



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Tigre*  
*Bloque La Libertad Avanza*

**VISTO**

La proliferación acelerada de desarrollos inmobiliarios de mediana y gran escala en áreas residenciales consolidadas del Partido de Tigre, cuyas características, en cuanto a altura, densidad y volumen constructivo, resultan disonantes con el tejido urbano preexistente y con la capacidad de la infraestructura vial, de servicios y sanitaria instalada.

El proceso de revisión integral del Código de Zonificación vigente (Ordenanza 1894/96 y modificatorias), formalmente anunciado por el D.E. durante la apertura de sesiones ordinarias del presente año.

Las atribuciones que la legislación provincial otorga a los municipios en materia de planificación territorial, uso del suelo y control del desarrollo urbano, en ejercicio de su poder de policía; y

**CONSIDERANDO**

Que la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58) y la Ley N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo establecen que los municipios son autoridades competentes en materia de planificación urbana, desarrollo local y regulación del uso del suelo.

Que el Artículo 2 de la Ley N° 8912 impone como objetivos centrales de la planificación urbana, el mejoramiento de la calidad de vida, la utilización racional del suelo y la preservación del patrimonio natural y cultural, principios que deben guiar las decisiones del gobierno municipal.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Tigre*  
*Bloque La Libertad Avanza*

Que conforme la doctrina administrativa y jurisprudencial vigente, el derecho a construir (*ius aedificandi*) no es absoluto ni incondicionado, sino que se encuentra subordinado al interés público, a la normativa urbanística vigente y a sus eventuales modificaciones, conforme lo han sostenido prestigiosos juristas como Eduardo García de Enterría y Tomás Ramón Fernández.

Que se verifica un creciente desfasaje entre los nuevos desarrollos inmobiliarios y el marco normativo actual, lo cual genera impactos negativos sobre la infraestructura urbana y el ambiente, determinando la necesidad urgente de actualizar el ordenamiento territorial.

Que dicha situación ha generado preocupación social y reclamos de numerosos vecinos en diversas zonas del Distrito, ante el colapso progresivo de servicios públicos, tránsito vehicular, transporte, drenaje pluvial, suministro de agua, energía eléctrica y cloacas.

Que estos hechos configuran una situación de emergencia urbanística, entendida como un estado de alteración grave del equilibrio urbano y del normal desenvolvimiento de la vida comunitaria, que amerita la adopción de medidas de excepción transitorias, razonables y proporcionadas.

Que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que el concepto de emergencia habilita al Estado a tomar decisiones excepcionales frente a circunstancias extraordinarias que amenazan el orden social, siempre que tales medidas se justifiquen en el interés general y se apliquen con razonabilidad, sin afectar derechos adquiridos (Fallos: 313:1513, entre otros).



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Tigre*  
*Bloque La Libertad Avanza*

Que, en este marco, se impone la adopción de una suspensión transitoria de nuevas autorizaciones de obra para determinados desarrollos inmobiliarios, a fin de evitar que continúe incrementándose el daño al equilibrio urbano y se garantice que los nuevos emprendimientos se adecuen a la inminente normativa que se encuentra en elaboración.

Por ello, el Bloque de concejales de LA LIBERTAD AVANZA  
propone aprobar el siguiente

### **PROYECTO DE ORDENANZA**

ARTÍCULO 1. Declárese la emergencia urbanística en el Partido de Tigre por el término de 6 (SEIS) meses, contados a partir de la promulgación de la presente.

ARTÍCULO 2. Dispóngase, por el mismo plazo, la suspensión temporal de la recepción, tramitación, evaluación y/o autorización de nuevos proyectos de obra que contemplen:

- a. Construcciones en altura que superen los 6 (SEIS) metros.
- b. Edificaciones de vivienda multifamiliar.
- c. Conjuntos habitacionales o desarrollos de usos mixtos.
- d. Proyectos inmobiliarios cuya superficie cubierta total supere los 1.000 (MIL) metros cuadrados.

ARTÍCULO 3. La suspensión establecida NO afectará aquellos proyectos que, a la fecha de sanción de la presente Ordenanza, cuenten con permiso de obra firme otorgado mediante resolución administrativa definitiva.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Tigre*  
*Bloque La Libertad Avanza*

ARTÍCULO 4. Dispóngase también la suspensión, por igual plazo, de la tramitación de modificaciones de obra ya autorizadas, cuando impliquen una ampliación significativa del volumen constructivo, altura, densidad o uso originalmente aprobado.

ARTÍCULO 5. Quedan exceptuadas de la presente norma:

- a. Obras destinadas a uso industrial, fabril, comercial, de servicios o entretenimiento.
- b. Obras de infraestructura pública o privada de interés comunitario.
- c. Construcciones de viviendas unifamiliares de hasta 2 (DOS) plantas, siempre que el solicitante sea titular registral del inmueble y la finalidad sea vivienda propia.

ARTÍCULO 6. Durante el período de emergencia, el D.E. deberá agilizar el proceso de actualización del Código de Zonificación y remitir a este Honorable Concejo Deliberante el proyecto de ordenanza correspondiente para su evaluación, debate y eventual aprobación.

ARTÍCULO 7. De forma.

Bloque La Libertad Avanza, 30 de junio de 2025.