HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2026

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 450

Causante:

VARIOS SEÑORES CONCEJALES

Objeto:

PROYECTO DE ORDENANZA
MODIFICANDO EL ARTÍCULO 1.2.1.1. DE LA SECCIÓN 1.2.1. DEL CAPÍTULO I DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE SAN ISIDRO.-

450

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

60

San Isidro, 25 de junio de 2026.

Al Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

El Texto del Código de Ordenamiento Urbano del Partido de San Isidro y;

CONSIDERANDO:

Que la planificación territorial y el ordenamiento urbano deben adecuarse de manera constante a imperativos de sustentabilidad ambiental, preservación del patrimonio natural y mantenimiento de la calidad de vida de los habitantes del distrito;

Que las zonas Residenciales de Baja Densidad (Rb) de San Isidro configuran un rasgo identitario fundamental de nuestro municipio, caracterizado por el predominio de espacios verdes, la absorción natural del suelo y un tejido urbano armónico que mitiga el impacto de las grandes concentraciones edilicias;

Que es una obligación prioritaria de este cuerpo deliberativo proteger de forma rigurosa la fisonomía de las áreas de baja densidad, evitando la sobreocupación del suelo y la degradación de sus condiciones de habitabilidad;

Que, de manera especial, las barrancas de nuestro municipio constituyen un ecosistema sumamente frágil y un patrimonio geográfico, paisajístico y ambiental inestimable, cuya topografía única y biodiversidad asociada exigen la máxima tutela jurídica para evitar desmontes, movimientos de tierra indebidos o alteraciones irreversibles en el escurrimiento de las aguas pluviales;

Que la figura de las "Urbanizaciones Especiales" (1.2.1.1), concebida para grandes fracciones de tierra, resulta incompatible con el espíritu de conservación de las zonas de baja densidad (Rb) y, fundamentalmente, lesiva para la integridad geomorfológica y ecológica de la zona de barrancas;

Que, por consiguiente, resulta imperioso enmendar el marco normativo vigente a fin de prohibir taxativamente este tipo de desarrollos en los sectores residenciales de baja densidad del Partido;

Por lo expuesto, los concejales abajo firmantes, solicitamos el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Modifíquese el Artículo 1.2.1.1 de la Sección 1.2.1 (De Ocupación) del Capítulo I del Código de Ordenamiento Urbano de San Isidro, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"1.2.1.1. URBANIZACIONES ESPECIALES

Toda fracción de tierra ubicada en cualquier zona del Partido, con excepción de las zonas Residenciales de Baja Densidad (Rb) y los predios ubicados en la barranca, cuya superficie sea igual o mayor a 1 Hectárea, o tenga las características de manzana conformada, podrá ser considerada como una Urbanización Especial, ya sea para conjunto habitacional o para no habitacional."

ARTÍCULO 2º.- Modifíquese el Inciso 10 del Apartado A del Artículo 1.2.1.1 (Urbanizaciones Especiales para conjuntos habitacionales) del Código de Ordenamiento Urbano de San Isidro, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"10. La Densidad Poblacional Neta será la correspondiente a la zona en que se ubica, pudiendo ser aumentada cuando se provean de todos los servicios de infraestructura.

Los máximos a establecer para cada caso no podrán superar los siguientes extremos:

- Zonas Industriales - Residenciales y Comerciales de Densidad Media y Medio - Baja: 300 hab/Ha
- Zonas Residenciales y Comerciales de Densidad Medio - Alta y Alta: las establecidas para cada zona

Forma de calcular la cantidad de población:

- Unidades habitacionales de uno y dos ambientes (un dormitorio): dos (2) personas por unidad
- Unidades habitacionales de tres o más ambientes (dos o más dormitorios): cuatro (4) personas por unidad

Las O.T. podrán establecer mayores restricciones en el cálculo de la Densidad Poblacional, según las características del proyecto presentado y su ubicación, y/o cuando la superficie de las unidades y/o de los ambientes que la conforman, supere el doble de la mínima exigida por las actuales reglamentaciones."

ARTÍCULO 3º.- Incorpórese el Inciso 14 del Apartado A del Artículo 1.2.1.1 (Urbanizaciones Especiales para conjuntos habitacionales) del Código de Ordenamiento Urbano de San Isidro, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"14. Quedan expresamente excluidas de esta disposición y prohibidas para el desarrollo de Urbanizaciones Especiales todas las parcelas, fracciones o manzanas integradas dentro de las zonas Residenciales de Baja Densidad (Rb) y los predios ubicados en la barranca del distrito."

ARTÍCULO 4°.- De forma.

Dra. Bárbara Krause
CONCEJAL
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Lic. Maria Fernanda Giordani
PRESIDENTE
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Walter Pérez
PRESIDENTE
Unión Cívica Radical
CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 15/7/26 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Planeamiento Obras Fest. y Ambiente

SAN ISIDRO 16 de Junio de 2026

GABRIEL F. ESTRONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

JORGE ALVAREZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
26 JUN 2026
Hora 11:49
RECIBIDO