



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

HONORABLE CUERPO

VISTO

El Decreto-Ley N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires, la Ordenanza Municipal N° 1894/1996 y sus modificatorias, y las competencias propias del Municipio en materia de planificación urbana y regulación del uso del suelo; y

CONSIDERANDO

Que el Partido de Tigre ha experimentado en las últimas décadas un proceso sostenido de crecimiento demográfico, urbano y productivo, consolidándose como uno de los principales polos de desarrollo del área metropolitana, con una población que supera los 446.000 habitantes y una creciente demanda de suelo urbano, vivienda, servicios y equipamiento.

Que dicho crecimiento, lejos de constituir un problema en sí mismo, representa una oportunidad estratégica para el desarrollo local, en la medida en que sea acompañado por reglas claras, previsibles y equitativas que permitan orientar la inversión privada hacia un modelo de ciudad ordenado, eficiente y sustentable.

Que la experiencia reciente evidencia que la ausencia de parámetros urbanísticos suficientemente claros, uniformes y actualizados en materia de alturas y perfiles urbanos ha derivado, en numerosos casos, en procesos de desarrollo fragmentado, tensiones con el entorno, sobrecarga de infraestructuras existentes y conflictos entre el crecimiento inmobiliario y la calidad de vida de los vecinos.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Que, en tal sentido, el ordenamiento territorial no puede quedar sujeto a decisiones discrecionales ni a mecanismos excepcionales aplicados caso por caso, sino que debe sustentarse en normas generales, objetivas y previamente establecidas, que garanticen igualdad ante la ley, seguridad jurídica y transparencia en la toma de decisiones.

Que el Artículo 70 del Decreto-Ley N° 8912/77 establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en los municipios, lo que habilita y obliga al Municipio de Tigre a definir políticas urbanísticas activas que orienten el crecimiento y regulen el uso del suelo en función del interés general.

Que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reconocido en forma reiterada la potestad de los municipios para regular el uso del suelo y establecer limitaciones razonables al dominio en función del interés público, en tanto dichas restricciones resulten proporcionadas, generales y no arbitrarias, en resguardo del orden urbano, la seguridad, la salubridad y el bienestar general.

Que el desarrollo urbano moderno exige abandonar tanto el paradigma de crecimiento desregulado como el de prohibición indiscriminada, adoptando en su lugar un modelo de planificación basado en la previsibilidad normativa, la adecuada localización de densidades, la integración del tejido urbano y la compatibilidad entre usos, infraestructura y capacidad de soporte del territorio.

Que, en ese marco, la regulación de alturas y perfiles urbanos constituye una herramienta central para ordenar la morfología de la ciudad, promover la densificación en corredores y áreas aptas, preservar el carácter de los tejidos



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

residenciales consolidados y evitar impactos negativos sobre la infraestructura, el tránsito, el ambiente y la convivencia urbana.

Que el crecimiento en altura, cuando se produce sin reglas claras, tiende a trasladar sus costos al espacio público, en particular en materia de tránsito y estacionamiento, afectando directamente a los vecinos, por lo que resulta necesario establecer criterios que aseguren que cada desarrollo absorba los impactos que genera.

Que, a su vez, una adecuada densificación permite optimizar el uso de la infraestructura existente, acercar la vivienda a los centros de actividad, reducir tiempos de traslado y mejorar las condiciones de seguridad urbana, evitando la expansión dispersa e ineficiente del territorio.

Que el Partido de Tigre presenta una diversidad de realidades urbanas (centros consolidados, corredores comerciales, áreas residenciales de baja densidad y zonas de valor ambiental) que requieren un tratamiento diferenciado, basado en criterios técnicos de planificación y no en decisiones aisladas.

Que, en consecuencia, resulta imprescindible actualizar y unificar los parámetros urbanísticos vigentes, definiendo con precisión límites de altura, gradientes de transición y condiciones de implantación que permitan compatibilizar el desarrollo inmobiliario con la preservación de la identidad de cada localidad.

Que, en el marco de dicho proceso de crecimiento, se produjo la interrupción generalizada de obras y desarrollos urbanísticos como consecuencia de una medida cautelar dictada en el mes de noviembre de 2025, la cual implicó la paralización de la actividad constructiva en el Partido, generando un impacto significativo sobre el



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

empleo, afectando a más de diez mil (10.000) trabajadores, sobre inversiones en curso y sobre numerosos vecinos y comercios vinculados directa o indirectamente a dicha actividad.

Que, en paralelo, tanto el Departamento Ejecutivo como este Honorable Concejo Deliberante han impulsado instancias de diálogo y trabajo con desarrolladores, inversores, profesionales del sector y vecinos del Partido, quienes han acercado propuestas, observaciones y aportes técnicos que han sido considerados en la elaboración de la presente norma, enriqueciendo su contenido y fortaleciendo su legitimidad.

Que el establecimiento de criterios objetivos, medibles y verificables para la determinación de alturas y condiciones urbanísticas contribuye a eliminar la discrecionalidad administrativa, reducir la litigiosidad y brindar certidumbre tanto a los vecinos como a los inversores.

Que, en línea con los principios de transparencia, igualdad ante la ley y eficiencia en la gestión pública, la presente ordenanza se orienta a consolidar un sistema normativo en el cual las reglas urbanísticas no dependan de la voluntad del funcionario de turno, sino que se encuentren previamente definidas y sean aplicables de manera uniforme.

Que el desarrollo urbano no debe ser entendido como un fin en sí mismo, sino como un medio para mejorar la calidad de vida de los vecinos, generar empleo, atraer inversiones y construir una ciudad más integrada, accesible y sustentable.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Que, por todo lo expuesto, resulta necesario establecer un marco normativo integral que ordene el crecimiento del Partido de Tigre, promoviendo el desarrollo económico y urbano dentro de reglas claras, generales y previsibles, que garanticen el equilibrio entre inversión, infraestructura, ambiente y calidad de vida.

Que, atento a lo expuesto, en la COMISIÓN DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO,
proponen aprobar el siguiente

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto establecer límites de altura y condiciones complementarias de implantación edilicia aplicables a los emprendimientos urbanísticos en el Partido de Tigre, con el fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado, equilibrado y compatible con las características del entorno.

Las disposiciones de la presente norma serán de aplicación obligatoria en todas las zonas alcanzadas y prevalecerán sobre cualquier otra disposición del Código de Zonificación vigente o normativa complementaria que se oponga a la misma, en todo lo relativo a alturas, perfiles urbanos y condiciones de implantación.

En caso de discrepancia entre la descripción textual de las áreas y la cartografía oficial anexa, prevalecerá la delimitación establecida en el articulado de la presente ordenanza, la cual tendrá carácter vinculante. La cartografía oficial tendrá carácter complementario y de apoyo interpretativo, debiendo utilizarse para la localización y visualización de las áreas definidas, sin alterar el alcance de la delimitación textual.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ARTÍCULO 2. Limitase los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de Tigre.

ZONA R1U:

Límite de altura PB + 3

1. Parcelas frentistas a la Av. Libertador General San Martín, entre la ribera del Río Reconquista y la ribera del Río Tigre, y parcelas frentistas a la ribera del Río Tigre, entre la Av. Libertador General San Martín y el Acceso Norte Ramal Tigre.
2. Área conformada por la Av. Libertador General San Martín, ribera del Río Tigre, Acceso Norte Ramal Tigre, Av. Liniers, ribera del Río Reconquista y nuevamente la Av. Libertador General San Martín, con exclusión de las parcelas frentistas a la Av. Libertador General San Martín y a la ribera del Río Tigre.

Todo proyecto de obra nueva, ampliación o modificación edilicia que se desarrolle en las parcelas comprendidas en las áreas descriptas precedentemente (ZONA R1U – Límite de altura PB + 3 - Puntos 1 y 2), deberá, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, presentar un Estudio Hidráulico (conforme lo dispuesto en el Artículo 12 inciso c) y garantizar una superficie absorbente mínima del cuarenta por ciento (40%) (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso g).

ZONA R4:

Límite de altura PB + 2

1. Área conformada por la ribera Noroeste del Río Tigre, ribera Sur del Río Luján, ribera Sureste del Río Reconquista, calle José C. Paz y Av. Libertador General San Martín hasta la ribera Noroeste del Río Tigre, con exclusión de las parcelas



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

frentistas a la calle Lavalle, Av. Paseo Victorica, calle Pirovano (entre Av. Paseo Victorica y calle Saldías), calle Saldías (entre calle Pirovano y Av. Santiago de Liniers).

ZONA R4 bis:

Límite de altura PB + 3

1. Sector denominado "Corredor Victorica", correspondiente a las parcelas frentistas a la calle Lavalle, Av. Paseo Victorica, calle Pirovano (entre Av. Paseo Victorica y calle Saldías), calle Saldías (entre calle Pirovano y Av. Santiago de Liniers).

ZONA R4 ter:

Límite de altura PB + 4

1. Parcelas frentistas a la Av. Santiago de Liniers (en toda su extensión desde su intersección con la calle Saldías hasta la Av. Libertador General San Martín) y Av. Libertador General San Martín (entre la ribera del Río Reconquista y la ribera del Río Tigre).

ZONA R6:

Límite de altura PB + 4

1. Área comprendida por la Av. Italia, calle Montes de Oca, vías del Tren de la Costa, proyección de la calle Brandsen y Av. Italia, con exclusión de las parcelas frentistas a la Av. Italia desde la calle Alnte. Brown hasta la calle Montes de Oca.
2. Área comprendida por la Av. Dardo Rocha, calle Bourdieu, margen Sur de las vías del FF.CC. Mitre, calle Alnte. Brown, calle Uruguay, calle Paso y Av. Dardo Rocha hasta la calle Bourdieu, con exclusión de las parcelas frentistas a la Av. Dardo Rocha entre la calle Bourdieu y calle Paso.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la margen Norte de la Av. Dardo Rocha entre la calle Bourdieu y la calle Paso.

Límite de altura PB + 10

1. Área comprendida por la calle Cnel. Morales, calle Mitre, calle Vivanco y calle Montes de Oca hasta la calle Cnel. Morales.
2. Área comprendida por la Av. Italia, calle Mitre, calle Cnel. Morales y la calle Montes de Oca hasta su intersección con la Av. Italia, con exclusión de las parcelas frentistas al margen Noreste de la Av. Italia en el tramo comprendido entre la calle Mitre y la calle Montes de Oca.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en los párrafos precedentes (ZONA R6 – Límite de altura PB + 10 – Puntos 1 y 2), todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá presentar un Estudio de Impacto Vial (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso d) y cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).

ZONA R8:

Límite de altura PB + 3

1. Área conformada por la margen Sudeste de la calle Luis Pereyra, Arroyo Rosquete, límite Circunscripción 1, Sección E, Quinta 4, Parcela 5B; la ribera del Río Luján, límite Circunscripción 1, Sección E, Quinta 9, Fracción 1; y vías del FF.CC. Mitre, margen Sudeste de la calle Luis Pereyra.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA TC – Tigre Comercial:

Límite de altura PB + 8

1. Área comprendida por la calle Montes de Oca, Av. Italia, calle Sarmiento, Av. Cazón y nuevamente la calle Montes de Oca. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Cazón desde la calle Montes de Oca hasta la calle Marabotto, y parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Italia desde la calle Montes de Oca hasta la calle Brandsen (frentistas del lado Norte) y Marabotto (frentistas del lado Sur).

Límite de altura PB + 10

1. Parcelas frentistas a la margen Noroeste de la calle Almte. Brown entre la Av. Cazón y la Av. Italia; parcelas frentistas a la margen Noreste de la Av. Cazón entre la calle Ruperto Mazza y la calle Almte. Brown; y parcelas frentistas a la margen Sudoeste de la Av. Italia entre la calle Ruperto Mazza y la calle Almte. Brown.
2. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Italia desde la calle Mitre hasta la calle Montes de Oca.

En todas las áreas y parcelas correspondientes a la ZONA TC – Tigre Comercial – Límites de altura PB + 8 y PB +10, todo proyecto de obra nueva, ampliación o modificación edilicia, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá prever retiro de frente (conforme lo dispuesto en el Artículo 12 inciso b) y cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA TR – Transición Residencial:

Límite de altura PB + 4

1. La ribera Este del Río Tigre hasta la proyección de la calle Cnel. Morales, calle Mitre, calle Enciso y su proyección hasta la calle Luis García; Av. Dardo Rocha y nuevamente la ribera Este del Río Tigre.

Límite de altura PB + 6

1. Área comprendida por la calle Montes de Oca, Av. Cazón, calle Marabotto, margen Noreste de las vías del FF.CC. Mitre y nuevamente la calle Montes de Oca, excluyendo las parcelas frentistas a la margen Suroeste de la Av. Cazón desde la calle Montes de Oca hasta la calle Marabotto.
2. Área comprendida por la Av. Cazón, calle Guareschi, Av. Italia y calle Marabotto hasta la Av. Cazón, excluyendo las parcelas frentistas a la margen Noreste de la Av. Cazón desde la calle Guareschi hasta la calle Marabotto, las parcelas frentistas a la margen Suroeste de la Av. Italia desde la calle Guareschi hasta la calle Marabotto y las parcelas frentistas a la margen Noroeste de la calle Marabotto desde la Av. Cazón hasta la Av. Italia.

Línea de altura PB + 8

1. Área comprendida por la calle Sarmiento, Av. Italia y calle Guareschi hasta la calle Sarmiento, excluyendo las parcelas frentistas a la margen Suroeste de la Av. Italia desde la calle Sarmiento hasta la calle Guareschi.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Límite de altura PB + 10

1. Área comprendida por la Av. Italia, calle Montes de Oca, calle Enciso, calle Mitre y nuevamente Av. Italia. Quedan excluidas las parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Italia desde la calle Mitre hasta la calle Montes de Oca.
2. Área comprendida por la margen Sudoeste de las vías del FF.CC. Mitre, calle Bourdieu, Av. Dardo Rocha, calle Luis García, y nuevamente margen Sudoeste de las vías del FF.CC. Mitre.

ZONA C4a:

Límite de altura PB + 12

1. Parcelas frentistas al margen Oeste de la Av. Luis García desde la calle Chile, y Av. Santa María de las Conchas (RP 27) hasta la ribera del Río Reconquista.

ZONA C6:

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por el Río Luján, límite Oeste de la parcela con nomenclatura Circunscripción 1, Sección E, Quinta 4, Parcela 5B; calle Luis Pereyra, calle San Juan y calle Guareschi.

ZONA C7:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la colectora Oeste del Acceso Norte Ramal Tigre desde Ruta 197 hasta la calle Pueyrredón.
2. Parcelas frentistas a la colectora Este del Acceso Norte Ramal Tigre desde Ruta 197 hasta la calle Sarmiento.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Límite de altura PB + 10

1. Parcelas frentistas a la colectora Este del Acceso Norte Ramal Tigre, Av. Luis García desde la calle Sarmiento hasta la calle Chile.
2. Parcelas frentistas a la Av. Luis García desde la calle Chile hasta la Av. Dardo Rocha.

ZONA E:

Límite de altura PB + 4

1. Área comprendida por la Av. Luis García, Av. De las Naciones, Acceso Norte Ramal Tigre, la ribera del Río Reconquista, calle 25 de Mayo, Av. Luis García y Av. De las Naciones.

ZONA UE:

Límite de altura PB + 3

1. Área Parque de la Costa comprendida por la ribera del Río Tigre, ribera del Río Luján, margen Sureste de la calle Guareschi, margen Noreste de la calle Perú, margen Noreste de la calle Vivanco y calle Mitre.

Límite de altura PB + 4

1. Área comprendida por la Av. Liniers, Acceso Norte Ramal Tigre Liniers, límite parcelas Circunscripción 1, Sección C, Fracción 1A, Parcela 1C y 9; ribera del Río Reconquista y Av. Liniers.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ARTÍCULO 3. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de Rincón de Milberg.

ZONA C4c:

Límite de altura PB + 5

1. Área comprendida por la calle J.C. Milberg, calle Aristóbulo del Valle, calle 9 de Julio, calle Gral. Güemes, nuevamente la calle J.C. Milberg; y parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27) desde la calle Williams hasta la calle J.C. Milberg.

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27) desde la calle Paulo Toscanelli hasta la calle Williams.

ZONA C5:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27) desde la calle Paulo Toscanelli hasta el lado Sudoeste de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Sección P, Fracción 5, Parcela 1; y la calle Pasaje de las Ciencias.

ZONA R5 bis:

Límite de altura PB + 2

1. Área comprendida por la calle José Martí, calle Aristóbulo del Valle, calle Rivadavia y el Río Reconquista.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA R7:

Límite de altura PB + 2

1. Área comprendida por el Sudoeste de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Parcela 136BF; el Este de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Sección G, Fracción 10; y Camino de los Remeros.

Límite de altura PB + 6

1. Área conformada por la margen Norte del Camino de los Remeros, proyección de la calle Williams, margen Norte del Canal Aliviador, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 135E, Camino de los Remeros; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 136W, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 136BM; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 136BK; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 136BG; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 139G y Camino de los Remeros hasta proyección de la calle Williams.
2. Área comprendida por la calle Williams, calle Laprida, calle Castiglioni y margen Norte del Camino de los Remeros hasta proyección de la calle Williams.
3. Parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Parcela 135 D, lindante a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27) y Camino de los Remeros.

ZONA RM1:

Límite de altura PB + 2

1. Área conformada por la calle Reconquista, calle Solís, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 67C; la ribera Sur del Río Luján, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela T, Fracción 2, Parcela 1, Diagonal 1ra., calle 1, C,



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Vicuña Mackena; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 74; proyección calle La Reconquista.

2. Área conformada por el Río Luján, límite Circunscripción 3, Parcela 110T; calle Exaltación de la Cruz, límite Zona E.
3. Área conformada por el Río Luján, calle Olivares, calle 3, Parcela Circunscripción 3, Sección T, Chacra 11; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 110X.

Límite de altura PB + 3

1. Área conformada por la Av. Santamaría de las Conchas (RP 27), límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 134; ribera del Canal Aliviador Río Reconquista, Av. Santa María de las Conchas (RP 27). Exceptuándose parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27).
2. Área conformada por la Av. Santa María de las Conchas (RP 27), límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 3, Parcela 108E; calle Olivares, límite Parcela Circunscripción 3, Sección T, Chacra 11, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 110X; Av. Santa María de las Conchas (RP 27). Exceptuándose parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27).
3. Área conformada por la calle Juan Rocha, calle Dellepiane, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 82; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 84A; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 75F.
4. Área conformada por la Av. Santa María de las Conchas (RP 27), acceso a Marinas Golf, calle S/N, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 75F; límite



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Parcela Circunscripción 3, Parcela 103; Av. Santa María de las Conchas (RP 27).
Exceptuándose parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27).

5. Área conformada por la Av. Santa María de las Conchas (RP 27), límite Parcela Circunscripción 3, Sección P, Fracción 5; calle Dellepiane, calle Juan Rocha, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 75F; Av. Santa María de las Conchas (RP 27). Exceptuándose parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27).

Límite altura PB + 6

1. Sector delimitado por la Av. Agustín M. García, límite Zona UE, calle Los Lirios, límite Barrio Altamira.

En todas las áreas y parcelas correspondientes a la ZONA RM1 - Límites de Altura PB + 2, PB + 3 y PB + 6 precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o modificación edilicia, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).

ZONA E:

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por la ribera del Río Luján, proyección margen Norte de la calle Exaltación de la Cruz, margen Este de la calle Carlos Noel, límite Circunscripción 3, Sección F.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA UE:

Límite de altura PB + 3

1. Área conformada por parcelas en la ribera del Canal Aliviador desde la Av. Santa María de las Conchas (RP 27) hasta proyección de la calle Williams.
2. Área conformada por parcelas en la ribera Este del Canal Aliviador desde el Río Luján hasta la Av. Santa María de las Conchas (RP 27).

ARTÍCULO 4. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de Benavídez.

ZONA C1:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Juan Domingo Perón, desde la calle Sarmiento hasta el Arroyo El Claro.

ZONA C4a:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a la Colectora Este Panamericana Ramal Escobar, desde la calle Belgrano hasta la Av. Gral. Juan Domingo Perón.

Límite de altura PB + 8

1. Parcelas frentistas a la Colectora Este Panamericana Ramal Escobar, desde la Av. Gral. Juan Domingo Perón hasta la calle Sarmiento.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA C4b:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Gral. Juan Domingo Perón, desde el Arroyo El Claro hasta la Av. Benavídez.
2. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Chilavert, desde la Av. Gral. Juan Domingo Perón hasta la calle Los Andes.
3. Área delimitada por la Av. Marabotto, calle Belgrano, calle Gral. Pacheco, calle San Luis, calle San Martín y nuevamente Av. Marabotto.

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Gral. Juan Domingo Perón desde Colectora Este Panamericana Ramal Escobar hasta la calle Juan Gutiérrez; parcelas frentistas a la margen Sur de la Av. Gral. Juan Domingo Perón desde la calle Gutiérrez hasta la Av. Benavídez, y parcelas frentistas sobre la margen Sur de la Av. Benavídez desde la Av. Gral. Juan Domingo Perón hasta la calle Gral. Pacheco.

ZONA C5

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Benavídez, desde la calle Deán Funes hasta la calle Aristóbulo del Valle.
2. Parcelas frentistas a la Av. Agustín García (RP 27), desde la calle Viamonte hasta el Arroyo El Claro.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

3. Parcelas frentistas a la Av. Agustín García (RP 27), desde el límite con la localidad Nordelta hasta la calle Viamonte.

ZONA R1a:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a la Colectora Este Panamericana Ramal Escobar frente al Acceso Chilavert, desde la calle Los Andes hasta la propia Ruta Panamericana Ramal Escobar.
2. Área conformada por la Av. Gral. Juan Domingo Perón, calle Patricias Argentinas, límite Noroeste Circunscripción 3, Sección B, Quinta 2, Fracción 1, Parcelas 5C, 5B y 4C; límite Noroeste Circunscripción 3, Sección B, Quinta 2, Manzana 2F, Parcelas 11, 12 y 1; calle Patricias Argentinas, Av. Marabotto, calle Alvear, calle Brasil, calle San Martín, límite Sureste Circunscripción 3, Sección C, Chacra 3, Manzana 3M, Parcelas 4 y 20; Av. Gral. Juan Domingo Perón.

Límite de altura PB + 2 - LA BOTA

1. Área comprendida por la calle Belgrano límite con Ing. Maschwitz, calle El Dorado, calle Ángel Gallardo, Av. Juan Domingo Perón y Colectora Este Panamericana Ramal Escobar hasta su intersección con la calle Belgrano, límite con Ing. Maschwitz. Quedan excluidas las parcelas frentistas a la Colectora Este Ramal Escobar.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o modificación edilicia deberá cumplir, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, con las siguientes condiciones:



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

- a. Queda prohibida la construcción de torres, conjuntos habitacionales de densidad media o alta, y cualquier otro desarrollo que implique incremento sustancial de la densidad residencial.
- b. No se permitirán subdivisiones que impliquen una densificación superior a la prevista para el tejido de vivienda unifamiliar, conforme a los parámetros mínimos de parcela que establezca la normativa vigente.
- c. No podrán otorgarse excepciones a las disposiciones del presente artículo que impliquen incremento de altura, densidad o modificación de la tipología edilicia establecida, aun mediante ordenanza particular.
- d. Deberá presentarse un Estudio Hidráulico (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso c) y garantizarse una superficie absorbente mínima del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del lote (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso g).

ZONA RM1:

Límite de altura PB + 2

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Italia entre RP 27 en toda su extensión, entre RP 27 y Boulevard de Todos los Santos.

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por la ribera del Río Luján, límite Nordelta, calle Viamonte, Av. Benavídez, Av. Italia, ribera del Canal Central y ribera del Río Luján. Excepto las



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

parcelas frentistas a la ribera del Canal Central, parcelas frentistas a la Av. Benavídez y parcelas frentistas a la Av. Italia.

2. Área comprendida por la Av. Italia, Av. Benavídez, calle Aristóbulo del Valle, ribera del Canal Central y Av. Italia, excepto las parcelas frentistas a la Av. Italia, parcelas frentistas a la Av. Benavídez y parcelas frentistas al Canal Central.
3. Área comprendida por la Av. Italia, ribera del Canal Central (Arribeños), límite Noreste Circunscripción 3, Parcela 56AN; límite Sureste Circunscripción 4, Sección N, Fracción 11; límite localidad Dique Luján y Av. Italia. Excepto las parcelas frentistas a la ribera del Canal Central (Arribeños) y las parcelas frentistas a la Av. Italia.
4. Área conformada por la Av. Italia, límite localidad Dique Luján, límite Barrio Cerrado Santa Ana, ribera del Canal Central y Av. Italia. Excepto las parcelas frentistas a la Av. Italia y parcelas frentistas a la ribera del Canal Central.
5. Área comprendida por la Av. Agustín M. García, límite (RP 27) Circunscripción 3, Sección D, Quinta 55, Manzana 55^a; calle Sarmiento, límite Circunscripción 3, Sección D, Fracción 2, Av. Agustín M. García (RP 27). Excepto las parcelas frentistas a la Av. Agustín M. García (RP 27).
6. Área comprendida por la calle Sarmiento, calle Deán Funes, ribera del Arroyo El Claro, límite Circunscripción 3, Sección D, Fracción 2, Parcela 1; calle Sarmiento. Excepto parcelas frentistas a la calle Deán Funes.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

7. Área conformada por la calle Exaltación de la Cruz, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 110T; ribera sur del Río Luján, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 112A; límite Parcela Circunscripción 3, Sección F, Quinta 33, Parcela 11; calle Exaltación de la Cruz.
8. Área conformada por la ribera Sur del Río Luján, límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 110X; límite Parcela Circunscripción 3, Sección T, Chacra 16; límite Parcela Circunscripción 3, Parcela 108D hasta ribera del Río Luján.
9. Parcelas frentistas al Canal Central entre calle Aristóbulo del Valle y el Río Luján.

Límite de altura PB + 4

1. Área conformada por la Av. Agustín M. García (RP 27), calle Sarmiento, límite Circunscripción 3, Sección D, Chacra 10, Fracción 1; Av. Agustín M. García (RP 27). Excepto parcelas frentistas a la Av. Agustín M. García (RP 27).
2. Área conformada por la Av. Agustín M. García (RP 27), límite localidad Nordelta; límite Circunscripción 3, Sección D, Chacra 8, Fracción 1, Parcela 4; calle Pasteur, calle Viamonte, Av. Agustín M. García (RP 27). Excepto parcelas frentistas a la Av. Agustín M. García (RP 27).

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la calle Deán Funes en toda su extensión, desde la Av. Benavídez hasta el límite con el Partido de Escobar.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA R3B:

Límite de altura PB + 5

1. Área conformada por la calle Alvear, calle Marabotto, calle San Martín y calle Brasil.

ZONA C1:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas al margen Este de la Av. Gral. Juan Domingo Perón, desde calle Sarmiento hasta el límite Sureste Circunscripción 3, Sección V.

ZONA C5:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la Av. Agustín M. García (RP 27), desde calle Viamonte hasta el Arroyo El Claro.
2. Parcelas frentistas a la Av. Agustín M. García (RP 27), desde el límite con la localidad Nordelta hasta calle Viamonte.

ZONA E:

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por la ribera del Río Luján, ribera del Canal Central, calle Gerónimo Loreto, Av. César C. Carman, ribera del Río Luján. Excepto frentistas a la ribera del Zanjón Benavídez (Arribeños).



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ARTÍCULO 5. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de Dique Luján.

ZONA R1A:

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por la ribera del Canal Villanueva, la ribera del Río Luján, margen Sureste de la Av. América, Av. 12 de Octubre. Excepto parcelas frentistas a la Av. Villanueva, parcelas frentistas a la Av. 12 de Octubre y parcelas frentistas a la calle 9 de Julio entre Av. 12 de Octubre y calle Salta.
2. Área comprendida por la ribera del Canal Villanueva, margen Este de la calle Yapeyú, margen Este de la calle Reconquista, margen Norte de la Av. América y Av. 12 de Octubre.

ZONA E:

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por la Ruta 26, Río Luján, calle América, calle 12 de Octubre, calle Holanda, calle Formosa y Ruta 26.
2. Área comprendida por la ribera del Río Luján, límite Parcela Circunscripción 4, Parcela 214A del Barrio Cerrado San Juan; calle Castelli, calle Roca hasta Los Ceibos, límite Parcela Circunscripción 4, Parcela 206, hasta ribera del Río Luján.
3. Área conformada por la ribera Río Luján, Av. César C. Carman, calle Juan Díaz de Solís, límite Circunscripción 4, Parcela 214A del Barrio Cerrado San Juan; ribera del Río Luján.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

4. Ribera del Canal Villanueva, ribera del Río Luján; límite Parcela Circunscripción 4, Parcela 207 hasta calle Los Ceibos; calle Roca, calle Antonio Beruti hasta calle Las Heras, ribera del Canal Villanueva.

ZONA C1:

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por ribera del Canal Villanueva, calle Antonio Beruti, calle Roca, calle Luis María Campos hasta la ribera del Canal Villanueva.

ZONA C3:

Límite de altura PB + 3

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle 12 de Octubre hasta la calle Av. América, y parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle 9 de Julio entre calle 12 de Octubre y calle Salta.

ZONA RM1:

Límite de altura PB + 3

1. Parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 4, Parcela 251a.
2. Área conformada por el Canal Villanueva, límite Circunscripción 4, Sección N, Fracción 4; Boulevard de Todos los Santos, límite Circunscripción 4, Sección N, Fracción 5, Parcela 4; Canal Villanueva.
3. Área conformada por la Av. Italia, límite Circunscripción 4, Parcela 252N; límite Circunscripción 4, Sección N, Fracción 11, Parcela 1; Av. Italia. Excepto parcelas frentistas a la Av. Italia.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

4. Área conformada por la Av. Italia, límite Circunscripción 4, Sección N, Fracción 25; frentistas a la Av. Italia nombradas como Circunscripción 4, Parcela 252B y 252AC; Av. Italia. Excepto parcelas frentistas a la Av. Italia.
5. Área conformada por el límite Sur del Barrio San Andrés, LFPF a la Av. Italia, límite localidad Benavidez.
6. Parcelas frentistas en la ribera del Arroyo El Claro, desde el Río Luján hasta la Av. Italia.
7. Parcelas frentistas en la ribera del Arroyo El Claro, desde la Av. Italia hasta la calle Aristóbulo del Valle.

En las parcelas comprendidas dentro de las áreas descriptas precedentemente (ZONA RM1 – Límite de altura PB + 3), todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso deberá, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).

ZONA R2G:

Límite de altura PB + 3

1. Área comprendida por la ribera del Canal Villanueva, calle Luis María Campos, calle Roca, ribera del Canal Agustín M. García hasta ribera del Canal Villanueva.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ARTÍCULO 6. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de Ricardo Rojas.

ZONA C1:

Límite de altura PB + 4

1. Área comprendida por la Av. Henry Ford, calle Albarellos, calle Ricardo Gutiérrez, Colectora Este Panamericana, Av. Henry Ford. Excepto parcelas frentistas a la Av. Henry Ford.

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Marcos Sastre, desde la calle Cnel. Vilela hasta la calle Carlos Pellegrini.

ZONA C4A:

Límite de altura PB + 4

1. Parcelas frentistas a la Av. Henry Ford entre calle Albarellos y Colectora Este Panamericana.

ZONA C4b:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a la margen Noroeste de la calle Cnel. Vilela, desde la Colectora Este Panamericana Ruta 9 hasta la calle Marcos Sastre, y parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Cnel. Vilela, desde la calle Marcos Sastre hasta la calle Quintana.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Límite de altura PB + 8

1. Área delimitada por la calle Quintana, calle José Romero, calle Paul Groussac y ambos márgenes de la calle Cnel. Vilela.

ARTÍCULO 7. Limítense los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de General Pacheco.

ZONA C1:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la margen norte de la Av. de los Constituyentes desde la calle Sans Souci hasta la calle Bolívar, y parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. de los Constituyentes desde la calle Bolívar hasta la calle Buenos Aires.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplirse con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e), retiro de frente (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso b) y presentarse un Estudio de Impacto Vial (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso d).

ZONA C2a:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Henry Ford desde la calle Paul Groussac hasta la Av. Juan Domingo Perón, y parcelas frentistas directas a ambos márgenes de la Av. de los Constituyentes desde la Av. Juan Domingo Perón hasta el Arroyo Las Tunas.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, con las siguientes condiciones:

- a. Los accesos vehiculares al predio deberán resolverse exclusivamente desde las arterias principales mencionadas, quedando prohibida la generación de accesos vehiculares, ingresos o egresos por calles secundarias o residenciales linderas. Asimismo, no se admitirán configuraciones de proyecto que impliquen derivación de tránsito, cargas o descargas hacia el interior de áreas residenciales.
- b. Garantizarse una superficie absorbente mínima del treinta por ciento (30%) de la superficie total del lote (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso g).
- c. Los proyectos deberán prever su implantación de manera tal que no generen impactos negativos sobre el entorno residencial inmediato, en particular en lo relativo a tránsito, maniobras, carga y descarga, ruidos y funcionamiento operativo. La Autoridad de Aplicación podrá requerir adecuaciones al proyecto cuando se verifique la posible afectación de las condiciones de habitabilidad de las áreas linderas.

ZONA C2b:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la RP 24 Av. Hipólito Yrigoyen (ex 197) desde la calle Sarmiento; Av. de los Constituyentes hasta vías del FF.CC.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplirse con la exigencia de cocheras (conforme lo dispuesto en el Artículo 12 inciso e) y presentar un Estudio de Capacidad de Redes de Infraestructura (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso f).

Las edificaciones deberán integrarse al tejido urbano circundante, evitando configuraciones edilicias aisladas que generen rupturas en la continuidad del perfil urbano. No se admitirán tipologías de edificación en torre aislada sobre basamento libre, salvo que se garantice su adecuada integración morfológica mediante criterios de implantación, ocupación del suelo y relación con la línea municipal conforme a lo que establezca la reglamentación vigente.

ZONA C4a:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Boulogne Sur Mer desde la RP 24 Av. Hipólito Yrigoyen (ex 197) hasta el límite con las vías del FF.CC. Mitre.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso deberá, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, con las siguientes condiciones:

- a. Deberá cumplirse con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).
- b. En los casos en que las parcelas linden con tejido residencial de menor escala, no se admitirán paramentos medianeros ciegos expuestos hacia dichos predios. Las



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

edificaciones deberán prever tratamientos arquitectónicos adecuados, tales como retiros, escalonamientos, aperturas, patios, o cualquier otro recurso de diseño que garantice una adecuada integración con el entorno y evite impactos negativos en términos de iluminación, ventilación y calidad ambiental de los predios linderos.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir adecuaciones al proyecto a fin de asegurar el cumplimiento de los presentes criterios.

ZONA R2c:

Límite de altura PB + 2

1. Área comprendida entre la Av. Boulogne Sur Mer (excepto frentistas a la misma), calle O'Higgins, calle Yapeyú y calle San Martín de Tours.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o modificación edilicia, además de lo establecido en la normativa urbanística vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Preservación del carácter urbano. Las intervenciones deberán respetar la escala, morfología y tejido urbano predominante, priorizando la continuidad del perfil edilicio y la identidad del área.
- b. Compatibilidad tipológica. Sólo se admitirán tipologías edilicias compatibles con tejido residencial de baja densidad, quedando prohibidos los edificios multifamiliares de media o alta densidad y cualquier desarrollo que implique una alteración sustancial de la estructura urbana existente.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

- c. Prohibición de torres y volumetrías disruptivas. No se admitirán tipologías de edificación en torre, cuerpos aislados de gran altura o desarrollos que generen ruptura de la continuidad del tejido urbano.
- d. Prohibición de excepciones. No podrán otorgarse excepciones a las disposiciones del presente artículo que impliquen incremento de altura, densidad o modificación de las condiciones tipológicas establecidas, aun mediante ordenanza particular.

ZONA R2d:

Límite de altura PB + 2

1. Área comprendida entre la Av. Boulogne Sur Mer (excepto frentistas a la misma), calle Vélez Sarsfield, límite de El Chasqui y RP 24 Av. Hipólito Yrigoyen (ex 197).

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o modificación edilicia deberá cumplir, además de lo establecido en la normativa urbanística vigente, con las siguientes condiciones:

- a. Preservación del carácter urbano. Las intervenciones deberán respetar la escala, morfología y tejido urbano predominante, priorizando la continuidad del perfil edilicio y la identidad del área.
- b. Compatibilidad tipológica. Sólo se admitirán tipologías edilicias compatibles con tejido residencial de baja densidad, quedando prohibidos los edificios multifamiliares de media o alta densidad y cualquier desarrollo que implique una alteración sustancial de la estructura urbana existente.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

- c. Prohibición de torres y volumetrías disruptivas. No se admitirán tipologías de edificación en torre, cuerpos aislados de gran altura o desarrollos que generen ruptura de la continuidad del tejido urbano.
- d. Prohibición de excepciones. No podrán otorgarse excepciones a las disposiciones del presente artículo que impliquen incremento de altura, densidad o modificación de las condiciones tipológicas establecidas, aun mediante ordenanza particular.

ZONA C4b:

Límite de altura PB + 8

1. Área delimitada por Av. de los Constituyentes, Arroyo Las Tunas, margen Norte de las vías del FF.CC., Av. de los Constituyentes.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá presentar un Estudio Hidráulico (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso c) y garantizar una superficie absorbente mínima del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del lote (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso g).



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ARTÍCULO 8. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de El Talar.

ZONA C1:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a la Av. San Martín, entre calles General Pacheco e Isla Soledad.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso deberá cumplir, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, con las siguientes condiciones:

- a. Deberá cumplirse con la obligatoriedad de cocheras conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e.
- b. Con el objeto de garantizar una adecuada integración con el tejido residencial circundante, en las parcelas ubicadas sobre calles paralelas a la Av. San Martín que resulten linderas o próximas al área definida como ZONA C1 de la localidad de El Talar, se establece un límite de altura máximo de PB + 3. La determinación del alcance de esta transición deberá efectuarse conforme a los criterios objetivos establecidos en el Artículo 12 inciso k, en función de la localización, características de la manzana y relación con el entorno inmediato.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA C2b:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la Av. Hipólito Yrigoyen (RP 24 ex 197) entre calle Colombia y Colectora Este Panamericana, y parcelas frentistas a la Colectora Este Panamericana desde calle Las Heras hasta la calle Colombia.
2. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la RP 24 Av. Hipólito Yrigoyen (ex 197) desde vías del FF.CC. hasta la calle Francia.

En las parcelas comprendidas dentro de las áreas descriptas precedentemente (ZONA C2b – Límite de altura PB + 6 - Puntos 1 y 2), todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso deberá cumplir, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, con las siguientes condiciones:

- a. Cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo dispuesto en el Artículo 12 inciso e) y presentarse un Estudio de Impacto Vial (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso d).
- b. Los accesos vehiculares a los predios deberán resolverse prioritariamente desde las arterias principales mencionadas, quedando prohibida la generación de ingresos o egresos por calles secundarias o residenciales linderas. No se admitirán configuraciones de proyecto que impliquen derivación de tránsito, maniobras, carga o descarga hacia el interior de áreas residenciales, ni aquellas que puedan generar saturación o deterioro de la circulación en la red vial local.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la reorganización de accesos, restricciones operativas o soluciones técnicas específicas a fin de preservar el adecuado funcionamiento del sistema vial.

ZONA C4a:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. La Paloma desde la calle El Pensamiento hasta la calle 25 de Mayo y parcelas frentistas a la calle Paul Groussac desde la calle 25 de Mayo / José Alfredo Di Mateo hasta la RP 24 Av. Hipólito Yrigoyen (ex 197).
2. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Las Dalias desde la calle Brig. Gral. Juan Manuel de Rosas hasta la calle Tte. Gral. Juan José Valle, calle Cotenaster, calle El Pensamiento, calle Liquidámbar, calle Brig. Gral. Juan Manuel de Rosas, calle Las Dalias.

ARTÍCULO 9. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de Troncos del Talar.

ZONA C3:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la Av. Intendente Victoriano M. de Alegría (RP 24 ex 197) entre calle Cnel. M. Escalada y Av. Liniers.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Deberá cumplirse con la obligatoriedad de cocheras (conforme con lo dispuesto en el Artículo 12 inciso e) y presentarse un Estudio de Impacto Vial (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso d).

- b. Los accesos vehiculares a los predios deberán resolverse preferentemente desde la Av. Intendente Victoriano M. de Alegría, quedando restringida la generación de ingresos o egresos por calles laterales o residenciales. No se admitirán configuraciones de proyecto que impliquen derivación de tránsito, maniobras, carga o descarga hacia calles secundarias, ni aquellas que puedan generar interferencias en la circulación local.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la relocalización, limitación o adecuación de accesos a fin de preservar el adecuado funcionamiento del sistema vial.

ZONA C4A:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a la calle Independencia entre Av. Intendente Victoriano M. de Alegría (RP 24 ex 197) y calle Almirante Brown.

ZONA UE:

Límite de altura PB + 2

1. Área comprendida por la calle Marcos Paz, límite Noroeste de las parcelas frentistas a la calle Cnel. Pringles, calle Azul, Av. Intendente Victoriano M. de Alegría (RP 24 ex 197), exceptuando las parcelas frentistas, Av. Bancalari, Este



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Parcela 145N y Este de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3 Parcela 145G.

Límite de altura PB + 3

1. Área conformada por parcelas en la ribera del Canal Aliviador, desde el Noroeste de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Parcela 144K, hasta la proyección de la calle Peralta Martínez.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Deberá presentarse un Estudio Hidráulico (conforme lo dispuesto por el Artículo 12 inciso c) y garantizarse una superficie absorbente mínima del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del lote (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso g).

ARTÍCULO 10. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de Don Torcuato.

ZONA C1:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas al Acceso Norte Panamericana (Ruta 9) desde la calle Gral. Belgrano hasta la calle Leopoldo Lugones y parcelas frentistas a la calle Leopoldo



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Lugones entre Acceso Norte Panamericana (Ruta 9) y la calle Roberto D. Laplace.

ZONA C2a:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Boulogne Sur Mer, desde la calle Emilio Lamarca hasta la Colectora Este Panamericana Ramal Pilar.
2. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Boulogne Sur Mer, desde la Colectora Oeste Panamericana Ramal Pilar hasta la Av. Marcelo T. de Alvear.
3. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la calle Triunvirato, desde la Colectora Oeste Panamericana Ramal Pilar hasta la calle Jean Jaures.
4. Parcelas frentistas a la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202), desde la calle Lugones hasta la Colectora Este Acceso Norte.

En las parcelas comprendidas dentro de las áreas descriptas precedentemente (ZONA C2a – Límite de altura PB + 5), todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).
- b. En los casos en que las parcelas linden con tejido residencial de menor escala, no se admitirán paramentos medianeros ciegos expuestos hacia dichos predios. Las



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

edificaciones deberán prever tratamientos arquitectónicos adecuados, tales como retiros, escalonamientos, patios u otras soluciones de diseño que aseguren una adecuada integración con el entorno y eviten impactos negativos en términos de iluminación, ventilación y calidad ambiental.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir adecuaciones al proyecto a fin de garantizar el cumplimiento de estos criterios.

- c. Con el objeto de garantizar una adecuada integración con el tejido urbano circundante, en las parcelas ubicadas sobre calles paralelas a las arterias mencionadas en el presente artículo, se establece un límite de altura máximo de PB + 3. La determinación del alcance de esta transición deberá efectuarse conforme a los criterios objetivos establecidos en el Artículo 12 inciso k, en función de la localización, características de la manzana y relación con el entorno inmediato.

ZONA C2b:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas al margen Noroeste de la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202) desde la calle Lucio Meléndez hasta la calle Burgos; parcelas frentistas al margen Sureste de la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202) desde la calle Burgos hasta la calle Guayaquil y parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202) desde la calle Guayaquil hasta la calle Reynoso.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

2. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202), desde la calle Reynoso hasta la Colectora Oeste Panamericana Ramal Pilar.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).
- b. Los accesos vehiculares a los predios deberán resolverse prioritariamente desde la Av. Ángel T. de Alvear, quedando restringida la generación de ingresos o egresos por calles secundarias o residenciales linderas. No se admitirán configuraciones de proyecto que impliquen derivación de tránsito, maniobras, carga o descarga hacia calles internas, ni aquellas que puedan generar interferencias en la circulación local.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la adecuación, relocalización o limitación de accesos a fin de preservar el adecuado funcionamiento del sistema vial.

3. Parcelas frentistas a ambos márgenes de la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202) desde la Av. del Libertador Gral. San Martín hasta la calle Lucio Meléndez y área comprendida por la Av. del Trabajo, Av. del Libertador Gral. San Martín, Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202), calle Carlos y Av. del Trabajo.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso deberá, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Cumplir con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo dispuesto por el Artículo 12 inciso e) y presentar un Estudio de Impacto Urbano (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso c).

ZONA C4A:

Límite de altura PB + 5

1. Parcelas frentistas a la Av. del Trabajo, desde la calle Suiza hasta la calle Italia.

ZONA R2g:

Límite de altura PB + 5

1. Área comprendida por la calle Boulogne Sur Mer, la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202) y la Colectora Oeste Panamericana Ramal Pilar. Excepto las parcelas frentistas a la calle Boulogne Sur Mer y la Av. Ángel T. de Alvear (RP 23 ex 202).



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ARTÍCULO 11. Límitese los perfiles urbanos y las alturas máximas de los emprendimientos urbanísticos a construirse en los siguientes sectores de la localidad de Nordelta.

ZONA C5:

Límite de altura PB + 6

1. Parcelas frentistas a la Av. Santa María de las Conchas (RP 27) desde el Este de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Sección D, Chacra 8, Fracción 1 – Parcela 2ª, hasta la calle Pasaje de las Ciencias.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Deberá presentarse un Estudio de Impacto Vial (conforme lo dispuesto en el Artículo 12 inciso d), un Estudio de Impacto Ambiental (conforme lo establecido por el Artículo 12 inciso h) y cumplirse con la obligatoriedad de cocheras (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso e).
- b. Los proyectos deberán garantizar una adecuada integración paisajística con el entorno ribereño, evitando impactos negativos sobre las visuales, el perfil urbano y la calidad escénica del área. A tal efecto deberán contemplarse tratamientos de fachada, volumetría y materiales compatibles con el entorno, evitarse barreras visuales continuas hacia la ribera y priorizarse soluciones que favorezcan la permeabilidad visual y la relación con el paisaje natural.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

La Autoridad de Aplicación podrá requerir adecuaciones al proyecto a fin de asegurar el cumplimiento de estos criterios.

ZONA UE:

Límite de altura PB + 3

1. Área conformada por parcelas en la ribera del Canal Aliviador, desde el Sur de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Sección Y, Fracción 3, hasta el Noroeste de la parcela con nomenclatura catastral Circunscripción 3, Parcela 144K.

En las parcelas comprendidas dentro del área descrita en el párrafo precedente, todo proyecto de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de lo establecido en la normativa urbanística y edilicia vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Presentar un Estudio Hidráulico (conforme con lo establecido por el Artículo 12 inciso c), garantizarse una superficie absorbente mínima del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del lote (conforme lo establecido en el Artículo 12 inciso g), y establecer un retiro mínimo desde la línea de ribera del Canal Aliviador, el cual deberá mantenerse libre de construcciones, rellenos o cualquier intervención que altere el escurrimiento natural del agua. Dicho retiro deberá destinarse preferentemente a espacio verde, área de absorción o tratamiento paisajístico, conforme a las condiciones que establezca la reglamentación vigente.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ZONA UM – Distrito UM2:

Límite de altura PB + 12

1. Área conformada por los planos particularizados como “Centro Cívico 1” y “Centro Cívico 2”, agregados.
2. Área conformada por los planos particularizados como “Sector Castaños – Estación de FF.CC.”, agregados.

Con relación a esta ZONA UM – Distrito UM2, los proyectos que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza, cuenten con expediente iniciado y no hayan obtenido aprobación definitiva, continuarán su tramitación conforme a la normativa vigente al momento de su inicio, en los términos de las Ordenanzas N° 3982/22 (“Plan Particularizado Centro Cívico – 1ra. Etapa”), N° 4077/23 (“Plan Particularizado Centro Cívico – 2da. Etapa”) y N° 4126/23 (“Reglamento de Urbanización del Área Central”).

La presente disposición no implicará en ningún caso el reconocimiento de derechos adquiridos respecto de condiciones urbanísticas que no hubieran sido expresamente aprobadas con carácter definitivo.

ARTÍCULO 12. Disposiciones Generales aplicables a todas las Zonas.

Déjese establecido que, en caso de unificación parcelaria, los perfiles urbanos sólo se concederán si los lotes que se unifican cumplen con los parámetros indicados en el Artículo 53 del Código de Zonificación en vigencia – Ordenanza Municipal N° 1894/96.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Las facultades de la Autoridad de Aplicación deberán ejercerse conforme a criterios objetivos, técnicos y previamente establecidos, quedando prohibida toda decisión fundada exclusivamente en apreciaciones discrecionales no verificables.

En todas las zonas del Partido, los proyectos de obra nueva, ampliación o cambio de uso, además de la normativa urbanística vigente, deberán cumplir con los siguientes criterios generales de implantación, integración urbana y funcionamiento del entorno:

a. Implantación y relación con la parcela.

- 1) La edificación deberá adecuarse a las dimensiones del lote, respetando los retiros mínimos, la ocupación del suelo y las condiciones de implantación establecidas por la normativa vigente.
- 2) En parcelas linderas a tejido de menor escala, deberán adoptarse soluciones de transición volumétrica tales como retiros, escalonamientos o reducción progresiva de altura.

b. Integración urbana y perfil edilicio.

- 1) La altura y volumetría de la edificación deberán guardar relación con el ancho de la vía pública y el perfil edilicio predominante del sector.
- 2) No se admitirán tipologías de edificación en torre aislada sobre basamento libre en áreas de tejido residencial, salvo en zonas donde se encuentren expresamente habilitadas.
- 3) En frentes continuos o consolidados, deberá respetarse la alineación predominante de la línea municipal.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

4) Obligatoriedad de retiro de frente. Con destino a ensanche futuro de la vía, deberá materializarse conforme a las dimensiones y condiciones que establezca la reglamentación vigente. Dicho retiro deberá mantenerse libre de edificaciones cerradas, permitiéndose únicamente accesos vehiculares, senderos peatonales y tratamiento paisajístico conforme a lo que determine la Autoridad de Aplicación.

c. Condiciones de habitabilidad del entorno.

1) El Estudio de Impacto Urbano, suscripto por profesional competente, deberá evaluar integralmente los efectos del proyecto sobre el entorno inmediato, incluyendo como mínimo:

- Impacto sobre la infraestructura existente.
- Condiciones de accesibilidad y circulación.
- Demanda de servicios urbanos.
- Integración con el tejido circundante.
- Efectos ambientales y paisajísticos.

2) Los proyectos deberán garantizar condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y privacidad, tanto para las unidades proyectadas como para los predios linderos.

3) No se admitirán configuraciones que generen sombras excesivas, vistas invasivas o afectaciones significativas sobre viviendas existentes.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

- 4) La Autoridad de Aplicación podrá requerir adecuaciones al proyecto o la incorporación de medidas de mitigación cuando se verifiquen impactos negativos relevantes.
- 5) Estudio Hidráulico.
 - a) Deberá estar suscripto por profesional competente, que evalúe el comportamiento hidráulico del predio y su entorno inmediato, así como el impacto del proyecto sobre el sistema de escurrimiento pluvial.
 - b) La cota de nivel de Planta Baja de las edificaciones deberá determinarse conforme a lo establecido en el Estudio Hidráulico aprobado por la Autoridad de Aplicación y no podrá ser inferior a la cota de seguridad hidráulica que establezca la reglamentación vigente.
 - c) La ejecución de subsuelos o niveles bajo la cota del terreno natural sólo será admitida cuando el Estudio Hidráulico demuestre que su construcción no afectará el comportamiento hidráulico del predio ni de los predios linderos, ni interferirá con el escurrimiento natural o artificial de las aguas.
 - d) Cuando se proyecten subsuelos, deberán preverse los sistemas de impermeabilización, drenaje y bombeo necesarios para evitar infiltraciones o anegamientos, de acuerdo con las especificaciones técnicas que establezca la Autoridad de Aplicación.
 - e) Los proyectos deberán garantizar que el escurrimiento de las aguas pluviales no resulte agravado respecto de las condiciones existentes con anterioridad al desarrollo del emprendimiento.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

- f) La Autoridad de Aplicación podrá exigir la incorporación de medidas complementarias de mitigación hidráulica, tales como reservorios pluviales, sistemas de infiltración, superficies drenantes u otras soluciones técnicas equivalentes, cuando las características del proyecto o del área así lo requieran.
- g) La superficie absorbente exigida, deberá mantenerse libre de construcciones, solados impermeables u otros tratamientos que impidan la infiltración natural del agua en el suelo.
- d. Accesos y funcionamiento urbano.
- 1) La obligatoriedad de presentar un Estudio de Impacto Vial, suscripto por profesional competente, deberá evaluar la incidencia del proyecto sobre la red vial circundante, la capacidad de las intersecciones próximas, y las condiciones de accesibilidad y circulación vehicular. La Autoridad de Aplicación podrá requerir adecuaciones al proyecto o la incorporación de medidas de mitigación cuando el estudio determine afectaciones a la fluidez o seguridad del tránsito.
- 2) La Autoridad de Aplicación podrá requerir la incorporación de medidas de mitigación del impacto vial, tales como adecuación de accesos vehiculares, redistribución de circulaciones internas, ampliación de áreas de estacionamiento u otras soluciones técnicas equivalentes que contribuyan a preservar la seguridad y fluidez del tránsito en el sector.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

- 3) Los accesos vehiculares deberán resolverse prioritariamente desde arterias principales, evitando su localización sobre calles residenciales de baja capacidad.
- 4) Los proyectos que impliquen actividades con carga y descarga deberán prever espacios internos para dichas operaciones, evitando interferencias con la vía pública.

e. Cocheras y estacionamiento.

- 1) La dotación de cocheras será obligatoria en todo el Partido, con el objeto de evitar la saturación del espacio público y mitigar el impacto del desarrollo urbano sobre el sistema vial.
- 2) La cantidad mínima será de una (1) cochera por unidad funcional, la cual deberá resolverse dentro de la parcela correspondiente al emprendimiento. En ningún caso podrá trasladarse la demanda de estacionamiento a la vía pública.
- 3) La reglamentación podrá establecer:
 - a) Exigencias mayores en zonas con alta saturación de estacionamiento o tránsito crítico.
 - b) Criterios diferenciales en función del uso, escala del emprendimiento y características del área.
 - c) Requerimientos adicionales para desarrollos de alta densidad o localizados en corredores urbanos de alta intensidad.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

- 4) Las cocheras exigidas no podrán ser reemplazadas por estacionamiento en la vía pública ni por mecanismos de compensación fuera del predio.
 - 5) Las plantas destinadas exclusivamente a estacionamiento vehicular ubicadas por encima de la Planta Baja, siempre que se desarrollen como espacios libres no habitables, no serán computadas a los efectos del límite de altura ni del Factor de Ocupación Total (FOT), conforme a las condiciones que establezca la reglamentación.
- f. Infraestructura y servicios.
- 1) Deberá presentarse un Estudio de Capacidad de Redes de Infraestructura, suscripto por profesional competente, que evalúe la aptitud de los servicios existentes (incluyendo, como mínimo, desagües pluviales, red cloacal, agua potable y suministro eléctrico) para absorber la demanda generada por el proyecto.
 - 2) Cuando el estudio determine insuficiencia de capacidad, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la ejecución de obras de adecuación, refuerzo o ampliación como condición previa a la aprobación del proyecto.
- g. Superficie absorbente y drenaje.
- La superficie absorbente exigida deberá mantenerse libre de edificaciones, solados impermeables o cualquier elemento que impida la infiltración natural. Además, deberá garantizarse que el proyecto no incremente el escurrimiento superficial hacia predios linderos o la vía pública.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

h. Criterio general de no afectación.

- 1) La obligatoriedad de presentar un Estudio de Impacto Ambiental, suscripto por autoridad competente, deberá evaluar los efectos del proyecto sobre el medio físico, biótico y antrópico, con especial consideración de la proximidad a la ribera, el sistema de drenaje natural, la vegetación existente y la capacidad de soporte del entorno.
- 2) La Autoridad de Aplicación podrá exigir medidas de mitigación, recomposición o compensación ambiental. Además, deberá fundar toda observación, requerimiento o rechazo, no pudiendo apartarse en forma discrecional.
- 3) Los proyectos deberán implantarse de modo tal que no generen impactos negativos relevantes sobre el entorno urbano, entendiéndose como tales aquellos que afecten la circulación, la habitabilidad, la infraestructura o la calidad ambiental del área.

i. Plazos y silencio administrativo.

- 1) La Autoridad de Aplicación deberá expedirse en un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles desde la presentación completa del proyecto.
- 2) Vencido dicho plazo sin observaciones fundadas se considerará aprobado el aspecto urbanístico del proyecto en lo relativo a los parámetros regulados por la presente ordenanza.

j. Los estudios técnicos exigidos deberán ajustarse a parámetros metodológicos estandarizados definidos por la reglamentación.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

La Autoridad de Aplicación sólo podrá formular observaciones fundadas en incumplimientos objetivos de dichos parámetros, no pudiendo rechazar proyectos por criterios subjetivos o no previstos normativamente.

k. En los casos en que la presente ordenanza establezca rangos o gradientes de altura entre distintos sectores, la determinación de la altura máxima aplicable a cada parcela deberá ajustarse a criterios objetivos y verificables. A tal efecto, se establecen los siguientes parámetros:

a) Distancia a corredores de mayor jerarquía urbana:

- Parcelas ubicadas hasta cincuenta (50) metros de avenidas o vías estructurantes: podrán adoptar la altura máxima superior prevista para la zona.
- Parcelas ubicadas entre cincuenta (50) y cien (100) metros: deberán adoptar alturas intermedias.
- Parcelas ubicadas a más de cien (100) metros: deberán ajustarse a la altura mínima del sector.

b) Ancho de la vía pública:

- Calles menores a doce (12) metros: altura máxima PB + 6
- Calles entre doce (12) y veinte (20) metros: altura máxima PB + 8
- Avenidas o vías mayores a veinte (20) metros: podrán admitir alturas superiores conforme la zona.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

c) Relación con el tejido lindero:

En parcelas contiguas a áreas de menor escala, deberá aplicarse una transición volumétrica mediante retiros, escalonamientos o reducción progresiva de altura.

La aplicación de estos criterios será obligatoria y no podrá quedar sujeta a interpretación discrecional de la Autoridad de Aplicación.

La reglamentación podrá complementar estos parámetros mediante instrumentos técnicos, sin alterar los criterios aquí establecidos.

ARTÍCULO 13. Las zonas industriales no comprendidas en la presente norma que carezcan de una altura máxima establecida conforme al Código de Zonificación vigente, los emprendimientos urbanísticos que propongan el cambio de uso del suelo industrial hacia usos no conformes al distrito, tales como residencial, comercial u oficinas, deberán someter el proyecto a evaluación previa de la Dirección del Planeamiento Sostenible y Análisis Urbanístico, y posterior giro al Honorable Concejo Deliberante para su evaluación.

A tal efecto, deberá presentarse un estudio que incluya:

- a. Análisis del perfil urbano propuesto.
- b. Altura máxima proyectada.
- c. Relación con el entorno inmediato.
- d. Compatibilidad funcional con los usos existentes.
- e. Impacto sobre la infraestructura y servicios urbanos.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

La Autoridad de Aplicación evaluará la viabilidad del cambio de uso del suelo y su adecuación al contexto urbano, pudiendo establecer condiciones, limitaciones o requerir adecuaciones al proyecto. La aprobación de tales emprendimientos requerirá, en todos los casos, el dictado del acto administrativo correspondiente, sin perjuicio de las demás autorizaciones que resulten exigibles conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO 14. Establécese que, tratándose de edificaciones en altura dentro de urbanizaciones cerradas, tanto del tipo Barrio Cerrado como Club de Campo, la Dirección Coordinadora de Planeamiento Sostenible y Análisis Urbanístico deberá emitir un informe técnico previo, fundado y de carácter vinculante, en el cual se evalúe el proyecto en función de los perfiles urbanos aledaños, las condiciones morfológicas del entorno y la capacidad de soporte del área.

Dicho informe constituirá condición necesaria para la continuidad del trámite, no pudiendo el Honorable Concejo Deliberante aprobar proyectos que cuenten con dictamen técnico desfavorable.

En todos los casos, el proyecto deberá ser elevado al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y aprobación correspondiente, acompañado del informe técnico mencionado.

El dictamen técnico deberá ser debidamente fundado en parámetros objetivos y verificables. En caso de dictamen desfavorable, el interesado podrá solicitar revisión técnica mediante instancia administrativa superior.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

ARTICULO 15. Se adjunta como ANEXOS I y II Mapas de Diagnóstico y Mapas de Propuestas respectivamente.

ARTÍCULO 16. Definiciones.

A los efectos de la presente ordenanza, establécese las siguientes definiciones, las cuales serán de aplicación obligatoria en el marco de lo dispuesto en el Artículo 12:

1. Retiro de fondo:

Distancia mínima obligatoria que debe mantenerse libre de edificación entre el límite posterior de la parcela y cualquier construcción, destinada a garantizar condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, privacidad, absorción del suelo y equilibrio del tejido urbano. Su cumplimiento será exigible conforme a los criterios establecidos en el Artículo 12.

2. Factor de Absorción del Suelo (FAS):

Relación entre la superficie del terreno que debe permanecer absorbente o permeable y la superficie total de la parcela, destinada a favorecer la infiltración del agua de lluvia, reducir el escurrimiento superficial y contribuir al equilibrio ambiental del área. Su determinación y verificación se realizará conforme a los parámetros técnicos definidos en el Artículo 12.

3. Relevamiento forestal:

Informe técnico elaborado por profesional competente que identifica, cuantifica y caracteriza el arbolado existente en una parcela, incluyendo especies, estado fitosanitario, dimensiones y valor ambiental, con el objeto de evaluar su preservación, traslado o compensación en el marco del proyecto. Deberá ajustarse a los criterios objetivos establecidos en el Artículo 12.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

4. Estudio de suelo:

Análisis técnico geotécnico del terreno que determina sus características físicas y mecánicas, incluyendo capacidad portante, composición, nivel freático y condiciones de estabilidad, a fin de garantizar la seguridad estructural de las construcciones proyectadas, conforme a los requisitos establecidos en el Artículo 12.

5. Camino de sirga:

Franja de terreno de uso público obligatoria, contigua a cursos o espejos de agua, de quince (15) metros de ancho medidos desde la línea de ribera, destinada a permitir el libre tránsito, la conservación ambiental, el mantenimiento y la gestión hídrica. Dicha franja no podrá ser ocupada ni obstruida por construcciones, cercos u otros elementos que limiten su uso público, conforme a lo establecido en la normativa vigente y a los criterios de aplicación previstos en el Artículo 12.

6. Retiro de frente:

Distancia mínima obligatoria entre la línea municipal y la edificación, destinada a ordenar el perfil urbano, garantizar condiciones de seguridad, accesibilidad, iluminación y contribuir a la calidad del espacio público. Su aplicación se regirá por los criterios objetivos establecidos en el Artículo 12.

7. Estudio de impacto urbano:

Informe técnico interdisciplinario que evalúa los efectos de un proyecto sobre el entorno urbano inmediato y mediato, incluyendo aspectos de tránsito, densidad, servicios, espacio público y compatibilidad con el tejido existente. Deberá ajustarse a parámetros metodológicos estandarizados y verificables conforme a lo dispuesto en el Artículo 12.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

8. Estudio hidráulico:

Análisis técnico que evalúa el comportamiento del agua superficial y subterránea en relación con el proyecto, considerando escurrimientos, capacidad de drenaje, riesgo de anegamientos y medidas de mitigación necesarias para no afectar el sistema hídrico del área. Su contenido y evaluación se regirán por los criterios establecidos en el Artículo 12.

9. Estudio de capacidad de redes:

Informe técnico que determina la capacidad existente de las redes de infraestructura (agua, cloacas, energía eléctrica, gas y otras), para abastecer el proyecto propuesto, así como las eventuales adecuaciones o ampliaciones necesarias para su correcto funcionamiento, conforme a los parámetros definidos en el Artículo 12.

10. Estudio de impacto ambiental:

Evaluación técnica que analiza los efectos del proyecto sobre el ambiente, incluyendo factores como aire, agua, suelo, ruido, biodiversidad y calidad de vida, proponiendo medidas de mitigación, corrección o compensación cuando corresponda, conforme a la normativa vigente y a los criterios objetivos establecidos en el Artículo 12.

ARTÍCULO 16 Bis. Principios de interpretación y aplicación.

Las disposiciones de la presente ordenanza deberán interpretarse y aplicarse conforme a los siguientes principios rectores:



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

1. Principio de objetividad normativa:

Toda determinación en materia urbanística deberá fundarse en criterios objetivos, medibles y verificables establecidos en la presente ordenanza, quedando expresamente prohibida cualquier decisión basada en apreciaciones discrecionales, subjetivas o no previstas normativamente.

2. Principio de igualdad ante la norma:

Las disposiciones deberán aplicarse de manera uniforme a todos los casos que se encuentren en igualdad de condiciones, garantizando la igualdad ante la ley y evitando tratamientos diferenciados no previstos en el régimen general.

3. Principio de previsibilidad y seguridad jurídica:

La interpretación de la norma deberá priorizar la certeza en su aplicación, de modo tal que los administrados puedan conocer de manera previa, clara y completa las condiciones aplicables a sus proyectos, evitando interpretaciones contradictorias o cambiantes.

4. Principio de primacía del texto normativo:

En caso de duda interpretativa, prevalecerá lo establecido en el articulado de la presente ordenanza por sobre cualquier otra consideración, debiendo la cartografía y demás instrumentos complementarios ser utilizados exclusivamente como herramientas de apoyo, sin alterar el alcance de la norma.

5. Principio de aplicación sistemática:

Las disposiciones de la presente ordenanza deberán interpretarse de manera integral, en coherencia con el conjunto del régimen urbanístico, en particular con los criterios establecidos en el Artículo 12 y las definiciones del Artículo 16.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

6. Principio de prohibición de excepciones:

Ninguna interpretación podrá habilitar, directa o indirectamente, la alteración de los parámetros urbanísticos establecidos mediante mecanismos excepcionales, individuales o discrecionales, debiendo cualquier modificación realizarse exclusivamente a través de normas de carácter general.

7. Principio de resolución restrictiva ante ambigüedad:

En caso de superposición normativa o ambigüedad interpretativa, deberá adoptarse la solución que resulte más restrictiva en materia de intensidad de uso y parámetros urbanísticos, salvo disposición expresa en contrario.

ARTÍCULO 17. La presente ordenanza se aplicará a todos los proyectos urbanísticos, edilicios o de cambio de uso que se presenten con posterioridad a su promulgación, cualquiera sea su naturaleza o escala, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 17.1. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza aquellos proyectos que, a la fecha de su promulgación, cuenten con expedientes municipales de proyectos presentados antes del 5 de noviembre de 2025. Actos administrativos firmes y/o vigentes, tales como certificados de prefactibilidad, factibilidad, viabilidad urbanística o permisos de obra, debidamente otorgados por la autoridad competente.

Dicha exclusión se mantendrá en la medida en que los proyectos se ajusten a los términos y condiciones de los actos administrativos que les dieron origen.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

No obstante, el titular del proyecto podrá optar expresamente por acogerse al régimen de la presente ordenanza, en cuyo caso le será de aplicación en su totalidad.

ARTÍCULO 17.2. La presente ordenanza no podrá interpretarse ni aplicarse de modo tal que implique alterar, reducir o restringir los indicadores urbanísticos oportunamente otorgados mediante Convalidación Técnica Final (Factibilidad) u otros actos administrativos equivalentes, correspondientes a:

- a. Conjuntos urbanísticos.
- b. Urbanizaciones especiales.
- c. Barrios cerrados.
- d. Desarrollos que cuenten con aprobación municipal previa a la promulgación de la presente, respecto de las obras, etapas o sectores comprendidos dentro de dichas aprobaciones.

ARTÍCULO 17.3. En los casos previstos en los artículos precedentes, las aprobaciones otorgadas conservarán su validez exclusivamente en relación con:

- a. Los indicadores, condiciones y restricciones urbanísticas expresamente autorizadas.
- b. Las etapas, superficies y usos contemplados en la aprobación original.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

Quedará sujeta a nueva evaluación y aprobación toda modificación del proyecto que:

- a. Altere los indicadores urbanísticos aprobados.
- b. Modifique la superficie, volumetría o altura de la edificación.
- c. Cambie el uso o destino autorizado.
- d. Afecte la implantación, retiros u ocupación del suelo.

ARTÍCULO 18. La presente norma es complementaria a la Ordenanza Municipal N° 3467/14 y al Decreto Municipal N° 1114/18, en lo relativo a la creación y reglamentación del Distrito de Gestión Especial Tigre Sur, así como a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N° 1894/96 – Código de Zonificación del Partido de Tigre – y sus Ordenanzas complementarias N° 1996/97, 2501/03, 3564/17 y 3776/21.

Toda disposición que se oponga a la presente norma quedará derogada en lo que resulte pertinente.

ARTÍCULO 19. Cláusulas Transitorias.

1. Los proyectos que, con anterioridad al dictado de la medida cautelar que suspendió la construcción de edificaciones en altura en el Partido, hubieran obtenido actos administrativos de viabilidad urbanística, factibilidad o permiso de obra, conservarán su validez y podrán continuar su desarrollo conforme a las condiciones oportunamente autorizadas.



*Honorable Concejo
Deliberante
Tigre*

2. A los efectos del cómputo de los plazos de vigencia de dichos actos administrativos, establécese que la medida cautelar referida implicó la suspensión del curso de los plazos originalmente previstos, incluyendo el plazo de ciento ochenta (180) días correspondiente a la viabilidad urbanística, el cual se reanudará a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza por el tiempo restante al momento de la suspensión.
3. Vencidos los plazos así reanudados sin que se hubieren iniciado las obras o cumplido las condiciones exigidas por la normativa aplicable, los actos administrativos caducarán de pleno derecho, quedando cualquier nueva presentación sujeta a la normativa urbanística vigente al momento de su solicitud.
4. Asimismo, cualquier modificación sustancial del proyecto aprobado, ampliación, cambio de uso o reformulación que exceda los parámetros originalmente convalidados, implicará la pérdida del régimen anterior y su sometimiento a las disposiciones vigentes.
5. Téngase por reanudado el cómputo del plazo remanente originalmente otorgado a los expedientes ut supra mencionados, el cual comenzará a correr a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 20. De Forma.

Sala de Comisiones, 22 de abril de 2026.