HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2025

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 703

Causante:

FRENTE RENOVADOR - UNIÓN POR LA PATRIA

Objeto:

PROYECTO DE ORDENANZA
MODIFICANDO LA ZONIFICACIÓN VIGENTE DEL INMUEBLE DENOMINADO CATASTRALMENTE COMO CIRCUNSCRIPCIÓN VII - SECCIÓN E- FRACCION IV - PARCELAS 1A Y 2C, DE LA CIUDAD DE BECCAR.-

703

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Frente Renovador – Unión por la Patria

33

San Isidro, 31 de Octubre de 2025

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

VISTO:

La nota presentada de vecinos de San Isidro y Beccar muy preocupados por el destino del predio de la ex OSN y en tanto "Amicus Curiae" en el juicio entre el AABE y Cencosud/restitución (CAF.exp. 065610/2016), nos presentamos ante Uds. en el deseo de proteger este bien, para que pueda ser recuperado al patrimonio público y a la comunidad, y;

CONSIDERANDO:

Que el mencionado predio constituye un excepcional bosque urbano con una extensa arboleda de décadas de antigüedad, siendo uno de los pocos espacios de gran magnitud con cobertura verde continua en la zona norte del conurbano bonaerense;

Que según el Observatorio de Investigación Demográfica, el barrio de Beccar cuenta con apenas 1,15 m² de espacio verde público por habitante, cifra que se encuentra muy por debajo de los 10 m² recomendados por el artículo 13 de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires;

Que la protección de este espacio contribuye a mitigar los efectos del cambio climático, la isla de calor urbano y las recurrentes inundaciones, actuando como un nodo de biodiversidad y parte de un corredor biológico esencial en la zona norte;

Que el derecho a un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano se encuentra consagrado en el artículo 41 de la Constitución Nacional y el artículo 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, imponiendo tanto a las autoridades como a los ciudadanos el deber de preservar y proteger el entorno natural;

Que la Ley General del Ambiente Nº 25.675 establece los principios de precaución, prevención, equidad intergeneracional y sustentabilidad, los cuales deben regir toda decisión pública vinculada al uso del suelo y los bienes ambientales;

Que el Acuerdo de Escazú, de jerarquía constitucional, refuerza la obligación del Estado de garantizar la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones que afecten el ambiente y el ordenamiento territorial;

Que la comunidad de Beccar viene sosteniendo desde hace casi tres décadas el reclamo por la recuperación del predio como patrimonio público y espacio verde, expresando de manera reiterada su voluntad a través de notas, audiencias y presentaciones ante distintas instancias del Estado, incluyendo el HCD (Exp. AABE2016N00108371);

Que en octubre de 2024, este Honorable Concejo Deliberante declaró por unanimidad su acompañamiento al pedido de que el inmueble permanezca en manos del Estado Nacional y con destino público, reconociendo expresamente el valor ambiental, histórico y social del predio;

Que dicho terreno, adjudicado en su momento a la empresa Cencosud bajo condicionamientos expresos, fue posteriormente abandonado e incumplido el destino educativo y de reserva urbana previsto, sin haberse convalidado debidamente el cambio de zonificación provincial en 1997, situación que derivó en acciones judiciales impulsadas por vecinos y entidades locales;

Que el ambiente es un bien colectivo, indivisible y de uso común, no susceptible de apropiación individual, social ni económica, siendo irrenunciable el deber de preservarlo para las generaciones presentes y futuras;

Que, además, el predio constituye un patrimonio histórico y cultural de la comunidad, al haber sido sede de una de las plantas de Obras Sanitarias de la Nación, vinculada a la producción y potabilización del agua en todo el país, con edificaciones y estructuras de valor patrimonial;

Que la gran escasez de espacios verdes y lo imprescindible de que vuelva al patrimonio público para paliar esta carencia ambiental, juicio mediante, nos llevan a pedir que se re zonifique este predio en su uso como espacio verde permanente

para asegurarnos su conservación y la imposibilidad de cualquier movimiento especulativo sobre el mismo, respetando los galpones que hay en su interior en el deseo de refuncionalizarlos para poder acceder a las necesidades culturales, educacionales, recreativas, de salud y desarrollo comunitario pendientes;

Que este inmueble denominado catastralmente como Circunscripción VIII - Sección E - Fracción IV - Parcelas 1a y 2c, fue clasificado como CR1 en el Código de Ordenamiento Urbano de la municipalidad de San Isidro por la ordenanza N°7531 el 22 de diciembre de 1997, convalidada por el decreto provincial N° 2248 del20 de septiembre de 2002. La categoría CR1 reconoce como usos posibles el: residencial unifamiliar y multifamiliar, centros comerciales, complejos educativos, culturales, comercio minorista y servicios complementarios. Especifica dos áreas: el sector A) que comprende el área delimitada entre la línea Municipal de la Av. Centenario y una paralela a aquella trazada a una distancia de 40m (aproximadamente 10.000m2 de superficie), y el sector B) que comprende el resto del predio (aproximadamente 185.175 m2 de superficie). Ambas con restricciones diferentes en cuanto al factor de ocupación del suelo (FOS) y el factor de ocupación total (FOT), permitiendo mayor densidad de ocupación en el sector A de aproximadamente 1 hectárea de superficie, lindante con la Avenida Centenario;

Por ello el Bloque Frente Renovador - Unión por la Patria propone el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Modifíquese la zonificación vigente del inmueble denominado catastralmente como Circunscripción VIII - Sección E - Fracción IV - Parcelas 1a y 2c, clasificado como CR1 en el Código de Ordenamiento Urbano de la municipalidad de San Isidro por la ordenanza N°7531, como espacio verde permanente .-

Artículo 2°: Instrúyase al Departamento Ejecutivo para que, en coordinación con organismos nacionales y provinciales competentes, disponga las medidas necesarias para garantizar la conservación, mantenimiento y apertura gradual del predio al uso público y recreativo, priorizando la participación de organizaciones vecinales, ambientales y educativas.-

Artículo 3°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, a la Autoridad de Cuenca del Río Reconquista (COMIREC), a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y al Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.-

Artículo 4°: De forma.-

Estefanía Rivadulla Moulin
CONCEJAL
BLOQUE FRENTE RENOVADOR - UNION X LA PATRIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

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

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 05/11/2025 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de PLANEAMIENTO URBANO, SUSTENTABILIDAD Y AMBIENTE

SAN ISIDRO ...06... de NOVIEMBRE de 2025

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

Dr Martin Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONARABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
31 OCT 2025
Hora 09:39
RECIBIDO