HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

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

26

DESPACHO DE COMISIÓN

Al Honorable Concejo Deliberante:

Habiendo analizado el expediente relacionado con la modificación del Código de Ordenamiento Urbano, los miembros de la Comisión solicitamos la aprobación del siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

TÍTULO I
PROTECCIÓN EN ÁREAS DE BARRANCA

Artículo 1°.- Incorpórase al artículo 1.1.2.4. - "OTROS CONCEPTOS" del Código de Ordenamiento Urbano vigente, T.O. por Decreto N° 2076/2022 (en adelante, "**COU**"), la definición de "Área Intangible para Predios en Barranca", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

> ***"ÁREA INTANGIBLE PARA PREDIOS EN BARRANCA: Se preservará libre de construcciones el sector de barranca donde se ubica el desnivel natural del terreno, estableciéndose como Área Intangible de protección ambiental, sin alteraciones topográficas y donde se garantice el libre escurrimiento de las aguas. Las construcciones se proyectarán en los sectores planos del terreno, debiendo contar con retiros laterales para tales efectos. Estos retiros deberán permanecer libres de cerramientos y/u ocupaciones, y no podrán contar con patios que se ubiquen por debajo del nivel natural del terreno.***
> ***En todos los casos deberá presentarse plano de relevamiento de niveles del predio, de la actual situación con las construcciones existentes y la nueva propuesta edilicia proyectada, conjuntamente con un relevamiento forestal del predio y su barranca.***
> ***Las O.T. podrán determinar y evaluar las dimensiones de los retiros laterales considerando el ancho de parcelas, la topografía del terreno y las condiciones de los predios linderos."***

Artículo 2°.- Modifícase el inciso 12 del apartado a) del artículo 1.2.1.2 – "FONDO LIBRE – PULMÓN DE MANZANA" del COU, conforme el siguiente texto:

> *"12. Predios con grandes diferencias de niveles:*
> *La determinación del Fondo Libre en predios donde existen diferencias de nivel se analizará y fijará en forma particular por medio de las O.T., teniéndose en cuenta la topografía del predio y su entorno y las condiciones ambientales del lugar a fin de evitar desajustes urbanos.* ***Ver art. 1.1.2.4. concepto de "Área Intangible para predios en Barranca."***

Artículo 3°.- Incorpórase como inciso 6 del apartado a) al Artículo 1.2.1.4.2 – "RETIROS LATERALES" del COU, el siguiente texto:

> ***"6. Predios ubicados en barranca:***
> ***Se preservará libre de construcciones el sector de barranca donde se ubica el desnivel natural del terreno, estableciéndose como Área Intangible de Protección Ambiental, sin alteraciones topográficas y***

donde se garantice el libre escurrimiento de las aguas. Las construcciones se proyectarán en los sectores planos del terreno, debiendo contar con retiros laterales para tales efectos. Estos retiros deberán permanecer libres de cerramientos y/u ocupaciones, y no podrán contar con patios que se ubiquen por debajo del nivel natural del terreno.

En todos los casos deberá presentarse plano de relevamiento de niveles del predio, de la actual situación con las construcciones existentes y la nueva propuesta edilicia proyectada, conjuntamente con un relevamiento forestal del predio y su barranca.
Las O.T. podrán determinar y evaluar las dimensiones de los retiros laterales considerando el ancho de parcelas, la topografía del terreno y las condiciones de los predios linderos."

Artículo 4°.- Modifícase el ítem d del Artículo 1.2.1.10.2 – "VARIANTES EN LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS" del COU, 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.
Se preservará libre de construcciones el sector de barranca, estableciéndose como Área Intangible. En consecuencia, las construcciones deberán localizarse sobre el sector plano del terreno.
En todos los casos deberá presentar plano de relevamiento de niveles del predio y forestal. Ver art. 1.1.2.4. concepto de "Área Intangible para predios en Barranca".
Asimismo, *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°.- Modifícase el ítem b del Artículo 1.2.1.20 – "TRATAMIENTO PARTICULAR" del COU, el cual 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 Nº 8497)".

Artículo 6°.- Modifícase el ítem b del punto 2.13 - "Tratamiento especial", correspondiente a la **HOJA DE ZONA Rb2** del COU, conforme el siguiente texto:

"b. 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. concepto de 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, de seguridad y de estabilidad de la barranca y de las construcciones cercanas. En todos los casos ***y*** *para cualquier presentación se exigirá Plano de Niveles del predio de planta y corte,* ***que incluya el*** *relevamiento de la forestación* ***existente. Ver art. 1.1.2.4. concepto de Área Intangible para predios en Barranca.****".*

Artículo 7°.- Modifícase el punto 2.13 - "Tratamiento Particular", *in fine*, de la **HOJA DE ZONA APP/1** del COU, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"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 alteren sus características naturales, topográficas y ambientales. Las O.T. podrán evaluar, 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."

TÍTULO II
PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y PRESERVACIÓN EN EL SECTOR COSTERO

Artículo 8°.- Suprímase el punto 2.6 - "Número de Viviendas" de la **HOJA DE ZONA Epr** del COU.

Artículo 9°.- Incorpórase como punto 2.13 - "Tratamiento Particular" en la **HOJA DE ZONA Epr** del COU, el siguiente texto:

"2.13 Tratamiento Particular:

a. 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.

b. CONDICIONES PARA TODOS LOS USOS:

-Serán de aplicación las demás normativas de zona Ec, establecidas en la Hoja de Zona correspondiente.

-Cada proyecto se tratará particularmente, a efectos de evaluar: su inserción urbano- ambiental sin provocar desajustes, así como el cumplimiento de lo normado en el presente Código y demás reglamentaciones en vigencia que corresponda aplicar.

c. Todas las construcciones deben contar con conexión al servicio de agua corriente y cloacas a red existente o bien planta de tratamiento debidamente autorizada.".

Artículo 10.- Suprímase del Anexo I al artículo 2.2.3.1 - "Cuadro de Usos" el uso permitido de "Residencia - Vivienda Unifamiliar" para las Zonas E, Ec, Eh y Epr.

TÍTULO III
PROTECCIÓN PREVENTIVA DEL PATRIMONIO EDILICIO Y PRESERVACIÓN DE IDENTIDAD URBANA

Artículo 11.- Incorpórase al artículo 1.1.2.4. - "OTROS CONCEPTOS" del COU, la definición de "Inmuebles de Potencial Valor Patrimonial", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"***INMUEBLES DE POTENCIAL VALOR PATRIMONIAL: Todo inmueble anterior o correspondiente al año 1946 que posea valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, paisajísticos y/o culturales, localizado dentro del Partido de San Isidro, y que no se encuentre comprendido dentro del Área de Preservación Patrimonial ni incluido en el Listado de Bienes Patrimoniales, podrá ser evaluado por la Autoridad de Aplicación a fin de determinar su eventual interés patrimonial y establecer los criterios y condiciones para su intervención.***

Asimismo, podrán ser objeto de evaluación inmuebles posteriores a dicha fecha que, por sus características arquitectónicas, urbanísticas, paisajísticas, históricas o culturales, resulten de interés para la preservación del patrimonio del Partido.

Durante el proceso de evaluación técnica, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la suspensión preventiva del otorgamiento de permisos de demolición o intervención que pudieran afectar los valores del inmueble, hasta tanto se expida respecto de su eventual incorporación al Listado de bienes patrimoniales."

Artículo 12.- Incorpórase como segundo párrafo del punto 2.13 - "Tratamiento Particular" de la **HOJA DE ZONA APP/1** del COU, el siguiente texto:

"2.13 Tratamiento Particular (...)

- ***Los bienes que no se encuentren previamente categorizados y que presenten valores arquitectónicos, paisajísticos, históricos, culturales o representativos para el Área, serán analizados por las O.T., las que determinarán la categoría de protección.***"

TÍTULO IV
REVITALIZACIÓN Y CONSOLIDACIÓN URBANA EN EL OESTE - BOULOGNE Y VILLA ADELINA

CAPÍTULO I
VIVIENDA Y DENSIDAD. PARÁMETROS

Artículo 13.- Modificase el inciso 4 del artículo 1.2.1.10 - "Disposiciones Generales relativas a la Altura de los Edificios y las Instalaciones" del COU, conforme el siguiente texto:

"4. En las zonas Cma1, Cma2, Cma3, Cma4 y, Rma2 cumplimentaran las siguientes condiciones, que complementan las otras establecidas por este C.O.U. para este tipo de edificios:

a. La altura de la medianera, en los casos de azoteas inaccesibles, no superará los 11,80 m, tomados desde el nivel + 0,00 correspondiente al predio.

b. La P.B. deberá ser libre y podrá ser ocupada, con una superficie no mayor al 50% de la que resulte de la proyección del edificio (FOS), con elementos de circulación vertical (escaleras y ascensores), depósito o local portería y locales sanitarios, todos los cuales se agruparán con el resto de la construcción. En zonas comerciales Cma podrá ocuparse la planta baja.

c. No podrá modificarse sustancialmente el nivel del terreno natural. Se admitirá hundir la planta baja hasta producir una diferencia de 1m como máximo, entre el nivel de piso terminado de la planta baja y el nivel de vereda (correspondiente al punto medio del frente de la parcela sobre L.M."

Artículo 14.- Modifícase el inciso 1 del artículo 1.2.1.13. - "SUPERFICIE Y CONDICIONES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS", conforme el siguiente texto:

"1. Las unidades de vivienda, ya sean del tipo unifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales, o bien formen parte de un edificio multifamiliar, deberán tener las siguientes superficies mínimas propias, sin incluir muros perimetrales, cocheras y espacios comunes:

a. Para vivienda unifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales, en todas las zonas y vivienda multifamiliar en las zonas de uso conforme ubicadas en la localidad de Beccar - excepto su A.C.-, la superficie mínima será:

- *Unidades de un Ambiente: 40m²*
- *Unidades de dos Ambientes: 50m²*
- *Unidades de tres Ambientes: 60m²*
- *Unidades de cuatro Ambientes: 72m²*

- *Unidades de más de 4 Ambientes: se sumarán 24m² por cada dormitorio que se agregue.*

a. Para vivienda multifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales en zonas de uso conforme, ubicadas en las localidades de Acassuso,
A.C. de Beccar, Martínez y San Isidro la superficie mínima de las unidades será de:

- *Unidades de uno y dos ambientes: 55m² (excepto en A.C. de Acassuso, Martínez y San Isidro)*
- *Unidades de uno y dos ambientes en A.C. (Acassuso, Martinez y San Isidro): 60m²*
- *Unidades de tres ambientes: 60m²*
- *Unidades de cuatro ambientes: 72m²*
- *Unidades de más de cuatro ambientes: se sumarán 24m² por cada dormitorio que se agregue.*

b. Para vivienda multifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales en zonas de uso conforme, ubicadas en las localidades de Boulogne y Villa Adelina la superficie mínima de las unidades será de:

- ***Unidades de un Ambiente: 35m²***
- ***Unidades de dos Ambientes: 45m²***
- ***Unidades de tres Ambientes: 60m²***
- ***Unidades de cuatro Ambientes: 72m²***
- ***Unidades de más de 4 Ambientes: se sumarán 24m² por cada dormitorio que se agregue.***".

Artículo 15.- Modifícase el inciso 3 del artículo 1.2.1.13. - "SUPERFICIE Y CONDICIONES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS" del COU, que quedará redactado de la siguiente manera:

"*3. Forma de calcular la cantidad de habitantes para vivienda multifamiliar:*
A efectos de calcular y verificar la Densidad Poblacional establecida en la zona respectiva, se computará:

- *Unidades habitacionales de uno y dos ambientes de superficie menor a 60m²: 2 personas por unidad (*)*
- *Unidades habitacionales de tres o más ambientes, igual o mayor a 60m² de superficie: 4 personas por unidad (*)*

Para las localidades de Boulogne y Villa Adelina se establecen los siguientes parámetros:

- ***Unidades habitacionales de un ambiente de superficie menor a 45 m2: 1 persona por unidad.***
- ***Unidades habitacionales de dos ambientes de superficie igual o mayor a 45 m2 y menor a 60 m2: 2 personas por unidad.***

- ***Unidades habitacionales de tres o más ambientes con superficie igual o mayor a 60 m2: 4 personas por unidad.***

(*) En las Unidades de 1 y 2 ambientes se considerarán dos personas por unidad en tanto su superficie sea inferior a 70m2 y el proyecto contemple ambientes proporcionales, no siendo de aplicación en este caso el Art. 1.1.2.6. En superficies mayores a 70m2 siempre se computarán cuatro personas por unidad como mínimo".

Artículo 16.- Incorpórase como Punto **b4** al inciso 1 del artículo 1.2.1.14 – "NÚMERO DE VIVIENDAS Y UNIDADES POR PARCELA" el siguiente texto, debiendo reenumerarse los puntos subsiguientes de modo correlativo:

"b4. En las zonas Rm1 (Radio 12a), Cm1 (Radio 9a) y Rm3 (radios 7a-7b), el sector del predio donde se ubique cada unidad tendrá un ancho mínimo de
4.33 m (cuatro metros con treinta y tres centímetros) y superficie propia de terreno no menor a 125 m2".

CAPÍTULO II
ESTACIONA
MIENTO

Artículo 17.- Modifícase el ítem a. ("Vivienda") del inciso 9 del artículo 1.2.2.1 - "Estacionamiento" del COU, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

a. Vivienda		
Vivienda multifamiliar	***En las localidades de San Isidro, Acassuso, Martínez, y Beccar***	*1,3 cocheras por unidad de vivienda.*
	En las localidades de Boulogne ***y Villa Adelina***	*1 cochera por unidad de vivienda* ***de dos o más ambientes*** ***0.5 cochera por unidad de un ambiente de vivienda*** ***(*)Ver aclaración al final del cuadro***

Una vivienda por parcela *En el caso particular de predios menores a 200m2 de superficie donde no sea posible materializar el espacio mínimo de estacionamiento, debiendo a construcciones preexistentes o razones técnicas que así lo justifiquen, las O.T. podrán evaluar la imposibilidad técnica de cumplimentar este requisito y someterán su dictamen a resolución final del D.E.*	*1 módulo por unidad de vivienda*

Residencias geriátricas (#)	*Según artículo 1.2.2.19.2 inc. 5*

Artículo 18.- Modifícase el ítem d. ("Oficinas y estudios o consultorios profesionales") del inciso 9 del artículo 1.2.2.1 - "Estacionamiento" del COU, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

d. Oficinas y estudios o consultorios profesionales – Ver aclaración al final del artículo (#)	
Oficinas crediticias, financieras, bancos:	*1 lugar cada 20m² o fracción de superficie de oficina y de atención de público superior a 10m²* *1 lugar para el camión de caudales, en un espacio reservado para estacionar este vehículo.* *(*) Ver aclaración al final del cuadro*
Oficina en general	*1 lugar cada 20m² o fracción de superficie de oficina y atención de público superior a 10m²* *No obstante, se considerarán situaciones particulares en edificios preexistentes, determinando las necesidades de acuerdo al proyecto que se presente y a las características de la zona en que se ubique.* *(*) Ver aclaración al final del cuadro*
Estudios profesionales – consultorios	*1 lugar por unidad de estudio o consultorio de superficie no mayor a 20m²* *No obstante, se considerarán situaciones particulares en edificios preexistentes, determinando las necesidades de acuerdo al proyecto que se presente y a las características de la zona en que se ubique.* *(*) Ver aclaración al final del cuadro*

(*) Los predios ubicados en Boulogne, sobre la Avenida Avelino Rolón, entre las arterias: Moisés Lebensohn – Piedrabuena y Bernardo de Irigoyen – Guayaquil, podrán ser exceptuados del requerimiento de cocheras, siempre que la PB existente esté destinada al uso comercial y cuente con planos aprobados para el uso."

CAPÍTULO III
REFUNCIONALIZACIÓN Y RECONVERSIÓN EDILICIA

Artículo 19.- Incorpórase como inciso 3 del apartado C ("Remodelación o Demolición de Edificios") del artículo 1.2.4.3 – "EDIFICIOS EXISTENTES" el siguiente texto, debiendo reenumerarse los puntos subsiguientes de modo correlativo:

"***3. Para las localidades de Boulogne y Villa Adelina, en las zonas ID, los parámetros establecidos en el inc. 2 se aplicarán en el marco de procesos de refuncionalización y reconversión del parque edilicio existente, en particular aquel de origen industrial con valor arquitectónico, promoviendo la adecuación funcional de las estructuras preexistentes a nuevos usos habitacionales de viviendas compatibles.***
Las O.T. evaluarán la propuesta y elevarán a la superioridad opinión fundada al respecto, que luego será remitida a resolución final del D.E.
No se aplicarán incrementos al FOT y a la Densidad Poblacional en Urbanizaciones Especiales, las que quedan bajo régimen del Art. 1.2.1.1 del presente C.O.U.
En zonas parcialmente dotadas de infraestructura, es decir cuando no se cuente con los servicios de agua corriente y desagües cloacales - la Densidad Poblacional Neta máxima no podrá superar la prevista para la zona respectiva. Para la determinación de los lugares necesarios para estacionamiento ver Artículos 1.2.2.1 y 1.2.2.1.1".

CAPÍTULO IV
HOJAS DE ZONA

Artículo 20.- Modifícase el Punto 2.13 - "Condiciones Particulares" de la **HOJA DE ZONA Rma1**, conforme el siguiente texto:

"2.13 Condiciones Particulares
a. Para edificios colectivos o multifamiliares:
Los locales que se ubiquen por debajo del nivel de vereda, podrán destinarse únicamente a: Hall de acceso, circulaciones comunes horizontales y verticales, estacionamiento, bauleras y recintos para las instalaciones comunes del edificio (tanques, bombas, medidores, calderas, depósitos de limpieza).

x. Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas

debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio - Ver Art. 1.2.2.25"

Artículo 21.- Modifícase la referencia número 5 de las Notas de la **HOJA DE ZONA Rma5**, conforme el siguiente texto:

"*(5) Cumplimentar con las condiciones establecidas en el Art. 1.2.1.10. Inc. 1 y 4 ítems* ***a - c*** *de este C.O.U.*"

Artículo 22.- Suprímase del punto 2 - "Ocupación" de la **HOJA DE ZONA Cma3**, la expresión "*Se establece la ocupación por radios, con Tratamiento Particular para cada uno: Radio N° 1 (Villa Adelina Este) y Radio N° 2 (Av. Avelino Rolón entre Neyer y Uruguay)*".

Artículo 23.- Modifícase el punto 2.3 - "Retiros" de la **HOJA DE ZONA Cma3**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.3 Retiros

a. De frente 1 R= No existe obligación de dejar Retiro
En los Radios 1, 2 , 3a y predios frentistas a Av. Ader

b. De frente 2 R= 3m
Radio 3b."

Artículo 24.- Modifícase el punto 2.4 - "Fondo Libre - Pulmón de Manzana" de la **HOJA DE ZONA Cma3**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.4 Fondo libre – Pulmón de manzana

Radio N° 1 ***y 3*** *Profundidad edificable*

E= 0,35 x A
Ver art. 1.2.1.2 ***Apartado B-Mínimo= 4m***

Radio N° 2 – Fondo libre F= 0,5 (L-20)
Ver art. 1.2.1.2
Apartado A-
Mínimo= 4m."

Artículo 25.- Modifícase el punto 2.12 de la **HOJA DE ZONA Cma3**, por el siguiente texto:

*"**2.12 Usos Diferenciados***

a. En predios frentistas a la Av. A. Rolón - Radio Nº 2: se aplicarán los usos de la zona Cm3. Cuando el resto de la manzana se encuentre afectada a la zona ID, se permitirán, además de los usos de la zona Cm3, los correspondientes a la zona ID que es adyacente.

b. Radio 3b, con excepción de la calle Perito Moreno entre A. Alcorta y Ader: En los establecimientos industriales existentes habilitados y/o con planos aprobados, podrán aplicarse los usos de zona ID, debiéndose prever la separación de estos edificios, destinados al uso industrial respecto de los predios linderos, materializando los retiros laterales reglamentarios (con un mínimo de 3,00m) o las medidas constructivas de seguridad necesarias de protección contra incendios en muros medianeros y demás elementos expuestos.".

Artículo 26.- Modifícase el punto 2.13 de la **HOJA DE ZONA Cma3,** por el siguiente texto:

*"**2.13. Tratamiento particular:***
En los nuevos edificios multifamiliares que se construyan linderos a establecimientos industriales y/o depósitos existentes, deberán preverse las medidas constructivas de seguridad necesarias de protección contra incendios en muros medianeros y demás elementos expuestos. Asimismo las nuevas industrias y/o depósitos deberán adoptar las mismas medidas de prevención respecto de los edificios de vivienda multifamiliar existentes.".

Artículo 27.- Suprímase el Título "*Radio N° 3 (Av. Bernardo Ader entre Bogado y Paraná)*", con sus puntos subsiguientes, del punto 2 - "Ocupación" de la **HOJA DE ZONA Cma3.**

Artículo 28.- Incorpórase *in fine* a la **HOJA DE ZONA Cma3**, el siguiente texto:

"Notas:

Av. Bernardo Ader afectada a ensanche según art. 1.2.4.1. "Calles a Ensanchar"

1. ***Densidad Poblacional: Bruta: 144 hab/Ha y Neta: 200 hab/Ha***
2. ***Densidad Poblacional: Bruta: 444 hab/Ha y Neta: 600 hab/Ha***
3. *Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse factibilidad de conexión a los servicios de agua corriente, cloacas, electricidad y gas natural, otorgadas por las empresas*

prestatarias de los servicios, para el otorgamiento del Permiso de Construcción. Se adjuntará certificación de la conexión definitiva y puesta en marcha del servicio, para la aprobación del plano Conforme a obra.". ***Ver art. 1.2.2.25.***

Artículo 29.- Modifícase el punto 2.2 - "Factor de Ocupación Total" de la **HOJA DE ZONA Cma4**, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2.2 Factor de ocupación total

A- Sin servicio de red cloacal:

FOT= Hasta 1,2 – Sin conexión al servicio de cloacas
B- Con conexión al servicio de redes de agua y cloacas
FOT= ***Hasta 1,80".***

Artículo 30.- Modifícase el punto 2.3 - "Retiros" de la **HOJA DE ZONA Cm1,** el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"2.3 Retiros
R= No existe obligación de dejar retiro excepto lo indicado en la referencia (x)

R= 3,00m
Para los predios frentistas a Vergara entre ejes de Gascón y Rolón, a Curupayti entre Salguero y Av. Avelino Rolón, a Thames ambas aceras entre Colectora Norte de Ruta Panamericana y Av. Fondo de la Legua, ncluyendo ambas aceras de ésta hasta ejes de Mazza - Catamarca."

Artículo 31.- Suprímase el punto 2.12 de la **HOJA DE ZONA Cm1**.

Artículo 32.- Modifícase el punto 2.13 de la **HOJA DE ZONA Cm1**, conforme el siguiente texto:

"2.13 Tratamiento Particular:
a. En los predios frentistas a Thames, designados catastralmente como Circunscripción V - Sección A - Fracción I - Parcelas 3n, 2t y 4c, Manzana 12

- Parcelas 3a, 8, 9, 10 y 11, Manzana 13 - Parcelas 1a,4h, 4j, 4k, 4m, 5, 6, 8a, 9a y 11, podrán aplicarse las siguientes restricciones:

- *FOS = hasta 0,60*
- *FOT = hasta 1,80*
- *Retiro mínimo de Frente - de la nueva Línea Municipal -: 1,50 m sólo en el caso de producirse la cesión voluntaria del ensanche previsto para la calle Thames, según Art. 1.2.4.1 de este C.O.U.*
- *Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la Zona Cm1, debiendo el proyecto ser sometido a consideración previa de las O.T."*

CAPÍTULO V
RADIOS QUE INTEGRAN LA ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO

Artículo 33.- Modifícase el Radio 2 de la **zona Rma5** del punto 2.1.3 del COU, por el siguiente texto:

"***2. Eje de Gdor. Castro, Eje de Gorriti, Amancio Alcorta excluida**, Av. Avelino Rolon excluida"*

Artículo 34.- Modifícase el Radio 3 de la **zona Rma5** del punto 2.1.3 del COU, por el siguiente texto:

***"3. Eje de Fray M. Esquiu, Eje de Junín**, Eje de Uriarte, Eje de Asamblea, Eje de*
*A. Saenz, Bulnes excluida hasta eje de Uriarte, Av. Avelino Rolon excluida, **Sarratea excluida**"*

Artículo 35.- Incorpórase como Radio 6 y 7 a la **zona Rma5** del punto 2.1.3 del COU, el siguiente texto:

"6. Eje de Ucrania, eje de Juramento, Av. de Mayo excluida hasta Martín Rodríguez, eje de El Indio, Scalabrini Ortiz excluida.
***7. Eje del Indio, Eje de Juramento, Av. de Mayo excluida, eje de Verduga, eje de Paraná, eje de Independencia**".*

Artículo 36.- Modifícase el Radio de la **zona Rma1** del punto 2.1.3 del COU, conforme al siguiente texto:

"*Comprende los siguientes Radios:*

1. *Vélez Sarsfield excluida, Av. Santa Fe excluida, eje de Santiago del Estero, eje de Tres Sargentos.*
2. *Eje de Posadas, Av. Centenario excluida hasta el límite con las Parcelas 1a y 2c - Fracción IV - Sección E - Circunscripción VIII (nomenclatura original), eje de Haedo.*
3. *O'Higgins excluida, Av. Centenario excluida, Don Bosco excluida, eje de Haedo.*

4. *Alsina excluida, Avda. Centenario excluida, Avda. Márquez excluida, eje de Moreno, eje de Laprida, eje de Garibaldi.*
5. *Eje de B. Roldán, eje de Albarellos, Perú excluida, Av. Santa Fe excluida.*
6. *Rodríguez Peña incluidas ambas aceras, Av. Santa Fe excluida, H. Yrigoyen excluida, Tres Sargentos incluidas ambas aceras y la esquina Noroeste de la intersección de Tres Sargentos (Parcelas 5c y 5d - Manzana 520 - Sección H - Circunscripción III)".*

Artículo 37.- Modifícase el Radio 12 de la **zona Rm1** del punto 2.1.3 del COU, por el siguiente texto:

*"**12.** Está integrado por los siguientes sectores:*
*a. Eje de L.M. Drago, Ader excluida, eje de El Indio, eje de Guayaquil, eje de Ucrania, **Piedrabuena excluida**, eje de Soldado de Malvinas, **eje de Luis Piedrabuena**.*
*b. Eje de Los Paraísos, **eje de Scalabrini Ortiz, incluida la Manzana 268 de la Circunscripción 5 Sección D, Scalabrini Ortiz excluida entre Soldado de Malvinas y Ucrania, eje de Ucrania, Av. de Mayo excluida, eje de Yerbal**. Queda excluido el Radio N° 10 de la zona Cm1.*
c. Eje de Gorriti, eje de Lamadrid, Av. Rolón excluida, Pichincha, excluidas ambas aceras, hasta Gorriti,eje de Salguero, Colectora Panamericana, eje de Rivera, eje de Moreno hasta Mazza, J. M. Moreno,incluidas ambas aceras hasta E. Wilde, E. Wilde incluidas ambas aceras hasta Pichincha, eje de Pichincha,eje de Thames, eje de Curupayti, eje de Mazza, eje de Lamadrid, Av. De Mayo excluida, eje de J.V.González, eje de La Calandria, eje de Yerbal, eje de P. Moreno, Av. Independencia incluidas ambas aceras,Thames incluida ambas aceras, eje de Yerbal".

Artículo 38.- Modifícase el Radio 15 de la **zona Rm1,** por el siguiente texto:

*"**15**. Camino Real Morón - San Fernando excluido, eje de Bulnes, eje de Cap. J. de San Martin, eje de Olazábal, eje de P. Marín incluyendo Manzana 23 - Sección B - Circunscripción VI, B. de Irigoyen excluida ambas aceras hasta Matheu, Camino Real Morón - San Fernando excluido, eje de F. Alcorta, eje de Camino Real Morón - San Fernando, eje de Ipiranga, eje de Bagnati, N. Malvinas excluida hasta Cap. J. de San Martín, Cap. J. de San Martin incluida hasta J.F. Alcorta, eje de J.F. Alcorta, eje de Batalla de Pago Largo, eje de Tiradentes, eje de Serrano, eje de Ipiranga, eje de Medrano, eje de M. Lebenshon, eje de B. de Irigoyen, eje de Medrano, eje de Bulnes, eje de A. Sáenz, eje de Asamblea, eje de Uriarte, eje de Junín, eje de Fray*
M. Esquiu, Sarratea excluida, eje de Yatay, eje de Junín. Queda incluida en esta zona la Parcela 1 c - Fracción IV - Sección D - Circunscripción VI".

Artículo 39.- Modifícase el Radio 7 de la **zona Rm3,** por el siguiente texto:

"7. Está integrado por los siguientes sectores:
*a. Eje de Loria, **Av. B. Ader excluida, Perito Moreno excluida, Av. Alcorta excluida, eje de Gorriti, eje de Gdor. Castro**.*
*b. **Perito Moreno excluida**, Av. B. Ader excluida, Paraná excluida, A. Alcorta excluida"*

Artículo 40.- Modifícase el Radio 1 de la **zona Cma3,** por el siguiente texto:

"1. Eje de Scalabrini Ortiz acera NE entre Soldado de Malvinas y El Indio, *eje de El Indio hasta M. Rodríguez, Av. de Mayo incluida, eje de Juramento, eje de Ucrania, eje de Verduga, Av. de Mayo incluida, eje de Juramento, eje de El Indio, eje de Independencia, eje de Paraná, eje de Scalabrini Ortiz hasta El Indio".*

Artículo 41.- Modificase el Radio 3 de la **zona Cma3,** por el siguiente texto:

"3. Está integrado por los siguientes sectores:
a. Eje de Paraná entre A. Alcorta y Av. Ader, eje de Av. Ader ambas aceras entre L. M. Drago y Paraná, eje de Paraná, eje de Luis Piedrabuena acera SO hasta Soldado de Malvinas.
b. ***Eje de Perito Moreno ambas aceras incluidos los predios esquineros con Amancio Alcorta : Circunspección 5 - Sección E - Manzana 329 - Parcela 17a y Circunscripción 5 - Sección F - Manzana 383 - Parcela 7c, eje de AV. Ader incluidas ambas aceras hasta Cnel. Bogado, eje de Loria, eje de Los Ceibos acera SO, eje de Boedo, eje de Guayaquil, eje de Perito Moreno, eje de Piedrabuena, eje de M. Céspedes, eje de Guayaquil, proyección eje de La Calandria, eje de Los Ceibos, eje de Luis María Drago, eje de Av. Ader incluidas ambas aceras hasta Perito Moreno".***

Artículo 42.- Modifícase el Radio 1 de la **zona Cma4,** por el siguiente texto:

"1. *Eje de Virrey Vértiz, Godoy Cruz ambas aceras hasta Guayaquil, eje de Guayaquil hasta Loria incluyendo acera Noreste, eje de Loria hasta Gobernador Castro, Av. B. Ader excluida, Av. Avelino Rolón ambas aceras hasta Amancio Alcorta*
- Sarratea, Sarratea incluida hasta Fray M. Esquiu, eje de Olazábal, eje de Uriarte, Bulnes incluida hasta eje de A. Sáenz , Sáenz incluida, B. de Irigoyen incluida, eje de Medrano, eje de Ipiranga, acera Este de Av. Avelino Rolón, acera Sur de Yerbal hasta Salguero, incluidas las Parcelas 6a, 7, 8, 9 y 10 - Manzana 142 - Sección C - Circunscripción V".

Artículo 43.- Modifícase el Radio 9a de la **zona Cm1,** por el siguiente texto:

"9a. Eje del Indio, eje de Guayaquil, eje de Ucrania, eje de Piedrabuena excluida, Paraná excluida, Av. Ader excluida".

Artículo 44.- Modifícase el Radio 14 de la **zona Cm1,** por el siguiente texto:

"14. Sarratea incluida desde Camino Real Morón - San Fernando (excluido el predio esquinero) hasta Fray M. Esquiu".

Artículo 45.- Modifícase el Radio 6 de la **zona Cm3,** por el siguiente texto:

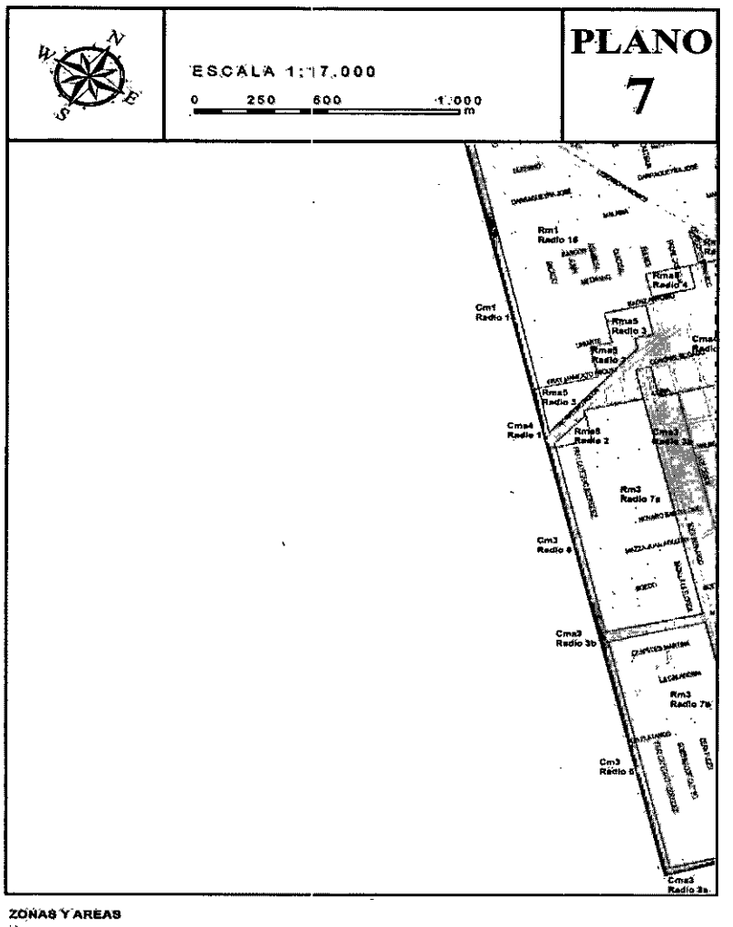
"6. *Amancio Alcorta entre* ***Gorriti y Paraná****, excluidos los predios esquineros* ***con la calle Perito Moreno".***

Artículo 46.- Modifícase el Radio 9 de la **zona I.D.,** por el siguiente texto:

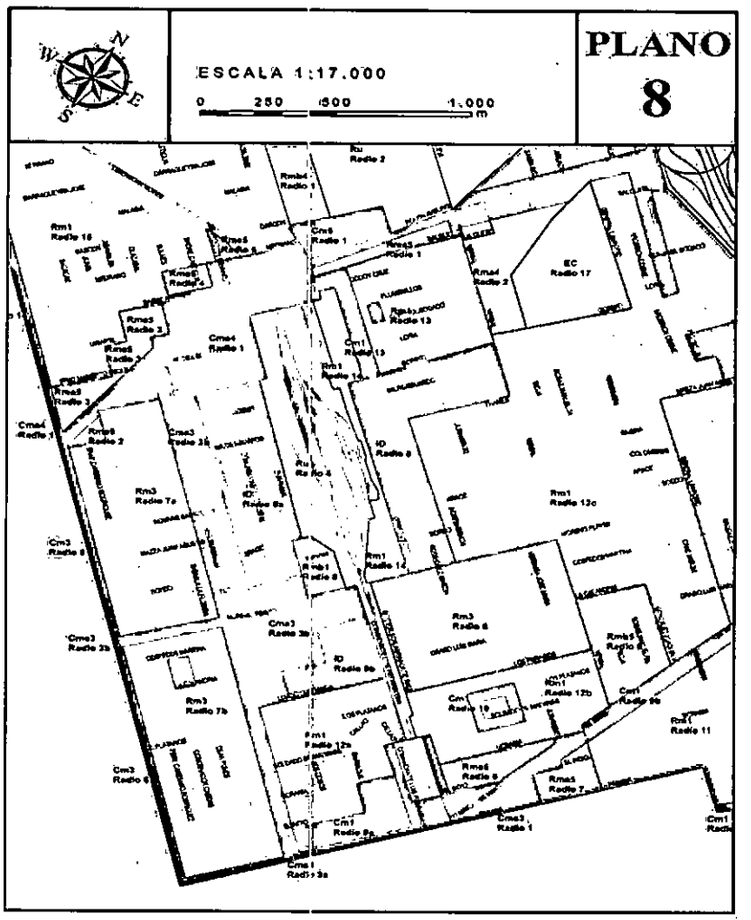
"9. Está integrado por los siguientes sectores:
a. Eje de Loria entre Los Ceibos y Guayaquil, eje de Guayaquil incluidas ambas aceras hasta Aráoz, eje de Guayaquil acera SO hasta Boedo, eje de Boedo, eje de Los Ceibos.
b. ***Eje de Céspedes, eje de Piedrabuena, eje de L.M. Drago, eje de Los Ceibos, proyección eje La Calandria hasta Guayaquil, eje de Guayaquil".***

CAPÍTULO VI
PLANOS

Artículo 47.- Modifícase el **Plano 7** del Capítulo III - "Planos" del COU, por el siguiente:



Artículo 48.- Modifícase el **Plano 8** del Capítulo III - "Planos" del COU, por el siguiente:

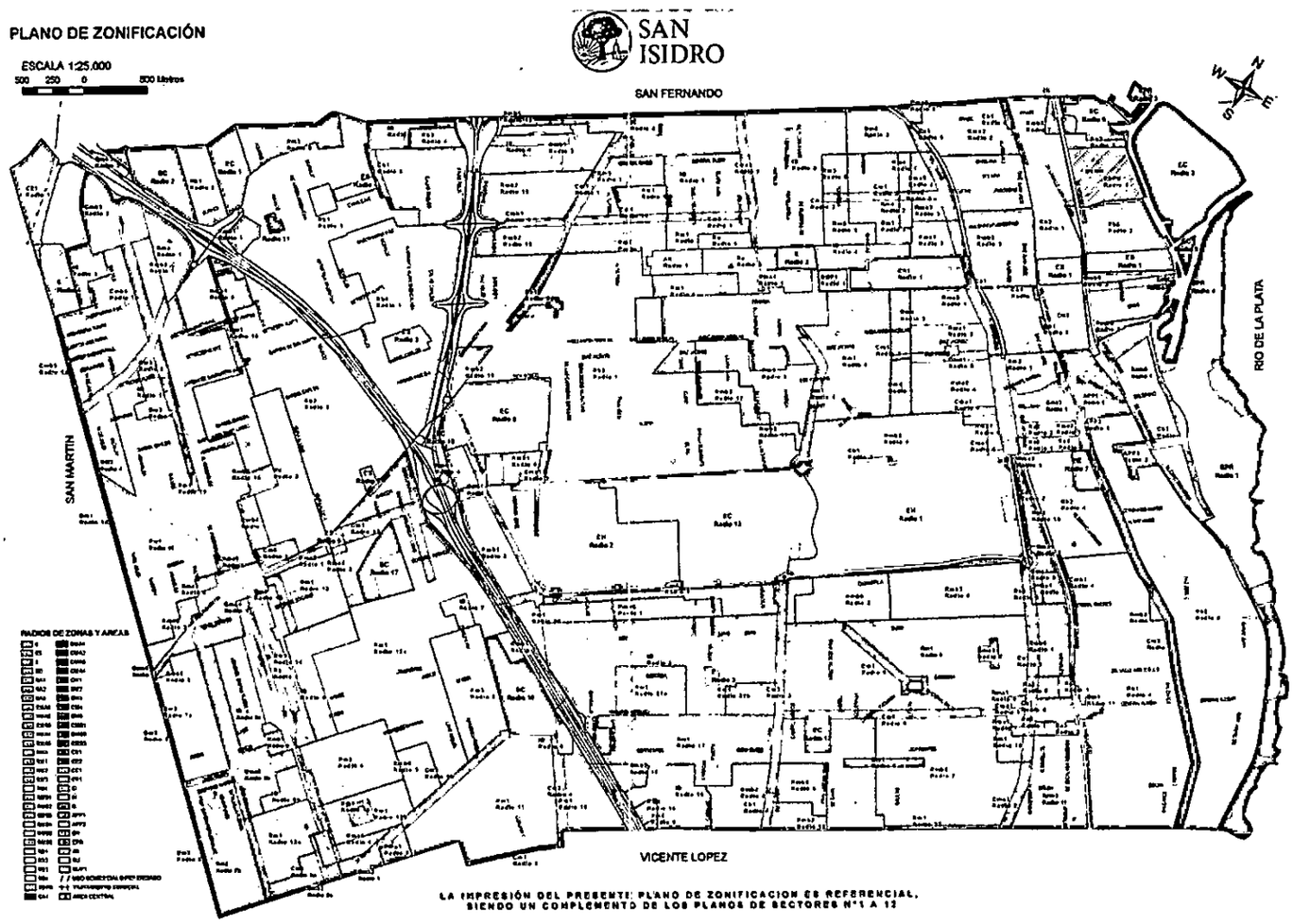


HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

26.

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

Artículo 49.- Modifícase el **Plano de Zonificación** del Capítulo III - "Planos" del COU, por el siguiente:



Artículo 50.- De forma.-

SALA DE COMISIÓN, San Isidro 21 de Abril del 2026.-

Alberto Montes
PRESIDENTE
BLOQUE La Libertad Avanza San Isidro
HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Arq. Adriana Fossati
CONCEJAL
BLOQUE Convocados por San Isidro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Ricardo Antoniassi
CONCEJAL
BLOQUE PRIMERO SAN ISIDRO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Guido Alvarado
PRESIDENTE
BLOQUE PRIMERO SAN ISIDRO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Dra. María Lucía Roig
CONCEJAL
BLOQUE Convocados por San Isidro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO