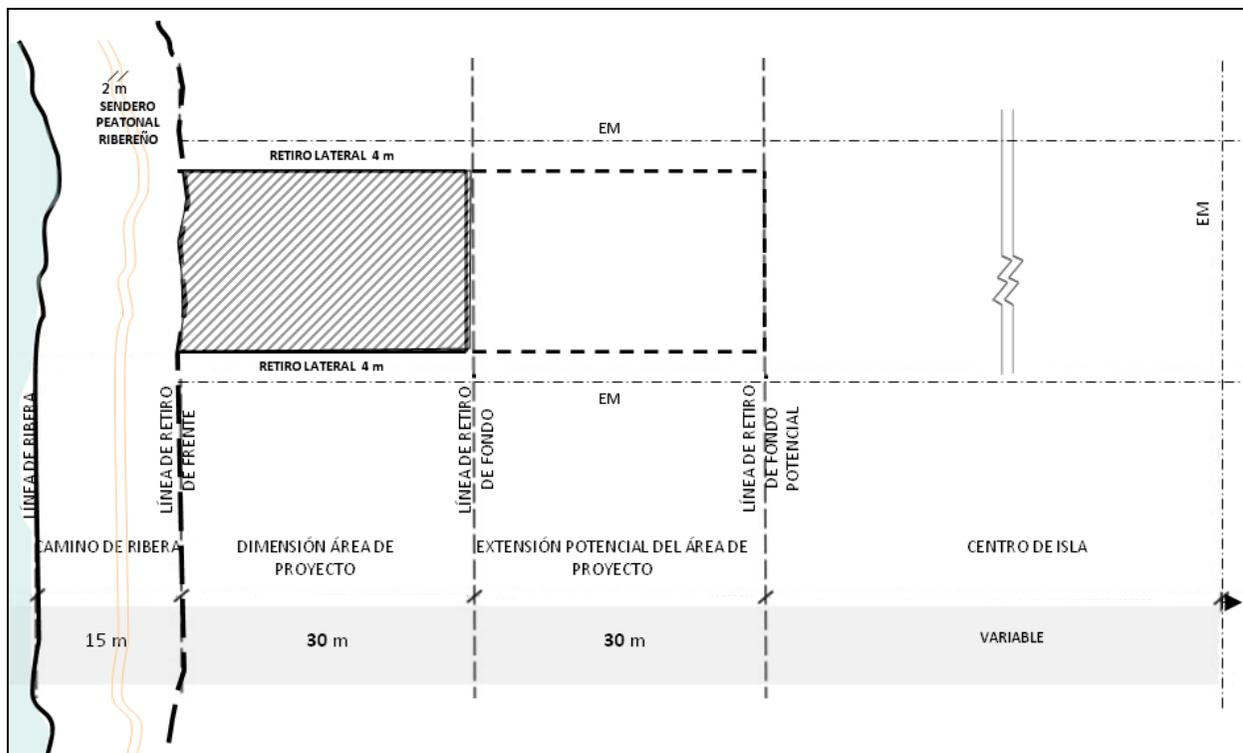


Fig. N° 2: Croquis de ocupación de la parcela. Planta

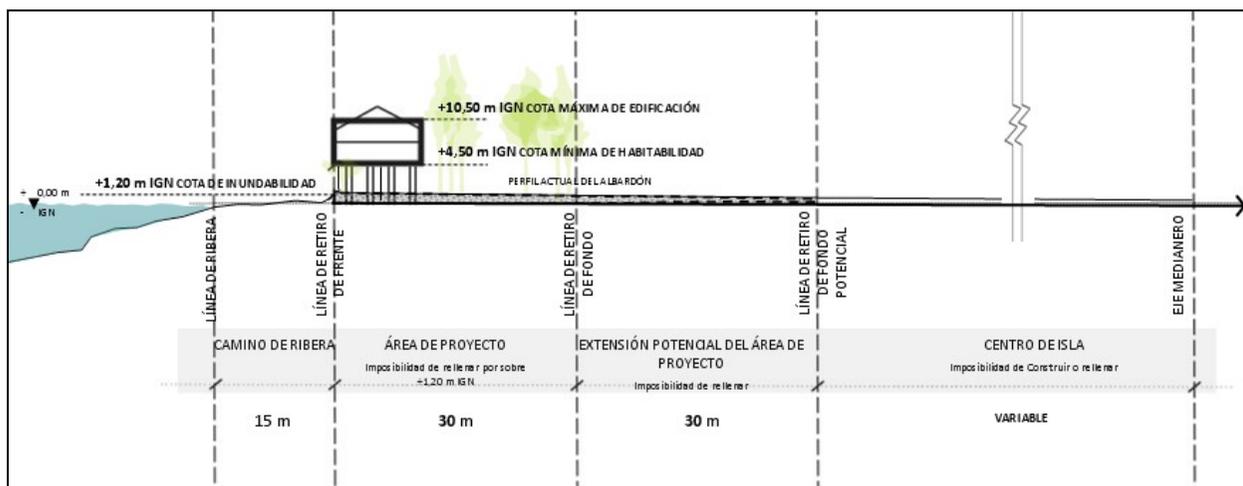


Fig. N° 3: Croquis de ocupación de la parcela. Corte

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

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

6.2.3.1. Definición

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

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

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

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

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

6.2.3.2. Aplicación

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

6.2.3.3. Premios

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

6.2.4. Densidad

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

6.2.5. Retiros

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

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

Retiro bilateral: no podrán compensarse en un solo retiro.

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

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

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

6.2.6. Alturas

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

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

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

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

6.2.7. Terreno

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

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

6.3. TEJIDO PREEXISTENTE – TRAMAS ATÍPICAS

6.3.1. Definición

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

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

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

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

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

6.3.2. Obra nueva

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

6.3.3. Obras de accesibilidad exigidas

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

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

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

6.3.4. Tipología constructiva

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

6.3.5. Densidad

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

6.3.6. FOS y FOT

Se establece un FOT de 0,02 y un FOS de 0,01. Cuando resultado del cálculo la superficie posible de construir sea menor a 70 m² se podrá tomar esta superficie, correspondiente a la unidad de vivienda mínima para el partido.

6.3.7. Altura

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

6.3.8. Retiros

Se establecen los siguientes retiros:

De frente: 15 metros de la Línea de Ribera.

Retiro bilateral: 4 metros de cada eje.

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

6.3.9 Terreno

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

6.4. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS

6.4.1. Subdivisión de parcelas

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

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

6.4.2. Fraccionamientos frente a cursos de agua

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

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

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

6.4.3. Fraccionamiento frente a calles subsistentes

No se admiten:

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

6.4.4. Parcelas existentes edificadas.

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

6.4.5. Parcelas irregulares.

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

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

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

6.4.6. Anexión de parcelas.

Para la anexión parcial de parcelas se deberá cumplir:

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

6.4.7. Zona de Protección

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

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

6.5. ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS

6.5.1. Englobamiento Parcelario

El englobamiento parcelario se propiciará cuando:

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

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

6.5.2. Englobamiento Prioritario.

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

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

6.6. PUBLICIDAD DE LOTEOS

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

CAPITULO 7 - USOS

7.1. CLASIFICACIÓN.

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

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

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

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

Condicionado 2: Son aquellos no conformes para la zona pero que por ser preexistentes, ser de interés público su radicación o poseer superficie no mayor a los 30 m², podrán ser admitidos previo estudio de su grado de molestia e impacto en la zona a localizar. Excepto los usos de vivienda, su habilitación debe renovarse anualmente.

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

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

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

7.2. APLICACIÓN

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

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

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

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

7.3. USOS NO CONFORME PREXISTENTE

Las actividades, instalaciones, construcciones y edificios no conformes con lo establecido para cada zona esta normativa y que cuenten con la debida habilitación y/o los planos aprobados correspondientes, quedarán toleradas en el estado en que se encuentren y con las limitaciones que se detallan:

- f) No podrán cambiar de destino o uso salvo que fuera otro admitido.
- g) No podrán hacer ampliaciones de rubros, salvo que los que se soliciten ampliar sean de uso permitido.
- h) No podrán hacer modificaciones edilicias o reformas de ningún tipo, salvo que las mismas tengan como finalidad, a criterio de la autoridad de aplicación, disminuir el grado de molestias que ocasionan a la zona en la que se encuentran emplazado.
- i) Las construcciones con planos aprobados que cumplan con los indicadores urbanísticos de la zona y con locales que conforme al presente Código correspondan un USO NO CONFORME al momento de entrada en vigencia del presente no podrán habilitarse salvo que dicha habilitación corresponda a un rubro permitido según planilla general de usos.

- j) Las construcciones que se encuentren terminadas, a criterio de las áreas técnicas de la Municipalidad, y que no cuenten con planos aprobados podrán regularizar su situación si se dan lo siguientes supuestos:
4. Las construcciones se encuentren terminadas con fecha anterior a la de entrada en vigencia de la Ley 8912.
 5. Las construcciones que se encuentren terminadas con posterioridad a la vigencia de la Ley 8912 y con anterioridad a la entrada en vigencia de la ordenanza 1894/96, CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO DE TIGRE, que no cumplan con lo prescrito en este Código pero los indicadores urbanísticos F.O.S., F.O.T. y densidad, se encuentren dentro de lo permitido por la Ley 8912.
 6. Las construcciones que no se encuentren terminadas al momento de entrada en vigencia de la Presente Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta de Tigre, que adecuen la construcción a los parámetros del presente.

7.4. USOS PROHIBIDOS

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

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

CAPITULO 8 ZONIFICACIÓN

8.1 De las Áreas

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

8.1.1. Área Complementaria

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

8.2. De los servicios esenciales

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

- 8.2.1. Servicio de provisión de agua
- 8.2.2. Servicios de eliminación de excretas
- 8.2.3. Servicio de energía eléctrica
- 8.2.4. Servicio de alumbrado público
- 8.2.5. Servicio de gas combustible de uso domestico.
- 8.2.6. Servicio de recolección de residuos RSU

8.3. De las zonas y distritos.

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

Área Complementaria

- 8.3.1. Zona Residencial extraurbana
 - 8.3.1.1 Zona Delta Residencial Consolidado
 - 8.3.1.2. Zona Delta Residencial de Expansión
 - 8.3.1.3. Zona Delta Residencial de Amortiguación.
- 8.3.2. Zona Delta de Corredor Fluvial
 - 8.3.2.1. Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de las Palmas
 - 8.3.2.2. Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján
- 8.3.3. Zona Delta de Reconversión
 - 8.3.3.1. Distritos de reconversión
- 8.3.4. Zona de Usos específicos
 - 8.3.4.1. Distritos de Reserva Natural
- 8.3.5. Zona de reserva
 - 8.3.5. Zona Delta de Protección.

8.3.1. Zona Residencial extraurbana

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

8.3.1.1. Zona Delta Residencial Consolidado DRc

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

Indicadores urbanísticos:

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

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

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

Subdivisión:

Superficie mínima: 4.000 m²

Ancho mínimo: 25 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 4 metros

De fondo: 6 metros. Ver Art. 6.2.5

Circulación peatonal:

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

Altura:

Altura máxima:

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

Cercos:

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

.

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar y hotelería

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

Delimitación:

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

desde allí, aguas arriba, por la Línea Auxiliar trazada paralelamente a 75 mts. de la Línea de Ribera Este del Río Capitán hasta su intersección con el Río Paraná de las Palmas.

Servicios esenciales:

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

Exclusiones:

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

8.3.1.2. Zona Delta Residencial de expansión DRe

Carácter:

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

Indicadores urbanísticos:

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

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

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

Subdivisión:

Superficie mínima: 10.000 m²

Ancho mínimo: 30 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 4 metros

De fondo: 6 metros. Ver Art. 6.2.5

Circulación peatonal:

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

Altura:

Altura máxima:

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

Cercos:

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

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar y productivo según planilla de uso

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

Delimitación:

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

Servicios esenciales:

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

Exclusiones:

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

8.3.1.3. Zona Delta Residencial de Amortiguación DRa

Carácter:

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

Indicadores urbanísticos:

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

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

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

Subdivisión:

Superficie mínima: 20.000 m²

Ancho mínimo: 50 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

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

De fondo: 8 metros. Ver Artículo 6.2.5.

Circulación peatonal:

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

Altura:

Altura máxima:

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

Cercos:

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

Usos:

Dominantes: vivienda unifamiliar

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

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

Delimitación:

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

Servicios esenciales:

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

Exclusiones:

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

8.3.2. Zona Delta de Corredor Fluvial

8.3.2.1. Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de Las Palmas DCFp

Carácter:

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

Indicadores urbanísticos:

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

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

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

Subdivisión:

Superficie mínima: 10.000 m²

Ancho mínimo: 40 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

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

De fondo: 8 metros. Ver Artículo 6.2.5.

Circulación peatonal:

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

Altura máxima:

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

Cercos:

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

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar.

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

Delimitación:

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

Servicios esenciales:

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

8.3.2.2. Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján DCFI

Carácter:

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

Indicadores urbanísticos:

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

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

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

Subdivisión:

Superficie mínima: 10.000 m²

Ancho mínimo: 40 metros

Retiros:

De frente: 15 metros

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

De fondo: 8 metros. Ver Artículo 6.2.5.

Circulación peatonal:

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

Altura máxima:

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

Cercos:

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

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar.

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

Delimitación:

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

Servicios esenciales:

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

8.3.3. Zona Delta de Reconversión

8.3.3.1. Distrito de Reconversión DDr

Carácter:

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

Indicadores urbanísticos:

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

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

FOT máximo: 0.02 de la superficie de la parcela

Cuando resultado del cálculo, la superficie posible de construir sea menor a 70 m² se podrá construir esta superficie correspondiente a la unidad de vivienda mínima.

Subdivisión:

No se admiten nuevas subdivisiones.

Retiros:

De frente: 15 metros

De cada lateral: 4 metros.

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

Circulación peatonal para acceso por calles:

Ver Art. 6.3.3

Altura máxima:

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

Cercos:

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

Usos:

Predominantes: vivienda unifamiliar.

Complementarios: No se admiten

Delimitación:

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

Servicios esenciales:

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

8.3.4. Zona Usos específicos

8.3.4.1. Distritos de Reserva Natural DRN

Carácter:

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

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: no corresponde

FOS. y FOT.: No corresponde

Subdivisión:

No se permite

Retiros:

De frente: 15 metros

Laterales y De fondo: No corresponde.

Circulación peatonal:

No corresponde

Altura máxima:

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

Cercos:

No se admite la construcción de cercos,

Usos:

Predominantes: Reserva natural

Complementarios: Los necesarios para su funcionamiento

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

Delimitación:

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

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

Servicios esenciales:

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

8.3.5. Zona de reserva

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

8.3.5. 1 Zona Delta de Protección DP.

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

Indicadores urbanísticos:

Densidad Máxima: No corresponde

FOS máximo: 0.00001 de la superficie de la parcela

FOT máximo: 0.00002 de la superficie de la parcela

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

Subdivisión:

No se permiten subdivisiones parcelarias en la zona no catastrada.

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

Retiros:

No corresponde

Circulación peatonal:

No corresponde

Altura máxima:

No corresponde

Cercos:

No corresponde.

Usos:

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

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

Delimitación:

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

Servicios esenciales:

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

Exclusiones:

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

8.3.6. Tabla resumen de indicadores

Zonas y Distritos	Indicadores ²			Subdivisión		Retiros		
	Densidad ³ máxima	FOS máximo	FOT máximo	Superficie Mínima	Ancho Mínimo	Frente	Lateral	Fondo
Zona Delta Residencial Consolidado	160 hab/ha	0,20	0,40	4.000 m2	25 m	15 m	4 m	6 m
Zona Delta Residencial de Expansión	140 hab/ha	0,20	0,35	10.000 m2	30 m	15 m	4 m	6 m
Zona Delta Residencial de Amortiguación	100 hab/ha	0,15	0,30	20.000 m2	50 m	15 m	10 m	8 m
Zona Delta Corredor Fluvial Paraná de Las Palmas	120 hab/ha	0,20	0,35	10.000 m2	40 m	15 m	8 m	8 m
Zona Delta Corredor Fluvial Río Luján	120 hab/ha	0,20	0,35	10.000 m2	40 m	15 m	8 m	8 m
Distritos de reconversión⁴	1 vivienda unifamiliar por lote	0,01	0,02	Congelada		15 m	4 m	Nota ⁵
Distritos de Reserva Natural⁶	No posee	0,01	0,02	Congelada		15 m	4 m	Nota ³
Zona Delta de Protección	No posee	0,00001	0,00002	Congelada		No corresponde		

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

³ La densidades de las zonas están referidas al Área de Proyecto de la parcela

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

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

⁶ Comprende la superficie destinada a la denominada Reserva Natural Isla nueva.

8.3.7. Localización de las Zonas

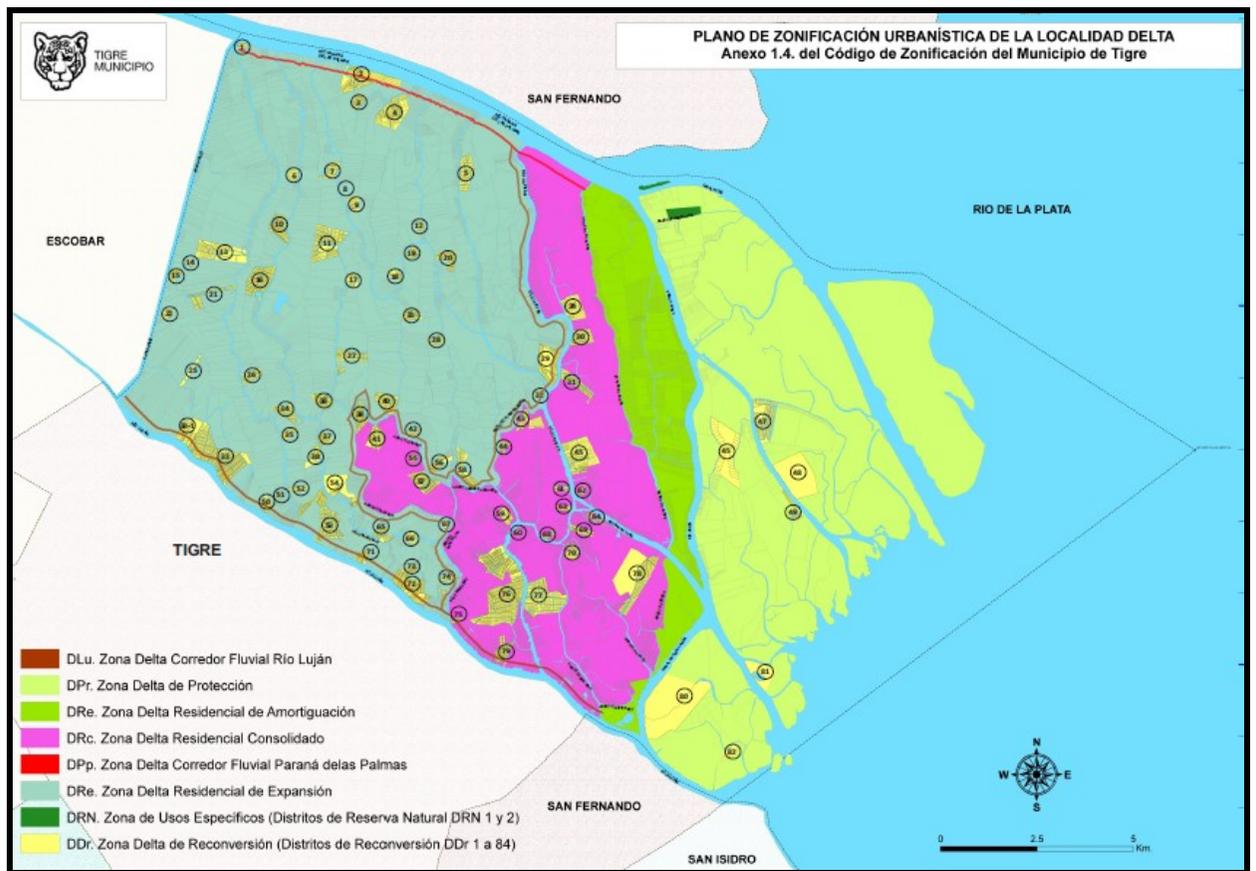


Figura N° 4 Plano de Zonificación de la Localidad Delta de Tigre

ANEXO I.1. de la Normativa de Ordenamiento territorial para el Delta de Tigre

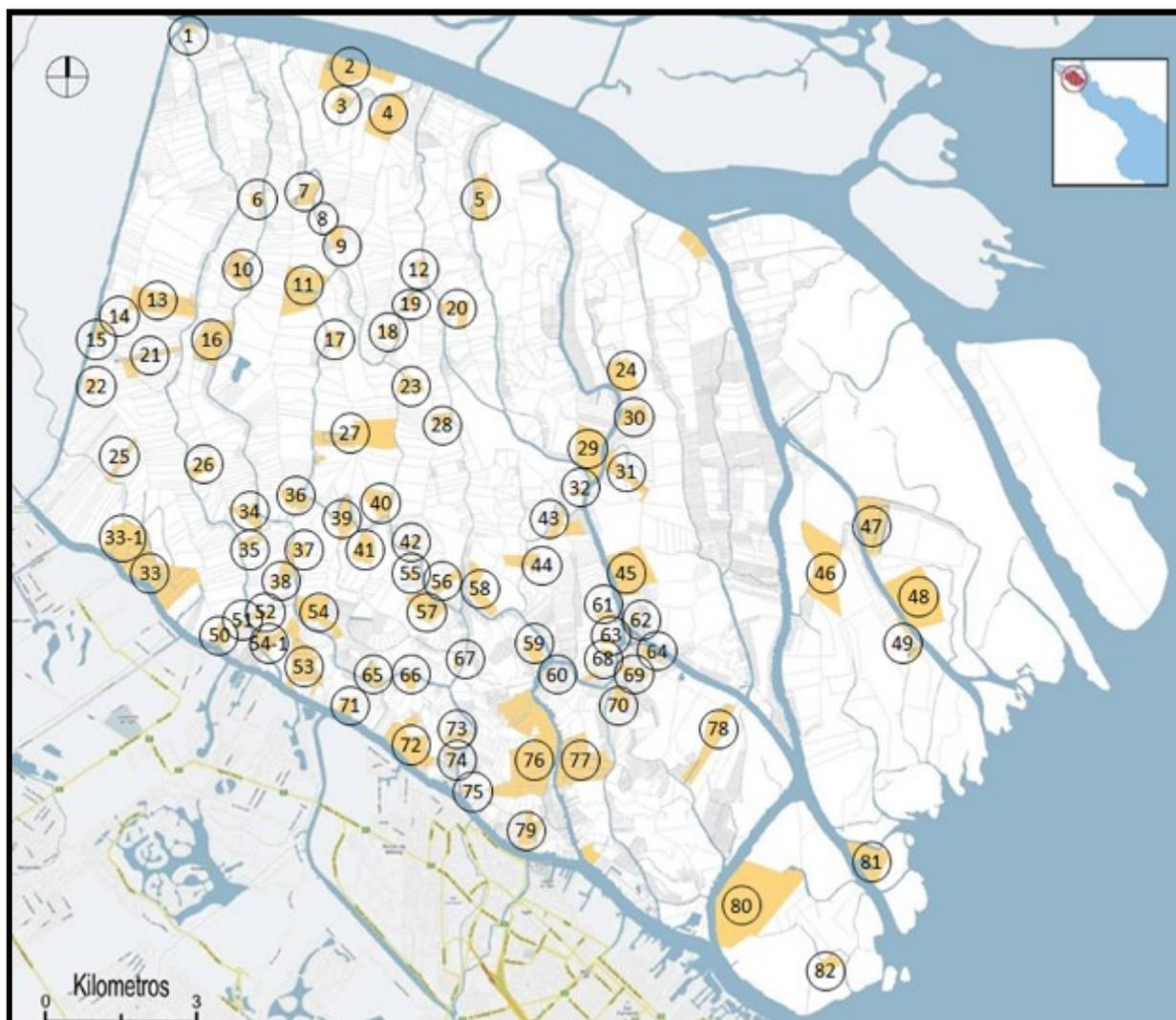
PLANILLA DE USOS PARA EL DELTA DE TIGRE

USOS		ZONAS							
		Delta Residencial Consolidado	Delta Residencial de Expansión	Delta Corredor Fluvial Río Luján	Delta Corredor Fluvial Río Paraná	Delta Residencial de Amortiguación	Delta de Protección	Distritos de Reserva Natural	Distritos de Reconversión
Vivienda	Unifamiliar	■	■	■	■	■	■	■	■
	Multifamiliar	■	■	■	■	■	■	■	■
Servicios Turísticos	Rioteles (Hotel, Pensión o Camping – Recreo	■	■	■	■	■	■	■	■
	Gastronomía (bar, restaurante, Despensa, Proveduría	■	■	■	■	■	■	■	■
Comerciales	Venta de Combustible	■	■	■	■	■	■	■	■
	Venta de plantas	■	■	■	■	■	■	■	■
	Venta de productos	■	■	■	■	■	■	■	■
	Otro minorista de pequeña	■	■	■	■	■	■	■	■
	Guardería náutica	■	■	■	■	■	■	■	■
Servicios Comerciales	Oficinas, estudios	■	■	■	■	■	■	■	■
	Servicios bancarios	■	■	■	■	■	■	■	■
	Servicios de pequeña escala	■	■	■	■	■	■	■	■
	Culto	■	■	■	■	■	■	■	■
Equipamiento	Cultura	■	■	■	■	■	■	■	■
	Social	■	■	■	■	■	■	■	■
	Educación	■	■	■	■	■	■	■	■
	Deportes y recreación.	■	■	■	■	■	■	■	■
	Sanidad	■	■	■	■	■	■	■	■
	Seguridad y Bomberos	■	■	■	■	■	■	■	■
	Administración- Investigación	■	■	■	■	■	■	■	■
	Astilleros de 1ra categoría	■	■	■	■	■	■	■	■
Producción	Astilleros de 2da categoría	■	■	■	■	■	■	■	■
	Explotación agrícola	■	■	■	■	■	■	■	■
	Explotación Forestal	■	■	■	■	■	■	■	■
	Apicultura	■	■	■	■	■	■	■	■
	Elab. Productos Artesanales	■	■	■	■	■	■	■	■

Uso Conforme: ■ **Uso Condicionado 1:** ■ **Uso condicionado 2:** ■ **Uso** ■
 (Dominante o complementario)

ANEXO I.2. de Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta TRAMAS ATÍPICAS DE LA ZONA DE RECONVERSIÓN

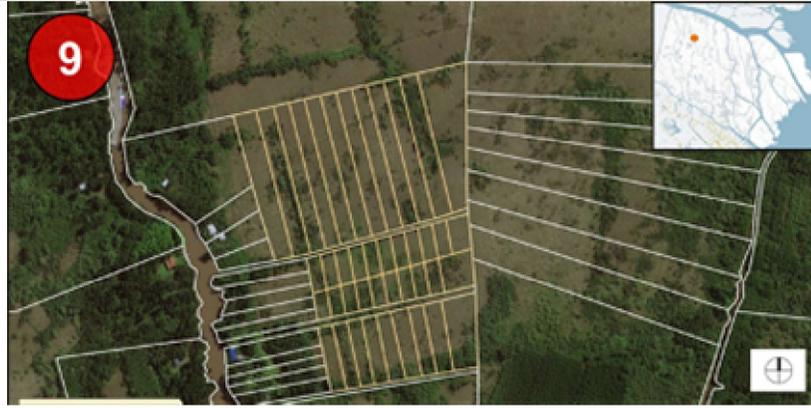
Plano general de localización de los Distritos de Reconversión DDr



A continuación se detallan las parcelas integrantes de los **DDr 1 a DDr 82**













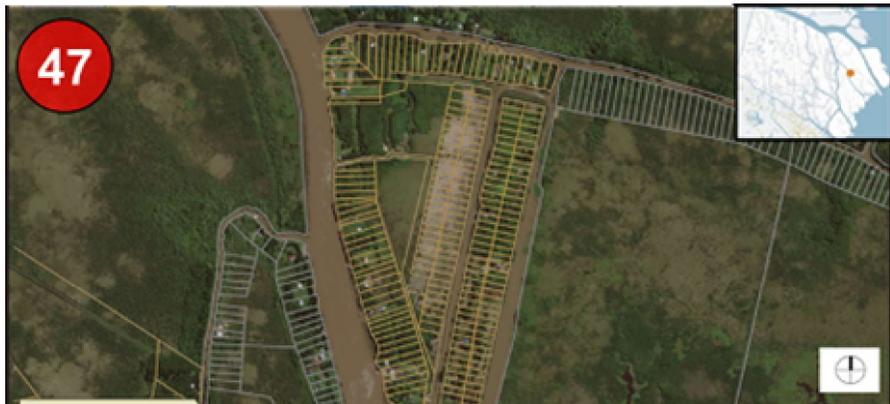




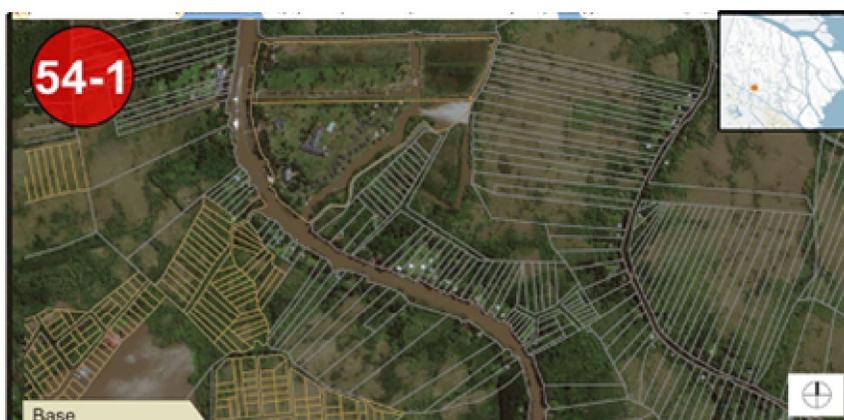


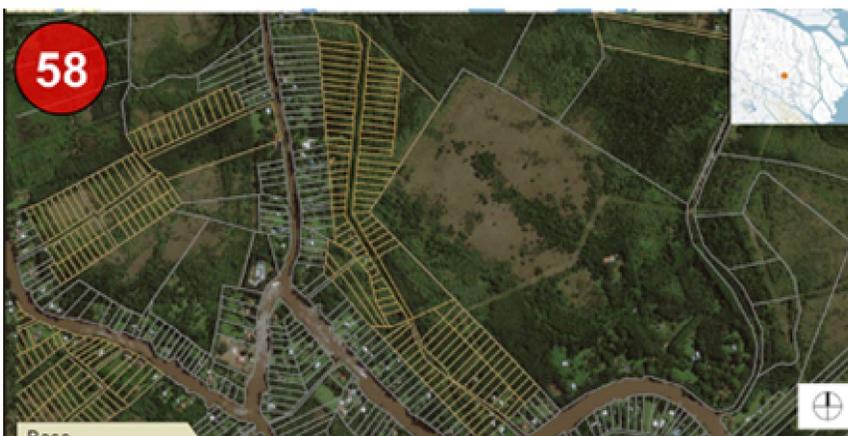




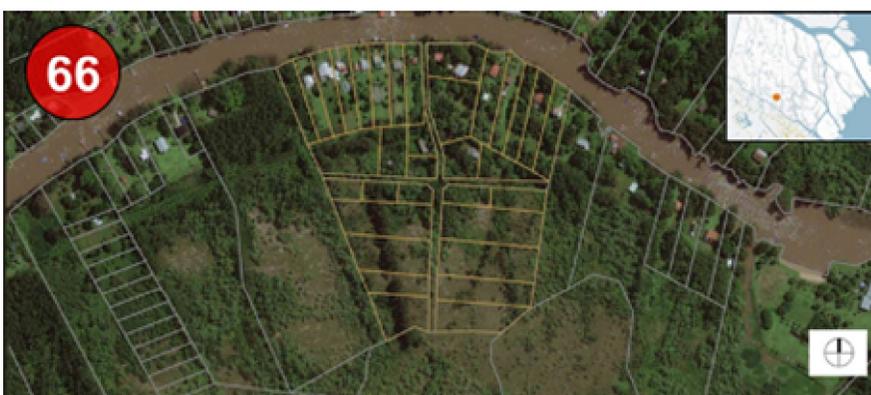












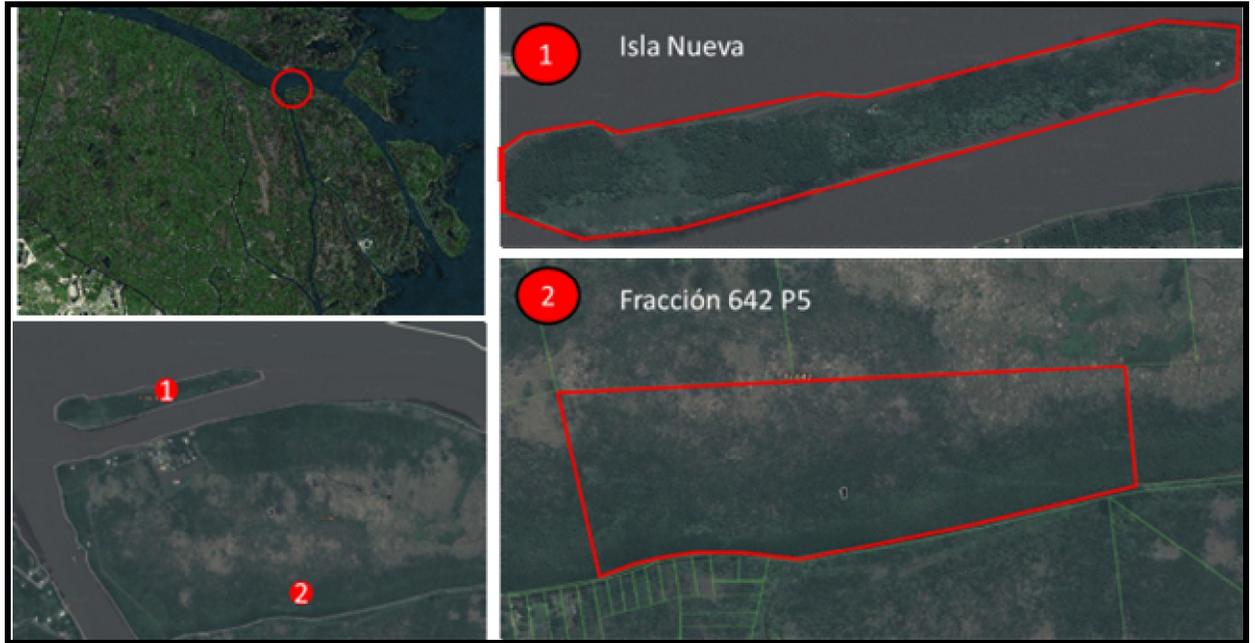








**ANEXO 1.3. de la Normativa de Ordenamiento Territorial para
el Delta
DISTRITOS DE RESERVA NATURAL**



Tramas Atípicas de la Zona de Reconversión Anexo 2 de Normativa de Ordenamiento Territorial para el Delta

ANEXO 2

CODIGO DE ZONIFICACION DE TIGRE
ANEXO 1. GLOSARIO

ABRA: Corriente de agua relativamente reciente formada por la propia dinámica hidrológica.

ABRACION: Acción erosiva del agua sobre las costas / Desgaste causado por la arena que arrastra y conduce el viento.

AFLUENTE: Río o arroyo que desemboca en otro curso de agua / Agua residual u otro líquido crudo o parcialmente tratado que afluye en un embalse, estanque, proceso de tratamiento o instalación de tratamiento.

AGRICULTURA ORGÁNICA: La agricultura orgánica es un sistema de producción que mediante el manejo racional de los recursos naturales, sin la utilización de productos de síntesis química, brinde alimentos sanos y abundantes, mantenga o incremente la fertilidad del suelo y la diversidad biológica

AGRICULTURA SUSTENTABLE: La agricultura sustentable es aquella que, en el largo plazo, contribuye a mejorar la calidad ambiental y los recursos básicos de los cuales depende la agricultura, satisface las necesidades básicas de fibra y alimentos humanos, es económicamente viable y mejora la calidad de vida del productor y la sociedad toda

AGUA POTABLE: Agua apta para consumo humano y cuyos caracteres están comprendidos dentro de los límites tolerables que se especifican por normas vigentes.

AGUAS GRISES: Líquidos provenientes de lavatorios, duchas, cocinas y limpieza. No se incluyen dentro de este concepto a los efluentes cloacales.

AGUAS NEGRAS: Se refiere exclusivamente a los líquidos provenientes de inodoros, cámaras

ALBARDON: Loma o elevación situada en terrenos bajos y anegadizos, que se convierte en islote con la subida de las aguas. Se encuentra generalmente en los bordes de las islas en contacto con los cursos naturales constituyendo un relieve ligeramente positivo y de pendiente brusca o en algunos casos barrancos bajos, con o sin obras de protección (tablestacados). En los albardones se encuentran los bosques fluviales o ribereños, que son angostos (varían desde una sola hilera de árboles hasta cerca de cuarenta metros de ancho) y cuya vegetación va cambiando de acuerdo a su grado de madurez. Se distinguen dos tipos de albardones: 1) Albardón Exterior: es el existente entre la ribera y la línea media de éste en con ancho aproximado de 25 m. Del lado más próximo al curso de agua puede estar modificado con obras de protección costera (tablestacados) 2) Albardón Interior: es el existente entre el límite de la línea media del albardón exterior y el centro de isla con un ancho aproximado de 20 m. con una pendiente suave hacia el centro de isla y se extingue en ella. Son las zonas de transición con pendientes orientadas hacia los centros de las islas y presentan características intermedias entre los ambientes del albardón y los pajonales.

ALOCTONO: Organismo o sustancia proveniente de fuera de un sistema o ambiente particular.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical para la fachada principal sobre la línea municipal o la de retiro obligatorio.

ALTURA DEL EDIFICIO: Medida vertical del edificio tomada desde la cota I.G.N. de la parcela como referencia cero.

ALUMBRAMIENTO DE AGUA: Es la extracción de agua y su uso desde un acuífero subterráneo. En particular se refiere a la prohibición en el delta de alumbrar aguas saladas o salobres.

ALUVIONES: Materiales arrancados o erosionados y arrastrados por las aguas corrientes y que van sufriendo modificaciones a causa del acarreo por los lechos de ríos y arroyos / Sedimentos de origen fluvial depositados en forma permanente o transitoria en tierras emergidas por la disminución de la fuerza de arrastre de las corrientes fluviales o por efecto de floculación. Casi siempre están constituidos en su mayor parte por materiales detríticos (arcillas, limos, arenas, cantos, etc.).

AMARRADERO: Fondeadero / Sitio y dispositivo don-de se sujeta o amarra una embarcación.

AMARRE: Acción y efecto de amarrar / Servicio portuario que se presta para sujetar las embarcaciones cuando se atracan a muelles o boyas / Atraque, puesto de atraque.

AMBIENTE (ENTORNO O MEDIO): El conjunto de elementos naturales o inducidos por el hombre que interactúan en un espacio y tiempo determinados / La totalidad de cada una de las partes de un ecosistema o sistema ecológico, interpretadas todas como elementos interdependientes o entornos más circunscriptos, ambientes naturales, agropecuarios, urbanos y demás categorías intermedias / Condiciones y circunstancias que rodean a las personas, animales o cosas / Factores físicos del entorno humano, incluyendo tierra, agua, atmósfera, ruidos, olores, gustos; factores biológicos incluidos animales y plantas, factores sociales y estéticos. La totalidad de condiciones externas de vida que ejercen influencia sobre un organismo o una comunidad de organismos en su hábitat / El conjunto de los alrededores y las condiciones en que opera una organización, el cual incluye los sistemas vivos.

AMBIENTE ACUATICO: Cuerpo de agua, incluyendo humedales, que sirve de hábitat a comunidades y poblaciones de plantas y animales que están interrelacionadas e interactúan entre sí.

AMBIENTE NATURAL: El conjunto de áreas naturales y sus elementos constitutivos dedicados a usos no urbanos ni agropecuarios del suelo, que incluyen como rasgo fisonómico dominante la presencia de bosques,

pastizales, humedales, bañados, vegas, lagunas, ríos, arroyos, litorales y masas de agua marinas y cualquier otro tipo de formación ecológica inexplorada o escasamente explotada.

AMBIENTE URBANO: El conjunto de áreas construidas o sin construir y sus elementos constitutivos cuando muestran una cierta unidad y continuidad fisonómica y estén provistas con parte o con todos los servicios y obras públicas tales como agua potable, energía eléctrica, transporte, alumbrado, parqueo, forestación vial, pavimento, cloacas y demás elementos o servicios esenciales, por extensión y con los agregados que correspondan, constituye un ecosistema urbano o consumidor.

ANTROPICO: Cambios directos o indirectos provocados en el ambiente por las actividades humanas.

APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE: Uso de un recurso natural de modo tal que no altere las posibilidades de su utilización en el futuro.

ÁREA COMPLEMENTARIA: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ÁREA DE COMPENSACIÓN: Es la superficie determinada por la línea de compensación y la línea de retiro de frente, fondo o línea de retiros laterales.

ÁREA DE INUNDACION: Áreas de tierra a ser cubiertas por una inundación, con la posibilidad igualada o excedida por las aguas en un período de tiempo determinado.

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

ÁREA RURAL: Área determinada bajo el criterio demográfico: hasta 2000 habitantes. La definición de rural es residual con respecto a la urbana, formando parte de un sistema clasificatorio dicotómico: La determinación de un umbral fijo hace que a lo largo del tiempo las comparaciones no se hagan sobre poblaciones estrictamente similares ya que hay, por un lado, aglomerados que se transforman en urbanos al superar el límite de los 2.000 habitantes y, por el otro, aglomerados que dejan de serlo al bajar de ese nivel.

ÁREA URBANA: La destinada a asentamiento urbanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades y las de producción según planilla general de uso.

ÁREA: Superficie comprendida dentro de un perímetro conformada por dos o más zonas.

ARQUITECTURA PALAFÍTICA: 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. Es el diseño de edificaciones sobre una plataforma soportada por pilotes, estacas o pies derechos, sobre el nivel del suelo o el agua a una altura determinada, usualmente utilizados en zonas inundables.

ARROYO: Corriente de agua de escaso caudal, poca profundidad y estrecho, por la cual solo pueden navegar embarcaciones de poco calado (- 0,30 m.) y pequeñas (aprox. 4 m. de eslora).

AUTOCTONO: Todo organismo que crece o vive naturalmente en un área determinada.

BAJAMAR: El nivel más bajo alcanzado en un punto determinado por la superficie del agua en un período de oscilación de la marea.

BAJO INUNDABLE: Se refiere a depresiones del terreno inundadas, temporal o permanentemente, más o menos amplias y con vegetación. El término incluye interacciones hidrológicas y bióticas.

BALIZA: Cualquier señal levantada en una posición visible sobre la costa o sobre un banco de arena, luminosa o no, y de diferentes formas y materiales, que sirve para indicar entradas o canales.

BANCO: Depósito aluvial generalmente arenoso, que posee longitudes del mismo orden que el ancho de un canal o mayores y alturas comparables a la profundidad media del flujo.

BARCO: Cualquier construcción cóncava, de cualquier tamaño, movida por cualquier procedimiento, destinada a la navegación.

BARRANCO: Incisión longitudinal en el terreno producida por el arrastre de tierra al discurrir las aguas de lluvia sobre un terreno inclinado y cuya profundidad sobrepasa normalmente la altura de un hombre.

BARROS: Comprende a cualquier sedimento sólido o semisólido de poca compactación proveniente de la acumulación de sedimentos en un lugar.

BIODEGRADABLE: Sustancia que se descompone a través de la actividad biológica.

BIODIVERSIDAD: La biodiversidad es la variedad de formas de vida que se desarrollan en un ambiente natural. Esta variedad de formas de vida sobre la tierra involucra a todas las especies de plantas, animales, microorganismos y su material genético / Índice derivado del número de individuos por taxón (abundancia) y el número de taxas presentes (riqueza).

BIOMA: Grandes unidades ecológicas definidas por factores ambientales, por las plantas y animales que las componen. Gran espacio vital con un ambiente determinado, un mismo tipo de clima y una vegetación y fauna características. Ej.: bosque andinopatagónico, humedal, sabana, etc.

BIOMASA: Se dice de las sustancias orgánicas contenidas o depositadas por los organismos vivos o muertos.

BIOTICO: Todo organismo viviente y sus procesos vitales. Este término, en el contexto de la planificación de usos del suelo, se usa como una categoría de la clasificación de recursos, que subdivide los recursos naturales y sus propiedades en características bióticas y características de las entidades abióticas.

BIOTIPO: Dícese de los organismos semejantes según aquellas características que puedan parecer importantes y que tienen notable manifestación en la anatomía y fisiología.

BIOTOPO: Hábitat de clima, suelo, hidrología etc., con condiciones uniformes.

BOSQUE BLANCO / BOSQUE EN GALERIA: Son formaciones de plantas leñosas que ocupan los albardones de las islas del delta, normalmente representadas por especies de distintos géneros como *Ocotea*, *Nectandra*, *Erythrina* y *Rapanea*, *Symplocos*, *Pouteria*, *Sesbania*, *Lonchocarpus*, *Inga*, *Ficus*, *Arecastrum* y especies de *Mirtáceas*.

BOSQUE IMPLANTADO: Toda formación leñosa creada por el hombre con sujeción a fines económicos específicos.

BOSQUES NATIVOS: Bosques no creados originalmente por las manos del hombre, sin sujeción necesaria a fines económicos específicos.

BOTE: Embarcación menor sin cubierta.

BOYA: Objeto flotante fondeado en determinado lugar que puede servir para indicar algún accidente geográfico, para determinar el canal de acceso a los puertos, para delimitar zonas de difícil navegación, para amarrar los barcos y delimitar el recorrido de las regatas. Pueden ser luminosas o ciegas.

CALADO: Amplitud vertical de la parte sumergida del buque, o sea, la distancia entre la parte mas baja del barco y la línea de flotación / Profundidad media de un río navegable, puerto, fondeadero, etc. / Altura que alcanza la superficie del agua sobre el fondo.

CÁMARA SÉPTICA: Sistema constituido por un recinto cerrado subterráneo y cubierto que recoge los efluentes cloacales de una unidad habitable y en la cual se produce la digestión bacteriana de la materia orgánica.

CAMBIO CLIMÁTICO: Cambio de clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos comparables.

CAMINO DE RIVERA: Es aquella porción de los inmuebles frentistas a cursos de agua afectados por la restricción al dominio establecida por el Art. 2639 del Código Civil (ley 12599) para el auxilio a la navegación. Este espacio estará delimitado desde las Líneas de ribera de los ríos y canales que sirvan de comunicación por agua y que conforman el limite dominial hasta una distancia de 15 metros hacia el interior de la parcela.

CAMINO DE SIRGA: Nombre vulgar del Camino de Rivera.

CANAL: Curso de agua artificial, que se asemeja en cuanto a sus características hidrológicas y de uso equivalentes a un río / Sitio angosto por donde sigue el hilo de la corriente / La porción de mar entre dos tierras.

CAPACIDAD DE CARGA: Capacidad de un territorio para soportar un nivel o intensidad de uso. Se incluye en este concepto a: viviendas, personas; servicios (sanitarios, tendido eléctrico, antenas, combustibles); animales domésticos (número y tipo); uso del suelo (habitacional, productivo, de servicios); esparcimiento (turismo, cultura) y conectividad (embarcaciones, muelles).

CENTRO DE ISLA: Es el área una isla excluido el albardón perimetral. Se trata de una zona deprimida y en contacto con los cursos de agua circundantes mediante mareas ordinarias y/o extraordinarias. Su característica principal es su inundabilidad y diversidad tanto de ambientes como de especies que las integran. A los fines del Plan de manejo, es el espacio que se conforma con los fondos de todas las parcelas frentistas a los cursos de agua libre de construcciones.

CERCO: Materialización del cerramiento y demarcación de parcelas.

CERO: Es el cero IGN (Ex. IGM). Cota de referencia para determinación de cotas en otras localidades o sitios.

COMUNIDAD: Conjunto de poblaciones animales y vegetales que comparten un espacio físico común. Una o más comunidades pueden integrar un ecosistema.

CONSERVACION: Conjunto de políticas y medidas de protección del ambiente que propician el aprovechamiento racional y sustentable de los recursos naturales / El uso y manejo racional del ambiente en tanto dicha utilización o la degrade o sea susceptible de degradarlo.

CONTAMINACIÓN: Se denomina contaminación a la aparición de una nueva sustancia en un sistema natural (atmósfera, aguas, suelos) o al aumento de la concentración de una sustancia del sistema superando las variaciones típicas y naturales. La contaminación puede ser química (mediante elementos o compuestos químicos en estado sólido, líquido o gaseoso), física (calor, ruido, radioactividad), o biológica (bacterias, virus y otros microorganismos).

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: La superación de los límites de intensidad auditiva, en el ser humano, por intensidad o exposición sostenida comienzan, lo que produce efectos nocivos de orden fisiológico y psicofisiológico sobre la salud. A partir de los 100 dB, si el ruido o sonido es sostenido comienzan a producirse efectos nocivos sobre nuestra salud. Asimismo, la contaminación acústica afecta a las poblaciones animales, como se ha visto con la instalación de industrias y aeroparques generadores de ruido extremo en zonas no urbanas.

CONTAMINACION AMBIENTAL: Alteración reversible o irreversible de los ecosistemas o de alguno de sus componentes producida por la presencia -en concentraciones superiores al umbral mínimo- o la actividad de sustancias o energías extrañas a un medio determinado / El agregado de materiales y de energía residuales al entorno o cuando éstos, por su sola presencia o actividad, provocan directa o indirectamente una pérdida reversible o irreversible de la condición normal de los ecosistemas y de sus componentes en general, traducida en consecuencias sanitarias, estéticas, recreacionales y ecológicas negativas e indeseables. Incluye la contaminación lumínica y la cartelería comercial.

CONTAMINACION DEL AGUA: Vertidos, derrames, desechos y depósitos directos o indirectos de toda clase de materiales y más generalmente, todo hecho susceptible de provocar un incremento de la degradación

de las aguas, modificando sus características físicas, químicas, biológicas o bacteriológicas / Se dice que el medio acuático está contaminado cuando la composición o el estado del agua están modificados directa o indirectamente por el hombre u otro evento, de modo que se presta menos fácilmente a todas o algunas de las actividades para las que podría servir en su estado natural.

CONTAMINACION DEL AIRE: Cualquier condición en la que haya alteración de los niveles recomendados de calidad de aire para no perjudicar la salud y el bienestar humanos, los bienes físicos, la fauna o la flora / Presencia en la atmósfera exterior de uno o más contaminantes o sus combinaciones, en concentración y con tal duración y frecuencia de ocurrencia que puedan afectar la vida humana, de animales, de plantas, o la propiedad, que interfiera en el goce de la vida, la propiedad o el ejercicio de actividades.

CONTAMINACION VISUAL: La contaminación visual se refiere al abuso de ciertos elementos “no arquitectónicos” que alteran la estética, la imagen del paisaje tanto rural como urbano, y que generan, a menudo, una sobreestimulación visual agresiva, invasiva y simultánea. Dichos elementos pueden ser carteles, cables, chimeneas, antenas, postes y otros elementos, que no provocan contaminación de por sí; pero mediante la manipulación indiscriminada del hombre (tamaño, orden, distribución) se convierten en agentes contaminantes. La cartelería publicitaria es el agente más notorio por su impacto inmediato, creando una sobreestimulación en el ser humano mediante la información indiscriminada, y los múltiples mensajes que invaden la mirada.

CONTINGENCIA: Emergencia que necesita ser controlada a fin de evitar y/o minimizar daños.

CORRIENTE: Flujo direccional, que se desplaza en los cuerpos de agua.

COSTA: Margen de un cuerpo de agua junto al terreno adyacente.

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. IGN, a los fines de salvaguardar la vida y las pertenencias ante el riesgo de inundación.

COTA DE INUNDABILIDAD: Se establece como cota base de la zona de edificabilidad de la parcela, coincidente con el albardón, al nivel +1.20 mts. IGN, a los fines de impedir la elevación del suelo por encima de esta cota y como referencia para la reconstrucción del perfil natural de las islas o la nivelación del albardón.

COTA DE LA PARCELA O PREDIO: Cota del “nivel del cordón”, más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente del predio.

COTA DE TRANSPARENCIA HIDRÁULICA: Es el establecido a 1,20 m. al cero IGN y que asegura la conectividad dinámica entre los cursos de agua y los centros de islas.

COTA I.G.N.: Cota referenciada al Mojón del Instituto Geográfico Nacional (ex Instituto Geográfico Militar IGM).

COTAS DE NIVEL: Las cotas de nivel a que se refiere la normativa serán determinadas con referencia al +/-0 del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

CRECIENTE: Período durante el cual se incrementan las alturas o el caudal, en un determinado cuerpo de agua.

CUERPO RECEPTOR: Es el ecosistema donde tienen o pueden tener destino final residuos peligrosos ya tratados como resultado de operaciones de eliminación. Son cuerpos receptores las aguas dulces superficiales, la atmósfera, los suelos, las estructuras geológicas estables y confinadas.

DAÑO AMBIENTAL: El deterioro de los ecosistemas y sus componentes en general, y del agua, el aire, el suelo, la flora, la fauna y el paisaje en particular, como resultado de las actividades degradantes del ambiente. A los efectos de la presente, se distinguen los siguientes tipos: 1) Daño Irreversible: Cuando la alteración o destrucción del ecosistema y sus componentes, tanto naturales como artificiales, resulta de tal magnitud que parte o la totalidad de ese ambiente afectado no puede restaurarse ni recuperarse; 2) Daño Corregible: Cuando la alteración o destrucción parcial del ecosistema y sus componentes, tanto naturales como artificiales, resulta de tal magnitud que parte o la totalidad de ese ambiente puede restaurarse y recuperarse con procedimientos o tecnologías adecuadas y 3) Daño Incipiente: Cuando la alteración o destrucción parcial del ecosistema y sus componentes, tanto naturales como artificiales, resulta de tal magnitud que parte o la totalidad de ese ambiente puede recuperarse sin la intervención de procedimientos o tecnologías especiales, siendo suficiente a ese efecto el cese temporal o definitivo de la actividad degradante.

DÁRSENA: Es el recinto artificial que se construyen excavando la tierra firme para dar fondo a las embarcaciones para la cómoda carga y descarga.

DEFENSA: Elemento blando que se interpone entre dos barcos o entre un buque y un muelle, pantalán, etc., con objeto de proteger las embarcaciones del roce o de golpes al atracar o de tocarse con otras embarcaciones o con el muelle.

DELTA: Zona de desembocadura de un río caracterizada por la sedimentación de materiales en suspensión, formando bancos, bajos e islas, sujeta a la influencia mareal astronómica, avenida de aguas y crecidas extraordinarias por acción meteorológica.

DENSIDAD POBLACIONAL: se refiere al número pro-medio de habitantes de un área urbana o rural en relación a una unidad de superficie dada. Su sencilla fórmula es la siguiente: Densidad = Población /Superficie

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

DEPURACION / TRATAMIENTO: Metodología mediante la cual se reduce el contenido de contaminantes en los efluentes antes de su incorporación al medio.

DERRAME: Fuga de hidrocarburos, sustancias químicas o cualquier otra materia nociva del medio que los contiene, por el descontrol de plataformas marinas y petroleras o por accidentes que se generen en o entre embarcaciones o terminales en tierra y que puede impactar el ambiente.

DESCARGA / EMISION: Indica una situación en la que las sustancias (sólidas, líquidas o gaseosas) previamente tratadas y por tanto cumpliendo con las condiciones límites de descarga, puedan ser incorporados directamente al ambiente, dado que por sus nuevas características y/o composición no impliquen un riesgo de contaminación.

DESNATADOR: Sistema de tratamiento de efluentes que retiene de éstos grasas, detergentes y/o jabones.

DIAGNOSTICO AMBIENTAL: Descripción de las características del medio receptor en el que se prevé llevar a cabo un proyecto, antes de la ejecución de cualquier acción vinculada con el mismo.

DIAGNOSTICO: Reconocimiento de los factores causantes de una perturbación.

DIQUE DE RETENCION: Barrera construida a través de un drenaje para retardar el flujo de agua y formar una pileta de retención de sedimentos. Por lo general, se construyen con maderas, rocas aplicadas o gaviones.

DIVERSIDAD: Variedad, desemejanza, diferencia. Abundancia de cosas distintas. Diferencia dentro de la unidad / Número de especies diferentes, que coinciden en algún punto o bajo la misma condición.

DRAGA: Equipamiento utilizado para la operación de dragado, que puede incluir las tuberías para conducir el material removido.

DRAGADO: Es la operación de extracción de los sedimentos en cursos de agua, lagos, suelos saturados de agua, bahías, accesos a puertos para aumentar la profundidad de un canal navegable o de un río. Existen dos tipos de dragado: 1) de apertura: cuando se draga un curso de agua para cambiar su geometría (ancho, profundidad, rectificación de su trazado); 2) de mantenimiento: cuando se draga un curso de agua con cierta periodicidad para mantener las condiciones de navegabilidad.

ECOLOGIA: Disciplina de las ciencias naturales que se ocupa del estudio de los seres vivos, sus relaciones entre sí y sus interacciones con el medio en el cual viven.

ECOSISTEMA: Sistema relativamente estable en el tiempo y termodinámicamente abierto en cuanto a la entrada y salida de sustancias y energía. Este sistema tiene una entrada (energía solar, elementos minerales de las rocas, atmósfera y aguas subterráneas) y una salida de energía y sustancias biogénicas hacia la atmósfera (calor, oxígeno, ácido carbónico y otros gases), la litosfera (compuesta por humos, minerales, rocas sedimentarias) y la hidrosfera (sustancias disueltas en las aguas superficiales, ríos y otros cuerpos de aguas)

ECOTIPO: Población de especies localmente adaptadas, con límites de tolerancia a determinados factores ambientales / Población genéticamente uniforme, resultante de una selección natural, por las condiciones especiales de un hábitat particular.

ECOTONO: Zona de transición entre diferentes sistemas ecológicos o biomas.

ECOTURISMO: También llamado "turismo ecológico", es aquella modalidad turística de bajo impacto, tanto a corto como a largo plazo y ambientalmente responsable. Consiste en visitar áreas naturales con el fin de disfrutar, apreciar y conocer las particularidades de las mismas sin perturbar su conformación ni alterar cualquier manifestación cultural, ecológica, paleontológica, arqueológica y/o antropológica que exista en el espacio geográfico donde se desarrollan estas actividades.

EDIFICIO SOBRE BASAMENTO: Es el sector de niveles superiores asentados sobre el basamento, retirados de la línea municipal y de las líneas divisorias laterales y de fondo.

EDIFICIO TORRE: Es el edificio cuyos paramentos están aislados de los límites del predio, pudiendo ventilar e iluminar sus locales a los espacios determinados por los perímetros del edificio y del predio.

EDUCACION AMBIENTAL: Proceso educativo mediante el cual el educando adquiere la percepción global y pormenorizada de todos los componentes del ambiente, de la interdependencia y del funcionamiento de los ecosistemas naturales.

EFEECTO SINERGICO: Refiérese a la acción simultánea de varios agentes los cuales cuando actúan en conjunto, tienen un efecto colectivo mayor que la suma de los efectos individuales de cada agente.

EFLUENTE: Fluido que abandona una fuente dada. Cualquier residuo gaseoso, líquido o sólido que se deja escapar al ambiente.

EFLUENTE CLOACAL (O AGUAS SERVIDAS O AGUAS NEGRAS): Efluente líquido, semilíquido o sólido proveniente de inodoros, bidets y mingitorios.

EFLUENTE DOMESTICO: Aguas grises o negras provenientes de cualquier construcción, independiente de su uso o complejidad.

EFLUENTE GASEOSO: Toda aquella sustancia en estado aeriforme, sean gases, aerosoles (líquidos y sólidos), material sedimentable, humos negros, químicos, nieblas y olores, que constituyan sistemas homogéneos o heterogéneos y que tengan como cuerpo receptor a la atmósfera.

EFLUENTE SECUNDARIO (O AGUAS GRISES): Efluente líquido, semilíquido o sólido proveniente de: lavatorios; piletas de cocina; duchas, bañeras, hidromasajes; limpieza; lavado de ropa.

EJES MEDIANEROS: Se denomina así al eje que se-para dos inmuebles.

ELECTROFLOCULACIÓN: Proceso o sistema que, mediante el pasaje de energía eléctrica, separa los contaminantes de un efluente o agua cruda. Consta de dos procesos complementarios: 1) electroflotación y, 2) electrofloculación.

EMBALSADO: Islas flotantes que se sustentan en un entramado de raíces y sedimentos, que soporta vegetación y fauna, con capacidad de desplazamiento en forma vertical y horizontal, conforme el nivel del agua y las corrientes.

EMBARCADERO: Lugar acondicionado para embar-car y desembarcar.

EMISION: Se entiende por emisión cualquier contaminante que pase a la atmósfera como consecuencia de procesos físicos, químicos o biológicos, cuando los contaminantes pasen a un recinto no diseñado específicamente como parte de un equipo de control de la contaminación del aire, serán considerados como una emisión a la atmósfera.

ENDICAMIENTO: Son obras de defensa involucran atajarrepuntes y los denominados diques o *HOLDERS*. Los atajarrepuntes son caminos de tierra sobreelevados, de sección trapezoidal de cerca de un metro de altura sobre el nivel del albardón. Los diques o *polders* están conformados por terraplenes también de sección trapezoidal que rodean a las áreas de producción y que usualmente involucran sistemas de zanjas, canales y compuertas asociados, para regular las eventuales entradas y salidas de agua. Los endicamientos así como los terraplenes promueven cambios en los regímenes hidrológicos, modificando la composición y funcionamiento de los humedales y en consecuencia su provisión de bienes y servicios.

ENGLOBAMIENTO PARCELARIO: Unificación de parcelas / Herramienta establecida por el Art. 91° del Decreto-ley 8912 para reordenar el parcelario existente respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria.

EROSION: Proceso de remoción, transporte y redistribución de materiales del suelo superficial, causado por el agua, el viento, la gravedad o el hielo.

EROSION HIDRICA: Proceso de disgregación y transporte de las partículas del suelo por la acción del agua.

ESCORRENTIA: Fenómeno de escurrido de las aguas de lluvia sobre el terreno, cuando la precipitación supera la capacidad de infiltración del suelo.

ESCURRIMIENTO: Aguas pluviales o nieve derretida que salen de una área.

ESPACIO CIRCULATORIO: Vías de tránsito para vehículos y personas.

ESPACIO DE USO COMUN: Todo espacio no perteneciente al ámbito privado y que necesariamente deben utilizar los usuarios para el normal desarrollo de las actividades humanas.

ESPACIO EDIFICABLE: Son los espacios destinados a parcelas urbanas.

ESPACIO NATURAL: Espacio que mantiene en la actualidad condiciones naturales o relativamente naturales.

ESPACIOS PARCELARIOS: Son los sectores destinados a parcelas urbanas, complementarias y rurales.

ESPACIOS VERDES Y LIBRES PÚBLICOS: Son los sectores en que predomina la vegetación y el paisaje públicos, cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

ESPECIE: Es la unidad básica de la clasificación biológica.

ESPECIE EN PELIGRO: Aquellas especies de plantas o animales cuyas perspectivas de supervivencia y reproducción están en inminente riesgo. Esto puede deberse a una o varias causas: pérdidas o cambios en el hábitat, depredación, competencia, enfermedades, causas desconocidas / Especies que requieren gran protección para evitar su extinción.

ESPECIE ENDÉMICA: La que se da únicamente en una región biogeográfica, es decir, que no se la encuentra en ningún otro lugar del mundo. Puede haber un grupo de especies autóctonas de peces en un subcontinente, con algunas especies endémicas en una parte de ese subcontinente (Según Criterio 7 del Convenio RAMSAR).

ESPECIE EXOTICA: Organismo que no es nativo u originario de la región que habita.

ESTANDARD DE CALIDAD AMBIENTAL: Valor numérico o enunciado que se ha establecido como límite a los vertidos y emisiones a un cuerpo receptor en un lugar determinado, calculado en función de los objetivos de calidad ambiental y de las características particulares del cuerpo receptor en el referido lugar.

ESTIAJE: Período de aguas bajas en un curso fluvial.

ESTUARIO: Área donde el agua dulce encuentra con el agua marina y ésta es apreciablemente diluida por el agua dulce y donde entre ambos cuerpos de agua se establece una interfase dinámica por el efecto de las mareas, corrientes, oleaje y procesos de floculación de sedimentos por el agua de mar.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter interdisciplinario que incorporado en el procedimiento de la evaluación de impacto ambiental, está destinado a predecir, valorar y corregir las consecuencias o efectos ambientales que determinadas acciones pueden causar sobre la calidad de vida de los organismos, el hombre y su entorno / Es el informe que documenta el proceso de EIA, para una acción en particular o para una clase de acciones.

EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA: Proceso de evaluación de Políticas, Planes y Programas, llevado a cabo para asegurar que las consecuencias ambientales, locales y/o regionales de dichos instrumentos, sean consideradas en el proceso de toma de decisiones en conjunto con las consideraciones de orden económico y social / Es un instrumento de integración de la dimensión ambiental en las políticas sectoriales, para garantizar un desarrollo sostenible duradero, justo y saludable que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad, como son la conservación de los ecosistemas, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.

EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL: Evaluación de la magnitud y la importancia de los impactos ambientales de acuerdo con parámetros clasificados / Procedimiento administrativo que tiene por objeto la identificación, predicción e interpretación de los impactos ambientales que un proyecto o actividad produciría en caso de ser ejecutado, así como la prevención, corrección y valoración de los mismos, todo ello con el fin de ser aceptado, modificado o rechazado por parte de los organismos del Estado competentes, o por la opinión pública / Documento basado en distintas metodologías en el que se anticipan y evalúan los efectos

ambientales de una acción. Una EIA debería incluir los puntos siguientes: 1). Impacto ambiental de la acción propuesta; 2). Los impactos adversos que no pueden evitarse; 3). Alternativas de la acción y 4). Descripción de los daños irreparables e irreversibles sobre los recursos, que sucederían de llevarse a cabo un proyecto determinado.

FAUNA SILVESTRE AUTOCTONA / NATIVA O ENDÉMICA: Está formada por los animales que pertenecen al ambiente donde naturalmente habitan.

FAUNA SILVESTRE EXOTICA / FORÁNEA, NO NATIVA / INTRODUCIDA: Está formada por los animales silvestres que no pertenecen naturalmente a un medio, pudiendo ser incorporados a él.

FAUNA: Conjunto de los animales que viven en un país o región.

FLORA: Lista de todos los vegetales de diverso rango taxonómico (especie, subespecie, variedad) de una localidad o de un territorio dado.

FLORA AUTOCTONA / NATIVA: Conjunto de especies o individuos vegetales naturales de un medio, no introducidas, sino indígenas.

FLORA EXOTICA / INTRODUCIDA / NATURALIZADA: Conjunto de especies que, no siendo oriunda de un medio, vive en él y se propaga como si fuera autóctona.

FLORA SILVESTRE: Conjunto de especies e individuos vegetales que no se han plantado o mejorado por el hombre.

FONDEADERO: Sitio que por su profundidad y calidad apropiadas de su fondo, así como por su orientación al abrigo de los vientos dominantes es a propósito para los buques permanezcan fondeados en él.

FORESTACION: Es aquella actividad que se ocupa de estudiar, fomentar y gestionar los bosques, como recursos naturales renovables. Incluye el concepto de “reforestación” que es la restitución de árboles en un área, ya sea en forma natural o artificial.

FORMACION VEGETAL: Comunidad vegetal caracterizada por un particular biotipo que se da en hábitat semejantes.

F.O.S.: Iniciales del Factor de Ocupación del Suelo, establecido por el Decreto-Ley 8912/77, de la Provincia de Buenos Aires / Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela / Es la extensión o intensidad de ocupación del suelo / Máximo permiso de cubrimiento de la tierra, con independencia de la altura de lo construido o de la cantidad de plantas.

F.O.S. AP: Para el Delta, es el factor de ocupación del suelo calculada en base al Área de Proyecto. En términos prácticos es la relación entre la superficie del Área de Proyecto de la parcela y la superficie de la proyección de la silueta del edificio excluyéndose los balcones.

F.O.T. Iniciales del Factor de Ocupación del Total, establecido por el Decreto-Ley 8912/77, de la Provincia de Buenos Aires / Es el Factor de Ocupación Total que surge del coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella / Es la intensidad de ocupación del suelo / Máxima superficie construible por lote, considerando todas sus plantas.

F.O.T.AP: Para el Delta, es el factor de ocupación total calculada en base al Área de Proyecto.

FRAGILIDAD: Grado de susceptibilidad al deterioro ante la incidencia de determinadas actuaciones / Puede definirse también como el inverso de la capacidad de absorción de posibles alteraciones sin pérdida de calidad.

FUENTE DE CONTAMINACION: Son en general los automotores, embarcaciones, maquinarias, equipos, instalaciones industriales, domiciliarias, de servicios, temporarios o permanentes, fijos o móviles, cualquiera sea su campo de aplicación u objeto a que se los destine, que desprendan a la atmósfera, al agua o al suelo sustancias que produzcan o tiendan producir contaminación.

FUENTE DE EMISION: Sistema material desde la cual se produce incorporación de contaminantes al aire, agua o suelo.

GEORREFERENCIACIÓN: Refiere al posicionamiento con el que se define la localización de un [objeto en el espacio](#) físico (representado mediante punto, vector, área, volumen) en un [sistema de coordenadas](#) y [datum](#) determinado.

GESTION: Acción y efecto de gestionar o administrar.

GESTIÓN AMBIENTAL: Conjunto de acciones (incluidos los planes de auditoría y contingencia), encaminadas a lograr la máxima racionalidad en el proceso de decisión relativo a la conservación, defensa, protección y mejora del ambiente / Las actividades de la gestión global que desarrollan, implantan, logran y mantienen la política y los objetivos ambientales de cada organización / Aquellos aspectos de la gestión total (incluyendo la planificación) que determinan e implantan la política ambiental.

HABITAT: Suma de las condiciones del ambiente de un determinado lugar, ocupado por un organismo, población o comunidad.

HECHOS NUEVOS: Aquellos que se hubiesen producido en el plazo de ejecución inmediato anterior a la presentación del Informe de Actualización del Impacto Ambiental y que revistiera importancia para la evaluación del impacto adverso, tales como accidentes, fallas de funcionamiento de mecanismos o equipos o desvío en el resultado esperado de las medidas de protección comprometidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

HOTELES: Aquellas construcciones que posean unidades de habitaciones amuebladas, con o sin baño privado y presten todos los servicios.

HUMEDAL: Según la Convención de Ramsar (1971): son las áreas pantanosas, de turberas o cuerpos de agua, naturales o artificiales, permanentes o temporarias, con agua estática o corriente, fresca, salobre o salina, inclusive agua de mar que en mareas bajas no exceden de seis metros / Según la E.P.A.: área que está inundada o saturada por agua superficial o subterránea con una duración y frecuencia suficiente para soportar una prevalencia de vegetación típicamente adaptada para vivir en condiciones de anoxia.

IMPACTO AMBIENTAL: Cambio favorable o des-favorable en algún componente estructural o proceso funcional del ambiente que se produce como resultado de la aparición de un efecto generado por acción antrópica, sin el cual no aparecería.

IMPACTOS ACUMULATIVOS: Son aquellos impactos ambientales que resultan del impacto incremental de la acción propuesta en un recurso común cuando se añade a otros impactos de acciones pasadas, precedentes y razonablemente previstas para el futuro. Los impactos ambientales acumulativos pueden ocurrir debido a efectos colectivos de acciones menores individuales a través de un período de tiempo.

INDICADOR AMBIENTAL: Parámetro medible del medio natural que nos informa del estado de dicho medio o de aspectos relacionados con él / Estadísticas o parámetros que proporcionan información y/o tendencias sobre las condiciones y los fenómenos ambientales, estos indicadores tienen por objetivo el de proporcionar información para una mejor comprensión de los fenómenos que ocurren en el ambiente y que afectan a la sociedad, por lo que estos indicadores deben de ayudar a la toma de decisiones / En todos los casos evalúan el estado y la evolución de determinados factores ambientales como pueden ser el agua, el aire, el suelo, etc. o expresan simplemente parámetros puntuales, u obtenerse a partir de un conjunto de parámetros relacionados por cálculos complejos.

INDICADORES URBANOS: Herramientas operativas en el campo normativo del urbanismo junto con las delimitaciones zonales, los condicionamientos de usos y los modos de ocupación. Ejemplos: F.O.S., F.O.T. o Densidad poblacional. Estos indicadores, junto con las medidas mínimas de subdivisión, las condiciones de asoleamiento y ventilación, las alturas máximas construibles y otras condiciones edificatorias de detalle, permiten regular la construcción o el crecimiento de la ciudad planificada.

INFORME AMBIENTAL: Es un término genérico para documentos que no sean estudios de EIA, EIA iniciales o reportes de auditoría ambiental del sitio.

INSULARIDAD: Condición propia de una isla o de un conjunto de éstas.

INTANGIBLE: Recursos que no pueden cuantificarse directamente, o si se cuantifican no pueden evaluarse por mecanismos de mercado/ Normalmente los valores intangibles provienen de aspectos científicos, estéticos, educativos, históricos o recreativos del ambiente natural / Áreas naturales en las que por sus características no pueden desarrollarse actividades salvo para tareas de investigación.

INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN: Es la densidad poblacional medida por metro cuadrado.

INTERDISCIPLINAR: Enfoque que integra dos o más procesos mentales o puntos de vista científicos en la resolución de un problema común.

INTERFASE: Frontera de contacto entre dos áreas, entre las que no hay zona de transición. Ej.: suelo - atmósfera

INUNDABILIDAD: La inundabilidad es un aspecto vinculado a la función drenante de los ríos. Riesgo de que se produzcan inundaciones.

INUNDACIÓN: Invasión o avance del agua fluvial sobre tierra firme o islas.

INVENTARIO: Prospección. Mapa o documento, resultado de la prospección / Información relativa a los elementos del medio, dentro de un área determinada.

ISLA: Porción de tierra que emerge del agua en condiciones normales de marea y que está rodeada de agua en todo su perímetro, ribera o costa. Generalmente su conformación morfológica es (en corte desde el curso de agua a su interior) Ribera ⇒ Albardón ⇒ Zona de Transición ⇒ Bajos inundables o centros de isla.

LECHO FILTRANTE / NITRIFICANTE: Sistema constituido por un recinto cerrado conteniendo arena; leca; escombros; canto rodado (o una combinación de éstos) y que complementa el tratamiento de los líquidos resultantes del proceso en una cámara séptica y/o desnatador.

LECHO FLUVIAL: Fondo de un curso de agua, que concentra el flujo principal del mismo.

LIMO: Depósito pelítico no consolidado, de composición variable, normalmente rico en arcilla y sílice y con plasticidad ligera o nula.

LÍNEA DE RETIRO DE FONDO: Es paralela en toda su longitud a los límites del fondo de la parcela, límite del volumen edificable. Para cada zona se especifica la distancia entre estas líneas.

LÍNEA DE RETIRO DE FRENTE: La línea de retiro de frente es la traza del plano vertical paralelo al de la línea municipal que delimita el volumen edificable. Para cada zona se especifica la distancia entre estas líneas.

LÍNEA DE RETIRO LATERAL: Es paralela en toda su longitud a los límites naturales de la parcela. Para cada zona se especifica la distancia entre estas líneas.

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 / Es la que puede definirse de acuerdo los procedimientos establecidos por la Resolución N° 705/07 del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires o las normas locales que se dicten al respecto.

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.

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 asimilable a la Línea Municipal, establecida en Tigre continental.

LÍNEA MUNICIPAL: Línea que deslinda la parcela de la vía pública o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA: Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos líneas municipales.

LLANURA / PLANICIE DE INUNDACION: Zona más baja de una planicie que se inunda, como media, una vez cada uno o dos años.

LUGAR DE FONDEO O AMARRE: Cualquier atracadero, marina, dársena, dique, espigón, escollera, muelle, desembarcadero, amarradero ó terminal.

MANUAL DE GESTION AMBIENTAL: La documentación que describe el sistema global y que hace referencia a los procedimientos para implantar el programa ambiental de la organización.

MANZANA: Fracción de terreno que, rodeada por vías públicas en la totalidad de su perímetro, y que alcanza una superficie aproximada a una hectárea.

MAREA ASTRONÓMICA U ORDINARIA: Es el movimiento periódico, predecible y tabulado del ascenso y descenso del nivel de las aguas por efecto gravitacional e interacción entre la Tierra, el Sol y la Luna.

MAREA METEOROLÓGICA O EXTRAORDINARIA: Se refiere al ascenso y descenso del nivel del agua provocado por acción del viento donde: 1) Si sopla del sector sudeste (denominado indistintamente “repunte”, “marea”, “sudestada” o “inundación”) implica un aumento del nivel de las aguas que suelen anegar las islas y en ocasiones la franja litoral del territorio continental; 2) Si sopla del sector norte o sudoeste (denominado “bajamar”) implica un descenso del nivel de las aguas, que en algunos casos pueden hasta dejar sin agua algunos cursos de agua menores.

MARISMA: Zona húmeda, abierta, con vegetación de juncos, hierbas y cañas y con pequeñas lagunas y canales intercalados. Asociados a ríos, lagos o terrazas marinas.

MARJAL: Terreno bajo y pantanoso.

MATERIAL RECICLABLE: Material que puede ser apartado del flujo de residuos, recolectado, mejorado y devuelto para usarlo como materia prima o producto.

MEDIO: Elemento en el que vive o se mueve un organismo o cosa.

MITIGACION: Reducción o eliminación de los efectos o impactos producidos sobre un recurso natural o el medio / Es la implementación deliberada de decisiones o actividades diseñadas para reducir los impactos indeseables de una acción propuesta sobre el ambiente afectado. La mitigación es un concepto general que puede incluir: 1) Evitar impactos completamente al no tomar ninguna acción en particular; 2) Reducir impactos al limitar la magnitud de la acción; 3) Rectificar impactos al reparar o restaurar características particulares del ambiente afectado; 4) Reducir impactos con el tiempo al realizar actividades de mantenimiento durante la extensión de la acción y 5) Compensar por impactos al añadir o sustituir al ambiente que afecta a la acción.

MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria con destino al estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento, de modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se pueda hacer sin movilizar otro vehículo.

MONITOREO: Técnicas referentes a la observación, muestreo sistemático, realización de análisis o estudio y registro de variables consideradas a fin de verificar un cumplimiento / Medición de un parámetro, efectuada sistemáticamente durante un cierto tiempo / Seguimiento continuado en el tiempo del comportamiento de una especie, población, comunidad o ecosistema, sea bajo explotación o en condiciones naturales, mediante la recolección de información técnica o científica.

MOVIMIENTOS DE TIERRA: Son aquellas acciones que realiza el hombre (excavaciones y rellenos) para variar o modificar la topografía de un área, faja o zona, con vista a adaptarla a un proyecto previamente confeccionado, generalmente de forma mecanizada.

NIVEL FREATICO: Nivel al que llega la zona de saturación del suelo por el agua.

NORMA: Marco jurídico o especificación técnica basada en resultados científicos, tecnológicos y experimentales que han sido aprobados por un organismo calificado.

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

OBJETIVO: Informe claro y específico del plan de resultados a alcanzar dentro de un período de tiempo establecido.

ORDENACION DEL PAISAJE: Parte de los procesos de planificación de usos del suelo, que se ocupa de los valores físicos, biológicos, geológicos, estáticos, culturales, históricos y antropológicos, y de las relaciones entre estos valores y los usos del suelo.

PAISAJE: Porción de espacio de la superficie terrestre aprehendida visualmente / Parte de la superficie terrestre que en su imagen externa y en la acción conjunta de los fenómenos que lo constituyen, presenta caracteres homogéneos y una cierta unidad espacial básica / El paisaje es resultado de la combinación dinámica de elementos fisicoquímicos, biológicos y antrópicos que en mutua dependencia generan un conjunto único e insoluble en perpetua evolución.

PAJONALES: Comunidades vegetales costeras compuestas principalmente por consocios de espadañas intercaladas con juncas. Otros pajonales se ubican en posiciones plano cóncavas que ocupan los centros de isla, representando el 80% de su superficie. Estos generalmente se encuentran saturados de agua o con la capa freática muy Próxima a la superficie, excepto en las zonas endicadas.

PALAFITO: Edificación sobre una plataforma soportada por pilotes, estacas o pies derechos, sobre el nivel del suelo o el agua a una altura determinada, usualmente utilizados en zonas inundables.

PARCELA: Superficie no dividida de terreno, designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

PARCELA DE ESQUINA: La que tiene por los menos dos lados adyacentes sobre dos vías públicas distintas.

PARQUE INDUSTRIAL: Es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

PASARELA: Las pasarelas son una especie de senderos de madera que se construyen sobre el nivel del suelo o del agua para atravesar el terreno húmedo. Este tipo de estructuras permite que los visitantes puedan acceder a aquellas áreas a las que de otra forma no se podría acceder debido a la fragilidad del hábitat o a las dificultades del terreno.

PASO CRÍTICO: Tramo de un río que genera dificultad para la navegación regular, ya sea por falta de profundidad, o por la presencia de curvas cerradas.

PASO: Tramo de río cuyo ensanchamiento de cauce provoca pérdida de velocidad y por lo tanto, de capacidad de transporte de caudal sólido favoreciendo procesos de sedimentación o acumulación.

PATIO APENDICULAR: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado a la vía pública o al espacio abierto entre los ejes medianeros y las líneas de edificación laterales o de fondo.

PLAN DE CONTINGENCIA: Plan que identifica las acciones que deben ser tomadas en caso de desastres o accidentes. Establece roles del personal, medidas de mitigación, neutralización, limpieza y confinamiento del fenómeno y regreso a las condiciones normales. / Instrumento administrativo que programa, reglamenta y pauta las actividades a emprender ante una determinada situación.

PLAN DE GESTION AMBIENTAL: Parte de un sistema de gestión que incluye la estructura organizativa, las actividades de planificación, monitoreo, las responsabilidades, las prácticas, los procedimientos, los procesos y los recursos para desarrollar, implementar, realizar, revisar y mantener la política ambiental de la organización. El PGA deberá: Tender a la protección ambiental; reconocer aspectos ambientales relevantes; ajustar sus contenidos para cumplimiento de la normativa; contar con una declaración de la política ambiental de la organización, la que será documentada y comunicada tanto al personal como a la comunidad; Ser: Formal; Documentado, Verificable y Auditable, (FDVA) y aprobado por la autoridad de aplicación; contener procedimientos documentados para cada actividad comprendida dentro del mismo; contener monitoreos de aquellos parámetros ambientales o de actividades que según surjan de los aspectos ambientales que puedan generar impactos; contar con recursos económicos y humanos suficientes para su puesta en práctica, asignándolos en forma racional y eficiente; establecer prioridades; determinar cursos de acción; controlar regularmente la gestión y procurar la mejora continua.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Plan en el que se presenten organizadas, según etapas y cronología de ejecución, las medidas y acciones de prevención y mitigación del Impacto Ambiental, y rehabilitación, restauración o recomposición del medio alterado, según correspondiere, desde el inicio de la construcción de la infraestructura para la explotación hasta el cierre temporal o abandono del proyecto. De acuerdo al tipo de explotación y el grado de riesgo o peligrosidad deberá incluir un Plan de Gestión Ambiental, Plan de Monitoreo, Plan de Auditoría, Plan de Contingencias según resultare necesario.

PLANICIE DE INUNDACIÓN: También llamada llanura aluvial, vega, o valle de inundación, es la parte orográfica que contiene un cauce y que puede ser inundada ante una eventual crecida de las aguas de éste. Es el rasgo determinante de la orografía que comprende a todo el delta bonaerense, con una pendiente hacia su desembocadura de aproximadamente 4 mm./Km.

PLANIFICACION: El hecho de decidir por adelantado qué se hará / Determinación de los objetivos de un proyecto, a través de una consideración sistemática de las alternativas políticas, programas y procedimientos para alcanzarlos.

PLANTA BAJA LIBRE: Es aquella planta al nivel del terreno que deja libre toda la superficie del suelo, excepto las imprescindibles para el funcionamiento del edificio.

POBLACION: Agregación de entidades o elementos de la cual se extraen muestras / El conjunto de individuos de una especie que habita en un área determinada.

POZO CIEGO: Pozo para recoger las [aguas residuales](#) de una vivienda, y donde se produce la biodigestión de la materia orgánica por acción bacteriana antes de ser tratada.

PRESERVACION: El uso del ambiente sin uso extractivo ni consuntivo o con utilización recreativa y científica restringida.

PRESERVAR: Mantener el estado actual de un área o categoría de seres vivientes.

PROFUNDIDAD: Distancia vertical existente entre la superficie del agua y el fondo del curso de agua. En el caso del delta ésta puede variar de acuerdo al estado de la marea, en relación a la topografía del fondo.

PROGRAMA DE GESTION AMBIENTAL: Una descripción de los medios para alcanzar los objetivos y las metas ambientales.

PROGRAMA: Conjunto coherente de proyectos y o-tras medidas de regulación y/o de gestión que afectan a un territorio concreto y pretende un objetivo determinado a alcanzar en un plazo de tiempo preciso; están, por tanto, cohesionados por un tema específico y por una relación temporal. Generalmente son aplicados en la materialización de un plan.

PROTECCION AMBIENTAL: Amparo del ambiente de cualquier interferencia humana, con la excepción de valores ambientales de interés antrópico / El uso del ambiente sin uso extractivo ni consuntivo o con utilización recreativa y científica restringida.

PROYECTO: Todo documento técnico que define o condiciona la localización y la realización de planes y programas, la realización de construcciones o de otras instalaciones y obras, así como de intervenciones en el medio o en el paisaje, incluidas las destinadas a utilizar los recursos naturales renovables y no renovables y la

ordenación del territorio.

PUERTO: A los efectos de la aplicación de las normas de este capítulo se consideran puertos a los así definidos en el Art.- 2° de la Ley N° 24.093 y su Decreto Reglamentario N° 769/93, además del conjunto de instalaciones, infraestructura, terrenos y vías de comunicación necesarios para la normal actividad de los buques y el desarrollo de los servicios operativos correspondientes.

RECICLAJE: Grupo de procesos para aprovechar un material, que de otro modo podría ser descartado como residuo, como entrada en la fabricación de productos.

REFULADO: Procedimiento mediante el cual los sedimentos dragados son bombeados a una tubería de conducción para ser depositados a cierta distancia. Consiste en la remoción y extracción de suelo de debajo del agua, para luego bombear la mezcla (barros compuestos por 70% de agua y 30% de suelos) con una draga, conducirla mediante tuberías hacia el sitio de relleno, donde drena el exceso de agua y se asientan los sólidos, para que, finalmente, se puedan perfilar los suelos con motoniveladoras una vez que se hayan secado.

MUELLE: Es la construcción que avanza sobre las vías de comunicación por agua para el amarre de embarcaciones, ascenso y descenso de personas, mercadería, bienes y servicios.

RELLENO: técnica del que consiste en el agregado de millones de m³ de suelos, permitiendo con ello la elevación de zonas que antes eran bajas. Esta técnica, en las últimas décadas presenta, características propias en términos de lógicas que fundamentan su elección; maquinarias y métodos utilizados; formas y dimensiones alcanzadas; consecuencias adversas generadas. Permiten elevar topográficamente los niveles de cota, simulando con ello las condiciones naturales de los terrenos.

RESIDENCIALES: Aquellas construcciones que posean unidades de viviendas destinadas a alojamiento. Cada una de ellas constituida como mínimo por una habitación amueblada, baño y cocina.

RESIDUO: Cantidad de un producto o de sus derivados que queda después de su uso o aplicación.

RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS (RSU): Elementos, objetos o sustancias generados y desechados producto de actividades realizadas en los núcleos urbanos y rurales, comprendiendo aquellos cuyo origen sea doméstico, comercial, institucional, asistencial e industrial no especial asimilable a los residuos domiciliarios. No se consideran residuos sólidos urbanos a los residuos patogénicos ni a los especiales o peligrosos.

RESTAURAR: Restablecimiento de las propiedades originales de un ecosistema o hábitat en cuanto a estructura comunitaria, complemento natural de las especies y cumplimiento de sus funciones naturales.

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

RIBERA: La franja de costa adyacente a las aguas de los mares, ríos o lagos, hasta la distancia interna que determinan las normas vigentes.

RIESGO: Probabilidad que suceda una contingencia y magnitud de las consecuencias que ella ocasiona. $Riesgo = f$ (Probabilidad, Magnitud)

RIO: Corriente continua de agua que va por un cauce natural con un caudal, profundidad y ancho tales que permite la normal navegación de embarcaciones mayores y que desemboca en otra de igual o mayor caudal.

RIOTEL: Es el nombre que adquiere cualquier tipo de establecimientos que provea alojamiento diario en el Delta por imperio de la tradición, a partir de la sanción del Decreto-ordenanza 8674/63. Incluye a los hoteles, pensiones o residenciales ubicados en la Primera Sección de Islas bajo jurisdicción del municipio de Tigre.

RUIDO: Emisión de sonidos que sobrepasa los valores de intensidad (en decibelios), frecuencia (en Hertz) o los valores en fones.

SALINIZACIÓN: Intrusión salina inducida artificialmente por la sobreexplotación del recurso hídrico subterráneo. La Evaporización del agua deja las sales en el suelo perjudicando y alterando la materia orgánica, flora y fauna.

SEDIMENTACION: Depósito de materiales arrastrados mecánicamente por el agua o el viento, o que se encontraban disueltos o suspendidos en el agua, y que formaban acumulaciones en capas o estratos, ya sea en medios marinos o litorales, de estuario, de agua dulce o eólicos.

SEDIMENTO: Material que es transportado en suspensión o se encuentra depositado en el fondo de un cuerpo de agua y que está compuesto por material de tipo arenoso, limoso, arcilloso, o combinaciones de los mismos. Aplicase también a los barros resultantes del tratamiento de fluidos que contienen partículas en suspensión.

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

SISTEMA DE TRATAMIENTO NATURAL DE EFLUENTES SECUNDARIOS: Es el comprendido por la articulación funcional de un desnataador y un lecho filtrante. Se trata de un sistema cerrado sin vertido de líquidos a la superficie ni cuerpos de agua. Aplicable solo a unidades habitacionales definidos por la normativa.

SISTEMA DE TRATAMIENTO POR ELECTROFLOCULACIÓN: Es el constituido por un electrofloculador y sensores de monitoreo del proceso. Es un sistema semicerrado que ajusta la calidad del líquido resultante a la normativa vigente complementado con un sistema para eliminar cualquier carga patogénica y permite el vertido del agua resultante de dicho tratamiento cuando éste cumpla con los límites establecidos por la normativa vigente.

SITIO RAMSAR: Son los humedales incluidos en la ley 23919 y sus modificatorias, de acuerdo a los

procedimientos establecidos en la Convención de Ramsar y las enmiendas ratificadas por ley nacional.

SUBÁREA SEMIURBANIZADA: El ó los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario.

SUBAREA URBANIZADA El ó los sectores del área urbana continuos o discontinuos donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario, servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

SUBELANCHA: Dispositivo mecánico para sacar / poner una embarcación entre la tierra y el agua.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: Es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda o su equivalente, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores.

SUPERFICIE SEMICUBIERTA EDIFICABLE: Es la que tiene cerramiento en la cubierta superior y en su contorno falta una o varias paredes, o si las tiene ellas no producen un cierre total por ser su altura de 1,00 m o inferiores.

SURCO: Incisión longitudinal en el terreno, de dimensiones similares a las de los surcos efectuados para cultivo agrícola, producida por el arrastre del suelo al discurrir las aguas de lluvia o inundaciones sobre un terreno inclinado.

SUSTENTABLE: Modelo de desarrollo o proceso donde la utilización de los recursos naturales y energéticos se limita a la capacidad de regeneración de éstos y la generación de los residuos a la capacidad de asimilación del ecosistema. En ciertos casos suele utilizarse erróneamente el término sostenible como homólogo a sustentable.

TABLESTACADO: Obra de defensa costera, consistente en una pared vertical construida con distintos materiales (madera, hormigón, chapa metálica, etc.)

TERRAZA: Superficie relativamente plana, horizontal o con suave inclinación, limitada por una ladera fuertemente ascendente en uno de sus lados y por una ladera descendente en el lado opuesto. Suelen ser largas y estrechas, en las cercanías de, y causadas por, corrientes de agua.

TÓXICO: Sustancia causante de daño biológico o muerte.

TRAMAS ATÍPICAS: Parcelamientos preexistente en el Delta que fueran aprobadas por plano de mensura y división anteriores a la presente ordenanza, bajo criterios de urbanización tradicional urbana (calles/manzanas/parcelas) diferente al parcelario tradicional isleño (lotes frentistas a frentes de agua que avanzan al centro de isla).

TRANSPARENCIA HIDRAULICA: Es la condición de libre circulación de las aguas entre los centros de isla y los cursos de agua circundantes en condiciones de marea tanto ordinarias como extraordinarias. Es un rasgo hidrodinámico que caracteriza a las islas del delta.

TRATAMIENTO: Cualquier método, técnica o proceso físico, químico, térmico o biológico, diseñado para cambiar la composición de cualquier residuo, efluente o agua cruda para modificar sus propiedades físicas, químicas o biológicas de modo de transformarlo en no contaminante o apto para consumo humano o hacerlo seguro para el transporte, almacenamiento o disposición final; recuperar energía, o materiales o bien hacerlo adecuado para almacenamiento y/o reducir su volumen. La dilución no está considerada tratamiento.

USO COMPLEMENTARIO: Es el uso destinado a satisfacer dentro de una misma zona o en una misma parcela funciones que resultan necesarias para el cumplimiento del uso dominante.

USO CONDICIONADO: Es el sujeto a requerimientos especiales de ubicación, dimensiones de la tierra, formas, infraestructura, etc., según cada zona.

USO DEL SUELO Es el destino establecido en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

USO DOMINANTE: Es el que imprime el carácter fundamental a una zona. Los demás usos deben subordinarse a él.

USO MÚLTIPLE: Son áreas de uso múltiple aquellas en que se da más de un uso al mismo tiempo. Ligados a esta expresión están los conceptos de actividades compatibles e incompatibles.

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

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

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

VERIL: Orilla o borde de un canal.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Son aquellas que, por presentar características específicas inherentes a las capacidades y demandas de una población empobrecida, Estas edificaciones, para ser tratadas como tales deberán encuadrarse y declararse en los requisitos que establezca la normativa específica.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Cuando corresponde a más de una unidad, agrupadas en sentido horizontal o vertical, disponiendo de áreas e instalaciones comunes que garantizan su funcionamiento (condominios de casas, edificios de departamentos; pensionados, moradas de religiosos o estudiantes, orfanatos y asilos, apart hotel).

VIVIENDA UNIFAMILIAR Una única unidad de vivienda por lote tipo o superficie mínima. En el caso de dos o más viviendas unifamiliares que ocupen una sola parcela ajustada a Código, deben poseer accesos y servicios independientes.

VULNERABILIDAD: Potencial de un sistema de sufrir daños a causa del cambio climático, teniendo en

cuenta las repercusiones del cambio climático en el sistema así como la capacidad de éste de adaptarse.

ZANJA / ZANJÓN: Excavación larga y angosta que se hace en la tierra y que normalmente no es navegable. Se la solía excavar para drenaje de los centros de islas.

ZONA: Superficie de características homogéneas, o que se pretende homogeneizar, a la que se le asigna uso y ocupación del suelo y una subdivisión mínima de la tierra.

ZONA CENTRAL: Es la superficie destinada al sector comercial y administrativo. Con usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria (transporte, comunicaciones, comercio, bancos, seguro, hotelería, espectáculos, etc.)

ZONA DE AMORTIGUACION/ZONATAMPON/ZONA COLCHON: Determinadas áreas terrestres o acuáticas situadas alrededor de otras a las que protegen, regulando, resistiendo, absorbiendo o excluyendo desarrollos no previstos, así como otros tipos de intrusiones.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos.

ZONA DE PRESERVACIÓN: Es la que por sus características tradicionales, históricas, paisajísticas o ambientales, es objeto de tratamiento particularizado con el fin de preservar su carácter distintivo.

ZONA DE RECUPERACIÓN: La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

ZONA DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO: Al sector que el Municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

ZONA DE RESERVA: Sector que el Municipio delimite si fuera necesario en razón de un interés específico orientado al bien común.

ZONA DE USO RESTRINGIDO: Es la porción de territorio o de un cuerpo receptor que restringe o impide actividades minimizando así el impacto sobre el ambiente.

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS: La delimitada para el uso del transporte, de las comunicaciones, de la defensa, de la seguridad, del crecimiento aluvional del territorio y sus usos y otros usos específicos.

ZONA INDUSTRIAL: La destinada a la localización de industrias agrupadas.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural.

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles o complementarios.



This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.