

Vicente López, 31 de Octubre de 2019

Ref.: Expte N°0235/2019

VISTO: El expediente N°235/2019, presentado por la Asamblea de Vecinos Inundados de Vicente López;

La Ordenanza N°33.020 promulgada por Decreto N°5282/2013, que incorporo al C.E. de Vicente López, en la Sección V, Artículo 5.15 referido a los sistemas y dispositivos para la sostenibilidad Urbano-Ambiental, entre las que se encuentran las referidas las superficies absorbentes, relacionadas al déficit de estas por la continua impermeabilización de los suelos y como podrían mitigarse los efectos,

La Ordenanza N° 35.840, que en su Artículo 1°, establece la obligatoriedad de instalar Tanques para la acumulación del agua de lluvia para la ralentización de su volcamiento a la vía pública para algunos casos, y

CONSIDERANDO:

Que la propuesta efectuada en dicho expediente fue analizada por representantes de los vecinos y asesores de la Comisión de Obras Públicas integrantes de la Comisión Comunal de Seguimiento y Propuesta Hidráulica,

Que la contingencia de la impermeabilización de los suelos viene asociada a una serie de factores entre los que se encuentran el cambio climático y su incidencia en los regímenes de lluvia y la intensidad, sumando al proceso de crecimiento urbanístico en la mayor parte del territorio del AMBA y la falta de respuesta a las adecuaciones de las canalizaciones máximas no dependientes de las comunas que culmina con las saturaciones de los conductos con los consecuentes desborde y afectación a la población.

Que la posición geográfica del territorio de Vicente López como municipio costero lo convierte en pasante de las aguas arriba de partidos vecinos por el gradiente natural que va barrancas al río, consecuentemente y hasta tanto se puedan ejecutar las obras de máxima, encaradas por los gobiernos centrales, es necesario tomar medidas mitigadoras y complementarias para paliar la contingencia.

Que dentro de los factores de incidencia directa sobre el riesgo hídrico, se considera la impermeabilización de los suelos por sus efluentes pluviales que pasan directamente a la vía pública, como las grandes superficies industriales y comerciales con sus techumbres y con los playones de estacionamiento, espacios para carga y descarga y los grandes conjuntos habitacionales y/u oficinas con similares características. Se suma a estos casos aquellas edificaciones que han agotado la superficie del Factor de Ocupación del Suelo FOS y los que han excedido el mismo por encima del máximo que establece la Ley Provincial 8912 de Uso del Suelo (60%).

Que en función de lo antes expresado y a fin de complementar las medidas de sostenibilidad enunciadas en la Ordenanza N° 33.020, se considera necesario establecer la obligatoriedad de instalar en todas aquellas parcelas y/o fracciones con edificaciones o suelos impermeabilizados dentro de las características y condiciones antes mencionadas, sistemas retardadores de escurrimiento de las aguas de lluvia, a través de la captación previa a la salida a la vía pública mediante un sistema de almacenamiento que permita ralentizar la circulación de los líquidos a la vía pública en forma directa.

Que dentro de los sistemas posibles de emplear, se encuentra el de tanques cisternas instalados en subsuelos, enterrado o en planta baja según el caso y que permitan liberar los líquidos captados en forma automática por bombas en distintos momentos en forma manual a la vía pública previo tratamiento de cloración o a través de empresas de vaciado. El sistema será prioritariamente independiente de cualquier otro de

recuperación y reutilización y será considerado como medida de mitigación a los efectos de categorización como edificio sustentable.

Que, en los proyectos de edificios de cualquier tipo, de más de 23 (veintitrés) metros de altura, más de 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie edificada y/o impermeabilizada, en cualquier sector de la ciudad, se incorporarán sistemas reguladores y/o retardadores del escurrimiento.

Que la presente comprenderá además, a edificios existentes, ampliaciones, subsistencias, modificaciones internas, cambios de cubiertas y obras nuevas.

Que los tanques o depósitos podrán ser construidos de materiales tradicionales asegurando la impermeabilización y ubicados a las distancias reglamentarias de las medianeras vecinas.

Que el dimensionado podrá responder a la expresión matemática de cálculo donde intervenga la cantidad de agua a coleccionar por mes, los factores de precipitación promedio mensual, el coeficiente de escorrentía y el área de captación, siendo admisible otro sistema de cálculo compatible a los valores de referencia deseados. El almacenamiento mínimo para casos en general que no puedan incluirse en los previstos nunca podrá ser inferior a 800 lts para vivienda y de 1000 lts para otros usos.

Que estarán comprendidas, además, las obras existentes de cualquier uso y superficie que excedan el FOS de la Ley Provincial y las hayan agotado el factor de la ocupación del suelo, independientemente del parámetro impuesto, y todas en general, tendrán un plazo de 180 días corridos para adecuarse a la presente normativa una vez presentada una nueva habilitación, un permiso de obra nueva, una ampliación, subsistencia, modificaciones internas, cambio de cubierta o conforme a obra, comenzando a correr el plazo una vez registrado el plano con el anteproyecto de adecuación con la intervención de profesional responsable con incumbencia, visado por el colegio profesional respectivo.

Que las obras nuevas que se hallen dentro de las consideraciones antes explicitadas deberán disponer del sistema previo a su funcionamiento y/o habilitación según corresponda.

Que La Ordenanza N° 35.840, que en su Artículo 1°, establece la obligatoriedad de instalar Tanques para la acumulación del agua de lluvia para la ralentización de su volcamiento a la vía pública especialmente en la zona costera del Partido.

Que del análisis efectuado, surge la necesidad de establecer dicha obligatoriedad, para cualquier sector de la ciudad.

Que por lo expuesto, la Comisión de Obras Públicas, eleva para su tratamiento y aprobación, de ese Honorable Cuerpo, el siguiente

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Incorporase al cuerpo de normas del Código de Edificación de Vicente López, Ordenanza N° 3364, el Artículo 5.15.1.3 “De los Sistemas de Retardación de Vuelco de Aguas de Lluvia”

Artículo 5.15.1.3 “**De los Sistemas de Retardación de Vuelco de Aguas de Lluvia**”

- a) Se establece a partir de la sanción de la presente Ordenanza la obligatoriedad de instalar en todas aquellas parcelas o fracciones edificadas, uno o más sistemas retardadores de vuelco de aguas de lluvia producto del escurrimiento superficial directo a la vía pública, a través de tanques/cisternas ubicados en subsuelos, enterrados o en Planta Baja, según corresponda a cada caso. El sistema será prioritariamente independiente de cualquier otro de recuperación y reutilización de agua de lluvia y será considerado como medida de mitigación a los efectos de categorización del edificio como sustentable.

- b) La medida será de aplicación para todos aquellos espacios edificados y/o impermeabilizados a partir de 500 m² o la suma de ambos, a las obras existentes de cualquier uso ubicada en todas las zonas del Partido.
- c) Esta obligación será de aplicación al momento de solicitar nuevas habilitaciones, permiso para edificios nuevos, ampliaciones de edificios existentes, subsistencias, modificaciones internas, cambios de cubiertas, conformes de obra.
- d) Establecese un plazo de 180 días corridos para adecuarse a la presente normativa a partir de la aprobación de los planos con la adecuación y/o la habilitación con la adecuación.
- e) Sera de cumplimiento inmediato para las edificaciones existentes, de cualquier uso que excedan el FOS de la Ley Provincial y las que hayan agotado dicho factor, independientemente del parámetro impuesto
- f) Los líquidos almacenados podrán volcarse a la vía pública en forma automática a través de bombas en distintos horarios previo tratamiento de cloración o a través de empresas de vaciado.
- g) Los tanques podrán ser de materiales tradicionales asegurando la impermeabilización y ubicación respecto a las distancias reglamentarias de las medianeras vecina o bien podrán utilizarse prefabricados en las condiciones antes descriptas.

La capacidad y su dimensionado podrá responder a una expresión matemática de cálculo donde intervenga la cantidad de agua a coleccionar por mes, los factores de precipitación promedio mensual, el coeficiente de escorrentía y el área de captación, siendo admisible otro sistema de cálculo compatible con los valores de referencia deseados *. El almacenamiento mínimo para casos en general no previstos, nunca podrá ser inferior a 800 lts. para viviendas 1000 lts para otros usos. En las zonas de riesgo hídrico el dimensionado de los sistemas de tratará en forma diferencial, pudiendo hasta duplicar la capacidad.

*Ppi= precipitación promedio en mm/mes o lts./mes, Ce= Coeficiente de Escorrentía, Ac= Área de Captación, Ai= Cantidad de Agua a coleccionar por mes en recipiente en m²/m³. Coeficiente / Factor constante=1000.

Artículo 2°: Modificase la Ordenanza N° 35.840, en su Artículo 1°, el que quedara redactado de la siguiente forma:

Artículo 1°: Se establece la obligación de instalar TANQUES PARA LA ACUMULACIÓN DE AGUA DE LLUVIA PARA LA RELENTIZACIÓN DE SU VOLCAMIENTO A LA VÍA PÚBLICA, en cualquier sector de la ciudad, en obras nuevas y para las edificaciones a regularizar por su subsistencia con las que se hubiera excedido el F.O.S. admitido para la zona de su enclavamiento, la Secretaría de Planeamiento del Municipio exigirá la incorporación de sistemas reguladores y/o retardadores del escurrimiento para la relentización de su volcamiento a la vía pública, en función de las características y envergadura de las obras o construcciones y de las características y condiciones de la red pluvial en la zona en que se ubiquen, que se construya/n o instale/n tanque o tanques para la acumulación de agua. El volumen que deberá darse a los tanques se determinara según los expresado en Artículo 1°, inc g), de la presente Ordenanza. El vaciamiento de los tanques en que se hubiera acumulado agua de lluvia, drenándolo o bombeándolo a la via publica, podrá hacerse en oportunidad que no estuviera lloviendo.

El agua acumulada podrá ser reutilizada para riego y/o lavar balcones, terrazas, patios y/o vereda. No podrá ser utilizada para consumo humano, ni para su higienización ni para cocción de alimentos. Para otros usos que no pudieran comprometer la salud, habrá primero de clorarse y trátasela en función del uso para el que fuera a utilizársela.

Artículo 3°: Los vistos y considerandos forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 4°: COMUNIQUESE al Departamento Ejecutivo, Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos y a la Dirección General de Obras Municipales y Dirección de Higiene Urbana dependientes de la misma, a la Subsecretaria de Planeamiento Urbano y a la Dirección General de Obras Particulares de pendiente de la misma.