



Expte: 147-Y-26	Causante: Municipalidad de Yerba Buena	Yerba Buena, agosto de 2026
Asunto: Eleva expediente N°515-M17-I-C-26, caus. Castillo SACIFIA asunto: solicitud factibilidad urb. padrón N°875.693		

Reunidas las Comisiones de Obras Públicas y Planeamiento Urbano y de Peticiones, Poderes y Legales para el tratamiento del expediente en cuestión se observa:

El Departamento Ejecutivo Municipal remite copia de las actuaciones relativas a la Factibilidad Urbanística solicitada por CASTILLO S.A.C.I.F.I.A para el predio de 160.002 m² ubicado en Av. Presidente Perón esquina Bernabé Aráoz comprendido dentro del corredor C1b (Ord. 2517), que contiene dos instancias técnicas. Por un lado, contempla la división del inmueble en cuatro manzanas (MO1 a MO4) mediante la apertura de calles internas, y por el otro lado, el desarrollo sobre la Manzana MO2, de un conjunto de diez bloques habitacionales con acceso único controlado y calle interna de circulación protegida por cerramiento perimetral. La remisión del Ejecutivo se corresponde con la obligación de comunicación prevista en el art. 45 inc. 2 de la Ordenanza N° 2517, dado que la superficie del predio supera los 7.500 m² allí establecidos como umbral. Analizada la documentación técnica obrante en el expediente, estas Comisiones formulan las siguientes observaciones.

En primer lugar, respecto de la cesión de espacios verdes por el tamaño de toda la superficie a urbanizar, vale decir que se verifica que el cálculo efectuado por la oficina técnica se ajusta correctamente al art. 9 de la Ley de Loteo N° 5380 y a su recepción en el art. 59 del Código de Ordenamiento Urbano Ordenanza 2517: sobre una superficie útil de 133.454 m², corresponde un doce por ciento (12%) de cesión, equivalente a 16.014 m², frente a los 14.299 m² ofrecidos por el proponente, resultando un faltante reconocido de 1.715 m² que deberá ser completada en etapas posteriores y ser remitida al Concejo Deliberante para su aceptación, en tanto su formalización requiere intervención del Concejo Deliberante conforme a los arts. 44 y 65 inc. 2 del Código.

Asimismo, debe resaltarse que, conforme al art. 65 del Código de Ordenamiento

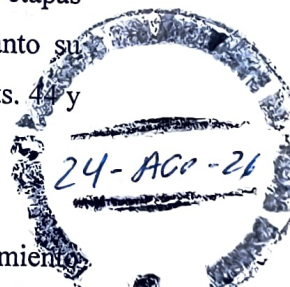
Gabriela del Valle Carabona
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

Agustina Simón Padros
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

Franco Marigliano
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

Dante Mauricio Argiro
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

María de Lourdes Drocoud Griet
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena



Urbano, la cesión de las superficies destinadas a la apertura de calles debe formalizarse al luego de la aprobación del proyecto y previo al inicio de obras correspondientes al emprendimiento. Por lo tanto, estas Comisiones solicitan que el Departamento Ejecutivo Municipal verifique el cumplimiento de este recaudo.

En segundo lugar, respecto del amanzanamiento realizado, se observa que la arteria proyectada en sentido Este-Oeste que atravesaría el padrón de mayor extensión, tiene una posición que no coincide exactamente con el Plano N° 1 de la Red Vial Principal art. 7 del COU Ordenanza N° 2517/25. Cabe aclarar que el Plano de la Red Vial Principal no reviste carácter de mensura y que en este caso se trata de una avenida que no cuenta con una traza física existente consolidada ni con una prolongación virtual que la condicione. Sin perjuicio de ello, tratándose el plano de una previsión ordenadora de la estructura vial del sector y no una simple referencia visual, estas comisiones consideran oportuno recomendar al DEM reveer el alcance del Plano a los efectos de, en este caso como en los siguientes, se resguarde coherencia entre las propuestas de los emprendedores con de la planificación vial del sector que le corresponda.

En tercer lugar, respecto del desarrollo a urbanizar sobre la manzana noroeste denominada MO2, se advierte que el propio dictamen técnico reconoce un déficit de 34 módulos sobre los 434 exigidos por el art. 260 inc. 1.I del Código (1 módulo cada 60 m² de superficie cubierta), habiéndose previsto solamente 400. La situación resulta más compleja en materia de cocheras de cortesía, donde sobre 252 unidades habitacionales proyectadas corresponden 84 módulos conforme al art. 260 inc. 1.II (1 módulo cada 3 unidades) y el proyecto prevé únicamente 36, con un déficit del cincuenta y siete por ciento (57%). Estas Comisiones consideran que dichas exigencias son de cumplimiento estricto, no encontrándose prevista en el Código excepción discrecional ni compensación por convenio para este rubro, por lo que corresponde exigir su adecuación plena como condición para la aprobación del anteproyecto y del proyecto definitivo, tal como ya lo advierten las propias oficinas técnicas del DEM.

Gabriela del Valle Barolera
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena Vista

Agustina Simón Padros
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena Vista

Franco Marigliano
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena Vista

Dante Mauricio Argiró
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena Vista

24-AGO-26
María de Lourdes Decoud Griet
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena Vista

Por otro lado, se advierte respecto de la mencionada manzana MO2, cuyas dimensiones de proyectan en 241,61 metros en el lado Oeste, 143,67 metros en el lado Sur, 143,61 metros en el lado Norte y 236 metros en el lado Este, y que el desarrollo allí proyectado implica un conjunto de diez bloques habitacionales con acceso único controlado y calle interna de circulación protegida por cerramiento perimetral. Es decir, lo que en los hechos implica una especie de "barrio cerrado de edificios". Vale destacar que el proyecto configura una urbanización especial en los términos del art. 41 del COU Ordenanza 2517. Es decir, no configura en sentido estricto un fraccionamiento de suelo en los términos exigidos por el art. 40 del mismo COU para calificar como conjunto inmobiliario, toda vez que no se practica subdivisión parcelaria interna, sino la eventual afectación de una parcela única al régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien, estas comisiones observan que el COU recientemente sancionado expresa una política legislativa clara contra la generación de barreras físicas continuas en el tejido urbano, cuyo espíritu busca evitar paramentos ciegos y continuos que interrumpen la conectividad peatonal, debiliten el control visual natural y favorezcan condiciones de inseguridad. Ello se ve reflejado, por un lado, en las normas que fijan en 250 metros de longitud de frente y/o laterales el umbral a partir del cual corresponde prever la apertura de calles públicas intermedias conforme art. 41 inc. 1 y art. 47 del COU, que respeta el desarrollo en cuestión. Por otro lado, también se refleja este espíritu en el art. 40 inciso 2, no aplicable a este caso, por medio del cual se exigen a los denominados "barrios cerrados" o conjuntos inmobiliarios abrir lotes hacia la vía pública *"a fin de evitar frentes cerrados continuos que generen condiciones urbanas no convenientes"*.

24-AGO-24

Sin perjuicio de que el mencionado art. 40 inc. 2 no resulta aplicable al caso, se observa que si el cerramiento perimetral proyectado correrá continuo a lo largo de los 241,61 metros podrían generar el mismo efecto del paramento ciego que el espíritu del Código busca evitar. Por lo tanto, consideramos oportuno recomendarle al Departamento Ejecutivo que al momento del Anteproyecto se sugiera al desarrollador

Gabriela del Valle
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

Agustina Simón Padros
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

3
Franco Marigliano
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

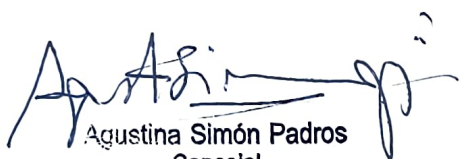
Dante Mauricio Argiró
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

María de Lourdes Decoud Griet
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

que proyecte una resolución que evite ese frente cerrado continuo.

Por último, vale advertir que constan en el expediente de referencia los informes de la Dirección de Medio Ambiente, Dirección de Tránsito y de la Dirección de Planeamiento Urbano, todas con opinión favorable, al cual estas Comisiones adhieren.

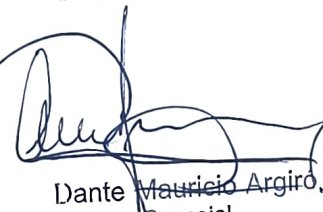
Por todo lo expuesto, estas Comisiones habiendo tomado conocimiento del expediente de referencia, recomendamos APROBAR el siguiente proyecto de RESOLUCIÓN.


Agustina Simón Padros
Concejal

Concejo Deliberante de Y. Buena


Gabriela del Valle Garolera
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


Franco Marigliano
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


Dante Mauricio Argiro
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


María de Lourdes Decoud Grier
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

24-AGO-26

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

VISTO:

El Expte. N° 515-C-2026, remitido por el Departamento Ejecutivo Municipal en los términos del art. 45 inc. 2 de la Ordenanza N° 2517, Código de Ordenamiento Urbano, relativo a la Solicitud de Factibilidad Urbanística para el predio de Av. Presidente Perón esquina Bernabé Aráoz, Padrón N° 875.693; y

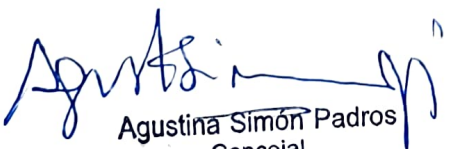
CONSIDERANDO:

Que sobre una superficie útil de 133.454 m² corresponde, conforme al art. 9 de la Ley de Loteo N° 5380 y al art. 59 del Código de Ordenamiento Urbano, una cesión de espacios verdes del doce por ciento (12%), equivalente a 16.014 m², frente a los 14.299 m² ofrecidos por el proponente, resultando un faltante de 1.715 m² a que deberá ser completado.

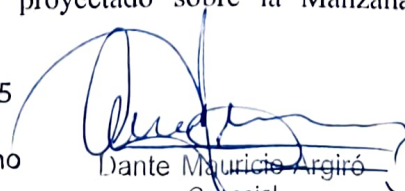
Que, conforme al art. 65 del Código de Ordenamiento Urbano, la cesión de los espacios destinados a vías de circulación debe formalizarse al momento de la solicitud de autorización del proyecto y ser aceptada por este Concejo Deliberante, sin que dicha formalización deba diferirse hasta la conclusión o durante el desarrollo edilicio proyectado.

Que la arteria proyectada en sentido Este-Oeste, que atraviesa el padrón de mayor extensión, presenta una posición que no coincide exactamente con la traza prevista en el Plano N° 1 de la Red Vial Principal (art. 7 del Código de Ordenamiento Urbano), sin perjuicio de que este plano no reviste carácter de mensura ni cuenta con traza física existente consolidada o prolongación virtual que la condicione.

Que, respecto del desarrollo proyectado sobre la Manzana noroeste


Agustina Simón Padros
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


Franco Mangliano
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


Dante Mauricio Argiró
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


María de Lourdes Decoud Griet
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

denominada MO2, el propio dictamen técnico del DEM reconoce un déficit de 34 módulos de estacionamiento sobre los 434 exigidos por el art. 260 inc. 1.I del Código de Ordenamiento Urbano, y de 48 módulos de cocheras de cortesía sobre los 84 exigidos por el art. 260 inc. 1.II, tratándose de exigencias de cumplimiento estricto que no admiten excepción discrecional ni compensación por convenio.

Que el desarrollo proyectado sobre la Manzana denominada MO2, que consta de diez bloques habitacionales con acceso único controlado y calle interna de circulación protegida por cerramiento perimetral, configurando una urbanización especial en los términos del art. 41 del COU, proyecta un cerramiento perimetral continuo de hasta 241,61 metros en su lado Oeste, guarismo que, sin alcanzar el umbral de 250 metros de los arts. 41 inciso 1 y 47 del Código, podría producir un efecto de paramento ciego que el espíritu del código busca evitar.

Que constan en las actuaciones informes favorables de la Dirección de Medio Ambiente, la Dirección de Tránsito y la Dirección de Planeamiento Urbano. Por ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: REQUERIR al Departamento Ejecutivo Municipal solicite al emprendedor CASTILLO S.A.C.I.F.I.A. completar la superficie a favor de la Municipalidad de Yerba Buena de 1.715 m² en la cesión de espacios verdes y sea remitido a este Cuerpo para su aceptación, conforme a los arts. 44 y 65 inc. 2 del Código de Ordenamiento Urbano.

ARTÍCULO SEGUNDO: REQUERIR al Departamento Ejecutivo Municipal que verifique que la donación de las superficies destinadas a la apertura de calles se encuentre formalizada mediante los instrumentos legales correspondientes, posterior a la aprobación del proyecto y previo al inicio de obra.

ARTÍCULO TERCERO: REQUERIR al Departamento Ejecutivo Municipal que, como condición para la aprobación del anteproyecto y del proyecto definitivo, se verifique el cumplimiento estricto de los módulos de estacionamiento y de cocheras de cortesía exigidos por el art. 260 del Código de Ordenamiento Urbano

Gabriela del Valle Galarza
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Bu.

Agustina Simón Padros
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

6
Franco Marioglio
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

Dante Mauricio Argiro
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

24-Ago-2020
María de Lourdes Drocoud Griet
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Bu.

Rosario

Ordenanza 2517.

ARTÍCULO CUARTO: RECOMENDAR al Departamento Ejecutivo Municipal que, al momento de la evaluación del Anteproyecto correspondiente a la Manzana MO2, sugiera al desarrollador que proyecte una resolución que evite el frente cerrado continuo a lo largo del cerramiento perimetral proyectado, en línea con el espíritu del Código de Ordenamiento Urbano Ordenanza 2517.

ARTÍCULO QUINTO: RECOMENDAR al Departamento Ejecutivo Municipal se revea en términos jurídicos y técnicos el alcance del Plano N° 1 de la Red Vial Principal del art. 7 de la Ordenanza 2517, a los efectos se cumpla lo allí dispuesto hacia una planificación racional del ejido municipal.

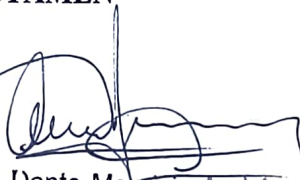
ARTÍCULO SEXTO: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, publíquese y archívese.

ES NUESTRO DICTAMEN


Agustina Simón Padros
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


Gabriela del Valle Garolera
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


Franco Manigliano
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


Dante Mauricio Argiro
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena


María de Lourdes Decoud-Griet
Concejal
Concejo Deliberante de Y. Buena

