Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref.: Expte. Nº 316-HCD-2025.-

SAN ISIDRO, 16 de julio de 2025.-

Al Sr. Intendente Municipal
Dr. Ramón María Lanús
S_____/_____D

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Intendente, con el objeto de comunicarle que el Honorable Concejo Deliberante, en su DECIMA CUARTA REUNION – DECIMA SESION ORDINARIA de fecha 16 de julio de 2025, ha sancionado la COMUNICACION Nº 182 cuyo texto transcribo a continuación:

VISTO;

Los Decretos Nº 128/2024 y Nº 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 Nº 2147, identificado catastralmente como Circunscripción VII, Sección B, Fracción 11, 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 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 sí 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 especie 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 3 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 Nº 19.549), lo que impide la aprobación de proyectos que contravengan normativa vigente, siendo el

Ref.: Expte. Nº 316-HCD-2025.-

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.

COMUNICACION N° 182

ARTICULO 1º.- El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo que, a la luz de las irregularidades normativas, ambientales y procedimentales detalladas en los considerandos, la suspensión de los Decretos Nº 128/2024 y Nº 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.-

ARTICULO 2º.- El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo tenga a bien evaluar la posibilidad de realizar un informe técnico-jurídico que fundamente los criterios utilizados para la interpretación sobre 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.-

ARTICULO 3º.- El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo tenga a bien enviar una copia certificada de:

a) Los expedientes administrativos que motivaron los Decretos Nº 128/2024 y Nº 1715/2024;
b) El informe de forestación o evaluación ambiental correspondiente;
c) Los permisos de demolición y construcción vinculados al predio en cuestión.

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref.: Expte. Nº 316-HCD-2025.-

ARTICULO 4º.- Los vistos y considerando, forman parte constitutiva de la presente Comunicación.

ARTICULO 5º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

Sirva la presente de atenta nota de envío. –

r.a.p.

GABRIEL F. ESTORONI
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

H. CONCEJO DELIBERANTE ★ SAN ISIDRO ★

MARTIN VAZQUEZ POL
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro