



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

7

Ref. : Expte N° 11750-S-2018.-
Comisión de Planificación Urbana y Medio Ambiente.-

DESPACHO DE COMISIÓN

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE:

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Código de Ordenamiento Urbano requiere de constantes revisiones adecuándolo al crecimiento y transformaciones que afectan a la ciudad, y en este sentido surge periódicamente la necesidad de contemplar los ajustes necesarios para una correcta utilización de los predios, sin desvirtuar las características de cada zona, y evitando perjuicios a linderos

Se hace necesario contemplar las adecuaciones necesarias que respondan a la realidad del vecino, flexibilizar las posibilidades constructivas, sin producir desajustes en las zonas y adaptarse a la actual realidad urbana y ambiental, en sectores que actualmente se han visto transformadas por el crecimiento y desarrollo urbano.

Es así que en Urbanizaciones Especiales en zonas Rb (Residenciales de Baja Densidad), se propone bajar en un 42.66 % la Densidad Poblacional máxima admitida siendo el límite máximo : 86 hab/Ha, a fin de permitir una mejor integración armónica al entorno.

Se contempla asimismo, respecto de la Ocupación admitida del Fondo Libre para instalaciones complementarias de la vivienda, la posibilidad de una ocupación proporcional a la superficie de los predios manteniendo los demás indicadores de cada zona, y respecto de los Retiros Laterales se ha incorporado la posibilidad de ocupar parcialmente uno de los retiros reglamentarios en planta baja, estableciendo condiciones de alturas y superficie máxima a ocupar, para evitar desajustes urbanos.

En la ocupación parcial de los Retiros de Frente, se incorpora una condición que contempla la cantidad de parcelas de cada cuadra, estableciendo un



**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO**

7

equidad respecto de las diferentes situaciones parcelarias de cada cuadra, aclarando que esta condición surge por la necesidad de contemplar una solución más efectiva para autorizar las ampliaciones o modificaciones de construcciones preexistentes.

Se incorporan otras correcciones menores para una mejor interpretación del texto, que no significan modificaciones, tal como la inclusión de Bienes patrimoniales, que se mencionan en el Listado obrante en la HOJA DE ZONA APP/1 y se ubican en zona Rm2.

Asimismo en el Cuadro de Usos, se incluye la posibilidad de contemplar como Autoservicios a los Almacenes, Despensas y rubros similares con superficies hasta 70 m², pues resulta actualmente de uso común esta modalidad en casi todos los locales comerciales de esta categoría.

Se incluye además con mayores detalles, el Plano de Localidades, señalando el sector aluvional de las Islas del Delta , en formación dentro de los límites del Partido establecidos por la Ley Provincial N° 12.599.

Por otra parte, resulta necesario remitir para su eventual convalidación, el Decreto N° 1170/15 para su tratamiento ante ese Honorable cuerpo, que corrige una omisión a la definición de FOT en la Ordenanza N° 8088- Artículo 1º, por lo cual se agrega en la propuesta que se acompaña.

Por todo lo expuesto, se somete el Proyecto de Ordenanza de modificación del Código de Ordenamiento Urbano a estudio, y consideración de este Honorable Cuerpo.

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTICULO 1º: Efectúense las siguientes modificaciones, agregados, sustituciones e incorporaciones, en los artículos que se indican ,del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones:



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

7

Artículo 1.2.1.1. URBANIZACIONES ESPECIALES

- En el Apartado A -inciso 10, se sustituye el primer párrafo correspondiente a : "Demás zonas residenciales y Comerciales de Baja Densidad (Rb y Cb) :", por el siguiente:
 - "Demás zonas residenciales y Comerciales de Baja Densidad (Rb y Cb) – excepto los predios ubicados en la barranca del Partido de San Isidro: 86 hab/Ha, considerando para el cálculo, como mínimo, 4 habitantes por cada unidad de vivienda.
Segundo párrafo : no se modifica el texto actual."

Artículo 1.2.1.2. : FONDO LIBRE - PULMON DE MANZANA

- En el Apartado A , sustitúyase el Cuadro del inciso 4 , por el siguiente :

Superficie del lote (m ²)	Superficie de Ocupación de fondo (m ²)	Desarrollo Lineal Máximo (m)	Plano Límite Máximo (m) solo PB sin entresijos
Hasta 300	15	4.00	4.50
>300 <500	20	4.50	4.50
≥500 <800	30	5.00	4.50
≥800 a < 1200	40	6.00	4.50
≥1200 <1600	50	7.00	4.50
≥1600 <2400	70	9.00	5.00
>2400	100	10.00	5.00

Artículo 1.2.1.4.1. : Retiros de Frente

-En el Apartado B, se realizan las siguientes modificaciones:

- En el Inciso 5- Item h , se sustituye el primer párrafo y la primer frase del segundo párrafo , por lo siguiente:



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

7

- " h. Podrá eximirse de cumplimentar el Retiro Mínimo Reglamentario, cuando en la cuadra, sobre la misma acera, no se haya respetado el Retiro en el 70% de la longitud de la misma, o bien el Retiro de frente se encuentre invadido en más del 70 % de las parcelas y dicha invasión se produzca como mínimo en el 50 % de la longitud de la cuadra.
Los interesados presentarán un relevamiento en escala de la cuadra, indicando las situación parcelaria, el ancho de cada parcela sobre L.M. y la silueta con todos los retiros de las construcciones existentes en cada una; calculando los porcentajes de ocupación de los retiros de frente referidos a la longitud de la cuadra y a la cantidad de parcelas, para verificar lo dispuesto en el párrafo anterior. El Departamento Ejecutivo podrá evaluar en construcciones aprobadas de viviendas unifamiliares y/o unifamiliares agrupadas, situaciones de ocupación de la planta alta, que invaden dicho retiro, siempre y cuando la silueta de la planta alta no exceda la de la planta baja aprobada..."
- "Suprimase el inciso 6, del Apartado B.
Los siguientes incisos 7, 8, y 9, pasan a enumerarse como : 6, 7 y 8 respectivamente."

Artículo 1.2.1.4.2. : Retiros Laterales

-En el **Apartado A**, se sustituye el **inciso 4** por lo siguiente :

- " 4. Con intervención de las O.T. podrá autorizarse la ocupación de un Retiro Lateral , en zonas Rb1, Rb2 , Rb3 y Rb4 con las siguientes condiciones:
 - a. La ocupación del Retiro Lateral se desarrollará exclusivamente en Planta Baja, sin generar terrazas accesibles.
 - b. La superficie máxima a ocupar en el área afectada a Retiro Lateral será de : 30 m² .
 - c. La Altura de medianera no superará los 3,20 m y la Altura Máxima (Hmax) será de 3 m para techos planos y, en caso de techo con pendiente, la altura de cumbrera (H max/HPI) podrá llegar a los 6 m en zona Rb1 y hasta 4,50 m zonas Rb2, Rb3 y Rb4.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

7

Ver GRAFICO N°1 – aplicando la Hmax. de Plano Límite de cumbrera que corresponda, según la zona.

- d. La construcción se adaptará al paisaje urbano del entorno, evitando perjuicios a linderos.

Esta posibilidad no aplica para Urbanizaciones, Complejos urbanísticos integrales, Viviendas agrupadas u otros proyectos especiales en los cuales se hayan fijado, por resolución fundada, los Retiros Laterales mínimos a cumplimentar como requisito para autorizar el proyecto."

Artículo 1.2.1.5. PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES A LAS REGLAMENTARIAS

Se incorpora **al final del artículo**, lo siguiente para Zonas de Altura máxima hasta 12 m, en lotes menores a los reglamentarios:

- " Cuando por razones de proyecto y/o de resolución técnica, sea necesario ocupar parcialmente el Retiro de Frente reglamentario, se podrá evaluar por medio de las O.T. la disminución del Retiro de Frente y Retiro de las salientes y balcones, hasta 2 m de la L.M. como máximo en el 50% del ancho del predio sobre L.M., en tanto la superficie ocupada se compense en el mismo frente con mayor retiro. No se admitirán salientes ni balcones a menos de 2 m de la L.M."

ARTICULO 2°.- Efectúese la incorporación al Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones, Capítulo II, que se indica a continuación :

- En el Art. 2.2.2. –**HOJA DE ZONA Rm2** , se incorpora en el punto **3- Inmueble Listado**, con el siguiente texto:
- " **3- Inmuebles Listados**
Para el tratamiento de los inmuebles ubicados en : Circ. I - Secc.B - Manz.43- Parcelas 5-6c-6e-8f-9-10-11 -12 a y 17: correspondientes a los inmuebles de : 25 de Mayo N° 714/694/684/626 y Brown N° 446/456/464/478/ 490 (toda la



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

7

cuadra) y Primera Junta N° 469, es de aplicación, el Tratamiento Particular de la Hoja APP/1 para este tipo de edificios.”

ARTICULO 3°.- Efectúese la sustitución en el **CUADRO DE USOS- ANEXO I** del Art. 2.2.3.1. del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones –, que se indica a continuación :

- En la Hoja 1 del Cuadro de Usos, en los rubros de: **COMERCIO MINORISTA – GRUPO I- BÁSICO** : donde dice: "Almacenes- Despensas- Bebidas- Comestibles (hasta 70 m² de local de ventas) sin sistema de autoservicio", se sustituye por :
 - "Almacenes- Despensas- Bebidas- Comestibles (hasta 70 m² de local de ventas) , con y sin sistema de autoservicio",
- En la Hoja 10 del Cuadro de Usos, en los rubros de: **SERVICIOS GRUPO II – SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**, se agrega el siguiente rubro como **USO PUNTUAL (3)** , se incluye como "Uso Permitido" en columnas de zonas :
Rmb3 ,Rm3, Rma3 - CmbB - Cmb : 1, 3 y 5 - Cm : 1, 3, 4 y 5 - Cma : 1, 2, 3 y 4 - Ca1 - Ca1AC - ID – IN - IE . En CmbB se incluyen las referencias : 15 y 25.
En la Columna de Uso Puntual se agrega el N° 3.
 - "Gráficas Digitales de bajo Impacto con atención de público, con superficies hasta 50 m² de local (excepto Imprentas)".

ARTICULO 4° : Sustitúyase el PLANO DE LOCALIDADES del art. 3.1.4 . CAPITULO III, del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones –, que se agrega como Anexo de la presente Ordenanza

ARTICULO 5 : Convalídese el Decreto N° 1170/15, que subsana una omisión involuntaria en la incorporación a la definición de FOT, según Ordenanza N° 8088 – Artículo 1°, tramitado por Expediente N° 4676-2015.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

7

ARTICULO 6 : Para la elaboración del Texto Ordenado, efectúense todas las correcciones necesarias para compatibilizar el texto del Código de Ordenamiento Urbano a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTICULO 7: De forma.

SALA DE COMISION, San Isidro 13 de noviembre 2018.-

Maria Eugenia Alzola
CONCEJAL
BLOQUE ESPACIO ABIERTO-CAMBIEMOS
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Gonzalo Beccar Varela
PRESIDENTE
BLOQUE FRENTE RENOVADOR
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

Rodrigo Seguin
PRESIDENTE
BLOQUE PRO SAN ISIDRO - CAMBIEMOS
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Carlos A. Jurcos
PRESIDENTE
BLOQUE UNION CIVICA RADICAL - CAMBIEMOS
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

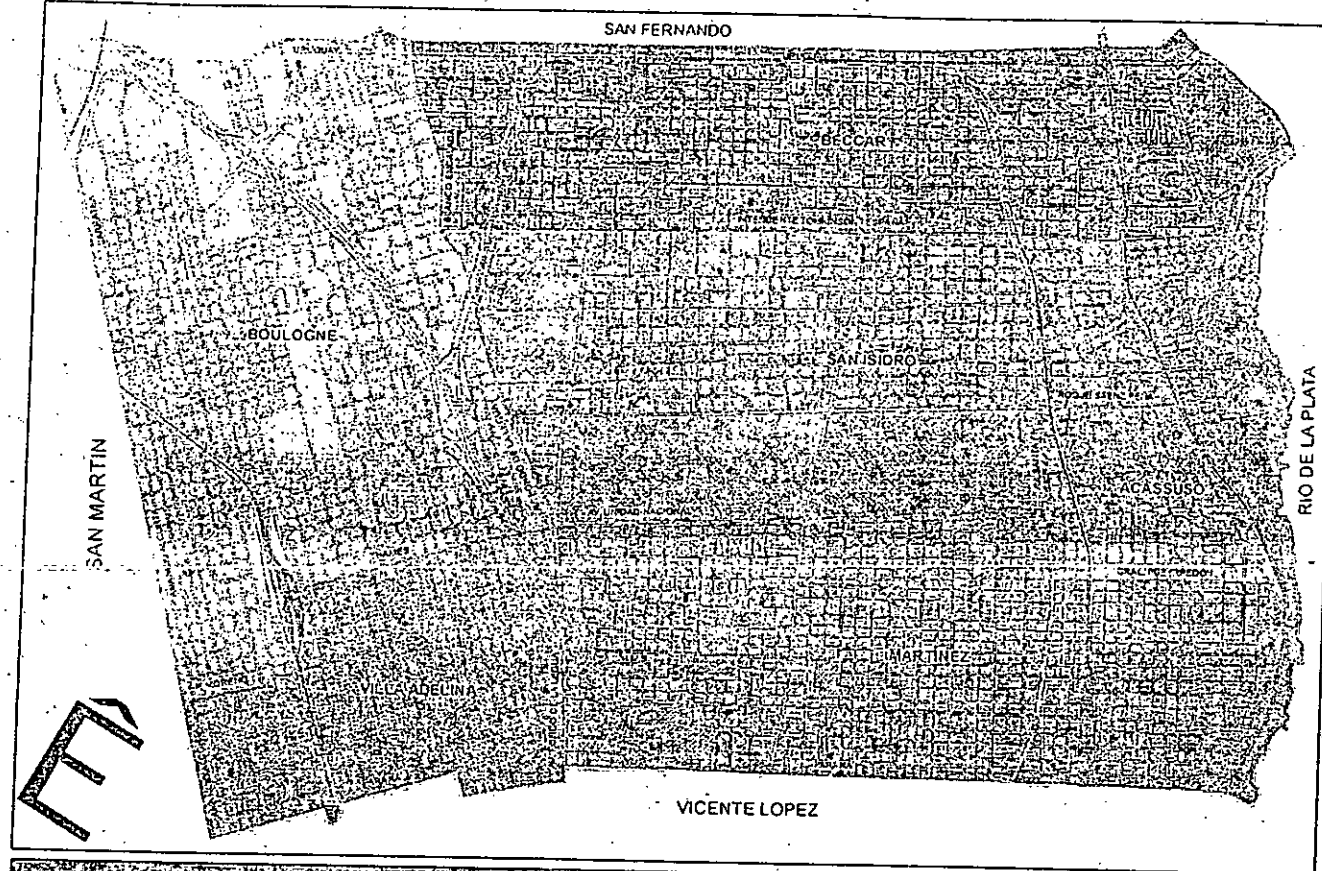
GABRIELA MARTINEZ
CONCEJAL
BLOQUE PRO SAN ISIDRO - CAMBIEMOS
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

Dr. Pablo D. Fontanet
PRESIDENTE
BLOQUE ACCION FEDERAL SAN ISIDRO DE CAMBIEMOS
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Elvira Aros
PRESIDENTE
BLOQUE ESPACIO ABIERTO-CAMBIEMOS
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

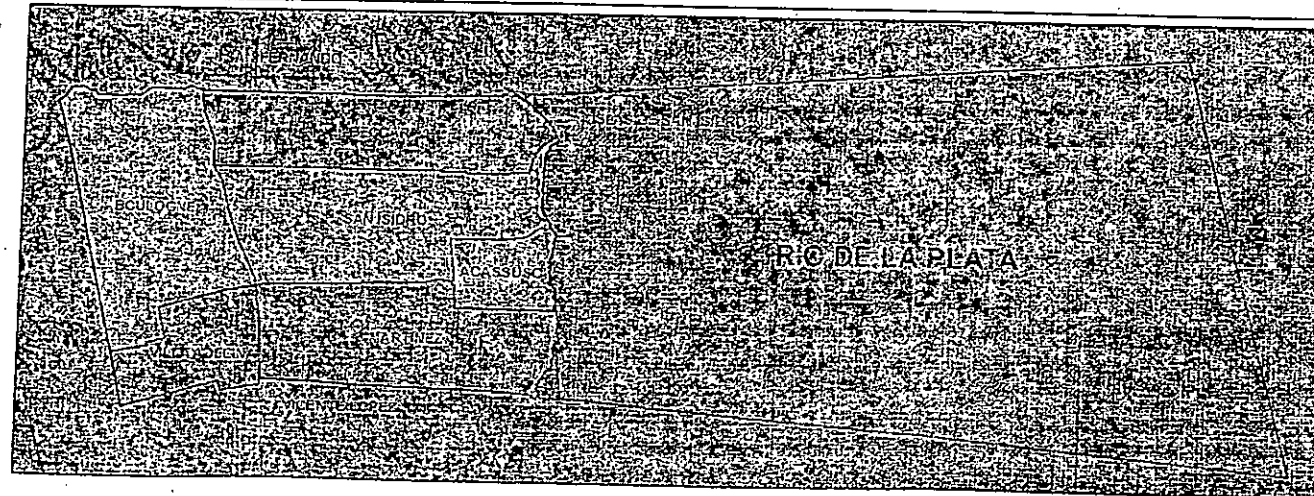
3.1.4 - PLANO DE LOCALIDADES

Aprobado Ordenanza N°8137 - 17/11/05 - Boletín Oficial Extra N° 222 del 12/12/05
Promulgado Decreto N°2836 - 25/11/05



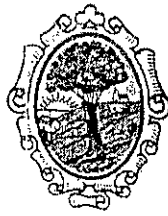
ESCALA: 1:65.000

- REFERENCIAS:
- Ciudad: Boulogne
 - Ciudad: Villa Adelina
 - Ciudad: Beccar
 - Ciudad: San Isidro
 - Ciudad: Martinez
 - Localidad: Acassuso
 - Islas: Delta de San Isidro



ESCALA: 1:135.000

LIMITES DEL PARTIDO
CONFORME LEY PROV. N°12599



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
"2018 Año del Centenario de la Reforma Universitaria"

Ref.: Expte. N° 11750-S-2018

SAN ISIDRO, 05 de diciembre de 2018.-

Al Sr. Intendente Municipal
Dr. Gustavo Angel Posse
S _____ / _____ D

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Intendente, con el objeto de comunicarle que el Honorable Concejo Deliberante, en su VIGESIMA PRIMERA REUNION – QUINTA SESION EXTRAORDINARIA de fecha 04 de diciembre de 2018, ha sancionado la ORDENANZA N° 9053 cuyo texto transcribo a continuación:

ORDENANZA N° 9053
C.O.U.
MODIFICACIONES

ARTICULO 1º- Efectúense las siguientes modificaciones, agregados, sustituciones e incorporaciones, en los artículos que se indican, del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones:

Artículo 1.2.1.1. URBANIZACIONES ESPECIALES

- En el Apartado A -inciso 10, se sustituye el primer párrafo correspondiente a : "Demás Zonas Residenciales y Comerciales de Baja Densidad (Rb y Cb) :", por el siguiente:
- "Demás Zonas Residenciales y Comerciales de Baja Densidad (Rb y Cb) – excepto los predios ubicados en la barranca del Partido de San Isidro: 86 hab/Ha, considerando para el cálculo, como mínimo, 4 habitantes por cada unidad de vivienda.
Segundo párrafo: no se modifica el texto actual."

Artículo 1.2.1.2. : FONDO LIBRE - PULMON DE MANZANA



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"2018 Año del Centenario de la Reforma Universitaria"

Ref.: Expte. N° 11750-S-2018

- En el Apartado A , sustitúyase el Cuadro del inciso 4 , por el siguiente :

Superficie del lote (m ²)	Superficie de Ocupación de fondo (m ²)	Desarrollo Lineal Máximo (m)	Plano Límite Máximo (m) solo PB sin entrepisos
Hasta 300	15	4.00	4.50
>300 <500	20	4.50	4.50
≥500 <800	30	5.00	4.50
≥800 a < 1200	40	6.00	4.50
≥1200 <1600	50	7.00	4.50
≥1600 <2400	70	9.00	5.00
>2400	100	10.00	5.00

Artículo 1.2.1.4.1. : Retiros de Frente

-En el Apartado B, se realizan las siguientes modificaciones:

- En el Inciso 5- Item h , se sustituye el primer párrafo y la primer frase del segundo párrafo , por lo siguiente:
 - " h. Podrá eximirse de cumplimentar el Retiro Mínimo Reglamentario, cuando en la cuadra, sobre la misma acera, no se haya respetado el Retiro en el 70% de la longitud de la misma, o bien el Retiro de frente se encuentre invadido en más del 70 % de las parcelas y dicha invasión se produzca como mínimo en el 50 % de la longitud de la cuadra.
Los interesados presentarán un relevamiento en escala de la cuadra, indicando las situación parcelaria, el ancho de cada parcela sobre L.M. y la silueta con todos los retiros de las construcciones existentes en cada una; calculando los porcentajes de ocupación de los retiros de frente referidos a la longitud de la cuadra y a la cantidad de parcelas, para verificar lo dispuesto en el párrafo anterior. El Departamento Ejecutivo podrá evaluar



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
"2018 Año del Centenario de la Reforma Universitaria"

Ref.: Expte. N° 11750-S-2018

en construcciones aprobadas de viviendas unifamiliares y/o unifamiliares agrupadas, situaciones de ocupación de la planta alta, que invaden dicho retiro, siempre y cuando la silueta de la planta alta no exceda la de la planta baja aprobada..."

- "Suprímase el inciso 6, del Apartado B.
Los siguientes incisos 7, 8, y 9, pasan a enumerarse como : 6, 7 y 8 respectivamente."

Artículo 1.2.1.4.2. : Retiros Laterales

-En el Apartado A, se sustituye el inciso 4 por lo siguiente :

- " 4. Con intervención de las O.T. podrá autorizarse la ocupación de un Retiro Lateral , en zonas Rb1, Rb2 , Rb3 y Rb4 con las siguientes condiciones:
 - a. La ocupación del Retiro Lateral se desarrollará exclusivamente en Planta Baja, sin generar terrazas accesibles.
 - b. La superficie máxima a ocupar en el área afectada a Retiro Lateral será de : 30 m² .
 - c. La Altura de medianera no superará los 3,20 m y la Altura Máxima (Hmax) será de 3 m para techos planos y, en caso de techo con pendiente, la altura de cumbrera (H max/HPI) podrá llegar a los 6 m en zona Rb1 y hasta 4,50 m zonas Rb2, Rb3 y Rb4.
Ver GRAFICO N°1 – aplicando la Hmax. de Plano Límite de cumbrera que corresponda, según la zona.
 - d. La construcción se adaptará al paisaje urbano del entorno, evitando perjuicios a linderos.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
"2018 Año del Centenario de la Reforma Universitaria"

Ref.: Expte. N° 11750-S-2018

Esta posibilidad no aplica para Urbanizaciones, Complejos Urbanísticos Integrales, Viviendas agrupadas u otros proyectos especiales en los cuales se hayan fijado, por resolución fundada, los Retiros Laterales mínimos a cumplimentar como requisito para autorizar el proyecto."

Artículo 1.2.1.5. PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES A LAS REGLAMENTARIAS

Se incorpora al final del Artículo, lo siguiente para Zonas de Altura máxima hasta 12 m, en lotes menores a los reglamentarios:

- " Cuando por razones de proyecto y/o de resolución técnica, sea necesario ocupar parcialmente el Retiro de Frente reglamentario, se podrá evaluar por medio de las O.T. la disminución del Retiro de Frente y Retiro de las salientes y balcones, hasta 2 m de la L.M. como máximo en el 50% del ancho del predio sobre L.M., en tanto la superficie ocupada se compense en el mismo frente con mayor retiro. No se admitirán salientes ni balcones a menos de 2 m de la L.M."

ARTICULO 2º.- Efectúese la incorporación al Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones, Capítulo II, que se indica a continuación :

- En el Artículo. 2.2.2. –HOJA DE ZONA Rm2 , se incorpora en el punto 3- **Inmueble Listado**, con el siguiente texto:
- " 3- **Inmuebles Listados**
Para el tratamiento de los inmuebles ubicados en : Circ. I - Secc.B - Manz.43- Parcelas 5-6c-6e-8f-9-10-11 -12 a y 17: correspondientes a los



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
"2018 Año del Centenario de la Reforma Universitaria"

Ref.: Expte. N° 11750-S-2018

inmuebles de : 25 de Mayo N° 714/694/684/626 y Brown N° 446/456/464/478/ 490 (toda la cuadra) y Primera Junta N° 469, es de aplicación, el Tratamiento Particular de la Hoja APP/1 para este tipo de edificios."

ARTICULO 3º.- Efectúese la sustitución en el **CUADRO DE USOS- ANEXO I** del Artículo 2.2.3.1. del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones – , que se indica a continuación :

- En la Hoja 1 del Cuadro de Usos, en los rubros de: **COMERCIO MINORISTA – GRUPO I- BÁSICO** : donde dice: "Almacenes- Despensas- Bebidas- Comestibles (hasta 70 m² de local de ventas) sin sistema de autoservicio", se sustituye por :
 - "Almacenes- Despensas- Bebidas- Comestibles (hasta 70 m² de local de ventas) , con y sin sistema de autoservicio",

- En la Hoja 10 del Cuadro de Usos, en los rubros de: **SERVICIOS GRUPO II – SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**, se agrega el siguiente rubro como **USO PUNTUAL (3)** , se incluye como "Uso Permitido" en columnas de zonas :

Rmb3 ,Rm3, Rma3 - CmbB - Cmb : 1, 3 y 5 - Cm : 1, 3, 4 y 5 - Cma : 1, 2, 3 y 4 - Ca1 - Ca1AC - ID – IN - IE . En CmbB se incluyen las referencias : 15 y 25.

En la Columna de Uso Puntual se agrega el N° 3.

 - "Gráficas Digitales de bajo Impacto con atención de público, con superficies hasta 50 m² de local (excepto Imprentas)".



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
"2018 Año del Centenario de la Reforma Universitaria"

Ref.: Expte. N° 11750-S-2018

ARTICULO 4° : Sustitúyase el PLANO DE LOCALIDADES del Artículo 3.1.4 .
CAPITULO III, -del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus
modificaciones y reglamentaciones –, que se agrega como Anexo de la presente
Ordenanza.-

ARTICULO 5 : Convalídese el Decreto N° 1170/15, que subsana una omisión
involuntaria en la incorporación a la definición de FOT, según Ordenanza N° 8088
– Artículo 1º, tramitado por Expediente N° 4676-2015.-

ARTICULO 6 : Para la elaboración del Texto Ordenado, efectúense todas las
correcciones necesarias para compatibilizar el texto del Código de Ordenamiento
Urbano a lo dispuesto en la presente Ordenanza.-

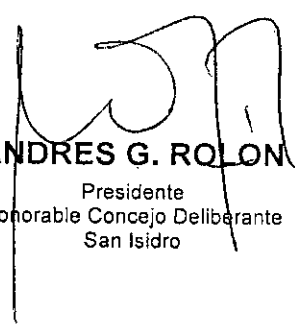
ARTICULO 7º. Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

p.b.


JORGE VILLA FISHER
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro




ANDRES G. ROLON
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

p.b.