HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2024

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 964

Causante:

ASAMBLEA BARRIAL DE BECCAR - ASC. CIVIL

Objeto:

NOTA
RELACIONADA CON EL COU.-

964

San Isidro, 13 de diciembre de 2024

Sr Presidente y Sres Concejales del

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

De nuestra mayora consideración:

Como vecinos de San Isidro y Beccar ante la nueva modificación del Código de Ordenamiento Urbano propuesta por el Ejecutivo Municipal, nos presentamos ante Uds. en el deseo de ser escuchados.

Asistimos como ciudadanos en el derecho a construir la ciudad que habitamos, entendiendo la ciudad como un bien común, intergeneracional, espacio de construcción colectiva del que somos parte.

Estamos preocupados por las modificaciones al COU propuestas, no solo por el contenido de las mismas sino por la forma como se quieren implementar:

1- la **urgencia invocada** es contraria a una acción planificada y consensuada con los vecinos de los distintos barrios. (Falta de **institucionalización de instancias de participación ciudadana**: Acuerdo de Escazú, Decreto ley 8912, y Ley de acceso justo al hábitat)
2- la decisión arbitraria de **avanzar sobre el territorio con el objeto de aumentar la densidad constructiva**, sin una valoración del **impacto ambiental** que producirían y un desinterés por las verdaderas prioridades y necesidades de la comunidad, que deberían ser el único punto de partida de cualquier planificación
3- **las zonas grises** (ejemplo: no se pueden construir viviendas en la costa, deja lugar a otros emprendimientos a autorizar), abriendo una **significativa intervención de las oficinas técnicas** en la resolución de distintas situaciones que habilitan un **manejo discrecional y de excepciones** que deberíamos evitar .

Como ejemplo de esta ocupación arbitraria del suelo tomemos el art. 18 (17) del anteproyecto, definido por el subsecretario de planeamiento urbano como **premio a la erradicación de industrias**: se premia con un 30% por encima de los valores permitidos la construcción de viviendas o comercios en **edificios industriales y educativos en desuso**, si provocan un beneficio al entorno urbano. Señalar primero que es un cambio de zonificación encubierta, que transforma la ciudad en una ciudad dormitorio, que destruye la trama urbana al sobrepoblar y cementar, donde el vacío de regulaciones anula la distribución equitativa de actividades y la falta de integración de espacios verdes, de alto impacto ambiental al sobre construir y cementar zonas extensas de Beccar y Martinez (como los terrenos de la UBA) que hoy cuentan con superficies libres , espacios absorbentes, que al desaparecer incrementarian la ola de calor. Donde se agrega la discrecionalidad de definir el beneficio urbano por parte de la Oficinas técnicas y el departamento ejecutivo. Claramente esta modificación prioriza solo los intereses de los desarrolladores inmobiliarios a expensas del buen vivir de la población.

Por todo ello creemos necesario seguir ahondando en la discusión de estos temas con la plena participación de la ciudadanía en la planificación integral sobre la ciudad que

queremos y necesitamos .Pues para hacer que el **derecho a la ciudad se efectivice** debe primar:

a- el interés general por sobre los intereses de particulares, (**función social de la tierra**) respetando el derecho al ambiente sano, atentos a la profunda crisis climática y el de acceso a la vivienda.
b- la **gestión democrática y la participación ciudadana** en todas las instancias de debate colectivo y de políticas públicas a implementar.
c- la **distribución equitativa de recursos y servicios públicos** donde ningún barrio quede postergado.

Como bien se despliega en la exposición de motivos de la ordenanza citada, el COU es una herramienta legal, que establece pautas para regular el uso del suelo, que debería reflejar las realidades actuales de los vecinos.... preservar la identidad patrimonial y ajustarse al decreto ley 8912/1977 de ordenamiento territorial de la provincia.

Este decreto va a establecer como **objetivo fundamental del ordenamiento territorial:** Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, salvaguardando los intereses generales de la comunidad por sobre los excesos especulativos y la participación de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades **(art. 2):**

Establece luego áreas, subáreas y zonas que se dividirán en espacios: parcelarios (urbanizaciones), circulatorios (transporte y movilidad), verdes y libres públicos (art. 5).

Cualquier modificación del COU, creemos que debería considerar integralmente estos 3 espacios en cada lugar que se quiera reordenar o renovar territorialmente.

Tomando en cuenta estos lineamientos y las necesidades más acuciantes de nuestro distrito que nos toca experienciar:

1- **Espacio parcelario: Accesibilidad a la vivienda**: Las desiguales realidades socio económicas del distrito hacen que el 10 % de la población (27.700 personas, según el RENABAP 2019) habite en 17 barrios populares en absoluto estado de precariedad. Las políticas públicas terminan siendo socialmente excluyentes si no está considerada la accesibilidad a la vivienda para nuestra comunidad, especialmente de los sectores más vulnerables. Sería conveniente pensar planes de urbanización para estos lugares. Esta situación de emergencia habitacional lleva años sin ser atendida y es una deuda histórica, no fácil de encarar, pero sin lugar a duda necesaria de posibilitar. Quisiéramos consultar si está vigente el Fondo Fiduciario de Urbanización y soluciones habitacionales que entendemos se aprobó en diciembre de 2019 e incluiría un porcentaje de las tasas municipales. De ser así podría aplicarse a ello.

Está también la acuciante situación de los inquilinos y de los adultos jóvenes que necesitan ir teniendo un lugar para habitar. Si bien la disminución de la cantidad de m2 por unidad (mono o dos ambientes) en barrios como Villa Adelina y Boulogne podría ayudar, a nuestro criterio no asegura accesibilidad.

2.- Espacios públicos: A-La Ribera: a pesar de que el nuestro es un Municipio ribereño, Beccar no tiene salida al río y con una extensión aproximada de 5,8 km de costa solo tenemos 1,5 km de acceso libre. Es decir que en esa gran extensión el camino de sirga está inaccesible.

En este sentido, con relación a la ribera del Río de la Plata, entendemos que deben adoptarse todas las medidas conducentes para evitar la contaminación del río, preservar el ecosistema ribereño recuperando humedales y corredores biológicos como es la interconexión entre la reserva ecológica, con otros espacios anexos como la zona denominada la Olla y el Bosque Alegre. Estos espacios constituyen un corredor de biodiversidad que no deberían verse afectados con emprendimientos que segmenten, acoten o limiten su preservación y desarrollo, hipotecando su sostenibilidad en el tiempo.

La Olla, predio ubicado sobre la margen derecha de Roque Saenz Peña de 2 Has, en 2013 fue clausurado al acceso público . Luego se construyó un puente de acceso peatonal (para facilitar el negocio de STURLA), que atraviesa el canal de desague de la calle R S Peña con dineros públicos municipales. Cerrado desde un comienzo al acceso público, solo restaría habilitarlo para permitir el ingreso de todos (antiguo oasis de pescadores y lugareños).

Posee además, un gran dársena que podría utilizarse para la enseñanza de náutica pública y abrir esta saludable oferta a nuestra gente. Hoy día es utilizada x los optimist del Club Barrancas.

Recuperar el Espigón y liberar el camino de sirga del lado que da apertura al Río en la calle Gaitán Gutiérrez estaría en la dirección de empezar a dar acceso a la costa como constitucionalmente nos corresponde.

San Isidro es un puerto, tiene un puerto, dan cuenta de ello las 6000 amarras de diferentes embarcaciones a la vera del rio y sus espejos de agua. Reclamamos por la continuidad y la legalidad del destino portuario de la zona: Puerto Deportivo de San Isidro. Repensar la accesibilidad del borde costero podría dar lugar al aprendizaje y practica náutica publica, lo cual recrearía la vida de toda la población del distrito y de la región.

Siendo prácticamente toda el área ribereña EPR Espacio Parque Recreativo, la prohibición de viviendas, sería realmente un paso importante, pero el decir ..." seguramente considerar otros emprendimientos a analizar" o área de usos mixtos actúan en contrario a la liberación del suelo como libre y público y genera gran preocupación, sobre cuales formas de ocupación se terminarían autorizando. ¿Deberíamos ir a un cambio de zonificación y solo sea E esparcimiento y espacio verde permanente?

B- Espacios verdes libres y públicos.

San Isidro carece de significativos espacios verdes públicos. Según el estudio del Observatorio de Investigación Demográfico, San Isidro tiene solo 2,29m2 de EVP/habitante. Dicho dato indica un abismal contraste con los **10m2 de EVP/habitante recomendados por la Ley 8912 de ordenamiento territorial de la Prov. de Buenos Aires(art.13).** Agrava esta situación la crisis climática con aumento de la isla de calor, por insuficiente arbolado o poda indiscriminada y la cementación de espacios verdes imprescindibles para la calidad de vida en la ciudad. Entendemos que cualquier modificación del COU debería contemplar el

incremento de espacios verdes pues son determinantes para el buen vivir de la población como espacio de encuentros culturales, deportivos, de desarrollo humano, integración, encuentro e inclusión y hacen a la pertenencia del lugar que se habita.
Tanto Beccar como Boulogne están ávidos de espacios verdes y es contundente el sostenido reclamo vecinal por estos lugares.

Vamos a tomar en especial consideración para Beccar **el predio de la ex OSN**, sito en Av.Centenario y Tomkinson, verdadero tesoro oculto añorado y requerido por los vecinos de lugar, como parque público. De 20 hectáreas de añosa arboleda, es el último pulmón verde, único e irrepetible en un barrio que tiene 1,15 m2 de EVP/habitante (el barrio más desfavorecido en EVP, pero además sin salida al Río a pesar de ser un municipio ribereño). **Este predio por su gran superficie absorbente,** en línea con la Ribera del Río de la Plata, permite el ingreso de aire puro y genera un hábitat natural para flora, fauna y especialmente aves variadas (nodo del corredor de biodiversidad), inigualable como mitigación al fenómeno de isla de calor. **(activo y pasivo ambiental). Solo cabe preservar sus espacios verdes, su excepcional bosque urbano, para proteger la salud y bienestar del barrio y la calidad de vida de las generaciones futuras. (Derecho a la salud y al ambiente sano y derechos de la naturaleza**).

Desde fines de 1800 y durante el 1900 fue fábrica de ladrillos y de productos de potabilización del agua de gran envergadura para todo el país y perteneció a Obras Sanitarias de la Nación. Con los denominados Ladrillos San Isidro que se producían allí se construyeron todos los grandes reservorios de agua: Córdoba, Palermo, Wilde y gran parte de la obra pública. Sus construcciones y barrios adyacentes (Las Casitas) son el registro vivo de la historia **industrial e identitaria de nuestro barrio y de nuestro país.** Es un hito urbano, característico para toda la región; constitutivo de la **identidad y sentido de pertenencia** de los vecinos de Béccar y de todos los sanisidrenses. Sus rejas, que datan de 1867, son claros indicios de ello.

Hace muy poco, con enorme beneplácito, celebramos que el 16 de octubre 2024 el pueblo de San Isidro a través de Uds., sus representantes (HCD) **declararon por unanimidad que el predio de la ex OSN, se preserve como patrimonio público**, en caso de que el juicio entre Cencosud y el Estado sea a favor del Estado Nacional, solicitando para ello al Departamento Ejecutivo a través del área que corresponda, arbitre las medidas y acciones necesarias para así gestionarlo ante el Estado Nacional. Días después el Juez a cargo nos recibió en una audiencia que solicitamos para poder trasmitirle estas noticias.

En el deseo de protección de este territorio, cuya pérdida provocaría un daño ambiental irreversible, la modificación que necesitaríamos para su preservación **es que vuelva a su afectación original como reserva urbana y educativa** (uso vigente al momento de adjudicarse la licitación a Cencosud), **como un tope a cualquier movimiento especulativo sobre el mismo.**

Boulogne : Ubicado sobre la Avenida Rolón y la calle Ipiranga, hasta la calle Serrano el terreno tiene una superficie aproximada de 10.4 hectáreas. Este territorio como espacio verde y pulmón de oxigenación, representa el último espacio verde disponible para más de 400 manzanas. Los vecinos vienen desde 2016 reclamando este lugar , con una propuesta vecinal para la creación y protección del predio del arsenal, como Parque público Boulogne Sur Mer. Sostenido reclamo de los vecinos imprescindible para su calidad de vida.

3- **Transporte y espacios circulatorios:** Planificar participativamente en el ordenamiento territorial ribereño, supone también articular un sistema de transporte público ambientalmente sostenible. Esto implica defender la continuidad del ferrocarril del Tren de la Costa, refuncionalizando sus conexiones con el ramal Retiro-Tigre y con el Metrobus, para contribuir con un potencial servicio de transporte público y eficiente. Rechazamos todo intento de cancelar el servicio ferroviario costero, para proyectos de autopistas asociados a emprendimientos privados que ya han afectado la ribera y segmentado el territorio público.

El real acceso a la Ribera se conseguiría con la presencia de líneas de colectivos que conecten cada localidad del distrito con la costa.

Como ciudadanos de a pie, integrantes de distintas organizaciones sociales hemos necesitado salir en defensa del hábitat y del patrimonio público dado que:

Nuestra región metropolitana ha crecido de manera desigual y excluyente marcada por la especulación inmobiliaria (intereses empresarios y poderes políticos locales asociados), sin un plan de ordenamiento urbano que responda a las necesidades de la comunidad a una vida digna. Se registran en toda la región y en nuestro Municipio políticas de apropiación del patrimonio público, las tierras, humedales, los espacios verdes, la costa en beneficio de emprendimientos para sectores de altos ingresos (Torres, shoppings) o bien de entidades privadas exclusivas (clubes náuticos, colegios privados etc.) con un alto impacto ambiental negativo.

Estas políticas públicas, favorables al "mercado" tienden a configurar una ciudad para pocos, destruyen la trama urbana que identifica a nuestros barrios, sobrecargan la demanda de servicios públicos ya colapsados y tienen un alto impacto ambiental negativo.

Intentando dar respuesta a estos avances, creemos que la construcción de un hábitat común requiere una planificación urbano estratégica ambiental que incluye:

-un diagnóstico de necesidades y prioridades de las realidades vecinales,

-el ordenamiento territorial de las urbanizaciones como partes interrelacionadas de una unidad mayor tanto en el área local como regional. Salir de la visión fragmentada acotada de tratar cada tema como aislado. Es por esto que conviene incorporar miradas más amplias, que incluyen sistemas complejos socio ecológicos, el concepto de corredor de biodiversidad y el objetivo de

sostenibilidad como guía de planificación, para debatir la agenda de políticas públicas en concordancia con las necesidades presentes y futuras de la comunidad.

-respetar la función social del espacio por su valor de uso y no por su valor de cambio: la preservación del Patrimonio público (espacios verdes, reservas naturales, parques, bienes del estado), que además de cumplir en muchos casos funciones ambientales, como los humedales, corredores de biodiversidad, son ámbitos de sociabilidad, de representación, y constituyen elementos fundamentales en la construcción del hábitat de un distrito,

-la distribución equitativa de los recursos (que no haya ningún barrio ni zona postergada en el distrito), que las medidas que se tomen tiendan a la inclusión y al desarrollo pleno de los derechos de todos jerarquizando la accesibilidad (urbanización de los barrios populares, cooperativas de viviendas para inquilinos, banco de tierras).

-participación de la ciudadanía en la gestión, elaboración y diseño de las políticas públicas que se implementen a través de un libre acceso a la información y a las herramientas de la democracia

participativa :audiencia pública, consulta popular, mesas consultivas, jornadas para valorar necesidades, prioridades y posibles soluciones

. preservación del patrimonio histórico y cultural. Fisonomía de los barrios. Identidad y pertenencia

Entendemos que modificar el COU es una oportunidad única de constituirnos como comunidad en esta construcción colectiva del trazado barrial que necesitamos. Hemos intentado esbozar algunas de las situaciones que creemos deberían ser consideradas en estas modificaciones al COU, en el deseo de ayudar al bienestar común. Nos parece que es muy apresurado avanzar sin una participación clara de la ciudadanía sobre sus necesidades y prioridades y sin que ellas estén integradas como anteriormente señalábamos en una planificación integral que nos permita ir construyendo entre todos, la ciudad que necesitamos, más solidaria, justa, inclusiva y habitable para todos.

Integrantes de la Asamblea Barrial de Beccar

Asociación Civil Para Todos Porque es de Todos .MP 34820

Leonardo Roce Esquivel
Presidente

Elda Cedro
Secretaria
DNI 5.158791

María Silvina Thomas
DNI 23317270

Robert Solange
DNI 23805257

PO 84/A

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 18/12/24 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Planeamiento Urbano Uso y Ocupación del Suelo

SAN ISIDRO 19 de diciembre de 2024

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

Dr Martín Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONARABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

U