HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE SAN ISIDRO

2

Ref Expte N°316-HCD-2024

Comisión de Planeamiento Urbano, Sustentabilidad,

Ambiente y Preservación del Patrimonio Cultural.-

DESPACHO DE COMISIÓN

Al Honorable Concejo Deliberante.

Esta Comisión ha analizado el expediente de referencia,

VISTO:

Los Decretos N.2 128/2024 Y NQ :.715/2024, 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 catastral mente 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; I

Que del análisis de los decretos ele 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 m' 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 comerd31ización independiente y desnaturaliza la función de uso común que este tipo de espacios d2bería 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 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 constructiva mente. 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 principio, 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 0 de la ley Nacional de Procedimientos Administrativos N.Q 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.

Atento lo expresado esta comisión considera conveniente el dictado del siguiente:

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

Artículo 1: 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 N°128/2024 Y N°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 tenga a bien evaluar la posibilidad de realizar un informe técnico-jurídico que fundamente los criterios utilizados para la interpretación normativa aplicada en la factibilidad otorgada, en particular sobre:

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE SAN ISIDRO 2

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 registra de espacias comunes cama unidades funcionales autónomas;
d) la aplicación de las valares urbanísticas (FOS, FOT, FOY) en la configuración del proyecta.

Artículo 3°: El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutiva tenga a bien enviar una capia certificada de:

a) Los expedientes administrativas que motivaran los Decretos N° 128/2024 Y N° 1715/2024;
b) El informe de forestación o evaluación ambiental correspondiente;
c) Los permisos de demolición y construcción vinculadas al predio en cuestión.

Artículo 4°: Los vistos y considerando, forman parte constitutiva de la presente comunicación

Artículo 5°: De forma.

SALA DE LA COMISIÓN, San Isidro 08 de Julio de 2025

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

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

Lic. Marcos Aloides Diaz
CONCEJAL
BLOQUE UNION X LA PATRIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Dra. Macarena Posse
CONCEJAL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Gladis Marta Gasulla

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

Vivela Nyborg Andersen
CONCEJAL
BLOQUE PRO SAN ISIDRO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO