HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2025

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 316

Causante:

BLOQUE ACCION VECINAL SAN ISIDRO ES DISTINTO- JUNTOS SAN ISIDRO

Objeto:

**PROYECTO DE COMUNICACION
S/ UN INFORME RELACIONADO CON EL DESARROLLO INMOBILIARIO EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE INT. TOMKINSON N° 2147, DE LA CIUDAD DE BECCAR.-**

3176

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Acción Vecinal San Isidro es Distinto

48

San Isidro, 29 de mayo de 2025.

Al Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

Los Decretos N.º 128/2024 y N.º 1715/2024, mediante los cuales se otorga factibilidad de construcción para el desarrollo inmobiliario de un conjunto de "Viviendas Unifamiliares Agrupadas" en el predio sito en la calle Intendente Tomkinson 2147, identificado catastralmente como Circunscripción VII, Sección B, Fracción II, Parcela 20p;

CONSIDERANDO:

Que los mencionados decretos de factibilidad presentan graves inconsistencias técnicas y jurídicas, y aparentes contradicciones con las disposiciones vigentes del Código de Ordenamiento Urbano (COU), lo cual suscita fundada preocupación institucional por su potencial impacto negativo sobre el entorno urbano-ambiental circundante;

Que el inmueble involucrado se encuentra afectado por dos zonas de planificación urbanística: sobre el frente de calle Isabel la Católica, Zona Rm1 Radio 4, se extiende desde la línea municipal hasta los 25 metros de profundidad y en el resto de la parcela se encuentra implantada en la Zona Rb3 Radio 1;

Que del análisis de los decretos de factibilidad surge un evidente error conceptual en el cálculo de las unidades funcionales autorizadas, toda vez que se utilizó un criterio promedio sobre la totalidad de la superficie del lote para determinar el número de viviendas permitidas, en abierta contradicción con lo dispuesto por el inciso 3 del artículo 1.2.1.14 del COU, que establece, para la Zona Rb3, una parcela mínima de 800 m² por unidad funcional, además de no considerar los retiros obligatorios ni los indicadores urbanísticos de FOS y FOT de la zona;

Que, en consecuencia, la autorización para la implantación de 4 unidades funcionales (3 viviendas y 1 espacio común registrado como unidad funcional) resulta jurídicamente

improcedente, pues infringe los parámetros urbanísticos exigibles en la Zona Rb3, generando un precedente normativo perjudicial para la configuración urbana local;

Que el artículo 1.2.2.7 del COU, referido a predios ubicados en intersección de zonas, establece que los usos y actividades autorizados deben aplicarse exclusivamente en la porción del predio afectada por la zona donde el uso resulta conforme, no siendo admisible aplicar el uso más permisivo al total de la parcela;

Que resulta al menos cuestionable desde el punto de vista técnico que se haya autorizado un espacio común o "amenity" como una unidad funcional autónoma, en tanto dicha categorización permite su comercialización independiente y desnaturaliza la función de uso común que este tipo de espacios debería cumplir;

Que esta situación se agrava si se considera que, de haberse aprobado la fallida modificación al COU impulsada por el Departamento Ejecutivo en diciembre de 2024, dicha unidad funcional podría haber sido fraccionada en hasta cuatro nuevas unidades habitacionales, constituyendo un beneficio económico significativo para el desarrollador, en desmedro del interés público;

Que el proyecto aprobado omite una valoración ambiental integral, a pesar de que el predio presenta abundante vegetación con especies arbóreas de gran porte y valor paisajístico-forestal, incumpliendo de hecho la normativa vigente en materia de protección del arbolado urbano, siendo aún más preocupante el hecho que se haya delegado el diagnóstico fitosanitario en el propio desarrollador;

Que lo anterior se ve reflejado en la Resolución N.º 79/2025 de la Secretaría de Planeamiento Urbano, que autoriza la extracción de ocho ejemplares arbóreos y sugiere el trasplante de otros ocho, sin considerar la totalidad del arbolado presente ni justificar técnicamente su evaluación, omitiendo tratar especies adicionales de gran porte y valor paisajístico ubicadas en zonas de predio que van a ser intervenidas constructivamente. Dicha resolución se dictó sin un inventario técnico forestal, ni una planimetría seria, ni un

informe de impacto ambiental fundado, delegando la evaluación fitosanitaria al propio desarrollador, en contradicción con el principio de imparcialidad administrativa, el deber de custodia ambiental del Estado municipal y lo dispuesto por las Ordenanzas Municipales N.º 6610 y 8460;

Que el predio en cuestión presenta una importante masa arbórea, incluyendo ejemplares de gran porte, valor paisajístico y potencial interés patrimonial, los cuales no habrían sido relevados ni evaluados conforme a la normativa vigente, omitiéndose la aplicación de las Ordenanzas Municipales N.º 6610 y 8460, que establecen la protección y conservación del arbolado urbano, especialmente en lo que respecta al relevamiento, evaluación fitosanitaria y preservación de especies de valor nativo y patrimonial, y de la Ley Provincial N.º 12.276 que declara de interés público la protección del arbolado público en la Provincia de Buenos Aires;

Que esta omisión, además de comprometer la biodiversidad local, desnaturaliza el paisaje urbano y contraviene los principios preventivo, precautorio y de equidad intergeneracional establecidos por la Ley General del Ambiente N.º 25.675;

Que el diseño aprobado implica que la totalidad de las unidades funcionales se articulen internamente mediante una calle privada, sin apertura hacia la vía pública, a pesar de que el predio cuenta con aproximadamente 100 metros lineales de frente urbano, contraviniendo el principio de frentes activos promovido por la propia administración municipal;

Que, en efecto, el modelo de implantación propuesto se asemeja funcionalmente al de un barrio cerrado, modalidad urbanística que la gestión actual ha rechazado en múltiples oportunidades por considerarla generadora de espacios urbanos cerrados, desiertos e inseguros, con fuerte impacto negativo en el entorno inmediato;

Que resulta cuanto menos inexplicable la celeridad inusual con que se otorgó la factibilidad (aproximadamente tres meses), en contraste con los plazos ordinarios que se exigen para

desarrollos de menor escala, lo cual alimenta razonables sospechas respecto de posibles tratos diferenciales o irregularidades administrativas;

Que los actos administrativos deben ajustarse estrictamente al principio de legalidad (art. 3° de la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos N.º 19.549), lo que impide la aprobación de proyectos que contravengan normativa vigente, siendo el Concejo Deliberante responsable de velar por el control de legalidad y la transparencia en los actos del Departamento Ejecutivo;

Que, en suma, todo lo expuesto compromete no solo el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, sino también la credibilidad institucional, la equidad en el tratamiento de los expedientes urbanísticos y el respeto por el entorno urbano y ambiental de San Isidro.

Por lo tanto, los concejales abajo firmantes solicitan el tratamiento y aprobación del siguiente:

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 1°: El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo, a la luz de las irregularidades normativas, ambientales y procedimentales detalladas, la revocación de los Decretos N.º 128/2024 y N.º 1715/2024, a fin de garantizar el cumplimiento estricto del Código de Ordenamiento Urbano, la normativa de protección forestal y los principios de equidad y legalidad en la gestión urbanística.

ARTÍCULO 2°: El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo la remisión de un informe técnico-jurídico que fundamente los criterios utilizados para la interpretación normativa aplicada en la factibilidad otorgada, en particular sobre:

a) La aplicación de la normativa correspondiente a zonas mixtas (Rm1 y Rb3);
b) El cómputo de unidades funcionales autorizadas en función de la superficie mínima exigida;

c) La validación normativa del registro de espacios comunes como unidades funcionales autónomas;

d) La aplicación de los valores urbanísticos (FOS, FOT, FOY) en la configuración del proyecto.

ARTÍCULO 3°: El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo copia certificada de:

a) Los expedientes administrativos que motivaron los Decretos N.º 128/2024 y N.º 1715/2024;

b) El informe de forestación o evaluación ambiental correspondiente;

c) Los permisos de demolición y construcción vinculados al predio en cuestión.

ARTÍCULO 5°: Solicítese al Departamento Ejecutivo la suspensión preventiva de todo permiso o autorización administrativa, inicio de obras o permisos vinculados al desarrollo mencionado, hasta tanto se esclarezcan las inconsistencias denunciadas.

ARTÍCULO 6°: De forma.

Dr. Walter Pérez
CONCEJAL
BLOQUE ACCION VECINAL SAN ISIDRO ,
ES DISTINTO-JUNTOS SAN ISIDRO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 4/6/25 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Planeamiento Urbano Just. y Limites.
SAN ISIDRO 05 de Junio 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 SAN ISIDRO
30 MAY 2025
Hora 11:59 hs
RECIBIDO