15

San Isidro, 12 de diciembre de 2024.-

Al Presidente del Honorable Concejo Deliberante

De San Isidro

Dr. Martín Vázquez Pol

S / D

Me dirijo a usted con el fin de presentar el informe establecido por el artículo 34 del Reglamento de este Honorable Cuerpo detallando los motivos del presente dictamen en minoría. -

En relación al proyecto de modificación del Código de Ordenamiento Urbano presentado por el Departamento Ejecutivo con fecha 20 de noviembre del corriente año, me dirijo a usted a fin de expresar nuestra profunda preocupación respecto a la forma en que se ha llevado adelante este proceso.

Si bien reconocemos la importancia de actualizar la normativa que regula el desarrollo urbano de nuestro municipio, consideramos que el presente proyecto adolece de una serie de falencias que ameritan una detenida revisión y un debate más amplio.

En primer lugar, resulta sumamente preocupante que el tratamiento de este proyecto se haya solicitado de manera urgente y sin que se hayan presentado los estudios técnicos y las consultas ciudadanas necesarias para garantizar que los cambios propuestos sean los más adecuados para nuestro municipio. La ausencia de datos y la falta de participación ciudadana generan dudas sobre la transparencia y la legitimidad de este proceso.

No obstante, lo expuesto, consideramos que existen tres puntos del proyecto presentado en los cuales existe un amplio consenso entre los Concejales y los vecinos: la preservación de las Barrancas, la protección de los inmuebles con valor patrimonial y la conservación de la costa.

A tal fin, hemos elaborado una propuesta alternativa que no solo mejora la redacción original del proyecto, sino que también incorpora nuevas medidas tendientes a fortalecer la conservación de los elementos mencionados.

Sin otro particular saludamos a Ud. muy atentamente.

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

15

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE SAN ISIDRO

Ref Expte N°12604-S-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, relacionado al Proyecto de Ordenanza sobre la modificación del Código de Ordenamiento Urbano.

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

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: 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 en Barranca", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"ÁREA INTANGIBLE PARA PREDIOS EN 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, impidiendo modificaciones topográficas que interfieran con su funcionamiento ecológico, hidrológico y paisajístico, como así también, cualquier tipo de construcción u ocupación de su espacio aéreo.

• 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 1970 que presente valores arquitectónicos, patrimonial, histórico, paisajístico y/o cultural, 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. afín de establecer los criterios para su intervención."

ARTÍCULO 2°: Efectúense las siguientes modificaciones al Artículo 1.2.1.1.- URBANIZACIONES ESPECIALES del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22:

• Modifíquese el Apartado A "Urbanización especial para conjuntos 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 todos 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 -: 50 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 50% 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: 200 hab/Ha.

- Zonas Residenciales y Comerciales de Densidad Medio - Alta y Alta: las establecidas para cada zona.

Forma de calcular la cantidad de población:

-Unidades habitacionales de uno y dos ambientes (un dormitorio) dos (2) personas por unidad.

- Unidades habitacionales de tres o más ambientes (dos o más dormitorios) cuatro (4) personas por unidad.

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.

ARTÍCULO 3.- Modifíquese el ítem B del Artículo 1.2.1.20. – TRATAMIENTO PARTICULAR del Código de Ordenamiento Urbano vigente - Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 -, 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 4.- 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° 2076/22 - el que quedará redactado de la siguiente manera:

"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 5.- 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 -:

• Modificase 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 urbana 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 1970, 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 6.- 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 – la cual quedará redactada de la siguiente manera:

1. PARCELAMIENTO Las nuevas subdivisiones serán sometidas a consideración de las O.T. teniendo en cuenta el Plan de Preservación, Recuperación y Desarrollo de la Ribera de San Isidro.

2. OCUPACIÓN

No obstante, lo reglamentado cada caso será tratado en forma particular por el D.E.

2.1 Factor de ocupación de suelo	FOS= Hasta 0,25
2.2 Factor de ocupación total	FOT= Hasta 0,5
2.3 Retiros	a) De frente R= 6,00m
	b) Lateral 1 Rl1= 6,00m
	c) Lateral 2 Rl2= 6,00m
2.4 Fondo libre	F = 0,5 (L-20) – Ver art. 1.2.1.2
2.5 Altura máxima y Plano límite	a) Hm= 5,50m

2.6 Cota mínima de edificación para locales habitables (1º Categoría): + 4.44 I.G.M. Debajo de esta cota sólo se permitirá la instalación de locales no habitables.

2.7 Cota mínima de suelo = + 2,35 I.G.M. (nivel que corresponde a la mínima de las aguas ordinarias.) Ver art. 1.2.4.8

3. 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 7.- 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 presente Ordenanza.

ARTÍCULO 8.- De forma. -

SALA DE COMISIÓN, San Isidro 12 de Diciembre del 2024

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

Dr. Juan A. Viaggio
PRESIDENTE
BLOQUE Conservador – Popular
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Dra. Macarena Posse
CONCEJAL