

Propuesta paisajística con lineamientos de regeneración ambiental - Barrio San Pedro

En el siguiente plan de propuestas abordamos las instancias de intervención para los diferentes espacios a trabajar dentro del barrio San Pedro. Se incorporando lineamientos que respetan el ambiente, acompañando los procesos naturales de recuperación de los ecosistemas, con prácticas conscientes y sustentables.

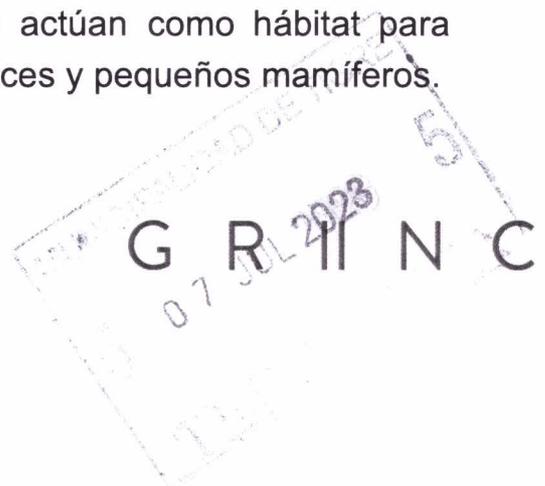
Desarrollamos 3 ejes de intervención principales:

1. El primero contempla un masterplan de arbolado urbano pensado en relación a las particularidades de cada zona. Fueron seleccionadas especies de distintas comunidades de vegetación de la fitorregión, que se adaptan de manera idónea a dicho conjunto de características preexistentes en el sitio y contribuyen a la biodiversidad nativa, enriqueciendo el espacio con valor tanto ornamental, como ambiental. Las comunidades seleccionadas para representar fueron la Selva Marginal y el Bosque Ribereño, ambas compuestas por especies adaptadas naturalmente a los ambientes con presencia de cuerpos de agua.

2. En el segundo desarrollamos los espacios perimetrales de los reservorios hídricos, sumando vegetación afín a bordes de agua en los encuentros posteriores de los lotes con la laguna, generando bosquetes de vegetación hidrófila, como el Ceibo, el Aliso de río o el Ceibillo.

3. La vegetación palustre y las Islas Flotantes son el tercer eje, que ayudan a filtrar de manera natural el agua de los reservorios, generando islotes que contienen vegetación en la superficie y facilitan la fitorremediación del medio. Estos también actúan como hábitat para especies de fauna, tanto para aves como peces y pequeños mamíferos.


Ing. Agrónomo
Sebastián Martínez



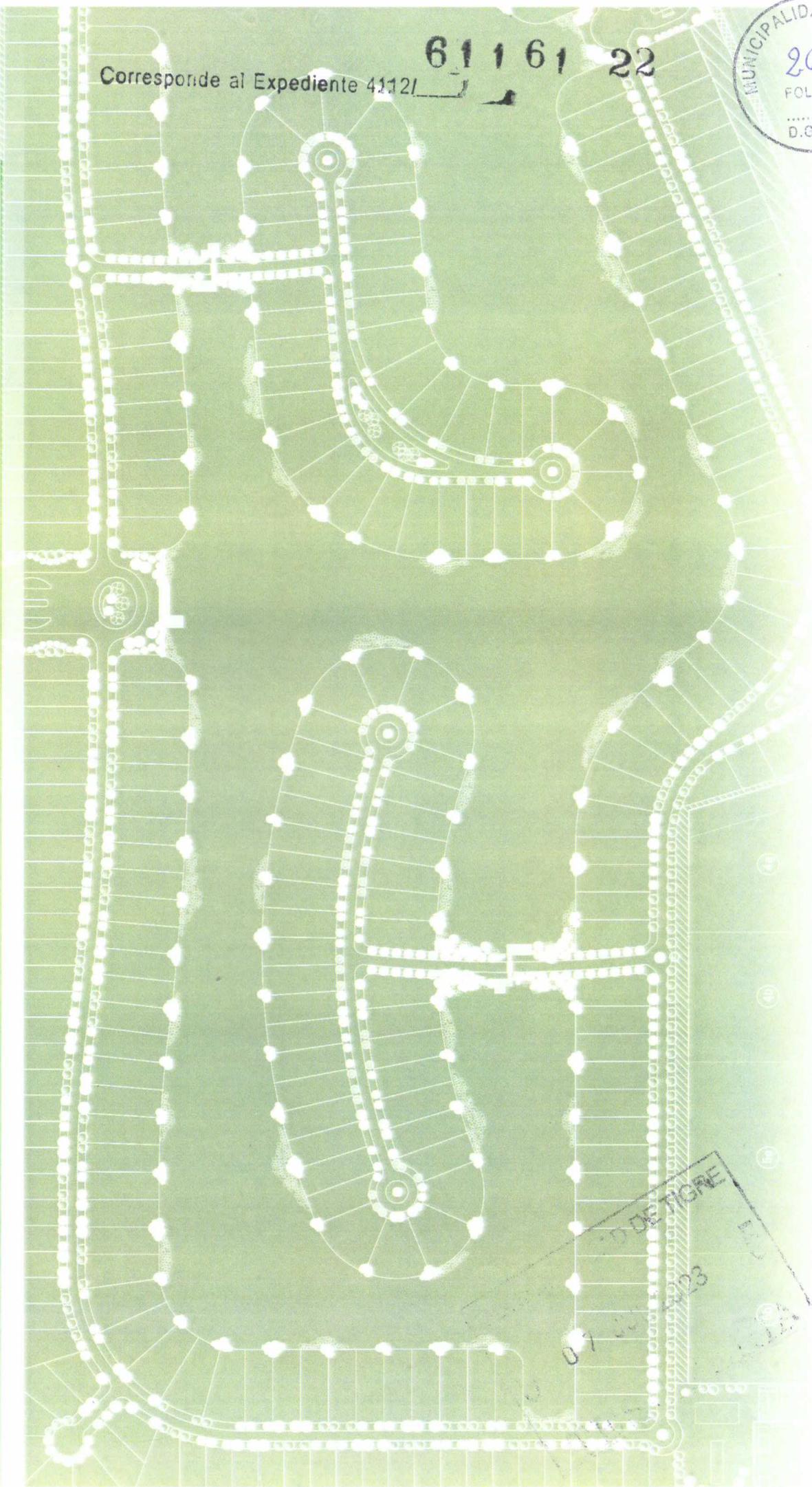
Barrio San Pedro -
Proyecto Masterplan de paisaje

Corresponde al Expediente 41121

61161 22

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
260
FOLIO N°
D.G.G.A.

GRIN



DET
PAGAS

DE TIGRE
07/03/2023



Barrio San Pedro

| Memoria Descriptiva del Proyecto



En el siguiente plan de propuestas abordamos las distintas instancias de intervención para los diferentes espacios a trabajar dentro del barrio San Pedro. Trabajamos incorporando lineamientos que respetan el ambiente, acompañando los procesos naturales de recuperación de los ecosistemas, con prácticas conscientes y sustentables.

Desarrollamos 3 ejes de intervención principales:

1. El primero contempla un masterplan de arbolado urbano pensado en relación a las particularidades de cada zona. Fueron seleccionadas especies de distintas comunidades de vegetación de la fitorregión, que se adaptan de manera idónea a dicho conjunto de características preexistentes en el sitio y contribuyen a la biodiversidad nativa, enriqueciendo el espacio con valor ornamental y ambiental.
2. En el segundo desarrollamos los espacios perimetrales de los reservorios hídricos, sumando vegetación afín a bordes de agua.
3. Las Islas Flotantes son el tercer eje, que ayudan a filtrar de manera natural el agua de los reservorios, generando islotes flotantes encadenados que soportan vegetación en la superficie y facilitan la fitorremediación del medio.

Corresponde al Expediente 4112/_____

61161

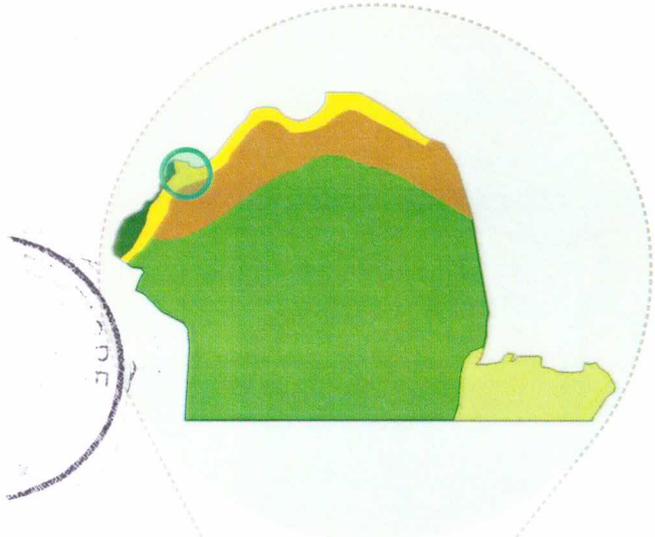


G R I N C	Manejo Ambiental	Proyecto San Pedro	Objeto: Proyecto MB	Fecha: Enero 2021	Pag. 1
			Temas: Master plan		
			Plano:		
			Aprobado: Ing. Agronomo Juan Pablo Mero		

Corresponde al Expediente 4112/ 61161 22

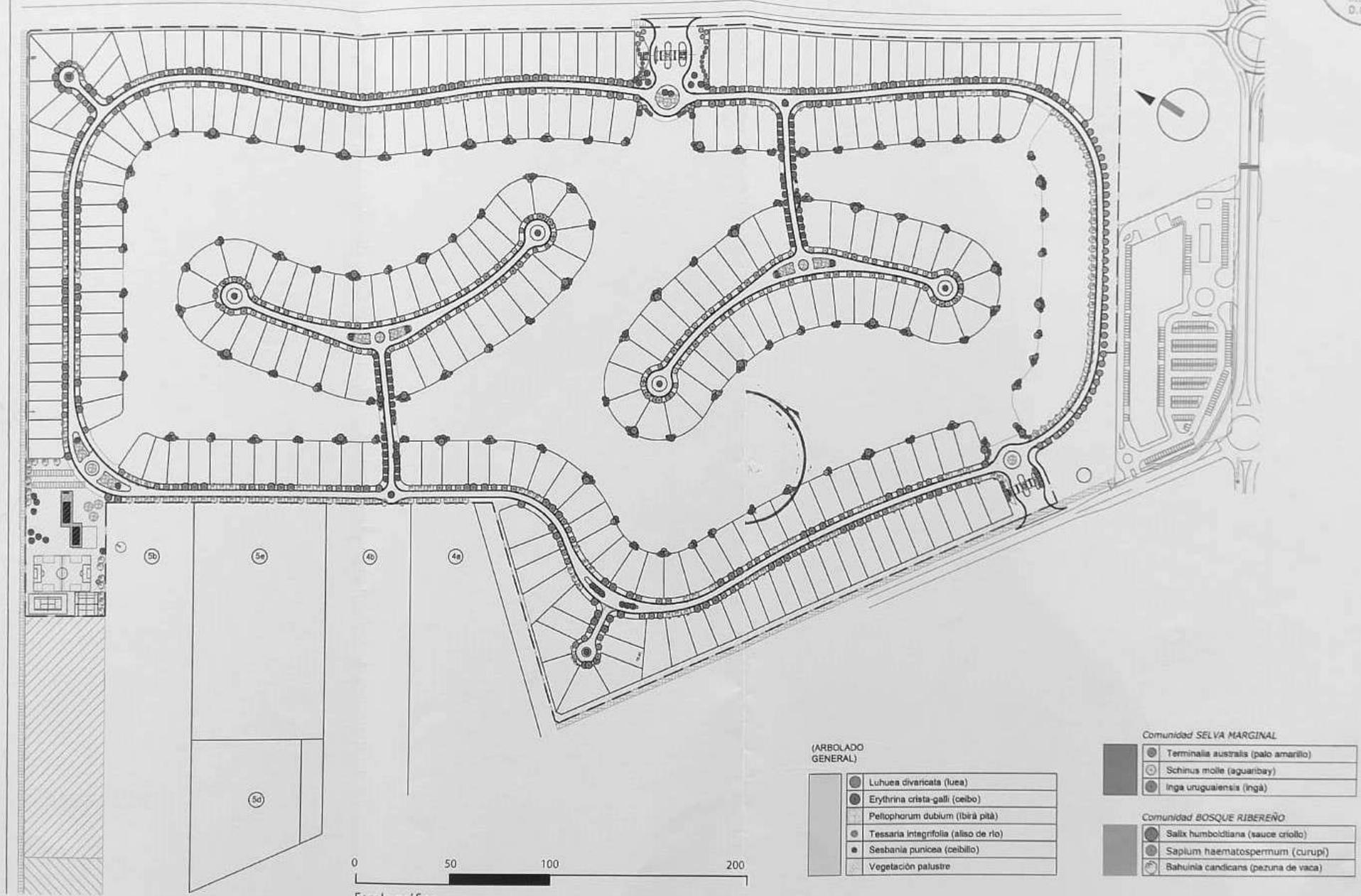
MUNICIPALIDAD DE TIGRE
262
FOLIO Nº
D.S.C.A. 2011

- Selva/ Ribera/ Delta e Islas de los ríos Paraná y Uruguay
- Pradera/ Pastizal/ Pampa
- Pradera con Monte
- Bosque/ Bosque bajo/ Bosque de barranca
- Bosque de sierra



MUNICIPALIDAD DE TIGRE
08-7
2023

G R I I N C	 Manejo Ambiental	Proyecto San Pedro	 Ing. Agrónomo Juan Pablo Mico	Tema: Proyecto MP Tipo: Master plan Plano: Autor: Ing. Agrónomo Juan Pablo Mico	Ubicación fitogeográfica
-------------	----------------------	-----------------------	-----------------------------------	--	--------------------------



(ARBOLADO GENERAL)

●	Luhuea divaricata (luea)
●	Erythrina crista-galli (ceibo)
●	Peltophorum dubium (birá pitá)
●	Tessaria integrifolia (aliso de río)
●	Sesbania punicea (cebillo)
■	Vegetación palustre

Comunidad SELVA MARGINAL

●	Terminalia australis (palo amarillo)
○	Schinus molle (aguaribay)
●	Inga uruguayensis (ingá)

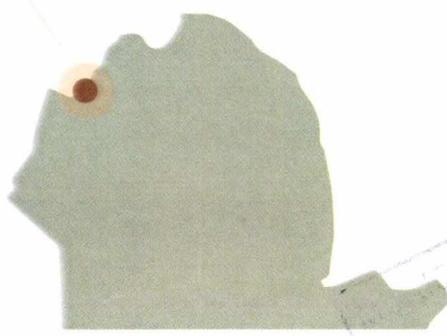
Comunidad BOSQUE RIBEREÑO

●	Salix humboldtiana (sauce criollo)
●	Sapium haematospermum (curupí)
○	Bahuvia candicans (pezuna de vaca)

Barrio San Pedro | Ubicación

El emprendimiento San Pedro se encuentra en Benavidez, partido de Tigre, en la primera corona del distrito metropolitano y forma parte de la cuenca Luján.

Área Metropolitana de Buenos Aires



Benavidez,
Partido de Tigre



Fecha: Proyecto GP
Lema: Master plan
Escala:
Autor: Ing. Agrónomo Juan Pablo Moro

Ing. Agrónomo
Snoerstrat Martinac

Proyecto
San Pedro



G R I I N C



Barrio San Pedro

Ubicación

1. Arbolado de vereda

Calle externa -
Comunidad: Selva Marginal

- Terminalia australis
- Schinus molle
- Inga uraguensis

Calles internas -
Comunidad: Bosque Ribereño

- Terminalia australis
- Schinus molle
- Inga uraguensis

Cruces naturales:

- Erythrina crista-galli
- Sesbania punicea
- Salix humboldtiana
- Sapium haematospermum
- Tessaria integrifolia

2. Accesos y espacios comunes

Accesos y espacios comunes

Para los accesos del barrio y los espacios comunes se utilizaron especies arbóreas pertenecientes a las mismas comunidades vegetales utilizadas previamente, incorporando algunas especies ornamentales de mayor porte como el Ibirá Pta.

- Peitophorum dubium
- Lehuea divaricata
- Erythrina crista-galli
- Bahuinia candicans
- Tessaria integrifolia
- Salix humboldtiana

3. Reservorios de agua

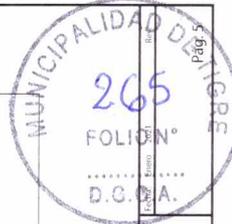
Borde de laguna -
Vegetación:

- Sapium haematospermum
- Erythrina crista-galli
- Sesbania punicea
- Tessaria integrifolia
- Sesbania punicea
- Luehkea divaricata

Islas flotantes -
Vegetación palustre:

- Saggittaria montevidensis
- Echinodorus sp.
- Ludwigia sp.
- Thalia dealbata
- Polygonum sp.

Corresponde al Expediente 4112/ 61161 22



Elaborado: Proyecto MAP
Lema: Mejor plan
Escala:
Aprobado: Ing. Agrónomo Juan Pablo Muro



Proyecto
San Pedro

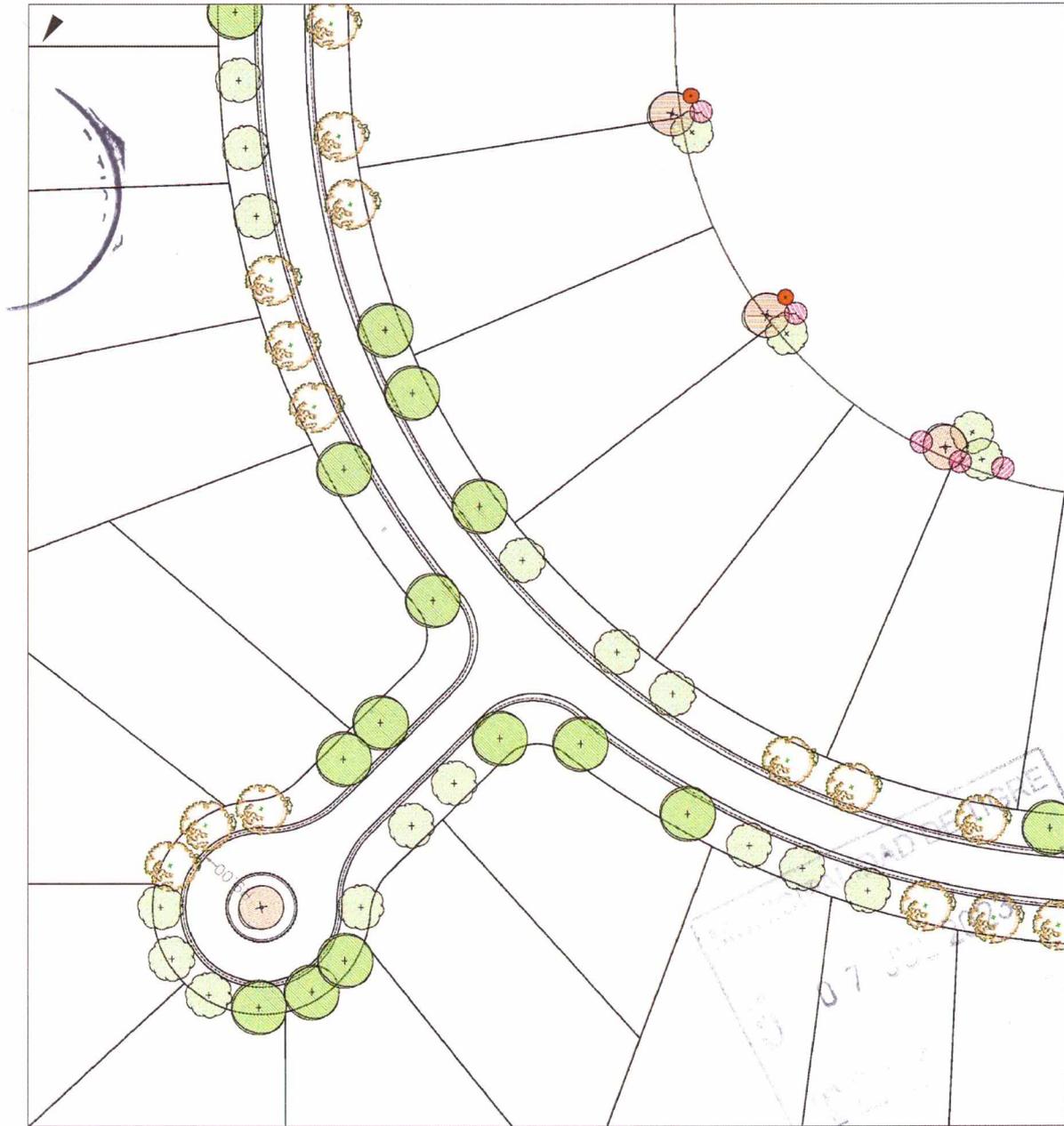


GRIN C

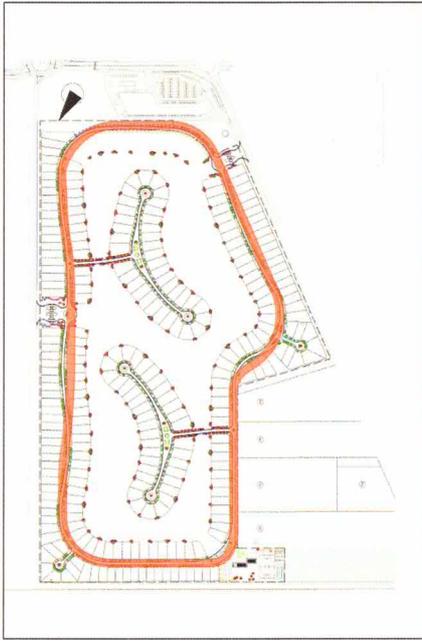


Barrio San Pedro

1.1 Arbolado de vereda - Selva Marginal



Ubicación



Corresponde al Expediente 4112/ 61161 22

Bloques de vegetación

	Bahuinia candicans (Pezuña de vaca)
	Sapium haematospermum (Curupí)
	Salix humboldtiana (Sauce criollo)



Clase: Proyecto MAP
 Tema: Master plan
 Plano:
 Aprobó:



Proyecto San Pedro



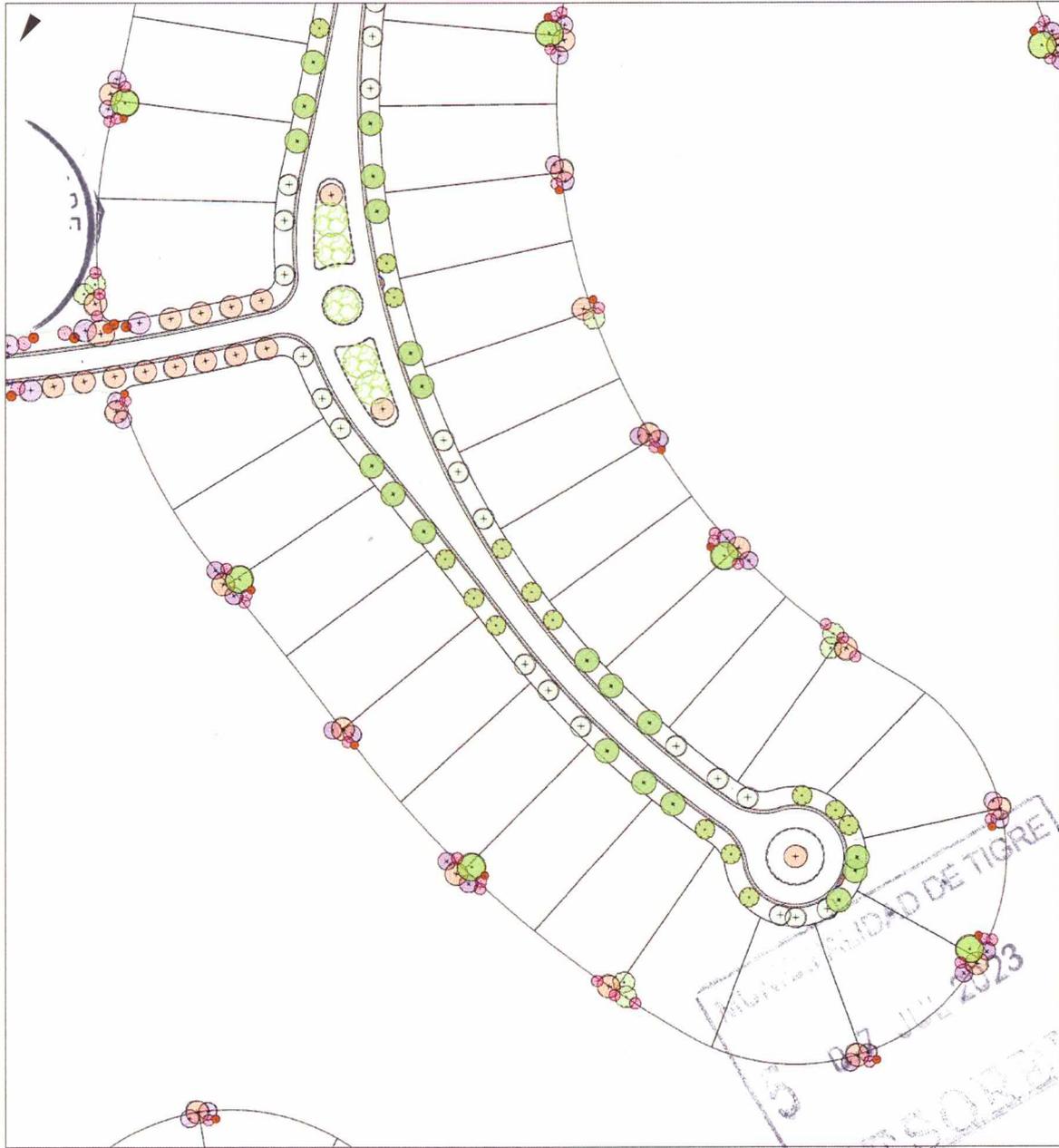
GRIN C

Masterplan - Planta general

Barrio San Pedro

1.2 Arbolado de veredas - Bosque Ribereño

U'cción



Corresponde al Expediente 4112/ 61161 22

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
 267
 FOLIO 1
 D.G.C.A.
 Fecha: 08/07/2023

Bloques de vegetación

	Schinus molle (Aguaribay)
	Inga uraguensis (Ingá)
	Tessaria integrifolia (Aliso de río)

Clase: Proyecto MAP
 Tema: Master plan
 Plano:
 Aprobado:



Proyecto San Pedro



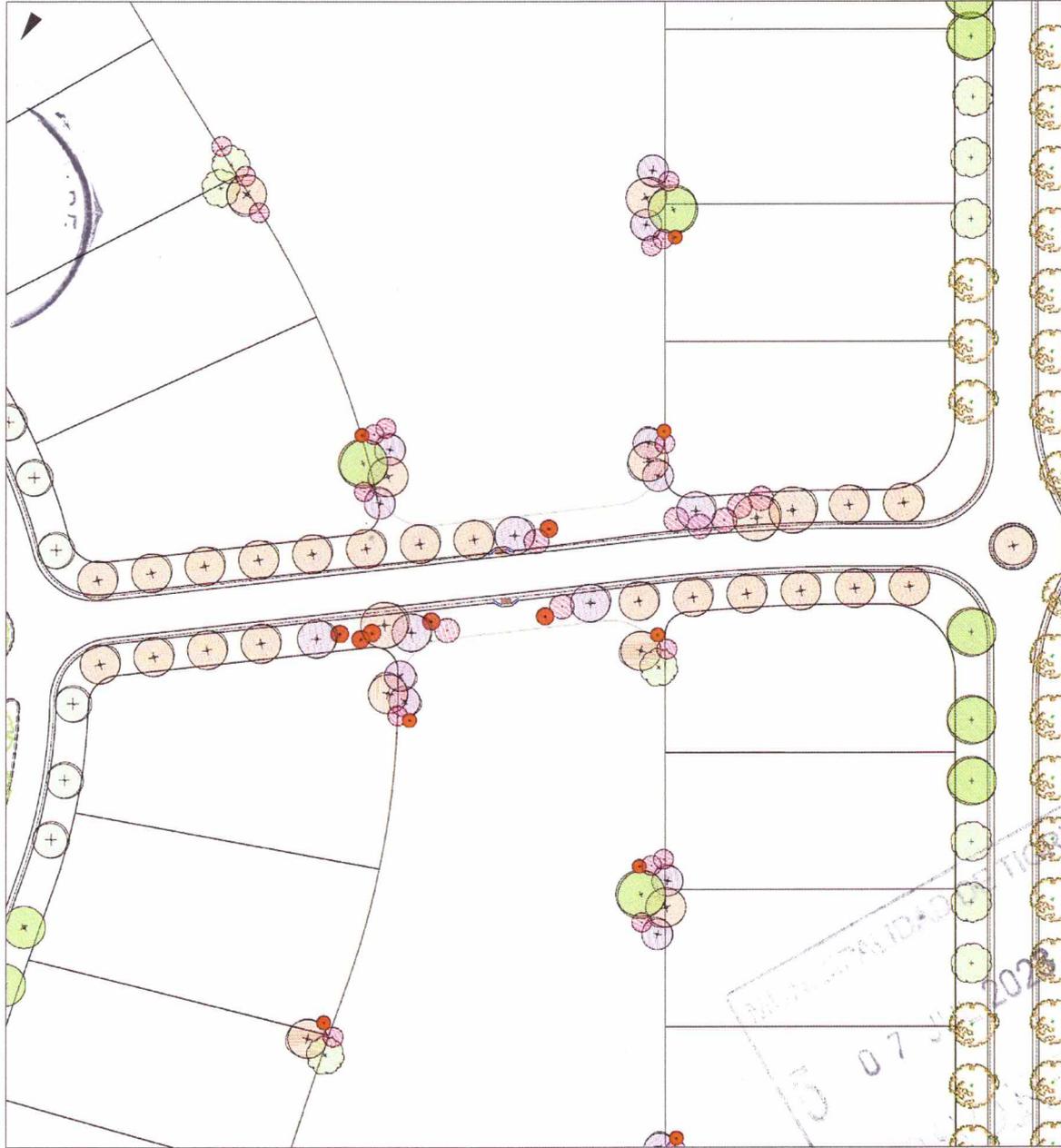
GRIN C

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
 15 JUL 2023
 TESORERÍA



Barrio San Pedro

1.3 Arbolado de vereda - Cruces naturales - A



Ubicación



Corresponde al Expediente 411-81161-22

Bloques de vegetación

	Erythrina crista-galli (Ceibo)
	Salix humboldtiana (Sauce criollo)
	Tessaria integrifolia (Aliso de río)
	Sesbania punicea (Ceibillo)
	Sapium haematospermum (Curupí)



Tipo: Proyecto MAP
 Tema: Master plan
 Fecha: 07/03/2022
 Aprobado:



Proyecto
 San Pedro



GRIN C

Masterplan - Planta general

Barrio San Pedro

I.1.4 Arbolado de vereda - Cruces naturales - B



Ubicación



Corresponde al Expediente 41121 / 61161 22

Bloques de vegetación

	Erythrina crista-galli (Ceibo)
	Salix humboldtiana (Sauce criollo)
	Tessaria integrifolia (Aliso de río)
	Sesbania punicea (Ceibillo)
	Sapium haematospermum (Curupí)



Clase: Proyecto MAP
 Tema: Master plan
 Plano:
 Aprobado:



Proyecto San Pedro

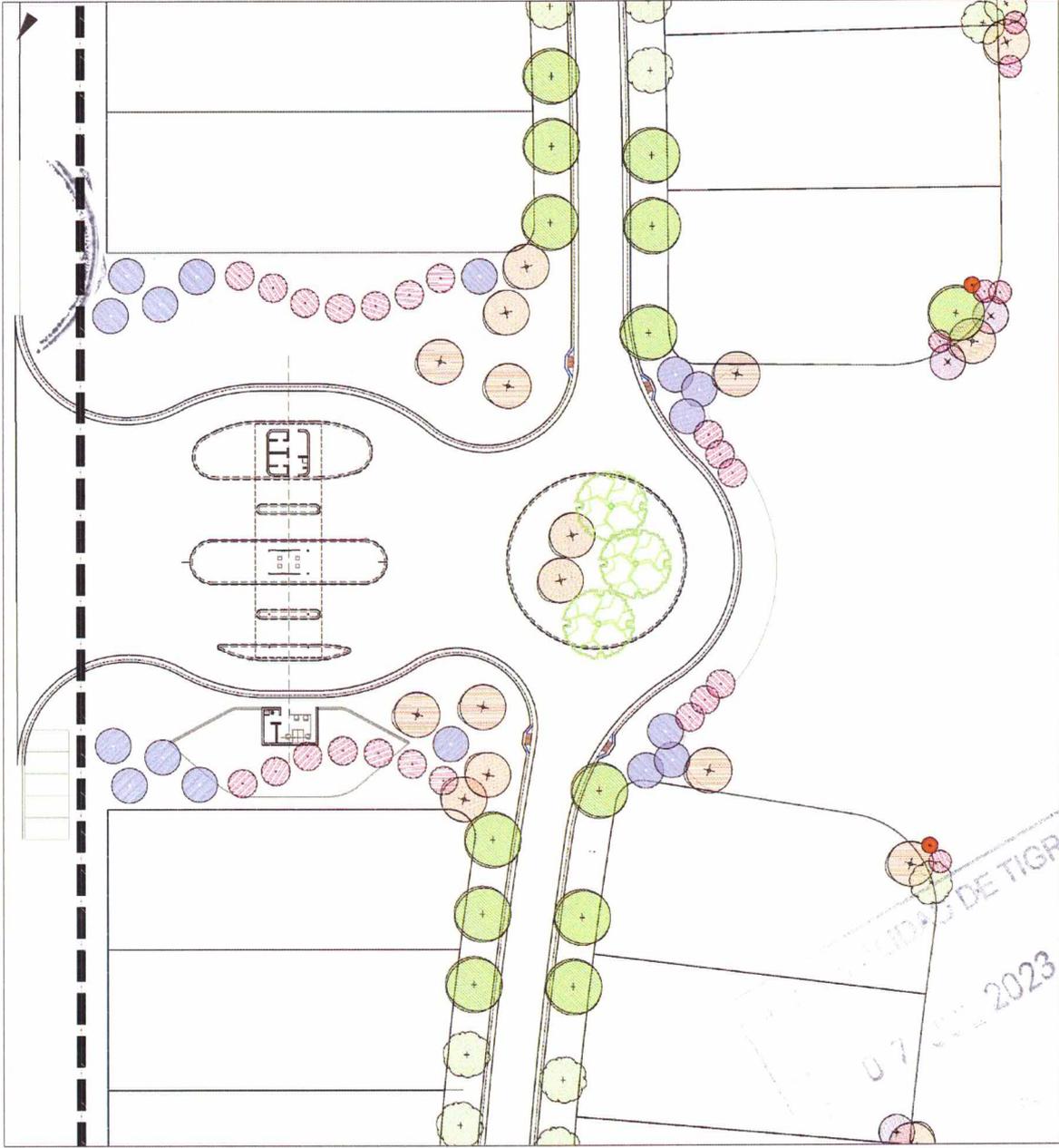


GRIN C

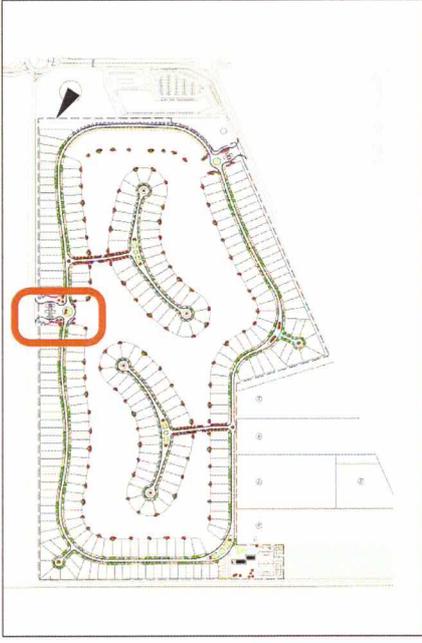
Masterplan - Planta general

Barrio San Pedro

2.1 Accesos y espacios comunes - Acceso principal



Ubicación



Complemento al Expediente 41121

61161 22

Bloques de vegetación

	Luehea divaricata (Azota caballos)
	Bahuvia candicans (Pezuña de vaca)
	Tessaria integrifolia (Aliso de río)
	Erythrina crista-galli (Ceibo)
	Salix humboldtiana (Sauce criollo)
	Peltophorum dubium (Ibirá pitá)

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
 270
 FOLIO 200
 D.G.C.
 Fecha: Enero 2021

Curso: Proyecto AP
 Tema: Master plan
 Planteo:
 Aprobado:

EIDICO

Proyecto San Pedro

Manejo Ambiental

G R I I N C

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
 07 JUL 2023

Masterplan - Planta general

Página 6

Barrio San Pedro

I 2.2 Accesos y espacios comunes - Acceso secundario

Ubicación



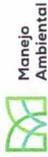
Bloques de vegetación

	Luehea divaricata (Azota caballos)
	Bahuvia candicans (Pezuña de vaca)
	Salix humboldtiana (Sauce criollo)
	Peltophorum dubium (Ibirá pitá)

Correspondencia al Expediente 4112/61161 22



GRIN C



Proyecto San Pedro



Clase: Proyecto MP
 Tema: Master plan
 Plano:
 Aprobado:

Masterplan - Planta general

Barrio San Pedro

3.1 Reservorios de agua - Vegetación de borde



Ubicación

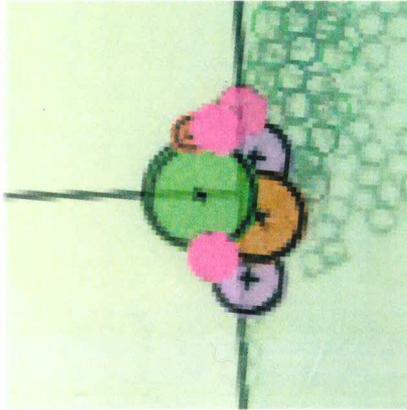


Bloques de vegetación

	<i>Erythrina crista-galli</i> (Ceibo)
	<i>Salix humboldtiana</i> (Sauce criollo)
	<i>Luehea divaricata</i> (Azota caballos)
	<i>Sesbania punicea</i> (Ceibillo)
	<i>Sapium haematospermum</i> (Curupí)
	<i>Tessaria integrifolia</i> (Aliso de río)

Barrio San Pedro
| 3.2 Módulos entre lotes

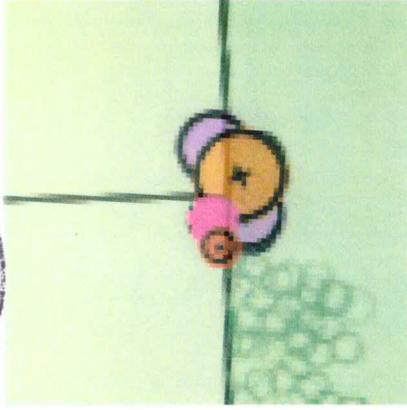
1. Módulo 1



Vegetación

	Salix humboldtiana (Sauce criollo)
	Erythrina crista-galli (Ceibo)
	Luehea divaricata (Azota caballos)
	Tessaria integrifolia (Aliso de río)
	Sesbania punicea (Ceibillo)

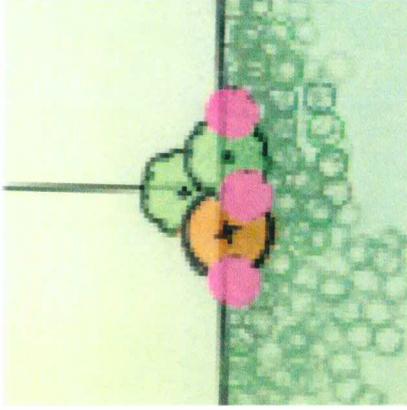
2. Módulo 2



Vegetación

	Erythrina crista-galli (Ceibo)
	Luehea divaricata (Azota caballos)
	Tessaria integrifolia (Aliso de río)
	Sesbania punicea (Ceibillo)

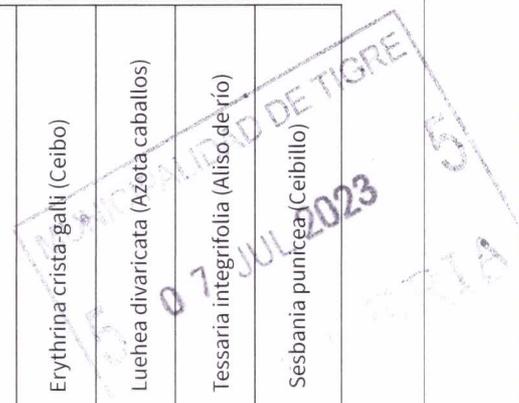
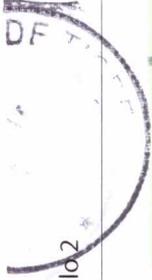
3. Módulo 3



Vegetación

	Sapium haematospermum (Curupí)
	Erythrina crista-galli (Ceibo)
	Luehea divaricata (Azota caballos)
	Tessaria integrifolia (Aliso de río)

Corresponde al Expediente 41121 61161 22



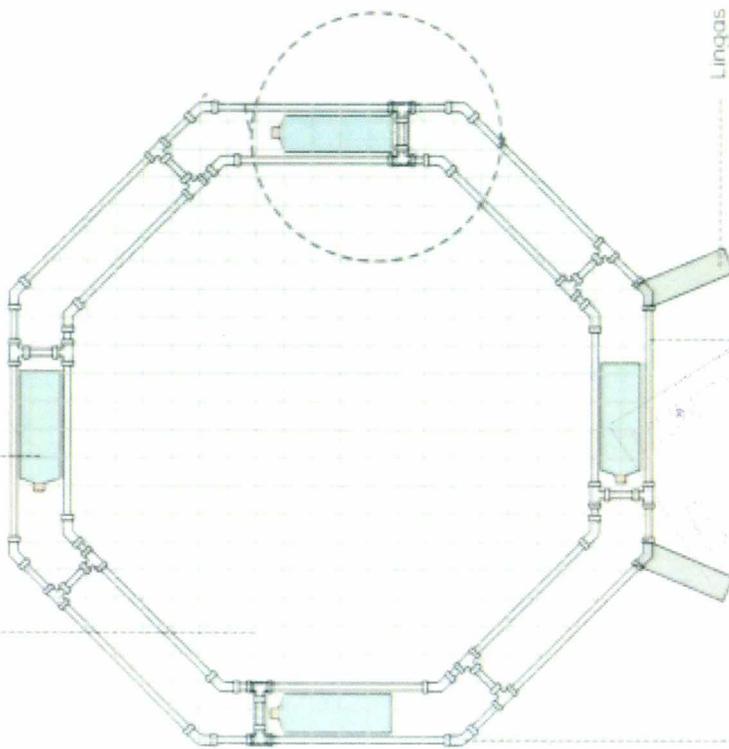
MUNICIPALIDAD DE FIGRE
275
FOLIO N°
D.G.G.
Fecha: 02/07/2023

Barrio San Pedro

3.2 Reservorios de agua - Islas flotantes



..... Malla plástica
Fibra vegetal / Lana mineral
Area de siembra
..... Botella PET



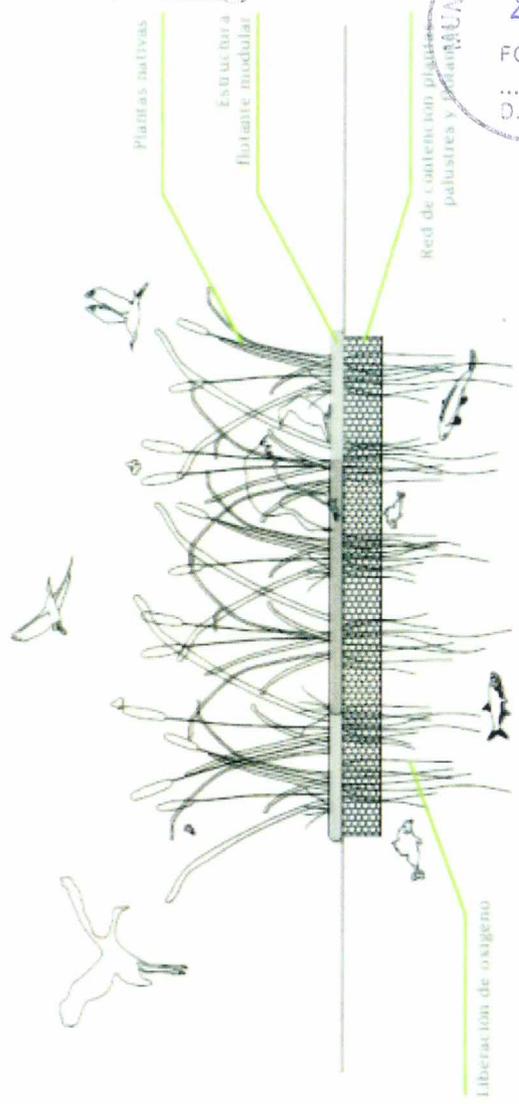
Codo PVC 45°

Lingas

Caños de PCV de 1/2"

Amarres

MUNICIPALIDAD DE FIGRE
07 JUL 2023



GRIN C



Manejo Ambiental

ing. Agrónomo
Sebastián Martínez

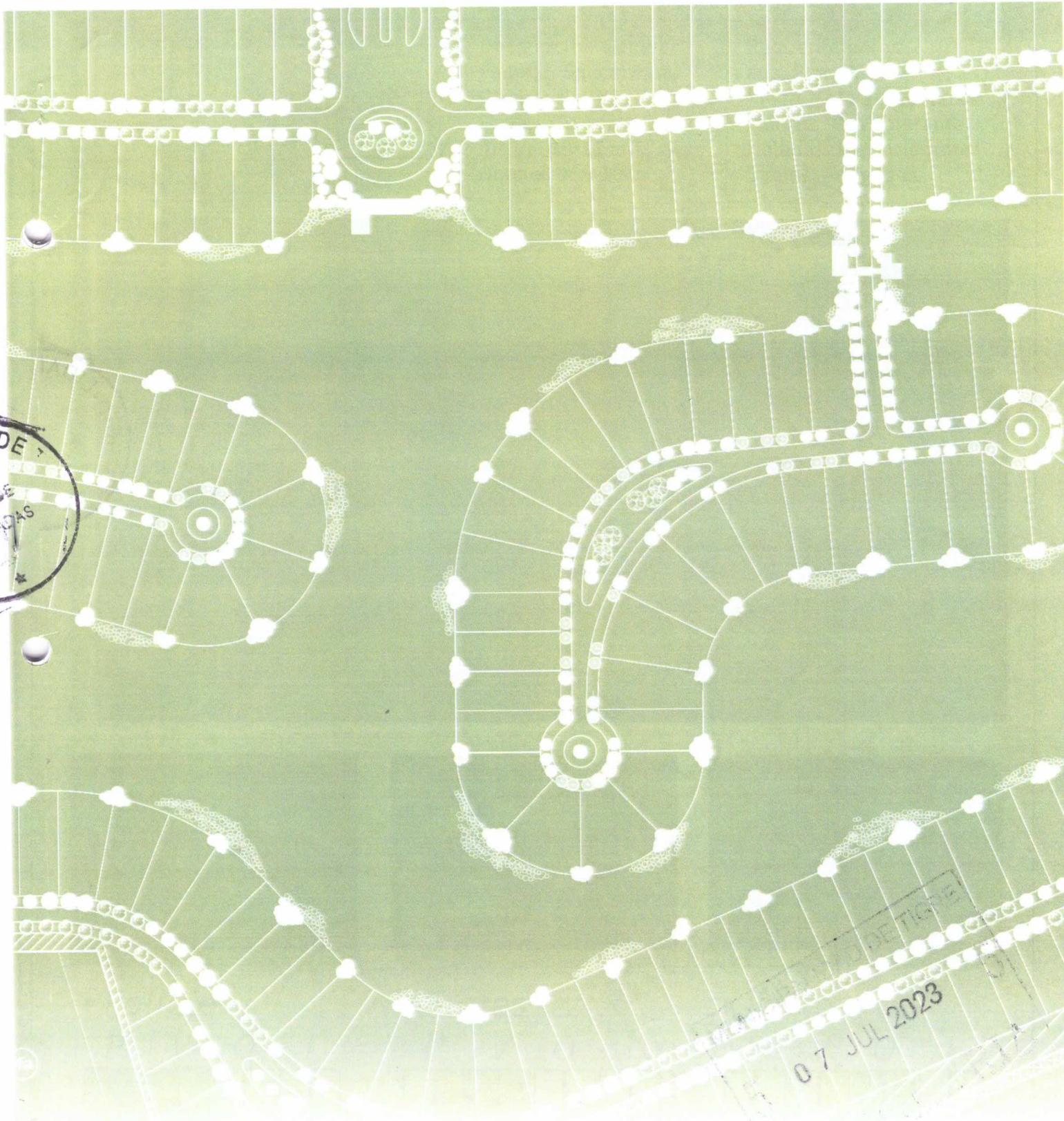
Urb. Proyecto MP
Loma - Montepián
Cajón
Aguado: Ing. Agrónomo Juan Pablo Neco

Detalle islas flotantes

Corresponde al Expediente 4112/ 61161 22 /



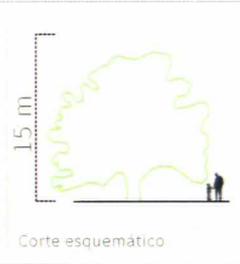
Barrio San Pedro - Fichas de vegetación



Barrio San Pedro

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

• *Salix Humboltiana* - (Sauce Criollo)

 <p>Bloque en planta</p>	 <p>Corte esquemático</p>	<p>Descripción General</p> <p>Familia: Salicáceas</p> <p>Origen: Nativo</p> <p>Follaje: Caduco</p> <p>Altura: 10-18 m</p> <p>Diametro: 8-10 m</p>	<p>Requerimientos</p> <p>Luz: Pleno Sol</p> <p>Riego: Solo al plantarse</p> <p>Vientos: Muy tolerante</p> <p>Heladas: Muy tolerante</p> <p>Suelos: Anegados</p>
---	--	---	---



• Follaje

P V O I

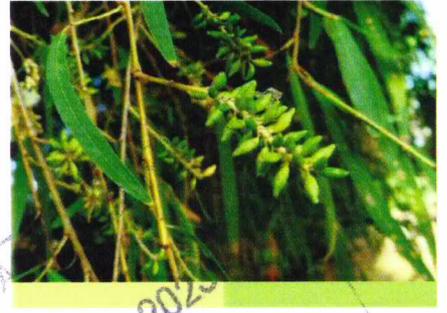
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



• Flores

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------



• Fruto

P V O I

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
 07 JUL 2023
 SECRETARIA



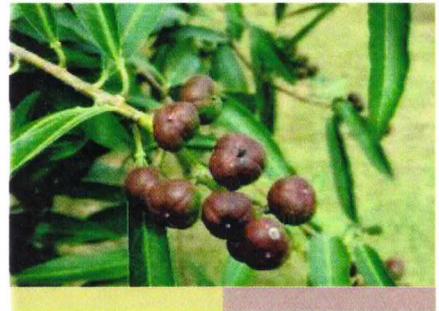
Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

• **Sapium haematospermum** - (Curupí)

<p>Bloque en planta</p>	<p>Corte esquemático</p>	<p>Descripción General Familia: Euforbiácea Origen: Nativo Follaje: Caduco Altura: 8-12 m Diámetro: 5-8 m</p>	<p>Requerimientos Luz: Pleno Sol Riego: Solo al plantarse Vientos: muy tolerante Heladas: Tolerante Suelos: Adaptable</p>
-------------------------	--------------------------	--	--



MUNICIPALIDAD DE TIGRE



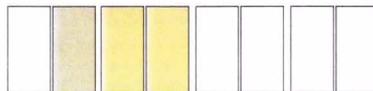
• Follaje

P V O I



• Flores

P V O I



• Fruto

P V O I



Barrio San Pedro

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

Bauhinia candicans - (Pezuña de vaca)



Bloque en planta



Corte esquemático

Descripción General

Familia: Leguminosa

Origen: Nativo

Follaje: Caduca

Altura: 5-10 m

Díametro: 6-8 m

Requerimientos

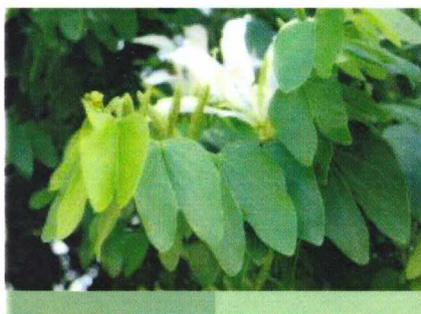
Luz: Pleno Sol

Riego: Solo al plantarse

Vientos: Moderados

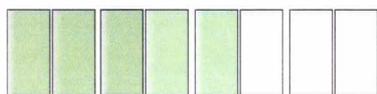
Heladas: Tolerante

Suelos: Drenados



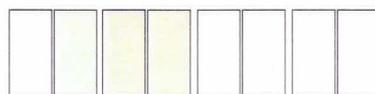
• Follaje

P V O I



• Flores

P V O I



• Fruto

P V O I



MUNICIPALIDAD DE TIGRE
JUL 2023
SECRETARÍA

61161 22

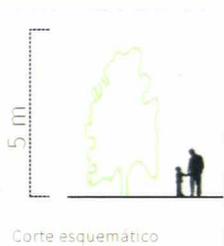
Corresponde al Expediente 41121 /

GRINCX



Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

Tessaria integrifolia - (Aliso de río)



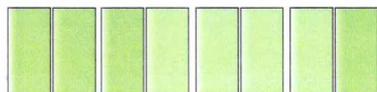
Descripción General
 Familia: Compuestas
 Origen: Nativo
 Follaje: Persistente
 Altura: 3-5 m
 Diámetro: 1-3 m

Requerimientos
 Luz: Pleno Sol
 Riego: Abundante
 Vientos: Muy tolerante
 Heladas: Tolerante
 Suelos: Húmedos



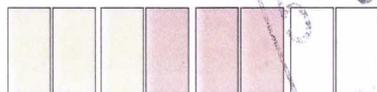
• Follaje

P V O I



• Flores

P V O I



• Florito

P V O I



Municipalidad de Tigre
07 JUL 2023
5

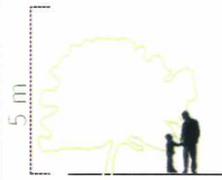
Barrio San Pedro

Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

• *Erythrina crista-galli* - (Ceibo)



Bloque en planta



Corte esquemático

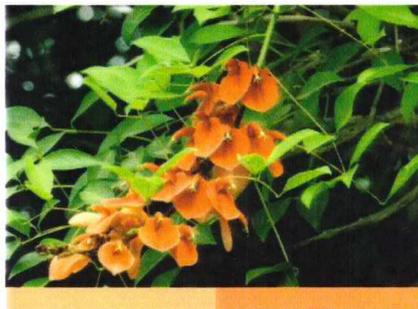
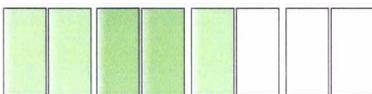
Descripción General
 Familia: Leguminosa
 Origen: Nativo
 Follaje: Caduco
 Altura: 4-6 m
 Diámetro: 5-7 m

Requerimientos
 Luz: Pleno Sol
 Riego: Solo al plantarse
 Vientos: Muy tolerante
 Heladas: Tolerante
 Suelos: Húmedos



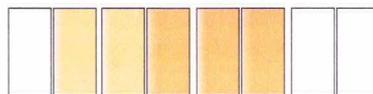
• Follaje

P V O I



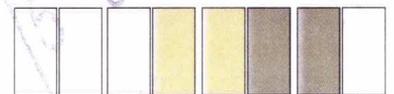
• Flores

P V O I



• Fruto

P V O I



RECIBIDO JUL 2023

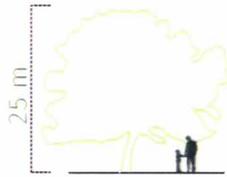


Comunidad Selva marginal - Estrato Arbóreo

• **Peltophorum dubium** - (Ibirá pitá)



Bloque en planta



Corte esquemático

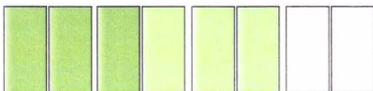
Descripción General
 Familia: Fabaceae
 Origen: Nativo
 Follaje: Semipersistente
 Altura: 15-25 m
 Diámetro: 15-20 m

Requerimientos
 Luz: Pleno Sol
 Riego: Solo al plantarse
 Vientos: Tolerante
 Heladas: Algo tolerante
 Suelos: Ricos y drenados



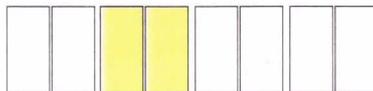
• Follaje

P V O I



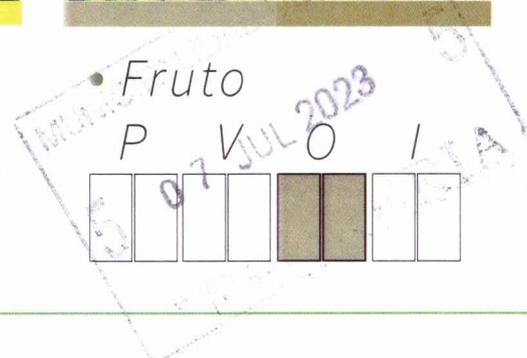
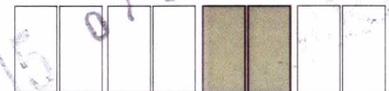
• Flores

P V O I



• Fruto

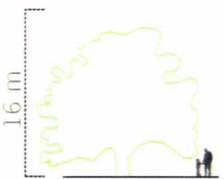
P V O I



Barrio San Pedro

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbóreo

• *Schinus molle* - (Aguaribay)

 <p>Bloque en planta</p>	 <p>Corte esquemático</p>	<p>Descripción General Familia: Anacardiácea Origen: Nativo Follaje: Persistente Altura: 10-18 m Diámetro: 8-10 m</p>	<p>Requerimientos Luz: Pleno Sol Riego: Solo al plantarse Vientos: Muy tolerante Heladas: Tolerante Suelos: Drenados</p>
---	--	--	---



• Follaje

P V O I



• Flores

P V O I



• Fruto

P V O I



MUNICIPALIDAD DE TIGRE
07 JUL 2023



Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

Luehea divaricata - (azota caballos)

<p>Bloque en planta</p>	<p>Corte esquemático</p>	<p>Descripción General Familia: Tiliácea Origen: Nativo Follaje: Persistente Altura: 15-20 m Diametro: 6-8 m</p>	<p>Requerimientos Luz: Pleno Sol Riego: Solo al plantarse Vientos: Muy tolerante Heladas: Tolerante Suelos: Drenados</p>
-------------------------	--------------------------	---	---



• Follaje

P V O I



• Flores

P V O I



• Fruto

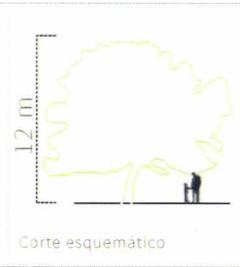
P V O I

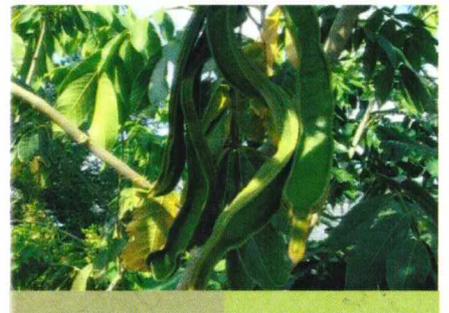
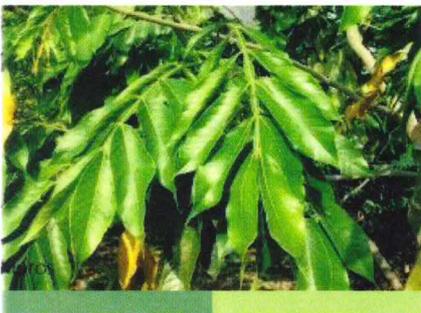
Stamp: JUL 2023

Barrio San Pedro

Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

Inga uruguayensis - (Inga)

 <p>Bloque en planta</p>	 <p>Corte esquemático</p>	<p>Descripción General Familia: Mimosoidea Origen: Nativo Follaje: Semi-Persistente Altura: 10-15 m Diametro: 6-7 m</p>	<p>Requerimientos Luz: Pleno Sol Riego: Solo al plantarse Vientos: Muy tolerante Heladas: Tolerante Suelos: Humedos</p>
---	--	--	--



• Follaje

P V O I

--	--	--	--	--	--	--	--

• Flores

P V O I

--	--	--	--	--	--	--	--

• Fruto

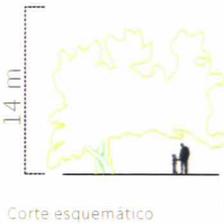
P V O I

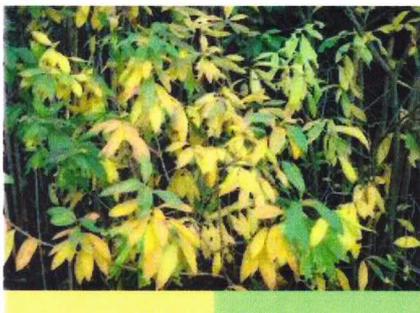
--	--	--	--	--	--	--	--

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
 07 JUL 2023

Comunidad Selva Marginal - Estrato Arbóreo

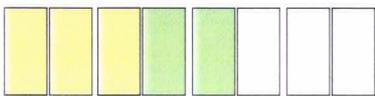
• **Terminalia australis** - (Palo amarillo)

 <p>Bloque en planta</p>	 <p>Corte esquemático</p>	<p>Descripción General Familia: Combretácea Origen: Nativo Follaje: Caduco Altura: 5-15 m Diametro: 6-8 m</p>	<p>Requerimientos Luz: Pleno Sol Riego: Solo al plantarse Vientos: Muy tolerante Heladas: Tolerante Suelos: Drenados</p>
---	--	--	---



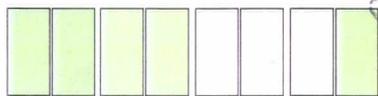
• Follaje

P V O I



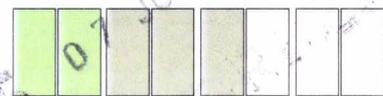
• Flores

P V O I



• Fruto

P V O I



MUNICIPALIDAD DE TIGRE
07 JUL 2023

Barrio San Pedro

Comunidad Bosque Ribereño - Estrato Arbustivo

• *Sesbania punicea* - (Ceibillo)

<p>Bloque en planta</p> 	<p>Corte esquemático</p> 	<p>Descripción General Familia: Leguminosa Origen: Nativo Follaje: Semi-Persistente Altura: 2-4 m Diámetro: 2-3 m</p>	<p>Requerimientos Luz: Pleno Sol Riego: Regularmente Vientos: Con Reparó Heladas: Tolerante Suelos: Húmedos</p>
---	--	--	--



• Follaje

P V O I



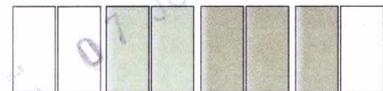
• Flores

P V O I



• Fruto

P V O I



MATERIALES DE TIGRE
07 JUL 2023

Corresponde al Expediente 41121

61161 22



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2023 - Año de la democracia Argentina

Resolución firma conjunta

Número: RESOC-2023-182-GDEBA-ADA

LA PLATA, BUENOS AIRES
Miércoles 8 de Marzo de 2023

Referencia: EX-2022-32450579- -GDEBA-DPGHADA

VISTO el expediente EX-2022-32450579-GDEBA-DPGHADA por el cual la firma **Desarrollos Inmobiliarios del Norte SRL** (CUIT N° 30-7107041-0) solicita la aptitud hidráulica de obra (AHO) para el predio ubicado en la localidad de Benavidez, partido de Tigre, identificado catastralmente como: Circunscripción III, Sección S, Chacra 59, Parcelas 1, 2, 3 y 5c y Circunscripción III, Sección S, Chacra 60, Parcelas 1a, 4, 5, 8, 9, 10 y 11 y destinado al desarrollo de un emprendimiento urbanístico denominado *Barrio San Pedro*, y

CONSIDERANDO:

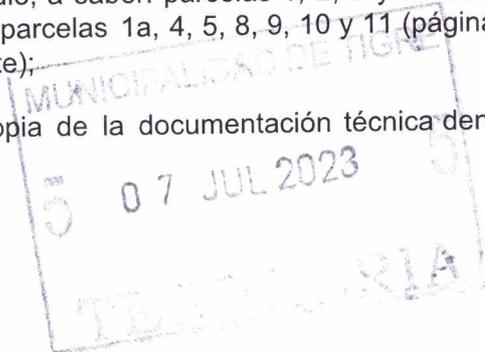
Que en septiembre de 2022 la interesada presentó ante la Dirección Provincial de Gestión Hídrica el requerimiento aludido en el exordio;

Que además, adjunta también y en orden 2 las fotocopias de la Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Tigre N°3564 del 28 de abril de 2017 (páginas 2 y 3) con sus Anexos I (páginas 4 a 8), II (páginas 9 a 20) y III (croquis de ubicación - página 21) por medio de la cual se incorpora al *área urbana* varios sectores del frente territorial sureste-noroeste del partido, creando las zonas RM1, R7, R8, C5, y C6 y modificando la delimitación de la zona R3d y su Decreto Municipal de Promulgación N° 776 fechado el 5 de mayo de 2017 (página 1);

Que acompaña en orden 3, copia del Decreto del Ejecutivo Provincial N° DECTO-2017-273-E-GDEBA-GPBA, fechado el 23 de junio de 2017, por el cual se convalidan la Ordenanza N°3564/17 y su promulgación (Decreto Municipal N° 776/17);

Que la requirente incorpora en orden 4 las copias de las planchetas de dominio obrantes en los registros de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad correspondientes a las parcelas aludida en el exordio que permite acreditar la titularidad del predio, a saber: parcelas 1, 2, 3 y 5c de la chacra 59 (páginas 2/3, 4/5, 6/13 y 14/15, respectivamente) y parcelas 1a, 4, 5, 8, 9, 10 y 11 (páginas 16/19, 20/21, 22/23, 24/29, 30/33, 34/41 y 42/47, respectivamente);

Que, en orden 5, la interesada acompaña la copia de la documentación técnica denominada





proyecto hidráulico memoria técnica descriptiva Barrio San Pedro - partido de Tigre - septiembre de 2022, consistente en: 1-Alcance, 2-Introducción, 3-Generalidades, 4-Características físicas de la región, 5-Memoria de cálculo: a-marco teórico, b-movimiento de suelos-cota de cierre hidráulico, c-determinación de cuencas internas y esquemas de cálculo: subcuencas A, B C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N y subcuenca propia del reservorio, d-salida de resultados-método racional y e-modelación SWMM (verificación hidráulica de laguna interna y verificación de conductos): esquema de modelación, hipótesis de cálculo y condiciones de borde, datos de entrada y salida de resultados, 6-Restricción hidráulica al dominio y 7-Conclusiones;

Que en orden 8 se agrega fotocopia de las planillas de cómputo y presupuesto de la obra pluvial (página 1) y del movimiento de suelos (página 2);

Que se agregan también los planos de proyecto hidráulico nos. 1-ubicación en carta topográfica IGN 3560-12-2 (página 2 del orden 12), 2-cuencas internas y esquema hidráulico (página 4 del orden 12), 3-planimetría 1/4 (página 2 del orden 10), 4-planimetría 2/4 (página 4 del orden 10), 5-planimetría 3/4 (página 6 del orden 10), 6-planimetría 4/4 (página 8 del orden 10), Cuencas externas: debido a la naturaleza del proyecto hidráulico y su relación con el entorno, no existe ingreso de cuencas externas hacia el interior del establecimiento (página 1 del orden 11), 7- perfiles longitudinales 1/2 (página 2 del orden 13), 8-perfiles longitudinales 2/2 (página 4 del orden 13);

Que la documentación consignada precedentemente ha sido elaborada por el ingeniero civil e hidráulico Martín GONZALEZ (MCIPBA N° 54.054), según contrato obligatorio de tareas profesionales por proyecto de saneamiento hidráulico y dirección técnica suscripto con la comitente (Desarrollos Inmobiliarios del Norte SRL) y debidamente visado por el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires - Distrito VII (ver página 1 del orden 7);

Que en orden 16 se adjunta el estudio de impacto ambiental del Barrio Cerrado San Pedro en la localidad de Benavidez, partido de Tigre, elaborado por el Dr. Daniel LOPONTE y avalado por la ingeniera Cristina GOYENECHEA, Directora del Área Ambiente de la firma Serman & Asociados SA que contiene: 1. Introducción, 2. Marco legal e institucional, 3. Descripción del proyecto, 4. Línea de base ambiental (medio físico, medio biótico y medio socio económico), 5. Identificación y evaluación de impactos ambientales, 5. Medidas de mitigación, 6. Plan de Gestión Ambiental y 7. Anexos;

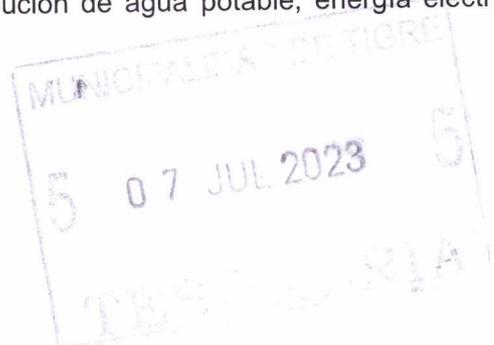
Que el objetivo principal del referido estudio ha sido llevar adelante un análisis de impacto ambiental, para determinar los aspectos ambientales del proyecto que resulten de mayor significación, de manera tal de brindar las medidas de mitigación necesarias para prevenir, minimizar o compensar las potenciales afectaciones que puedan generarse en las distintas etapas del proyecto;

Que el predio en estudio ocupa una superficie aproximada de cuarenta y tres (43) hectáreas y hacia el noroeste linda con el arroyo Claro canalizado, que constituye el cuerpo receptor final de los excedentes pluviales;

Que el emprendimiento inmobiliario aludido contempla el desarrollo de una urbanización de uso residencial del tipo barrio cerrado, con unidades destinadas casi exclusivamente a viviendas unifamiliares y un sector apto para el desarrollo de vivienda multifamiliar;

Que el nuevo barrio será un desarrollo que además del espacio para viviendas unifamiliares y multifamiliares contará con áreas de esparcimiento, plazoletas y un sector común destinado al uso social, recreativo y deportivo, además de los sectores que se generen entre circulaciones como por ejemplo rotondas, espacios de vereda, etc.;

Que el mismo contará con todos los servicios necesarios incluyendo accesos, alumbrado, desagües pluviales, sistema cloacal, provisión y distribución de agua potable, energía eléctrica y gas natural;



Que a través del correo electrónico de fecha 17 de octubre de 2022, cuya fotocopia se adjunta en orden 19, el Área de Regularización Emprendimientos Urbanísticos de la ADA, efectúa una serie de observaciones y aclaraciones a concretar por parte de la requirente;

Que en dicho sentido la interesada agrega en orden 24 las fotocopias de los informes de dominio emitidos por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con fecha 23 de septiembre de 2022, correspondientes a las parcelas aludida en el exordio que certifican la titularidad del predio, a saber: parcelas 1, 2, 3 y 5c de la chacra 59 (páginas 1/3, 4/6, 7/15 y 16/18, respectivamente) y parcelas 1a, 4, 5, 8, 9, 10 y 11 (páginas 19/23, 24/26, 27/29, 30/36, 37/41, 42/50 y 51/57, respectivamente);

Que asimismo y en también en orden 24, se acompaña las fotocopias de los poderes especiales otorgados a la empresa desarrolladora para que ella proceda a realizar todos los trámites, gestiones y diligencias necesarias para aprobar el proyecto de urbanización a nivel municipal y provincial con relación a los inmuebles involucrados (páginas 58/61 y 62/63 y 64/65);

Que en su intervención de orden 27 la Dirección Legal y Económica informa que la documentación acompañada resulta suficiente para acreditar el vínculo entre los titulares registrales y la firma *Desarrollos Inmobiliarios del Norte SRL*, mediante los informes de dominio adjuntos y los instrumentos notariales citados;

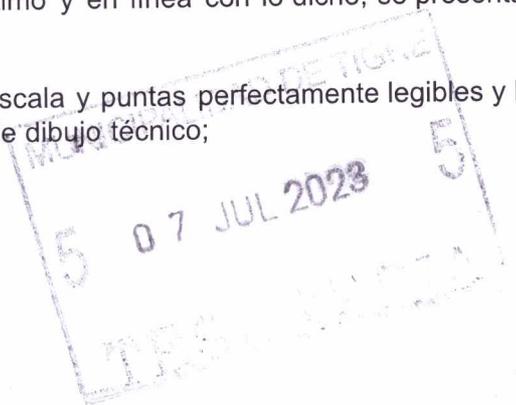
Que en enero de 2023 y en orden 30 la interesada vuelve a presentar la fotocopia de la documentación técnica denominada *proyecto hidráulico memoria técnico descriptiva Barrio San Pedro - partido de Tigre - actualizada a enero de 2023*, consistente en: 1-*Alcance*, 2-*Introducción*, 3-*Generalidades*, 4-*Características físicas de la región*, 5-*Memoria de cálculo*: a-marco teórico, b-movimiento de suelos-cota de cierre hidráulico, c- determinación de cuencas internas y esquemas de cálculo: subcuencas A, B C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N y subcuena *propia del reservorio*, d-salida de resultados-método racional y e-modelación SWMM (verificación hidráulica de laguna interna y verificación de conductos): esquema de modelación, hipótesis de cálculo y condiciones de borde, datos de entrada y salida de resultados, 6-*Restricción hidráulica al dominio* y 7-*Conclusiones*, en formato PDF original, agregándose en la imagen del esquema de la modelación, los nombres de los nodos, conductos y demás elementos de diseño (páginas 1 a 50);

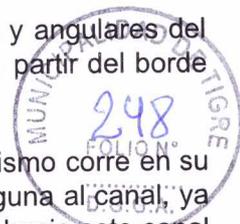
Que se vuelve a agregar, en orden 30, las copias de los planos de proyecto hidráulico nos. 2-cuencas internas y esquema hidráulico (página 59), 1-ubicación en carta topográfica IGN 3560-12-2 (página 60), 9-planimetría general (página 61), 8-perfiles longitudinales 2/2 (página 62), 7- perfiles longitudinales 1/2 (página 63), 6-planimetría 4/4 (página 64), 5-planimetría 3/4 (página 65), 4-planimetría 2/4 (página 66), 3-planimetría 1/4 (página 67), debidamente firmados por el profesional actuante y con las correcciones oportunamente sugeridas;

Que en su presentación aclaratoria la interesada informa que se adjunta el plano de planimetría general, el cual se identifica como *plano N°09 - planimetría general*, no obstante, en el *plano N°02 - cuencas y esquema hidráulico*, se muestra la planimetría general del predio identificando las cuencas de cada elemento hidráulico de conducción y su nomenclatura de cálculo, se adjuntan los planos anteriormente mencionados en color amarillo se han presentado los planos del proyecto en escala y puntas perfectamente legibles;

Que no se prevé la ejecución de un anillo tipo terraplén de cierre hidráulico, sino que los lotes perimetrales tienen cota +4.00 m IGN en el punto más externo del lote, tal como se puede apreciar en el *plano N° 08 perfiles (2/2)* en el perfil "CHS1, no obstante lo cual se incluye en el *plano N° 09 planimetría general* el perímetro acotado a cota +4.00 m IGN y por último y en línea con lo dicho, se presenta a continuación un perfil típico de lote perimetral;

Que se han presentado los planos del proyecto en escala y puntas perfectamente legibles y las puntas adoptadas son de acuerdo a los usos y costumbres de dibujo técnico;





Que en el plano N° 09 planimetría general se incorporaron las medidas lineales y angulares del predio y las del arroyo y la restricción hidráulica de quince (15) metros contados a partir del borde superior del arroyo Claro;

Que en relación al canal que se ubica por el límite noreste del predio, el mismo corre en su totalidad por fuera de los límites del barrio, destacando que no se le ejecutara obra alguna al canal, ya que pertenece a dominio público y que no existirá aporte pluvial alguno desde el barrio hacia este canal exterior existente.

Que en el plano N° 08 perfiles (2/2), en el perfil longitudinal "CHS1" se muestra claramente y con detalle la obra de descarga desde la laguna hacia el arroyo Claro canalizado;

Que se han incorporado los perfiles de detalle correspondientes a la unión laguna-conducto y conducto-arroyo;

Que se ratifican las condiciones de borde y escenarios modelados, presentes en la hoja 40 de la memoria, apartado "5.5.2. hipótesis de cálculo y condiciones de borde", en donde se expresa que para la verificación hidráulica del espejo de agua se utilizó con una tormenta de diez (10) años de recurrencia y seis (6) horas de duración y se consideró, además, el nivel de la napa freática lo que constituye una condición de borde respecto al volumen disponible de regulación, y se modeló bajo escenarios de descarga libre en la salida del cuerpo de agua, descarga sumergida debido al aumento del nivel del arroyo Claro canalizado y sin descarga (hipótesis más desfavorable)

Que en resumen, las hipótesis de cálculo y condiciones de borde son: la lluvia de diseño es de diez (10) años de recurrencia y seis (6) horas de duración, la cota del nivel freático es igual a +1.30 m IGN (dato medido en campo), el talud de la laguna es igual a 1:4, la salida desde la laguna interna hasta el arroyo Claro canalizado se materializa mediante un conducto de hormigón de quinientos milímetros de diámetro (Ø 500 mm) con clapeta para evitar flujo inverso, el caudal de salida de la laguna debe ser menor o igual al caudal de vuelco de la cuenca en su estado natural (sin impermeabilización) y que la cuenca propia del espejo de agua se consideró cien por ciento (100%) impermeable;

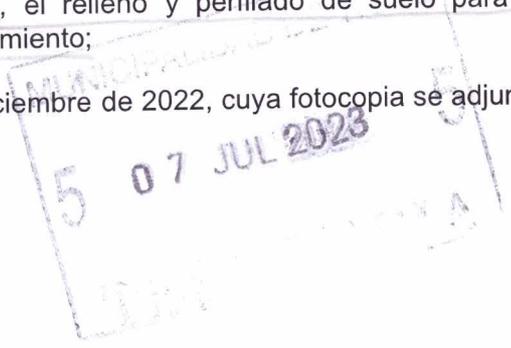
Que la cota de piso habitable debe ser +4.00 m IGM según lo establecido en Ley N° 6254 y efectivamente el Proyecto del Barrio San Pedro (al igual que muchos proyecto aprobado por la provincia de Buenos Aires en desarrollos similares implantados en el partido de Tigre) prevé un cierre hidráulico perimetral en cota +4.00 m IGN, de manera que resulta imposible el ingreso de escorrentía exterior hacia el interior del barrio, garantizando la seguridad hídrica de las vivienda en el interior del barrio, sea cual sea la cota de piso;

Que en relación al cómputo y presupuesto que debe incluir los cordones cunetas, la interesada destaca que la apertura de las calles y los cordones cuneta corresponden estrictamente a la obra vial, no siendo atribuible a la obra pluvial

Que en relación al hecho de que los precios deben ser a valores actuales de mercado, la requirente manifiesta que los precios consignados de los ítems unitarios son los precios de mercado del periodo en el cual el proyecto fue presentado ante el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires;

Que en relación desglose del ítem de movimiento de suelos (laguna, cunetas, etc), destaca que el movimiento de suelos computado, presupuestado y visado por el Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires incluye la totalidad de movimiento de suelos que se producirá en el barrio, y esto incluye la excavación de la laguna interna, el relleno y perfilado de suelo para la conformación del nivel de piso terminado de todo el emprendimiento;

Que a través del correo electrónico de fecha 13 de diciembre de 2022, cuya fotocopia se adjunta



en orden 31, el Área de Regularización Emprendimientos Urbanísticos de la ADA, realiza nuevas observaciones;

Que en fecha 27 de febrero y en orden 36 del corriente año la interesada destaca en relación a la sugerencia de indicar el destino final de los excedentes pluviales del sector "espacio común" ubicado en el sureste del predio que no había sido identificado como subcuenca, que el nuevo plano N° 02, adjunto en la página 5, posee la correcta identificación de la cuenca mencionada;

Que respecto a la indicación de que canal que se ubica por el límite noreste del predio debe incorporarse en planimetría, subraya que el nuevo *plano N° 02* consigna la zanja externa existente que corre paralela a la calle Diego Palma;

Que también acompaña la planilla de cómputo y presupuesto preparada de acuerdo a las sugerencias apuntadas (página 4);

Que, en orden 37, personal profesional de la Dirección Provincial de Gestión Hídrica establece la pauta técnica para la confección del pertinente acto administrativo de otorgamiento de aptitud hidráulica de obra y propicia la continuidad del trámite;

Que el monto total de las obras a realizar ascendía al mes de septiembre de 2022 a la suma de pesos veintinueve millones quinientos sesenta y cinco mil cuatrocientos ochenta y seis con dieciocho centavos (\$21.565.486,18) que surge del anterior cómputo y presupuesto presentado de pesos cuatro millones trescientos noventa y cinco mil quinientos ochenta y seis con diecisiete centavos (\$4.395.586,17) más la suma de peso diecisiete millones ciento sesenta y nueve mil novecientos (\$17.169.900,00) correspondiente al ítem *cordón cuneta* no incluido en el presupuesto inicial;

Que además y en virtud a lo establecido en la Resolución ADA N° 2222/19, la tasa de regularización a requerir que asciende al uno coma ocho por ciento (1,8 %) del total de las obras presupuestadas, totaliza la suma de pesos trescientos ochenta y ocho mil ciento setenta y ocho con setenta y cinco centavos (388.178,75), al mes de septiembre de 2022;

Que en tal sentido y en orden 45 se acompaña la Factura N°30732 (página 3) que fue notificada a la interesada con fecha 28 de febrero de 2023 según correo electrónico obrante en las páginas 1 y 2 de dicho orden;

Que en su intervención de orden 47 la División Facturación y Recaudación de la ADA informa que la interesada cumplimentó el pago de dicha tasa que se acreditó a la cuenta N° 17716/6 con fecha 2 de marzo de 2023, por el importe total de la factura, ello de acuerdo al comprobante de *Bapro Medios de Pago SA* presentado en orden 46;

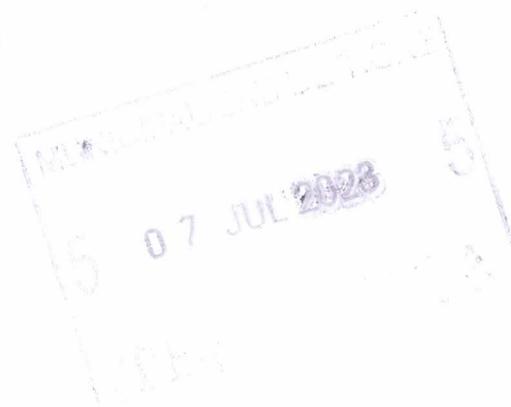
Que en esta instancia, corresponde el dictado del acto administrativo pertinente, de conformidad a la Ley N° 12257 y a la Resolución ADA N° RESFC-2019-2222-GDEBA-ADA;

Por ello,

EL DIRECTORIO DE LA AUTORIDAD DEL AGUA

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE



ARTICULO 1°. Otorgar a la firma *Desarrollos Inmobiliarios del Norte SRL* (CUIT N° 30-7107041-0) la *aptitud hidráulica de obra de saneamiento hidráulico (AHO)* para el inmueble ubicado en la localidad de Benavidez, partido de Tigre, identificado catastralmente como: Circunscripción III, Sección S, Chacra 59, Parcelas 1, 2, 3 y 5c y Circunscripción III, Sección S, Chacra 60, Parcelas 1a, 4, 5, 8, 9, 10 y 11 y destinado al desarrollo de un emprendimiento urbanístico denominado *Barrio San Pedro*.



ARTICULO 2°. Autorizar el inicio de la ejecución de las obras de saneamiento hidráulico consistentes en movimiento de suelos, cordones cunetas de hormigón, badenes, bocas de tormentas y conductos de hormigón, que derivan los excedentes pluviales del predio a una laguna que oficia de amortiguadora del evento para –finalmente- evacuar los excedentes hacia el arroyo *Claro* mediante cañería de cincuenta centímetros de diámetro (\varnothing 50 cm) con sistema de clapeta para evitar el flujo inverso.

ARTÍCULO 3°. Conceder a la interesada un plazo de un (1) año para dar inicio a la ejecución de las obras detalladas en el artículo segundo, contado a partir de la fecha de la efectiva notificación de la presente.

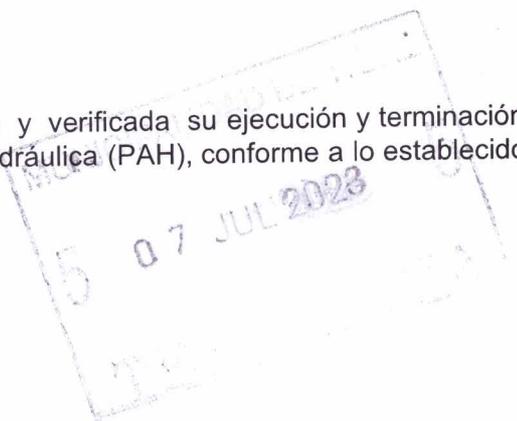
ARTICULO 4°. Establecer una restricción hidráulica de quince (15) metros contados a partir del borde superior del arroyo *Claro*, franja en la cual se prohíbe realizar construcciones de carácter permanente y variar el uso del suelo (artículo sexto de la Reglamentación de la Ley N° 6253 -Decreto N° 11368/61-).

ARTÍCULO 5°. Autorizar el visado de la documentación técnica de estilo por proyecto de saneamiento hidráulico correspondiente a las obras descriptas en el artículo segundo, a ejecutar en el predio aludido, elaborada por el ingeniero hidráulico y civil Martín GONZALEZ (MCIPBA N° 54.054).

ARTÍCULO 6°. Comunicar a la interesada y al profesional actuante, ingeniero GONZALEZ, quien suscribe la documentación técnica, que la autorización por parte de la Autoridad del Agua no implica eximición de sus responsabilidades legales ante daños ocasionados por defectos de proyecto o cálculo, daños al recurso o a terceros, ya sea generados por el uso abusivo de los permisos otorgados o por su actividad, de las obligaciones que pudieran corresponderle por disposiciones de orden nacional, provincial y/o municipal existentes o a dictarse.

ARTÍCULO 7°. Dejar debidamente aclarado que la permisionaria deberá informar a la Autoridad del Agua, las fechas de inicio y finalización de las obras, a efectos de practicar las inspecciones pertinentes, como asimismo designar al profesional que tendrá a su cargo la dirección técnica de las mismas, quien deberá cumplimentar al inicio de los trabajos, las normas vigentes sobre aportes previsionales, adjuntando el contrato profesional, la planilla anexa y la constancia de pago de los aportes correspondientes.

ARTICULO 8°. Determinar que una vez terminada la obra y verificada su ejecución y terminación conforme a proyecto, la ADA otorgará el permiso de aptitud hidráulica (PAH), conforme a lo establecido en la Resolución ADA N° RESFC-2019-2222-GDEBA-ADA.



ARTÍCULO 9°. Establecer que la Provincia no se hará responsable de los deterioros parciales o totales que pudieran sufrir las obras por efectos de inundaciones o por cualquier otra causa de naturaleza incontrolable, como tampoco por accidentes u otros daños que los trabajos pudieran causar a terceros, corriendo por exclusiva cuenta de la requirente, los eventos que de tales siniestros surjan, cualquiera sea su carácter.

ARTÍCULO 10°. Dejar establecido que el otorgamiento de la aptitud hidráulica para obra y la autorización de ejecución de los trabajos tienen carácter precario y revocable al solo arbitrio de la Administración Pública Provincial y sin derecho a indemnización alguna a favor de la interesada y no lo exime de las obligaciones que pudiera corresponderle por disposiciones de orden nacional, provincial y/o municipal, existente o a dictarse.

ARTÍCULO 11°. Dejar expresa constancia que el otorgamiento de la aptitud hidráulica para obra y la autorización de ejecución de los trabajos no significan compromiso alguno para la aprobación del loteo o fraccionamiento del predio, la que estará supeditada al correcto mantenimiento de las obras que se aprueban y a las normas que rijan la materia en el momento de gestionarse la subdivisión.

ARTÍCULO 12°. Dejar debidamente esclarecido que en un plazo de sesenta (60) días, los requirentes deberán proceder a efectuar los registros de usuario e inmuebles, establecidos en la Resolución ADA N° RESFC-2019-2222-ADA, sin los cuales no se procederá al visado del plano de mensura correspondiente.

ARTÍCULO 13°. Determinar que la información y la documentación declarada y brindada por la interesada en el marco del presente procedimiento, es plenamente auténtica y su contenido reviste carácter de Declaración Jurada, quedando lo consignado bajo su exclusiva responsabilidad. La falsedad o inexactitud total o parcial de la información y documentación presentada constituirán causal de revocación del presente acto administrativo, sin perjuicio de las sanciones de índole administrativa, civil o penal que pudieren corresponderle.

ARTÍCULO 14°. Dejar expresa constancia de que en caso de realizar la Provincia obras que requieran trabajos de remoción y/o desplazamiento de las citadas instalaciones, los mismos serán efectuados por exclusiva cuenta y cargo de la firma requirente, sin derecho a retribución alguna y en las condiciones que oportunamente impongan los organismos provinciales competentes.

ARTÍCULO 15°. Registrar y pasar a la Dirección Provincial de Gestión Hídrica, para su conocimiento, notificación a los interesados bajo debida constancia, comunicaciones de rigor, solicitud de publicación en el SINDMA y demás efectos.

MUNICIPALIDAD DE TIGRE
5 07 JUL 2023

Corresponde al Expediente 4112/ 61161 22



Digitally signed by ALVAREZ HAYES Sebastian
Date: 2023.03.06 13:33:25 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Sebastián Alvarez Hayes
Vocal del Directorio
Autoridad del Agua

Digitally signed by DEINA Oscar Juan
Date: 2023.03.07 13:34:07 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Juan Oscar Deina
Director Vocal
Autoridad del Agua

Digitally signed by COSTAMAGNA Damián Matías
Date: 2023.03.08 14:33:39 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Damián Matías Costamagna
Vicepresidente
Autoridad del Agua

Digitally signed by OLIVERA Hector Anibal
Date: 2023.03.08 17:54:09 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Olivera Héctor Aníbal
Presidente
Autoridad del Agua

