HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2025

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 312

Causante:

BLOQUE UNION POR LA PATRIA

Objeto:

PROYECTO DE ORDENANZA
MODIFICANDO EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO (C.O.U.).-

312

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Unión por la Patria

44

San Isidro, 30 de mayo de 2025

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

VISTO:

La necesidad de modificar y actualizar el Código de Ordenamiento Urbano, el Decreto-Ley N° 8.912/1977, el Decreto Provincial N° 27/1998, la Ley Provincial N° 14.263, el Decreto N° 2.076/22, y;

CONSIDERANDO:

Que el Código de Ordenamiento Urbano requiere actualizaciones constantes que respondan a las nuevas dinámicas urbanas y socioambientales, así como ajustes en su redacción para facilitar su interpretación y aplicación.

Que es fundamental incorporar modificaciones que reflejen las realidades actuales de los vecinos, flexibilicen las posibilidades constructivas y se adapten a la evolución de áreas que han experimentado transformaciones significativas, para evitar que San Isidro quede relegado en desarrollo urbano.

Que las modificaciones buscan no sólo alinear la normativa con la realidad urbana del municipio y preservar su identidad patrimonial, sino también asegurar su coherencia con el Decreto-Ley N. 8912/1977 en los puntos que necesiten actualización.

Que las modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano (COU) no afectan al plano de zonificación general ni a las alturas predominantes del Municipio, sino que buscan dar soluciones urbanas que mejoren los proyectos Urbanos comprendiendo las nuevas dinámicas poblacionales y habitacionales, para evitar la tendencia al estancamiento poblacional.

Que, con la propuesta de generar una mayor diversidad de tipología de unidades de vivienda multifamiliar, permitiendo superficies menores en las viviendas de 1 y 2 ambientes, se busca fomentar la construcción de viviendas más accesibles para jóvenes, hogares unipersonales y de la tercera edad, focalizando este incentivo en las ciudades del oeste del Partido, Boulogne y Villa Adelina, para impulsar su desarrollo urbano y habitacional.

Que es propicio adecuar algunos requisitos de cantidad y dimensiones de módulos de estacionamiento para vivienda multifamiliares, oficinas y otros usos que complejizan y dificultan el surgimiento de nuevas actividades, por lo que se plantea una diferenciación entre zonas con alta oferta de transporte público de aquellas donde esto no sucede, entendiendo que en las primeras los requerimientos pueden ser menores.

Que se requiere la actualización de los requisitos para predios menores a anchos reglamentarios y la aclaración de ciertas cuestiones acerca de los retiros laterales en los predios ubicados en el Área Intangible de Barranca, relativas a preservar la integridad del desnivel natural de los predios.

Que, en cuanto a los edificios de oficina, se busca lograr una altura entre losas que permita proyectos con mejores condiciones de iluminación y eficiencia espacial, sobre todo en los proyectos de plantas profundas.

Que la incorporación de la definición de **Área Intangible de Barranca** aseguraría la integridad de este accidente natural característico y que la incorporación de la definición de **Inmueble de Valor Patrimonial** daría instrumentos a las O.T. para la salvaguarda del patrimonio histórico construido de San Isidro que no se encuentra listado en la zona APP.

Que las necesidades de las nuevas dinámicas urbanas en el Municipio hacen que sea imperioso buscar soluciones morfológicas adecuadas donde el espacio público sea el gran protagonista.

Que se deben resolver las incompatibilidades que genera el tener dos criterios normativos diferentes para un mismo lote, simplificando los cálculos de todos los indicadores.

Que el cuadro de usos requiere una actualización para contemplar nuevas necesidades comerciales y su correspondiente regulación, así como repensar otros usos que en la forma en que están actualmente resultan obsoletos o exigentes en forma desproporcionada.

Que la creación de frentes urbanos a nivel planta baja es vital para darle un nuevo dinamismo al Municipio.

Que, con la aparición de nuevos emprendimientos, se debe mantener la cualidad barrial, por lo que los usos permitidos en Urbanizaciones Especiales no habitacionales deben ser compatibles con los usos de las zonas circundantes.

Que el aumento en la esperanza de vida transformó la realidad sanisidrense y generó una mayor demanda de residencias geriátricas, por lo que habría que adaptar el Municipio a lo exigido por la Ley Provincial N. 14.263 en lo referente a los parámetros e indicadores como la densidad y la seguridad para estas instalaciones.

Por todo lo expuesto, el Bloque de Concejales de Unión por la Patria solicita el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°.- Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.1.2.3 - DE LA OCUPACIÓN** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese la definición "**DENSIDAD POBLACIONAL POTENCIAL**", la que quedará redactada de la siguiente manera:

*"**DENSIDAD POBLACIONAL POTENCIAL**: Es aquella que se alcanza, ya sea Bruta o Neta, con la provisión de todos los servicios de infraestructura y su correspondiente conexión (agua corriente, red cloacal, electricidad, pavimentos, desagües o escurrimiento pluvial).*

El valor de la densidad poblacional fijada podrá ser incrementado en base a lo dispuesto por el artículo 47° del Decreto-Ley Provincial N° 8.912 (y sus modificatorias), proporcional a los incrementos del FOT establecidos en el presente Código de Ordenamiento Urbano."

- Modifíquese la definición "**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)**", la que quedará redactada de la siguiente manera:

"***FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)**: Establece la superficie máxima construible en cada parcela, resultante de multiplicar el coeficiente establecido para la zona por la superficie en dicha parcela.*

En parcelas afectadas por más de una zona con diferentes valores de FOT, se aplicará el valor de FOT, promediando los valores máximos establecidos, en forma proporcional según el área de terreno afectada a cada zona.

En caso de resultar el predio afectado a zonas o sectores con diferentes usos, se deberá calcular el valor de FOT para el uso respectivo sobre la superficie de terreno donde el mismo resulta conforme. El resto de la superficie que no es utilizada podrá ser destinada a usos conformes para ambas zonificaciones (es decir más restrictivos), por lo tanto, la superficie sobrante de FOT que no puede afectarse al uso de la zona menos restrictiva, se podrá destinar a un uso conforme.

En cada zona el FOT aplicable, limitará la posibilidad de uso, habilitación o desarrollo de actividades que se autoricen en la parcela independientemente de la superficie edificada autorizada.

En parcelas afectadas a dos zonas, la profundidad edificable y usos quedará determinada de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.2.2.7.

La superficie semicubierta se considerará a la mitad de su superficie (balcones, galerías, etc.).

No serán consideradas para el cómputo las instalaciones complementarias, bauleras ubicadas en subsuelos, la planta baja libre y las circulaciones comunes verticales.

El estacionamiento no será computable para FOT, en tanto se verifiquen las siguientes condiciones:

- *Viviendas unifamiliares -hasta 3 cocheras cubiertas o semicubiertas ubicadas en cualquier nivel.*
- *El estacionamiento exigido para edificios de vivienda multifamiliar y/o edificios colectivos, el requerido como "cortesía" por las O.T. (para abastecimiento, urgencias, servicios, etc.) y/o el propuesto para el mejor desarrollo de la actividad, siempre que sea acorde al uso desarrollado, no provoque por el volumen edilicio (en las plantas superiores) impactos en el entorno y no implique la posibilidad del uso de las áreas aprobadas como estacionamiento para otros destinos computables al FOT. Los sectores se subsuelos destinados a estacionamiento no serán computables al FOT en tanto se mantengan exclusivamente con este destino y cumplimenten las demás condiciones reglamentarias.*

- *En edificios comerciales o industriales, y otros usos no descritos precedentemente, que requieran para su aprobación y/o funcionamiento contar con lugares de estacionamiento, podrá eximirse del cómputo del FOT a los espacios para estacionamiento en subsuelos, y siempre que no generen por su diseño la posibilidad de su utilización para otros destinos que resulten computables al FOT.*
- *El estacionamiento cubierto o semicubierto por encima del nivel natural del terreno, computará al FOT como superficie cubierta o semicubierta, según corresponda, y sólo podrá eximirse (total o parcialmente) del cómputo de FOT, cuando se determine por parte de las O.T. que no se generen impactos urbanos negativos y se produzca un aporte a las necesidades de la zona en materia de estacionamiento.*
- *Los edificios o sectores de edificios destinados a cocheras para vehículos particulares serán eximidos del cómputo del FOT, considerando a ese efecto lo dispuesto por el Artículo 1.2.2.9 Apartado B) de este C.O.U.*
- *El estacionamiento destinado a guarda o estacionamiento de bicicletas en tanto sea proporcional al uso y/o actividad autorizada.*
- *El valor del FOT podrá ser incrementado según lo dispuesto por el Artículo 47° del Decreto Ley Provincial N. 8.912, cuando la propuesta proyecte la planta activa, con locales comerciales retirados de la línea de construcción establecida e integrada esta superficie del retiro al espacio público de vereda, y/o la reducción de la superficie ocupada del suelo FOS. El total de estos incrementos no podrá superar el 25% de los valores máximos establecidos por cada zona. "*

Artículo 2°.- 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 de Barranca", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"*ÁREA INTANGIBLE PARA PREDIOS DE 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, patrimoniales, históricos, paisajísticos y/o culturales, 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 3°.- Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.1.- Urbanizaciones Especiales** del Código del Ordenamiento Urbano vigente - Texto Ordenado por Decreto N° 2.076/22:

- Modifíquese el Apartado A "**Urbanización especial para conjunto habitacionales**", Inciso 2, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"*2. Los locales comerciales se permitirán como uso complementario del conjunto habitacional. Podrán agruparse, y contar con estacionamiento propio, debiendo verificar lo establecido en el Artículo 1.2.2.1.* "

- Modifíquese el Apartado A "**Urbanización especial para conjunto 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 todo 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."

- Incorpórese en el Apartado A "**Urbanización especial para conjunto habitacionales**" el inciso 14, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"*14. Los proyectos de vivienda unifamiliar agrupada en parcelas y/o loteos de superficie mayor o igual a 1 hectárea deberán cumplir con el Decreto-Ley Provincial N° 8.912 y sus modificatorias y el Decreto Provincial N° 27/98 o la normativa que en el futuro la reemplace.* "

- Modifíquese el Apartado B **"Urbanización Especial para conjuntos no habitacionales"**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"*B. Urbanización Especial para conjuntos no habitacionales*

Se ajustará a lo siguiente:

1. *Los Retiros serán determinados particularmente teniendo en cuenta la propuesta presentada y la altura del o de los edificios, a fin de atemperar el impacto visual y retirarse convenientemente de los predios linderos, con los siguientes mínimos.*

- *Retiro de frente - Rf - mínimo = 6m*
- *Retiros Laterales - RI - mínimos = 10m*

- *Retiro de Fondo - F = Será determinado en cada caso según la conformación y características del predio y su entorno.*

2. *Se respetará el FOS y FOT de la zona en que se encuentra.*

3. *El estacionamiento se preverá de acuerdo a las exigencias establecidas por el Artículo 1.2.2.1 de este C.O.U., pudiendo el D.E. determinar mayores exigencias, en función del uso propuesto y las características del proyecto.*

4. *Los usos a desarrollar en las Urbanizaciones Especiales serán los permitidos para la zona donde se ubiquen de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.3. Las O.T. podrán evaluar dichos usos pudiendo disminuir o aumentar el número y tipo de actividades y/o usos dentro del predio, de acuerdo a los futuros impactos que estas actividades pudieran producir en su entorno.*

5. *Los usos industriales cumplimentarán, además, lo previsto en las reglamentaciones y leyes en vigencia al respecto (Leyes Provinciales N° 11.459, 11.720, etc.).*

6. *La Altura Máxima será la determinada para cada caso en particular, considerando entre otros aspectos la conformación del espacio urbano, la altura de la edificación de la zona adyacente, el emplazamiento de los edificios dentro del predio, los requerimientos técnicos del proyecto que se presente.*

7. *La Densidad Poblacional será calculada y determinada para cada caso en particular, en base a la permanencia o concurrencia de personas y personal empleado para las actividades a desarrollar teniendo en cuenta las limitaciones establecidas para la zona, los horarios de desarrollo de las actividades y las posibilidades contempladas en el Apartado A Inciso 10 de este Artículo.*

8. *Serán de aplicación los Incisos 5 - 6 - 7 - 8 y 11 del Apartado A) de este Artículo.*

9. *Sin perjuicio del cumplimiento de los puntos precedentes, en todos los casos se presentará un anteproyecto que será considerado por el D.E., con informes previos de las O.T., otorgando la respectiva factibilidad con las condiciones que en esta primera instancia se consideren pertinentes.*

Se tendrán en cuenta los usos permitidos y las características de las zonas adyacentes especialmente, si se ubica en las zonas de menor Densidad Poblacional; las vías de comunicación; la infraestructura disponible; las condiciones ambientales y los posibles impactos que la nueva urbanización pueda provocar. La aprobación definitiva quedará condicionada a los resultados de la "Evaluación de Impacto Ambiental" que los interesados deben presentar, y a la concreción de todas las medidas de mitigación que surjan del mismo y de la "Declaración de Impacto Ambiental", de acuerdo a las disposiciones de la Ley Provincial N° 11.723 y las Ordenanzas N° 7.674 y 7.709. "

Artículo 4°.- 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° 2.076/22 –, 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 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 5°.- 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° 2.076/22 –:

- Modifíquese 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 ± 0,00 m, 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."

44

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Unión por la Patria

Artículo 6°.- Efectúese las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.14. - NÚMERO DE VIVIENDAS Y UNIDADES POR PARCELA** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el punto C3 del Ítem C del Inciso 1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "c3. Cuando se incorporen otros usos permitidos en la zona (oficinas - locales - etc.) el caso será tratado en forma particular por las O.T., para determinar la conveniencia de la aprobación y las condiciones particulares a las que se ajustará el proyecto. Cada 45m2 o 55m2 (de acuerdo a la zona), destinados a usos no residenciales, se considerará una unidad de vivienda a efectos del cómputo del número de las unidades permitidas."

- Modifíquese el Ítem D del Inciso 1 , el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "d. Tratamiento particular para Viviendas Agrupadas:
  Con el fin de mantener y/o mejorar las condiciones urbano-ambientales del lugar, los proyectos de vivienda unifamiliar agrupada deberán contar con un frente urbano. Las viviendas tendrán acceso directo desde la vía pública y servicios independientes. Podrá evaluarse en forma particular y con carácter restrictivo, otras situaciones que, en virtud de su ubicación, conformación y dimensiones de la parcela, puedan contar con acceso, servicios y/o estacionamiento común.

  d1. Se tendrán en cuenta aspectos como: la ubicación y forma del predio, la conservación de la forestación, el entorno inmediato, las características del tejido urbano, el movimiento y tránsito vehicular de la zona, el respeto por el área edificable del predio y el cumplimiento de la totalidad de la normativa en vigencia para la zona, entre otros.

  d2. El número de unidades se podrá limitar, considerando el ancho del predio sobre Línea Municipal, y las demás condiciones dispuestas en el presente Artículo.

  d3. Podrán establecerse mayores restricciones y/o limitaciones que las establecidas para la zona, a fin de no causar desajustes urbanísticos, siendo de aplicación además el Art. 1.2.2.25 de este Código, en cuanto a la necesidad de construir una planta de tratamiento de líquidos cloacales según las características del proyecto.

  d4. Los proyectos serán presentados como "un conjunto". Las unidades funcionales, no podrán ser modificadas en forma independiente. Cualquier cambio será considerado como una modificación del conjunto."

- Modifíquese el Inciso 3, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "3. En zonas donde se permite sólo una unidad de vivienda por parcela mínima, la cantidad máxima de viviendas unifamiliares agrupadas, se determina por el número entero que resulte de dividir la superficie del predio por la superficie de la parcela mínima de la zona.

- *Con el fin de mantener y/o mejorar las condiciones ambientales del lugar las O.T. podrán evaluar proyectos de viviendas unifamiliares agrupadas, siempre que la propuesta genere mejoras urbanas y ambientales en el predio. Las viviendas deberán generar frente urbano, teniendo sus accesos directos desde la vía pública y servicios independientes. Se podrán evaluar en forma particular, otras situaciones que, en virtud de su ubicación, conformación y dimensiones de la parcela, puedan contar con acceso común, servicios y/o estacionamiento común. Cuando del agrupamiento resulten áreas comunes, el ancho y la superficie de terreno propio de cada unidad, podrá reducirse hasta en un 15% respecto de las dimensiones de la parcela mínima de la zona.*
- *Tratamiento Especial para predios ubicados en zonas Rmb2 y Rb, con frente a colectoras de Acceso Norte y a Av. Sucre, entre Cura Allevi, Av. Avelino Rolón y Don Bosco (Ver. Art. 1.2.1.16).*
- *En los casos que se presenten conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas con unidades a modificar, todos los indicadores de ocupación de la zona correspondiente serán aplicados sobre la superficie de terreno propia de cada unidad funcional. Deberá además verificar el cumplimiento de estas restricciones sobre la totalidad del predio.*
  En caso de existir, sobre otras unidades de la parcela, construcciones autorizadas con anterioridad, para la verificación del cumplimiento de los indicadores de la zona, debe incluirse en el plano de construcción un croquis en escala con todas las edificaciones existentes aprobadas con anterioridad y ambos cálculos y balances de superficies (sobre la unidad y sobre la totalidad del predio).

- *En zonas donde corresponde dejar dos retiros laterales, se podrá admitir la construcción de viviendas que compartan medianeras. En tal caso, el retiro lateral opuesto tendrá un ancho equivalente a la suma de ambos retiros exigidos. No será de aplicación del art. 1.2.1.4.2 apart. A inc. 4."*

- Modifíquese el Inciso 4, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"**Determinación del Número de Unidades**: En edificios colectivos de uso no residencial (no destinados a vivienda), en zonas donde no se permite la construcción de edificios de vivienda multifamiliar - según lo establece la Hoja de Zona correspondiente -, se verificará que la cantidad máxima de unidades funcionales que podrían surgir del proyecto, no supere el número de viviendas unifamiliares permitido en la zona, aplicando a tal efecto el criterio indicado en los Incisos 1 y 3 de este Artículo.*
En zonas IE, donde se permite solo una unidad de vivienda por parcela inferior a 600m², y en el resto de las zonas y donde se permite una unidad de vivienda por parcela mínima, los servicios sanitarios siempre deben ser comunes e integrar la superficie de uso común del edificio, no pudiendo adicionarse servicios propios por cada unidad.
Con intervención de las O.T., el D.E. podrá establecer requisitos particulares al proyecto, y/o disponer mediante pautas de diseño que el número de unidades funcionales a crearse no supere el número admisible de unidades de vivienda, aplicando a tal efecto lo establecido por el Art. 1.1.2.4 para Edificio Colectivo o Multifamiliar. Cuando la zona no cuente con servicio de desagüe cloacal, el D.E. podrá además exigir la instalación de plantas de tratamiento para los efluentes (Ver Art. 1.2.2.25)."

- Incorpórese el Inciso 6, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "6. Los proyectos de vivienda unifamiliar agrupada en parcelas y/o loteos de superficie mayor o igual a 1 hectárea, deberán cumplir con el Decreto-Ley Provincial N° 8.912 (y sus modificatorias) y el Decreto Provincial N° 27/98 o la normativa que en el futuro la reemplace."

Artículo 7°.- Modifíquese el Ítem B del **Artículo 1.2.1.20. - TRATAMIENTO PARTICULAR** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2.076/22 –, 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 8°.- Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.2.1. - ESTACIONAMIENTO** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2.076/22 –:

- Modifíquese el Inciso 2, título **"Vehículos particulares en usos comerciales, servicios, playas de estacionamiento y actividades con asistencia de público en general"**, manteniéndose la reglamentación vigente, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  *"- **Vehículos particulares en usos comerciales, servicios, playas de estacionamiento y actividades con asistencia de público en general:** Se preverá un mínimo del 5% del total de cocheras adaptadas para personas con discapacidad conforme a la legislación vigente en la materia."*

- Modifíquese el Inciso 3, manteniéndose la reglamentación, el que quedará redactado de la siguiente manera:
  "3. Las calles de circulación interna tendrán un ancho mínimo de 5 m cuando ésta sirva para maniobrar y/o circular en dos direcciones. Si sólo sirviera para circular, el ancho podrá reducirse a 3 m."

- Modifíquese los ítems A, C, D y K del Inciso 9, los que quedarán 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 la localidad de Boulogne y Villa Adelina	1 cochera por unidad de vivienda
	Los predios de ancho menor a 10m y/o superficie inferior a 200 m2, quedarán exceptuados del cumplimiento del requerimiento de estacionamiento, debiendo disponer de la totalidad de la PB libre para "espacio para cocheras"	
Una vivienda por parcela	**1 módulo** por unidad de vivienda *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.***	

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 artículo (#)	
Locales Grupo a): Gastronómicos - Con superficie destinada al uso específico hasta 50m²	**No requiere estacionamiento**

d. Oficinas y estudios o consultorios profesionales – Ver aclaración al final del artículo (#)	
Oficinas crediticias, financieras, bancos:	**1 módulo cada 20m2** Áreas centrales. **1 módulo cada 25m2** en el resto de las zonas y áreas.
Oficina en general	**1 módulo cada 40m2** en áreas centrales y corredores: Av. Santa Fe-Centenario, Colectoras de ruta Panamericana, Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea, Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y Verduga. **1 módulo cada 25m2** en el resto de las zonas y áreas. 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.
Estudios profesionales– consultorios	**1 módulo cada 40m2** en áreas centrales y corredores: Av. Santa Fe-Centenario, Colectoras de ruta Panamericana, Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea, Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y Verduga. **1 módulo cada 25m2** en el resto de las zonas y áreas. **1 módulo** por consultorio. 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.

k - Esparcimiento y Deportes - Ver aclaración al final del Artículo (#)	
Cancha de Tenis - Paddle - Tenis-Squash	**2 lugares** por cancha
Gimnasio - Pistas de patinaje Superficie destinada al uso específico hasta 50m²	**No requiere estacionamiento**
Superficie destinada al uso específico superior a 50m²	**1 lugar** cada quince (15) personas (Factor de Ocupación: 1 persona cada 5m² destinados a salón y/o pista)
Cancha de Fútbol o similares	**1 lugar** c/ 4 jugadores o fracción mayor que 2
Salón o Residencia para Fiestas	**1 lugar** c/ 20 m² de local (#)

- Suprimase el Inciso 11 y renumérense los Incisos subsiguientes de manera correlativa.

Artículo 9°.- Modifíquese el Inciso 6 del **Artículo 1.2.2.19.2 - RESIDENCIAS GERIÁTRICAS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2.076/22 –, el quedará redactado de la siguiente manera:

> *"6. El número de camas (capacidad máxima de ocupación) se establecerá de acuerdo a lo determinado por la Ley de Provincia de Buenos Aires N° 14.263 y Decreto Reglamentario N° 1.190/12, y su relación con el resto de los ambientes y ocupación establecida por cama. Las O.T. podrán evaluar, en función de las características del inmueble, la zona y su entorno, la limitación a dicha ocupación.*
>
> *Nota: Corresponde aplicar la Ordenanza N° 8.057 y su reglamentación, referente a Permisos de Localización."*

Artículo 10°.- 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° 2.076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

44

"**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 11°.- 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 –:

- Modifíquese 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.

- Modifíquese 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 12°.- 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 cumbrera - HPl = 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"**
- Incorpórese el Punto 2.13 - Tratamiento Particular, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.13 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 13°.- Efectúense las siguientes modificaciones a las Referencias del Cuadro de Usos - Artículo 2.2.3.1 - Cuadro de Usos, del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, a saber:

- Modifíquese la Referencia 43, la que quedará redactada de la siguiente manera:

43	**Almacenes y Despensas - Venta de Bebidas y Comestibles,** sin sistema de autoservicio, con superficie máxima de hasta 100m2 de local de ventas y hasta 35m2 de depósito. El depósito no podrá superar el 50% de la superficie del local de ventas.

- *Agréguense las Referencias 57 y 58, las que quedarán redactadas de la siguiente manera:*

57	La venta de mercadería se realizará exclusivamente on line, sin realizar atención, venta y/o retiro de productos al público general en el lugar. El retiro y entrega se realiza a través de repartidores que se movilizan por sus propios medios (motos, bicicletas, etc.). El acceso, egreso, espera de motos y bicicletas para los pedidos y reparto en el lugar, se llevará a cabo exclusivamente dentro de la parcela, debiendo contar con superficie y espacios para tal fin, no pudiendo ocupar la vía pública. La carga y descarga de mercadería deberá efectuarse dentro del local, sin ocupación ni espera en la vía pública. Para esta modalidad no se requerirá el estacionamiento para público establecido en el art. 1.2.2.1. inc. 9 ítem f, pero si la superficie para la carga y descarga. En cada caso, y en virtud de la ubicación, entorno y modalidad de funcionamiento, las OT podrán establecer otras condiciones para su habilitación y funcionamiento.
58	Permitido solo en zona Rma2 - AC.

Artículo 14°.- Efectúense las siguientes modificaciones en el Anexo 1 - Cuadro de Usos del Artículo 2.2.3.1, del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, a saber:

- En la Hoja N° 1 del Cuadro de Usos, Columna "Comercio Minorista - Grupo I - Básico", Fila 2, modifíquese el texto quedando redactado de la siguiente manera:

"Almacenes - Despensas - Bebidas - Comestibles (hasta 100 m2 de local de ventas) - con y sin sistema de autoservicio - Productos dietéticos - Vinoteca".

44

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Unión por la Patria

- En la Hoja N° 5 del Cuadro de Usos, Columna "Comercio Minorista - Grupo II - Comercio Complementario", Fila 28, modifíquese el texto quedando redactado de la siguiente manera:

"Supermercados y autoservicios, almacenes y despensas (mayores a 100m2 de local de ventas) con o sin sistema de autoservicio, con sistema de envío y sin acceso de público."

Incorpórese en la columna observaciones la Referencia 57.

- En la Hoja N° 6 del Cuadro de Usos, Columna "Cultura - Culto - Deportes - Esparcimiento", reemplácese la Fila 9 por la siguiente:

Cancha de bolos – Bowling – Sala de Recreación					15 25	•	15 25	•	•	•	•	31	31	58		•	•	15	•	•	3	1 6

- Agregar en la Hoja N°10 del Cuadro de Usos, Columna Servicios Grupo II - Complementarios", la siguiente Fila:

Bar – Café – Heladería - Alimentación en general, hasta 50m2 de local para público	18 20	18 20	•	•	18 25	•	•	•	•	•	•	30 31	•	•	10	•	•	•	•	•		

Artículo 15°.- 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 pre ente Ordenanza.

Artículo 16°.- De forma.-

Calle Sarmiento
PRESIDENTA
BLOQUE UNION X LA PATRIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Gonzalo Hernán Mendoza
CONCEJAL
BLOQUE UNION X LA PATRIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Lic. Marcos Alcides Díaz
CONCEJAL
BLOQUE UNION X LA PATRIA
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 Asuntos
SAN ISIDRO 05 de Junio de 2025

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

Dr Martín Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONARABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
30 MAY 2025
Hora 11:54
RECIBIDO