

Modificación Ordenanza N° 4139/87 “San Pedro 2000” en los términos de la Ordenanza N° 5.769/08

Segundo Informe - 24/8/2010

Responsables: Arq. Marcelo Corti, Arq. Celina Caporossi

Colaborador: Arq. Fernando Diaz Terreno

El presente Informe continúa la investigación, análisis y diagnóstico del Partido de San Pedro y su Normativa Urbanística, iniciado con el Primer Informe de Avance, de fecha 10/8/2010. El objetivo de estos Informes es apoyar el proceso de facilitación técnica a las oficinas municipales que está llevando a cabo el equipo redactor, ante el vencimiento del plazo estipulado por la Ordenanza N° 5.769/08 para la actualización de la ordenanza urbanística San Pedro 2000 (N° 4139/87). El Municipio necesita realizar una propuesta fundada de actualización de dicha normativa, que debe considerar los cambios físicos y sociales sufridos por la ciudad cabecera con posterioridad a la primitiva sanción de la ordenanza, dar respuesta a los nuevos requerimientos urbanos con criterio de desarrollo sostenible e incorporar los procedimientos necesarios para la consideración de casos especiales o no previsibles. En forma paralela, el Municipio debe avanzar en la formulación de un Plan Estratégico de Desarrollo Local, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 2° de la Ordenanza N° 5.769/08. Este segundo Informe incluirá un registro de los temas abordados en la Reunión efectuada el pasado 23/7 en el HCD de San Pedro (primera instancia participativa de este trabajo), continuará la evaluación de la normativa existente y presentará en forma ordenada la identificación geográfica y temática de las excepciones otorgadas a la Ordenanza San Pedro 2000 y los proyectos de Ordenanza relativos a pedidos de excepción y otros temas vinculados al cumplimiento de dicha normativa, registrados con posterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 5.769/08.

Instancias Participativas: Charla Debate San Pedro 2000, Reunión en el HCD (23/7/2010)

El día 23 de julio se realizó la primera instancia participativa de este estudio, consistente en una reunión mantenida en el Honorable Concejo Deliberante de San Pedro. En la citada reunión, presentada por la Vicepresidenta 1ª a cargo de la Presidencia del HCD, Da Rosa Noemí Bordoy, este equipo expuso acerca del marco conceptual que orienta su trabajo y presentó un análisis y diagnóstico preliminar sobre la situación urbanística de San Pedro y la normativa San Pedro 2000; posteriormente se realizó un intercambio de opiniones, reflexiones e inquietudes entre los concejales, funcionarios, representantes de organizaciones de la sociedad civil, profesionales, vecinos/as y ciudadanos/as presentes. Se realizó un registro escrito de dicha reunión, del cual se han extraído los puntos más significativos del debate, que se reproducen a continuación:

- En varias intervenciones se pide precisar si la reunión deja constituido el Consejo Consultivo establecido por la Ordenanza N° 5.769/08. Se conviene en general en la importancia de su conformación, que se solicita con carácter de urgente. Con posterioridad a la reunión, el HCD realiza una convocatoria en tal sentido, por la cual los ciudadanos/as y organizaciones interesadas pueden inscribirse hasta el día 30 de agosto de 2008. Una vez conformado el Consejo Consultivo, se realizarán las reuniones para la presentación y discusión del presente estudio, de acuerdo a lo establecido en los términos del contrato respectivo.

- En varias intervenciones se inquiriere sobre la realización del Plan Estratégico de Desarrollo Local previsto en el artículo 2º de la Ordenanza N° 5.769/08. Se aclara que la modificación de la Ordenanza N° 4139/87 "San Pedro 2000", prevista en el artículo 1º de aquella, es una tarea independiente a la realización del Plan. Se acuerda en la importancia de comenzar las tareas para la formulación del mismo. El equipo de trabajo a cargo de la formulación del presente estudio adelanta su opinión acerca de que la modificación en estudio a la Ordenanza N° 4139/87 "San Pedro 2000" debe incluir la formulación de los Términos de Referencia para la realización del Plan Estratégico de Desarrollo Local y considera que seguramente, en los debates alrededor de la modificación normativa, surgirán opiniones, consideraciones y criterios que alimentarán el proceso de formulación del Plan.

- Respecto a las consideraciones específicas acerca de la Ordenanza N° 4139/87 "San Pedro 2000", se registran comentarios y opiniones sobre los siguientes temas:

- Manzana perteneciente al Sindicato Municipal (prevención de su usurpación).
- Capacidad de prestación de servicios por la infraestructura existente, en particular agua y gas natural domiciliario.
- Claridad en el texto de la normativa para su comprensión por parte de la ciudadanía.
- Necesidad de construir edificios de vivienda colectiva para residencia de sectores de población de edad madura.
- Necesidad, equidad normativa e impactos de la construcción de edificios residenciales en altura.
- Situación de los barrios "150 Viviendas" y alrededores respecto a la falta de red de agua potable, gas natural, pavimento, etc.
- Situación general de los barrios al norte de la Av. 11 de Septiembre.
- Necesidad de localizar crecimiento industrial, alternativo a la base económica turística.
- Preservación de los recursos naturales.
- Preservación de la actividad minera: areneras, tosqueras, etc.
- Complementariedad entre áreas urbanas y rurales.
- Situación del Barrio Los Aromos respecto a la inundación de sus calles.
- Elevados costos del suelo y de la urbanización.
- Ordenamiento de predios costeros

Los integrantes del equipo a cargo del presente estudio expresaron durante la reunión su disponibilidad para dialogar con ciudadanos/as y actores sociales en el marco del trabajo encarado y como parte de las instancias participativas previstas en el contrato respectivo.

Análisis de la Ordenanza 4.139/87

Continuando con el análisis iniciado en el primer informe, se avanza a continuación en algunos puntos significativos de la Ordenanza 4.139/87 (San Pedro 2000).

- Respecto a los Objetivos expresados en la Introducción:

En el punto "Medios", se menciona entre otros puntos que resultan valederos, las siguientes consideraciones respecto al Tejido Urbano: "*Considerando que las condiciones de habitabilidad resultantes del tejido actual alcanza niveles inaceptables para el desarrollo de las actividades urbanas de la población, se adoptan normas tendientes a recrear el espacio urbano y crear condiciones ambientales adecuados mediante la delimitación de una franja perimetral edificable en cada manzana, y del volumen edificable de cada parcela, la reserva de un centro libre de manzana y la proposición de tipos edilicios adecuados a las posibilidades parcelarlas y usos asignados*" (subrayado de este equipo). Esta caracterización general resulta, a nuestro entender, demasiado severa respecto a un tejido que 23 años después no presenta en general un estado de degradación en sus condiciones de habitabilidad que justifiquen la expresión utilizada. Por otra parte, la solución propuesta respecto a un centro libre de manzana resulta poco adecuada a las características del tejido existente y no se justifica en un contexto general de edificaciones de altura limitada a Planta Baja y a lo sumo un piso en altura. Convendría por lo tanto su actualización y/o revisión.

Por otro lado, respecto a Usos del suelo ("*La asignación de usos permitidos a áreas y distritos resulta de la tipificación de la actividad y/o de las instalaciones, del siguiente modo: administración pública, comercio mayorista, comercio minorista, culto, cultura y esparcimiento, depósitos, industria, infraestructura de servicios, residencia, sanidad, servicios y transporte*") y Ocupación del suelo ("*La ocupación total del suelo o superficie cubierta máxima y la ocupación del suelo se regula por medio de coeficientes cuyo valor difiere según uso y distrito a fin de garantizar el carácter del distrito y de preservar los espacios libres requeridos*") se estima conveniente estudiar la posibilidad de alentar una mayor mezcla de usos compatibles (particularmente, residencial y comercial) y un criterio más específicamente morfológico de caracterización del tejido construido.

- Respecto al Capítulo 6:

El cuadro de usos resulta confuso en su formulación y diseño gráfico, registrándose por ejemplo una gran cantidad de inconsistencias de numeración en el LISTADO Y CLASIFICACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES-CLASE 1 CÓDIGO CIU.

La clasificación de usos comerciales por clase resulta algo arbitraria. Como ejemplo, mientras que Panadería está asignada a la clase 1, Confitería es clase 2 y Bombonería clase 3.

En relación al criterio de distribución de usos por distrito, resulta especialmente cuestionable en el Cuadro de Usos 7.4 la escasa compatibilidad entre distritos residenciales y usos comerciales, registrándose por ejemplo incompatibilidades del tipo que en un distrito R4 pueda localizarse un hospital y no una panadería, o que en el distrito R1, "zona destinada a la localización del uso residencial de densidad media con vivienda colectiva e individual", solo se admitan locales comerciales de clase 4 (p. ej, artículos regionales sí, pero no una farmacia o una panadería). En el Distrito R2, es posible localizar una panadería (clase 1) o confitería (clase 2) pero no una bombonería (clase 3).

CUADRO DE USOS Y ACTIVIDADES

Cuadro 7.4

		R ₁	R ₂	R ₃	R ₄	R ₅	R ₆	R ₇	RH	RR	RP	E ₁	E ₂	EE
COMERCIO MINORISTA -														
	FOT MAXIMO	1.5	0.5	0.4	0.8	0.6	0.5	0.6	0.8			0.8	1	1
Clase 1	Sup. Cub. Máxima m ² .	-	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Clase 2	Sup. Cub. Máxima m ² .	-	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Clase 3		-	-	•	•	-	-	-	•	-	-	•	•	-
Clase 4		•	-	-	-	-	-	-	•	SE	-	•	-	-
Clase 5		-	-	-	-	-	-	-	•	-	-	-	-	-
Clase 6		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	•

Distritos residenciales: se registran 12 distritos residenciales: R1 a R9, RH, RR y RP. En muchos casos, las diferencias son mínimas, o resultan contradictorias: el R1, “zona destinada a la localización del uso residencial de densidad media con vivienda colectiva e individual” tiene densidad 400 hab/ha y FOT 2, mientras que el R2, que es también una “zona destinada a la localización del uso residencial de densidad media con viviendas colectivas e individuales”, eleva la densidad a 600 hab/ha pero reduce drásticamente el FOT a 1. Similares consideraciones pueden realizarse respecto a los Distritos Centrales. Además el Distrito Central Histórico, se registran C1*, C1*T, C1T, C1, C2, C3 y C4. Finalmente, cabe destacar que el Distrito R4, “zona destinada a la localización del uso residencial de baja densidad con una vivienda individual por predio en zona carente de servicios”, abarca una gran cantidad de manzanas urbanas actualmente servidas por los servicios de agua y cloacas (y en muchos casos, también cordón cuneta y/o pavimentos).

En síntesis, es factible una sustancial simplificación de la normativa, tanto respecto a la cantidad de distritos como a las características del Cuadro de Usos. Esta simplificación no implicaría en modo alguno una voluntad de desregulación urbanística, sino por el contrario una mayor adecuación a la realidad actual del territorio y a las expectativas racionales de crecimiento y renovación a futuro.

Historial de excepciones a la Ordenanza "San Pedro 2000"

Avanzando respecto al listado transcrito en el primer Informe de Avance (10/8/2010), se transcriben a continuación las ordenanzas de modificación y/o excepción a la Ordenanza N° 4139/87 (San Pedro 2000), sancionadas a partir de la vigencia de la misma y hasta la sanción de la Ordenanza N° 5.769/08, ordenadas de acuerdo al tema o pedido que origina su sanción.

Modificación y/o creación de distritos/áreas (18)

- Numero: 4634 Año: 1992
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: SAN PEDRO 2.000 (Agregados a la Ordenanza N 4.139).
- Numero: 4807 Año: 1994
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: "Modificando ""Delimitación de Distritos"" de la Ordenanza 4139 (Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo)."
- Numero: 4827 Año: 1995
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Incorporación Parcela Rural Circ. IV, Parc. 731a al Distrito R5 de la ordenanza n 4139. Modificación Art. 1o por Ordenanza n 4.844
- Numero: 4891 Año: 1996
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Creación en el Área Urbana del Partido de San Pedro, el Distrito R8
- Numero: 4914 Año: 1996
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación el Capitulo VII - Áreas Territoriales y Distritos Urbanos, puntos 7.3.4. Delimitación de Distritos de la Ordenanza 4.139/87.
- Numero: 5067 Año: 1998
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza N° 4.139/87. Creación Distrito Residencial R9. (Cooperativa de Viviendas Ciudad de San Pedro Ltda). Incorporaciones al Distrito R9 (P. Martínez Sobrado)
- Numero: 5140 Año: 2000
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación de la Ordenanza N° 4139 "Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo – Cambio de Distrito Equipamiento E2 a Distrito Residencial R9. Incorporación a la Ordenanza 5.067/98.- (Plácido Martínez Sobrado S.A.C.A.F.I.
- Numero: 5265 Año: 2002
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza N° 4139 "Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo" - 7 - Área territorial y distritos urbanos - 7.3 - Delimitación de Áreas y Distritos - 7.3.2 – Localización de las Áreas – Afectando la parcela

denominada catastralmente como: Circunscripción V – Parcela 568 – al Área Complementaria AC.

Numero: 5266 Año: 2002
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza Nº 4.139/87 “Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo” en su capítulo 7 -Áreas territoriales y distritos urbanos-, 7.3. -Delimitación de Áreas y Distritos-, 7.3.2. -Localización de las Áreas- desafectado al predio denominado catastralmente como: Circ. 1 - Secc. H - Qta.71 - Parc. Ia, delimitado por las calles Dr. Rojas, Benito Urraco, J.V. González y J. Hernández al Área Complementaria AC.

Numero: 5273 Año: 2002
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Estableciendo condiciones para la concesión de permisos de uso y ocupación de carácter precario, para los terrenos municipales comprendidos en el Área de Reserva Natural Protegida (ARNP), según Ordenanza Nº 5.181.- (Barrios Privados) MODIFICACION ART. 12º por Ordenanza Nº 5878/10

Numero: 5302 Año: 2002
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Cambio de ordenadores urbanísticos. Derogación Ordenanza Nº 5214/2001

Numero: 5305 Año: 2002
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanzas n* 3609 y n* 4139 “Normas de Uso y Ocupación del Suelo” - Creación Area Desarrollo Turístico y Área de Reserva Natural Protegida.

Numero: 5444 Año: 2004
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación las Ordenanzas Nº 3609/78 y Nº 4139/87 creando Distrito de Uso Turístico (DUT) y Distrito de Reserva Natural Protegida (DRNP) – Vuelta de Obligado.-

Numero: 5526 Año: 2005
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza 4139 “Normas de Uso, Subdivisión y Ocupación del Suelo” – Expte. Adm. 4107-1796/05 - Ing. Héctor Allegrone.-

Numero: 5656 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza Nº 4139 (Expte. Adm. 4107-6383/06 : Solicitud realizada por Héctor Allegrone y Expte. Adm. 4107-7403/06: Solicitud realizada por Ing. Juan Carlos Plana)

Numero: 5663 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza Nº 4139 (Expte. Adm. 4107-7289/05: Solicitud realizada por la firma DNF y Asoc. SA - Troilo)

Numero: 5671 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación de los Indicadores Básicos para el Distrito Residencial establecidos en la Ordenanza Nº 4.139, "Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo".-

Numero: 5820 Año: 2009
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: RENDICION DE CUENTAS
Resumen: Modificación Ordenanza Nº 4139 - Incorporación de la Zona de Reserva RU al ejido urbano como Distrito R4 (Expte. Adm. Nº 4107-3643/08 – Sr. Norberto Ramis).

Normas de Tejido (8)

Numero: 4675 Año: 1993
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Autorización al Departamento Ejecutivo a la excepción al Art. 8.1.1. Distrito Residencia R4 de la Ordenanza N 4.139 de un inmueble a nombre de Hansen.

Numero: 4708 Año: 1993
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a la Ordenanza n 4139 (Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del suelo) al inmueble ubicado en calles Mitre y Quiroga (Chediak).

Numero: 5547 Año: 2006
Tema: VARIOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Autorización al señor Sergio Aguirre, titular registral del inmueble ubicado en la esquina de las calles Mitre y San Martín, a continuar con la obra iniciada a través del permiso de edificación Expediente Nº 4107-3701-A-78 y los cambios del proyecto autorizados por Expedientes Nº 4107-0743/97 y 4107-3437/97.

Numero: 5604 Año: 2006
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Estableciendo nuevos ordenadores urbanísticos para el inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matrícula 6863 (099), solicitado por el Sr. Roberto Penino mediante Expediente Adm. Nº 4107-3724/2005.-

Numero: 5678 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza Nº 4139 "Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo" (Expte. Adm. 4107-2279/07 - Arq. Leonardo Ugets – Calle Uruguay e/S. Martín y Las Heras) MODIFICADA POR ORDENANZA Nº 5853/09

Numero: 5723 Año: 2008 Estado VIGENTE
Tema: VARIOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a la Ordenanza Nº 4139/87, con destino a la construcción Anteproyecto ubicado en 11 de Septiembre y Ayacucho (Expte. Adm. Nº 4107-0274/08 –Arq. Eduardo Grioni)

Numero: 5741 Año: 2008 Estado VIGENTE
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a la Ordenanza N° 4139 con destino a la construcción de un edificio de 6 departamentos y 1 local comercial en calle Mitre y O. César, solicitado por el Sr. Marcelo Magliotti (Expte. Adm. N° 4107-2068/08).-

Numero: 5766 Año: 2008 Estado VIGENTE
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Solicitud excepción a la Ordenanza N° 4139, iniciada por los Arq. Liliana Morresi y Rubén Torres (Pellegrini y Arnaldo)

Subdivisión de lotes (4)

Numero: 4692 Año: 1993
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: "Excepción al Art. 8.1.1. Distrito Residencial R4 de la Ordenanza de Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo; de un bien.- **(Vetada por Decreto N 161/93 del Departamento Ejecutivo)**"

Numero: 5631 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: TERRENOS-BIENES INMUEBLES
Resumen: Modificación Ordenanza N° 4139 (Expte. Adm. N° 4107-7498/06 : Reducción medidas mínimas exigidas para subdivisión en el Distrito E.2.)

Numero: 5690 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza N° 4139, para permitir la subdivisión de lotes, solicitado por el Ing. Juan Carlos Plana (Expte. Adm. N° 4107-4588/07)

Numero: 5696 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza N° 4139, para permitir la subdivisión de lotes, solicitado por el Ing. Héctor Allegrone (Expte. Adm. N° 4107-3917/07). Predio Altamonte

Usos y actividades / Usos varios (9)

Numero: 4831 Año: 1995
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza n 4139 (Instalación Supermercado).

Numero: 4885 Año: 1996
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Cuadro de Uso y Actividades 7.4 en el Distrito R3. para habilitar comercio de gomería

Numero: 4887 Año: 1996

Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Cuadro de Uso y Actividades 7.4 en el Distrito R4, de la Ordenanza no 4139, para habilitar taller mecánico

Numero: 4983 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación la Ordenanza no 4.139 con destino a la instalación de una Estación de Servicio.

Numero: 5061 Año: 1998
Tema: RENTAS-COMERCIO
Sub-tema: CEMENTERIOS
Resumen: Autorizando la instalación de Cementerios Privados en la Zona de Reserva.

Numero: 5144 Año: 2000
Tema: RENTAS-COMERCIO
Sub-tema:
Resumen: Reglamentación instalación y/o habilitación de Supermercados e Hipermercados en el Partido de San Pedro. Derogación Ordenanza N° 5000/00.- Modificación Ordenanza N° 4139/87.-

Numero: 5605 Año: 2006
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Incorporando a la Ordenanza N° 4139, el rubro Estaciones para carga de combustible exclusiva para embarcaciones en el Club Náutico.-

Numero: 5679 Año:
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Autorización a la señora Norma Beatriz Crivelli a la habilitación de una parrilla (Expte. Adm. N° 4107-2582/07 – Modificación Ordenanza 4139).-

Usos y actividades / Hotel-spa-hostería (7)

Numero: 5538 Año: 2005 Estado VIGENTE
Tema: VARIOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a la Ordenanza 4139 con destino a la construcción de un Hotel-Spa en terrenos del Automóvil Club
Ordenanza NO DISPONIBLE en la WEB

Numero: 5543 Año: 2006
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: CALLES-PLAZAS-PARAJES
Resumen: Cesión al Automóvil Club San Pedro del sector de la calle N° 36, entre 9 de Julio y Máximo Millán, con destino a la construcción del emprendimiento de un hotel-spa.- Modificación Art. 2º por Ordenanza 5612/06

Numero: 5544 Año: 2006
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza N° 4139, con destino a la construcción de una hostería en calle 11 de septiembre, en su intersección con calle San Lorenzo

Numero: 5569 Año: 2006 Estado VIGENTE
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción de la aplicación del tope de superficie contenido en el Art. 3º de la Ordenanza Nº 5273/02 al proyecto complementario del Complejo Turístico Residencial Altos de San Pedro Village Club.-

Numero: 5612 Año: 2006
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema CALLES-PLAZAS-PARAJES
Resumen: Modificación Art. 2º de la Ordenanza Nº 5543/06 (Hotel Spa)

Numero: 5697 Año: 2007
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: Habilitación Posadas Turísticas solicitado por los Sres. Pitella y Genni (Expte. Adm. Nº 4107-5357/07)

Numero: 5796 Año: 2008
Tema: TURISMO-CULTURA-DEPORTES
Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: Autorización a la firma "Apart Club San Pedro SA" a iniciar el trámite y presentar proyecto a los efectos de obtener permiso para perforaciones destinadas a determinar la existencia de aguas termales.-

Usos y actividades / Industrial y otras actividades productivas (12)

Numero: 4946 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: "Modificación Ordenanza no 4139/87 ""Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo"", autorizando la instalación de Industrias Clase IV dentro de Distrito comercial C3."

Numero: 5001 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: " Autorización al D.E. cambio de Zona Rural a Zona Industrial (Ordenanza no 3.609 - Art. 7o) -""Alubry San Pedro S.A.""."

Numero: 5170 Año: 2000
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación la Ordenanza Nº 4.139 "Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo" (Erradicación Planta de Silos de la firma Plácido Martínez Sobrado S.A.).

Numero: 5234 Año: 2001 Estado
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: Autorización al D.E.M. proceder a la excepción a la Ordenanza 4.139 con destino a la habilitación para la distribución y fabricación de artículos plásticos, solicitada por la firma Betterproducts SRL.

Numero: 5488 Año: 2005 Estado VIGENTE
Tema: VARIOS
Sub-tema RENDICION DE CUENTAS
Resumen: Autorización, con carácter de excepción, a la Coopser a la construcción en el interior de la Planta Operativa, de un depósito de transformadores.-

Numero: 5519 Año: 2005

Tema: RENTAS-COMERCIO
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Autorizando al DEM a proceder a la exención a la Ordenanza 4139 con destino a la habilitación para la Elaboración de Chacinados y Secado, solicitada por el Sr. Claudio M. Berola.-

Numero: 5566 Año: 2006 Estado VIGENTE
Tema: ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE
Sub-tema:
Resumen: Autorizar al DEM proceder a la excepción al Artículo 1º de la Ordenanza Nº 4.141 (Reglamentación tenencia, engorde, cría y/o concentración de aves en general) durante 180 días, a los productores que inicien trámites de habilitación de actividad comercial.-

Numero: 5727 Año: 0
Tema: VARIOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación Ordenanza 4139/87 – Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo, a los efectos de permitir el cambio de zonificación de un predio a utilizar para radicación industrial (Expte. Adm. Nº 4107-0003/08 – Bicomfiber).-

Numero: 5737 Año: 2008 Estado VIGENTE
Tema: RENTAS-COMERCIO
Sub-tema: PROHIBICIONES
Resumen: Excepción a la Ordenanza 5295/02 (Prohibición instalación de Feed Lots), autorizando el funcionamiento y habilitación del Establecimiento “Finca Verde”, propiedad del Sr. Jorge Adalberto Taurizano.- VER ORDENANZA Nº 5812/09

Numero: 5773 Año: 2008 Estado VIGENTE
Tema:
Sub-tema: PROHIBICIONES
Resumen: Excepción a la Ordenanza Nº 5295/02 (Feed Lots), el funcionamiento y habilitación del establecimiento “ESPINILLO” propiedad del Sr. Alfredo Manolio y la Sra. María del Carmen Montironi.

Numero: 5824 Año: 2009 Estado VIGENTE
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a las Ordenanzas Nº 4139 y 5769, con destino a la instalación del proyecto iniciado por Areneras San Pedro SA (en formación) en “Zona de Reserva para Eventuales Expansiones de la Zona Industrial y Cortinas Forestales”. (Expte. Adm. Nº 4107-2589/08).

Numero: 5828 Año: 2009
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación de la Ordenanza Nº 4139 con destino a la habilitación de una Cantera en Bajo Tala.- MODIFICADA POR ORDENANZA Nº 5829/09

Planes de vivienda, barrios (18)

Numero: 4795 Año: 1994
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a la Ordenanza 4139 a favor del señor Hugo ESTE VEZ. ART. 1o MODIFICADO POR ORDENANZA No 4.959

Numero: 4796 Año: 1994
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a la Ordenanza 4139 a favor del señor Daniel HANSEN

Numero: 4926 Año: 1996
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificando la Ordenanza no 4.139/87 - Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo, con destino al Plan Familia Propietaria.-DEROGADA POR DECRETO Nº 388/96.

Numero: 4957 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: " Modificación Ordenanza no 4.139/87 ""Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo""."

Numero: 4959 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación el Art. 1o de la Ordenanza no 4.795/94 - Excepción a la Ordenanza no 4139 a favor del Sr. Hugo Estévez.-VETADA POR DECRETO No 311/9

Numero: 4961 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: "Modificación Ordenanza no 4.139 ""Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo"" para la adquisición de tierras por parte de la Municipalidad con destino al ""Plan Familia Propietaria""."

Numero: 4978 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: VIVIENDAS
Resumen: Modificación Ordenanza no 4139/87 con destino al Plan Familia Propietaria.

Numero: 4979 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: VIVIENDAS
Resumen: Modificación Art. 7o de la Ordenanza no 4139/87 con destino al Plan Familia Propietaria.

Numero: 5028 Año: 1998
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Modificación la Ordenanza Nº 4.139 (cambio de Distrito) con destino a la construcción del Barrio Parque Sarmiento.

Numero: 5039 Año: 1998
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: VIVIENDAS
Resumen: Modificación Ordenanza 4.139 con destino al Plan Familia Propietaria.

Numero: 5040 Año: 1998
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: VIVIENDAS
Resumen: Modificación Ordenanza 4.139 con destino al Plan Familia Propietaria

Numero: 5041 Año: 1998

Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: VIVIENDAS
 Resumen: Modificación Ordenanza 4.139 con destino al Plan Familia Propietaria.

Numero: 5042 Año: 1998
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: VIVIENDAS
 Resumen: Modificación Ordenanza 4.139 con destino al Plan Familia Propietaria.

Numero: 5065 Año: 1998
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: SAN PEDRO 2000
 Resumen: Modificación la Ordenanza **Nº** 4.139/87 con destino a la construcción de "Cooperativa de Viviendas Vuelta de Obligado".

Numero: 5214 Año: 2001
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: SAN PEDRO 2000
 Resumen: Cambio de ordenadores urbanísticos con destino a la instalación de barrio cerrado en zona rural – "Fincas de San Pedro".- DEROGADA POR ORDENANZA **Nº** 5.30

Numero: 5357 Año: 2003 Estado
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: SAN PEDRO 2000
 Resumen: "Autorización excepción al Art. 4º de la Ordenanza **Nº** 5067 a la Cooperativa de Viviendas San Pedro Ltda. respecto de los inmuebles mencionados catastralmente como : Circ. I; Secc. H; Mz. 56ª; 56B y 57B de San Pedro."

Numero: 5411 Año: 2004
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: SAN PEDRO 2000
 Resumen: Modificación la Ordenanza **Nº** 4.139, con destino a la construcción del Complejo de Viviendas San Pedro.-

Numero: 5788 Año: 2008 Estado VIGENTE
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: VIVIENDAS
 Resumen: Excepción a la Ordenanza San Pedro 2000 con destino a la construcción de un Barrio. (COOPERATIVA de VIVIENDA Y CONSUMO "NUESTRO SUEÑO EN SAN PEDRO" LTDA)

Barrios cerrados (3)

Numero: 5181 Año: 2000
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: SAN PEDRO 2000
 Resumen: Modificación Ordenanzas **Nº** 3609 y **Nº** 4139 con destino a instalación de Barrios Privados en Vuelta de Obligado.- VER ORDENANZA **Nº** 527 MODIFICACION ART. 2º POR ORDENANZA **Nº** 5299

Numero: 5299 Año: 2002
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: VIVIENDAS
 Resumen: Modificación Ordenanza **Nº** 5.181/2000.- Barrio Privado Vta. de Obligado.

Numero: 5569 Año: 2006
 Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
 Sub-tema: SAN PEDRO 2000

Resumen: Excepción de la aplicación del tope de superficie contenido en el Art. 3º de la Ordenanza Nº 5273/02 al proyecto complementario del Complejo Turístico Residencial Altos de San Pedro Village Club.-

Vial (2)

Numero: 4999 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: "Ensanche de la calle Lucio V. Mansilla, entre 11 de Setiembre y M.Sbert; y ensanche de la calle Mateo Sbert, entre Lucio V. Mansilla y Saavedra."

Numero: 5164 Año: 2000
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Afectando una franja de Reserva Municipal de 5 metros sobre ambas márgenes de la actual calle Rómulo Naón, entre Juan B. Justo y Bvard. 3 de Febrero, destinadas a contener las futuras Avenidas de Circunvalación de San Pedro. Comunicar al Registro de la Propiedad de la Provincia de Bs.As. la restricción establecida por la presente Ordenanza y ejecútese el plano de mensura y cesión por afectación de ensanche de calle, a los efectos de constituir el nuevo límite de la mencionada arteria

Patrimonio (1)

Numero: 5016 Año: 1997
Tema: OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
Sub-tema: SAN PEDRO 2000
Resumen: Excepción a la Ordenanza no 4.139/87 - Ref. Inmobiliaria de Giles y Yabas

Conclusiones:

A partir de la vigencia de la Ordenanza 4.139/87, el H. Concejo Deliberante de San Pedro ha sancionado al menos 84 Ordenanzas (correspondientes a las arriba enunciadas)¹ de modificación y/o excepción a los mandatos o criterios de la Ordenanza. De su análisis preliminar, es posible detectar las siguientes incongruencias o desajustes entre el texto de dicha Ordenanza y las demandas de la sociedad sampedrino con respecto a su desarrollo urbano (cuya pertinencia y legitimidad no se evalúan en esta primera instancia):

- Prohibición o condicionamiento de determinados usos en áreas urbanas o periurbanas, entre los que corresponde señalar especialmente:

- usos comerciales en el área urbana consolidada
- usos industriales, productivos, logísticos y/o extractivos en áreas de periferia urbana, complementarias o incluso rurales (feed-lots, criaderos de aves)
- usos turísticos en el área costera, tanto en área urbana como en el camino a Vuelta de Obligado.

- Dificultades para la localización de programas de vivienda social, regularización dominial o mejoramiento habitacional.

- Dificultades o impedimentos para la localización de tipologías de media-alta o alta densidad u ocupación del terreno, generalmente en altura, en su mayor parte dentro del área central de la ciudad cabecera.

¹ El listado utilizado es el suministrado por el HCD a pedido de los profesionales, con el agregado de algunas Ordenanzas detectadas mediante el uso del buscador disponible en la página Web de dicho cuerpo. No se descarta que pudieran existir algunas otras Ordenanzas de modificación o excepción, no detectadas debido a particularidades de su nomenclatura de tema, sub-tema y resumen.

Por otra parte, cabe señalar que el análisis de las consideraciones expresadas por el HCD en la mayoría de las Ordenanzas de excepción presenta un alto contenido de arbitrariedad y ausencia de fundamentaciones técnicas adecuadas respecto a las medidas adoptadas. En la mayoría de los casos, no es puesta en relación la legitimidad individual y social de la excepción concedida en relación a la necesaria generalidad de la normativa.

Expedientes posteriores a la Ordenanza N° 5.769/08

Se transcriben a continuación los expedientes relativos a pedidos de modificación y/o excepción a la Ordenanza N° 4139/87 (San Pedro 2000) o relacionados con su aplicación, sancionados a partir de la sanción de la Ordenanza N° 5.769/08.

Expediente N° 1611/08

Inicado por: DEPARTAMENTO EJECUTIVO
PROYECTO DE ORDENANZA AUTORIZANDO AL D.E.M. EXCEPCION ORDENANZA 4139 para HABILITACION "SALON DE FIESTAS" - EXPTE. N° 4107-4416/08 (Srta. Ma. Carolina Noat).

Expediente N° 1680/08

Inicado por: DEPARTAMENTO EJECUTIVO
PROYECTO DE ORDENANZA CONVALIDANDO DECRETO MUNICIPAL N° 267/06 ref.: Adjudicación Parcelas en propiedad dentro del Plan Familia Propietaria (B° Parque San Martín) - EXPTE. N° 4107-594/04 -

Expediente N° 1823/09

Inicado por: DEPARTAMENTO EJECUTIVO
PROYECTO DE ORDENANZA AUTORIZANDO AL D.E.M. ESCRITURAR a NOMBRE de MARTA r. BARGAS un INMUEBLE - EXPTE. N° 4107-3411/09 -

Expediente N° 1824/09

Inicado por: DEPARTAMENTO EJECUTIVO
PROYECTO DE ORDENANZA AUTORIZANDO AL D.E.M. ESCRITURAR a NOMBRE de ANA PALERMO, ELEONORA ARNAL y MIRTA POZOLO un INMUEBLE - EXPTE. N° 4107-4434/09 -

Expediente N° 1922/10

Inicado por: DEPARTAMENTO EJECUTIVO
PROYECTO DE ORDENANZA DECLARANDO EXTINGUIDA la CESION OTORGADA por ORDENANZA N° 125 al TIRO FEDERAL ARGENTINO - Expediente N° 4107-5712/09 (Cuerpo I y II) -

Expediente N° 1935/10

Inicado por: FRENTE COALICION CIVICA
PROYECTO DE ORDENANZA PRORROGANDO el TIEMPO ESTABLECIDO EN LOS ARTS. 6° Y 7° de la ORDENANZA N° 5769/08 - Modificación y Actualización Ordenanza "San Pedro 2000" -

Expediente N° 1954/10

Inicado por: ACUERDO CIVICO Y SOCIAL - ACCION POR SAN PEDRO
Proyecto de Ordenanza - Declárese a distintas zonas del partido de San Pedro como "área de edificación necesaria" según el Decreto - Ley 8912/77 "Ordenamiento territorial y uso del suelo" de la Provincia de Buenos Aires

Expediente N° 1958/10

Inicado por: UNION PERONISTA
Proyecto de Ordenanza - Creación del Registro de Inmuebles Fiscales del Partido de San Pedro

Expediente N° 2016/10

Inicado por: BLOQUE JUSTICIALISTA

PROYECTO DE RESOLUCION SOLICITANDO AL D.E.M. DISEÑE un BOSQUEJO para EFECTUAR un PLAYON DEPORTIVO en el PASEO PÚBLICO.

Por otra parte, la Ordenanza 5.874 determina la suspensión de la habilitación de Paseos o Centros de Compras hasta tanto se determine la normativa que los regulará, "lo que no podrá suceder antes de la aprobación de la Ordenanza definitiva que modifique y actualice la Ordenanza N° 4.139/1987 - Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo".

Numero: 5874 Año: 2010
Tema: RENTAS-COMERCIO
Sub-tema SAN PEDRO 2000
Resumen: Suspensión en todo el Partido de San Pedro la habilitación de "Paseos" o "Centros de Compra" y/o puntos de venta y proyectos similares, hasta tanto se dicte la normativa que los regule.

Fuentes:

Ordenanzas San Pedro 2000 (N° 4139/87) y N° 5.769/08.

Honorable Concejo Deliberante de San Pedro (www.hcdsp.gov.ar)

Municipalidad de San Pedro (www.sanpedro.gov.ar/)

Consortio de Gestión Puerto San Pedro (www.puertosanpedro.com.ar)

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) (www.indec.gov.ar)

Decreto Ley 8912, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Provincia de Buenos Aires.