HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE SAN ISIDRO

26

Ref. Expte N°124638-S-2026
Comisión de Planeamiento Urbano, Sustentabilidad,
Ambiente y Preservación del Patrimonio Cultural

DESPACHO DE MINORÍA

Al Honorable Concejo Deliberante:

Esta Comisión ha analizado el expediente de referencia, sobre el cual busca incorporar modificaciones al actual Código de Ordenamiento Urbano.

Atento lo expresado en la Comisión, los Concejales abajo firmantes consideran proponer el siguiente despacho de minoría.

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Incorpórese las siguientes definiciones al **Artículo 1.1.2.4 - OTROS CONCEPTOS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N°. 2076/22 –:

- Incorpórese al Artículo 1.1.2.4 la definición de "**Área Intangible para Predios en Barranca**", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

  *"ÁREA INTANGIBLE PARA PREDIOS EN BARRANCA: Se establece que el sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado **Área Intangible de Protección Ambiental**. El compromiso con su conservación implica la preservación de la integridad del relieve y libre escurrimiento de las aguas, evitando modificaciones topográficas que interfieran con su funcionamiento ecológico, hidrológico y paisajístico.*

- Incorpórese al Artículo 1.1.2.4 la definición de "**Inmuebles de Valor Patrimonial**", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

  "INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL: Todo inmueble anterior al año 1955 que presente valores arquitectónicos, patrimonial, histórico, paisajístico y/o cultural, que se encuentren dentro del Partido, y que no se ubiquen dentro del Área de Preservación Patrimonial ni dentro de los bienes listados, será evaluado por las O.T. a fin de establecer los criterios para su intervención."

ARTÍCULO 2°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.1.- URBANIZACIONES ESPECIALES** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el Apartado A **"Urbanización especial para conjuntos habitacionales",** Inciso 10, el que 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:*
  -Predios ubicados en la barranca del Partido de San Isidro: La cantidad de unidades de vivienda, cualquiera sea el proyecto, no podrá superar la máxima permitida para

cada zona conforme lo determina el presente Código, sin perjuicio de la aplicación del Art. 1.2.1.19 sobre Protección Urbano Ambiental de Grandes Predios y el Art. 1.2.1.20 Inc. b, sobre Tratamiento Particular para los predios con diferencias de nivel propias o en su entorno.
Ver art. 1.1.2.4 "Área Intangible para predios en Barranca".
-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.
En los predios frentistas a las calles Colectoras de la Autopista Panamericana (ambos ramales) la Densidad Poblacional podrá incrementarse hasta el 70% del valor máximo fijado, considerando las condiciones ambientales del lugar (características urbanísticas del entorno, ubicación, accesibilidad, tránsito vehicular de la zona, entre otros aspectos).
-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: Según artículo 1.2.1.13 inciso 3.
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 3°: Incorpórese el Inciso 6 al Apartado A del **Artículo 1.2.1.4.2. - RETIROS LATERALES** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"6. Predios ubicados en barranca:
Se establece que el sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado Área Intangible de Protección Ambiental, sin alteraciones topográficas y donde se garantice el libre escurrimiento de las aguas. Ver art.1.1.2.4. Área Intangible para Predios en Barranca.

Las construcciones a realizar contarán con los retiros laterales que correspondan para tal fin. Estos retiros deberán estar libres de cerramientos y/u ocupaciones y no podrán contar con patios que se ubiquen por debajo del nivel de terreno.

Se presentarán planos de relevamiento de los niveles del predio, que incluya la situación existente y la nueva propuesta edilicia. Incluirá un relevamiento forestal del predio. Las OT podrán evaluar y determinar las dimensiones de los retiros, tomando en consideración los anchos de las parcelas, la topografía del terreno y las características de los predios colindantes."

ARTÍCULO 4°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.10.2. - VARIANTES EN LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Ítem D, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**d. Predios que posean diferencias de nivel de terreno y aquellos ubicados en la barranca**:
Serán tratados particularmente por parte de las O.T. a efectos de determinar las alturas, plano límite y cota ±0,00m, considerando la topografía del predio y de los linderos, el entorno y las condiciones ambientales del lugar.
El sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado Área Intangible de Protección Ambiental, sin alteraciones topográficas y donde se garantice el libre escurrimiento de las aguas.

Se presentará plano de relevamiento de niveles del predio, de la actual situación con las construcciones existentes y de la nueva propuesta edilicia, en conjunto con un relevamiento forestal del predio y su barranca. Ver art. 1.1.2.4. concepto de "Área intangible para predios en barranca".
Se exigirá en estos casos el tratamiento arquitectónico de los remates de los edificios, cubiertas y/o azoteas e instalaciones, según lo determinado en el Art. 1.2.1.10 Inc. 3."

ARTÍCULO 5°: Modifíquese el Ítem B del **Artículo 1.2.1.20. - TRATAMIENTO PARTICULAR** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"b. Para predios con diferencias de nivel propias o en su entorno:
Los proyectos de subdivisión, modificaciones, terraplenamientos, desmontes, construcción y/o demolición, que se realicen en predios que posean diferencias importantes en los niveles del terreno, y/o con respecto a sus linderos y/o a la Vía Pública, serán sometidos a tratamiento particular por parte de las O.T. Se considerarán los posibles desajustes urbanos y se establecerán las condiciones para lograr una integración armoniosa con el entorno y con el ambiente del lugar. Ver art. 1.1.2.4 definición de "Área Intangible para predios en Barranca".
Con la fundamentación que cada situación requiera, podrán establecerse restricciones especiales a las normativas generales de aplicación, respecto de: retiros, ocupaciones de fondo, determinación de la cota ±0,00m para medir las alturas, Altura Máxima, tratamiento de los remates de los edificios, rellenos o desmontes del terreno, cercos y muros de contención, veredas y accesos vehiculares, escurrimiento y canalización de aguas, entre otros aspectos particulares a considerar con cada propuesta.
Se deberá acompañar la presentación con un plano con las cotas y curvas de nivelación del predio, incluyendo sus linderos y Vía Pública (Ordenanza N° 8497).

ARTÍCULO 6°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.2.1. - ESTACIONAMIENTO** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Item G del Inciso 9, los que quedarán de la siguiente manera:

c. Gastronomía	
Como Uso Puntual se establecen las exigencias para cada situación en particular. En zonas **Cb**, para nuevas instalaciones, se asimilará a lo requerido para Av. del Libertador en el ítem g – Ver aclaración al final del articulo (#)	
Locales Grupo a): Gastronómicos - Con superficie destinada al uso específico hasta 50m²	**No requiere estacionamiento**

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE SAN ISIDRO

26

ARTÍCULO 7°: Modifíquese el ítem b del Punto 2.13 de la Hoja de Zona Rb2 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**Predios ubicados en la barranca y/o que posean diferencias de niveles dentro del terreno y/o con respecto a los niveles de vereda y/o linderos:** *Serán tratados particularmente por parte de las* ***O.T.*** *en cuanto a la determinación de los Retiros de Frente y Laterales, Fondo Libre y Alturas. Podrán establecerse mayores restricciones cuando el caso lo requiera, considerando las condiciones ambientales (como el nivel natural de barranca y la forestación), la situación topográfica del predio y su entorno, la ubicación de las construcciones linderas, los accesos desde Vía Pública, el escurrimiento pluvial, entre otros aspectos. Ver Art. 1.1.2.4. Área intangible para predios en barranca.*

Retiros especiales en los predios ubicados en la barranca o con diferencia de nivel respecto de sus linderos, de las veredas y/o de las calles públicas: *en oportunidad del tratamiento particular del caso por parte de las* ***O.T.****, se establecerán retiros de todos los ejes divisorios de predios y de la Línea Municipal, que serán fijados previa evaluación urbanística, considerando razones ambientales, escurrimiento, de seguridad y de estabilidad de la barranca y de las construcciones cercanas. Los retiros laterales deberán estar libres de cerramientos y/u ocupaciones, no podrán contar con patios que se ubiquen por debajo del nivel de terreno.*
En todos los casos para cualquier presentación se exigirá Plano de Niveles del predio de planta y corte, con relevamiento de la forestación."

ARTÍCULO 8°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona APP/1 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Punto 2.13, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**2.13 Tratamiento Particular:**

-Los casos serán estudiados y evaluados en base a los lineamientos establecidos para el Área de Preservación. Los bienes que no se encuentran categorizados, serán analizados por las O.T., quienes definirán su categoría de protección.

- Las demoliciones y ampliaciones serán tratadas en forma particular por las O.T. ***Tratamiento particular para predios frentistas a Av. del Libertador, entre Roque Sáenz Peña y Martin y Omar:*** *Podrán presentarse para su evaluación por parte de las O.T. proyectos con las siguientes condiciones mínimas:*
-Se respetarán las condiciones urbano - ambientales del lugar y su entorno, la forestación existente y el Fondo Libre reglamentario.
-Los edificios, así como el estacionamiento, se desarrollarán sin sobrepasar la profundidad de 25m, contados desde la Línea Municipal de Av. del Libertador.
- En todos los casos se dejará un Retiro Lateral y/ o de Fondo mínimo de 3m respecto de los predios linderos frentistas a las calles R. Sáenz Peña, Alem y/o Martín y Omar.
- Se establecerán en forma particular los Retiros de Frente y Laterales teniendo en cuenta la implantación de los edificios linderos y la conformación de la cuadra.

- Los nuevos edificios o ampliaciones podrán desarrollarse únicamente en planta baja y hasta un piso alto, limitándose la Altura Máxima a 6m y a 7,50 el Plano Límite.
- Los factores de Ocupación serán como máximo de FOS = 0,50 y FOT = 1,00.
- La cantidad de unidades de vivienda, ya sea en edificios unifamiliares o multifamiliares, será de hasta 1 vivienda cada 300m² de terreno.
- La superficie mínima cubierta de cada unidad de vivienda no será inferior a 100m² computada según lo previsto en Art. 1.2.1.13 de este Código y contará cada una con un mínimo de dos cocheras.
- Se admitirá el rubro Hotelería para edificios existentes y nuevas construcciones.
- El tratamiento arquitectónico respetará las condiciones y lineamientos generales para el Área de Preservación, con predominio de masa muraria en el tratamiento de todas las fachadas, terminaciones de revoque y utilización de colores adecuados según Carta de Colores.
- Se evitarán vistas directas a los fondos de las viviendas próximas ubicadas en la zona residencial.
- Cada caso será analizado particularmente por parte de las O.T., pudiendo establecerse mayores exigencias que las indicadas precedentemente, a efectos de la aprobación definitiva de los proyectos.
- Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a la red de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio - Ver Art. 1.2.2.25.

Los predios ubicados en la barranca y/o que posean diferencias de niveles dentro del terreno y/o con respecto a los niveles de vereda y/o linderos: *Serán tratados particularmente por parte de las O.T. en cuanto a la determinación de los Retiros de Frente y Laterales, Fondo Libre y Alturas.*
Se establece que el sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado Área Intangible de Protección Ambiental. Ver Art. 1.1.2.4. Otros conceptos. Área intangible para predios en barranca.
En este sector se garantizará la no intervención con construcciones que puedan alterar sus características naturales, topográficas y ambientales. Las OT podrán considerar en forma particular intervenciones que no comprometan la integridad de la barranca y que respeten los principios de conservación ecológica, hidrológica y paisajística del área.
Podrán establecerse mayores restricciones cuando el caso lo requiera, considerando las condiciones ambientales (como el nivel natural de barranca, y la forestación), la situación topográfica del predio y su entorno, la ubicación de las construcciones linderas, los accesos desde Vía Pública, el escurrimiento pluvial, entre otros aspectos.

- Modifícase el Punto 3.1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Sin perjuicio de lo que se dispone para cada Zona donde se ubica el inmueble y para cada caso en particular, podrán considerarse aprobaciones de planos de edificios preexistentes por Regularización, aceptando la condición edilicia actual y/o fijando Normas Urbanísticas Especiales, en tanto no se supere el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) de 0.60 como máximo y se fundamente el tratamiento Especial.
Se efectuará por medio de las O.T. y particulares que se presenten, los estudios para avalar las solicitudes que contemplen: el aporte, respeto y valorización urbano ambiental desde lo estético y lo patrimonial, el valor arquitectónico del edificio y/o sus componentes y la restauración que se proponga, su integración urbana, entre otros aspectos a considerar. Respecto de los destinos no residenciales, o cambios de destino dentro de las normativas en vigencia para la zona, para el reciclaje o refuncionalización se deberán además evaluar las normativas específicas sobre el uso que se desarrolla o pretende desarrollar, las condiciones edilicias y los antecedentes del inmueble, para determinar si es posible adecuarlo a la nueva actividad.

Los edificios que no se encuentran catalogados y todo inmueble anterior al año 1955, deben realizar una consulta de prefactibilidad y factibilidad de intervención ante la O.T. antes de la emisión del permiso de demolición y obra nueva. Asimismo, se podrán observar protocolos de resguardo del potencial arqueológico que el área posee singularmente, en virtud de su carácter de núcleo urbano de origen."

ARTÍCULO 9°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona EPr del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el punto 2.5 - Alturas Máximas para locales habitables, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Se tomarán a partir de la cota +4,44 IGN

Hm = 5,50m (correspondiente a planta baja)

Plano Límite cumbreras - HPI = 6,50m

Plano Límite tanques de agua = 9m

Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 3 en cuanto al tratamiento de los remates de edificios

Cuando los niveles preexistentes de terreno estuvieran por encima de la cota + 4,44 IGN, la situación será evaluada particularmente por parte de las **O.T.** Se podrá elevar hasta un máximo de 1m por encima de la cota + 4,44 IGN, el nivel a partir del cual se tomará la Altura Máxima de 6,50m, en tanto no se verifiquen desajustes urbano ambientales, ni inconvenientes a terceros o con respecto al escurrimiento pluvial del predio y sus linderos. Se respetarán las demás restricciones establecidas, y podrán fijarse mayores requisitos para la aprobación del proyecto de así corresponder.

Deberá certificarse fehacientemente la preexistencia de la situación, que se volcará en un plano de niveles con el entorno, firmado por profesional matriculado.

- Suprímase el Punto 2.6 - **"Número de Viviendas"**.
- Suprímase el Apartado **"CONDICIONES PARA EL USO RESIDENCIAL"**
- **Modifíquese el Apartado "Condiciones para todos los usos", el cual quedará redactado de la siguiente manera:**

"Serán de aplicación las demás normativas de las Zona EC, establecidas en la hoja de zona correspondiente, **excluyendo las categorías complementarias de uso principal.** Cada proyecto se tratará particularmente, a efectos de evaluar: su inserción urbano – ambiental sin provocar desajustes, asi como el cumplimiento de lo normado en el presente código y demás reglamentaciones en vigencia que corresponda aplicar".

- Incorpórese el Punto 2.12 - Tratamiento Particular, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.12 Tratamiento Particular:
- Las modificaciones y/o remodelaciones de las viviendas existentes que cuenten con planos aprobados, serán tratados en forma particular, y será de aplicación las normativas de zona Ec, establecidas en la Hoja de Zona correspondiente.
-Deberán contar con conexión al servicio de agua corriente y cloacas a red existente o bien planta de tratamiento debidamente autorizada."

ARTÍCULO 10°: Incorpórese en el Capítulo II: Zonificación, el Radio 18 de la Zona EC, en el punto 2.1.3; el cual quedará redactado de la siguiente manera:

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE SAN ISIDRO

26

"18. Circunscripción VI, Sección D, Fracción 4, Parcela 1b".

ARTÍCULO 11°: Incorpórese en el Capítulo II: Zonificación, el Radio 19 de la Zona EC, en el punto 2.1.3; el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"19. Circunscripción V, Sección F, Fracción 1".

ARTÍCULO 12°: Incorpórese en el Capítulo II: Zonificación, el Radio 20 de la Zona EC, en el punto 2.1.3; el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"20. Circunscripción V, Sección F, Manzana 337, Parcelas: 1, 2, 3, 32ª y 34"

ARTÍCULO 13°: Realícense las modificaciones correspondientes para dar cumplimiento a los artículos 10°, 11° y 12° de la presente.

ARTÍCULO 14°: 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.

ARTÍCULO 15°: De forma.-

SALA DE COMISIÓN, San Isidro 21 de abril de 2026.

Lic. Federico Meca
PRESIDENTE
BLOQUE FRENTE RENOVADOR - FUERZA PATRIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Lic. Marcos Alcides Diez
PRESIDENTE
BLOQUE Fuerza Patria
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO