



Viviana Foresi
Concejal
Bloque Socialista

VISTO

La preocupación planteada por los vecinos del barrio de Fishertón mediante los Exptes. 167.259-V-08 y 167.311-R-08 en referencia a las tramitaciones iniciadas para solicitar un permiso de edificación de un condominio de 24 departamentos en Av. Eva Perón N° 9.150, entre Olmos y Carcano que contará además con cocheras subterráneas, área parqueizada con una gran piscina y otros servicios comunes totalizando una superficie cubierta de aproximadamente 6.000 m² a desarrollarse sobre 5 lotes unificados con salida a Av. Eva Perón y a calle Azcuenaga que en conjunto suman 3.400 m².

Y CONSIDERANDO

Que, este tipo de proyectos, que en principio, cumplimentaría con las normativas vigentes establecidas en el Código Urbano desvirtúan el carácter general del barrio alterando negativamente su conformación en cuanto a densidades, alturas y usos en un entorno de casas bajas y amplios jardines.

Que, este tipo de proyectos tendría viabilidad desde el punto de vista reglamentario debido a que el nuevo lote unificado por su condición de frentista a Av. Eva Perón, según el Código Urbano pertenece al Distrito Arteria D2-24 con un Índice Edificio Máximo de 3,50 posibilitando en consecuencia una superficie edificable significativa.

Que, además la altura máxima admitida sobre calle Azcuenaga, que sería la correspondiente al Distrito G1-5, es equivalente a 1,5 veces el ancho de la calle según lo establecido en el Punto 7.1.1. del Código Urbano contraponiéndose al criterio de baja densidad propuesta para el Distrito G1-5.

Que, independientemente de la necesidad de garantizar una correcta provisión de servicios tanto para el nuevo emprendimiento como para los vecinos del barrio, condición insoslayable, esta situación pone en evidencia la necesidad de actualizar las normativas urbanísticas vigentes en el Código Urbano, muchas de ellas desde hace más de 40 años.

Que, la tarea llevada a cabo desde la Secretaría de Planeamiento para impulsar una nueva normativa para el "Área Central" y "Primer Anillo Perimetral al Área Central" aprobados mediante Ordenanzas N° 8.243 y 8.244 respectivamente el 6 de Marzo de 2.008 han contribuido significativamente a reordenar los intereses del mercado inmobiliario con los intereses generales de la Ciudad y en consecuencia con los vecinos y vecinas en su conjunto.



Que, de acuerdo a datos aportados por los propios vecinos del lugar el proceso de compra de los distintos lotes que al unificarse y ser frentistas a Av. Eva Perón propician el emprendimiento en cuestión comenzó hace más de 3 años poniendo en evidencia que la intención de ejecutar el proyecto está desvinculada de las supuestas consecuencias indeseadas de la nueva normativa aprobada para el Área Central y Primer Anillo.

Que, es necesario tomar algunas medidas de carácter urgentes y preventivas para evitar que proyectos similares al objetado por los vecinos se repliquen en otros sitios del barrio de Fisherton como así también en barrios con características similares.

Que, se hace necesario producir modificaciones en la normativa por lo cual se requiere de un tiempo prudencial para analizar el nuevo marco que tendrán los indicadores urbanísticos en el área.

Por lo expuesto los Concejales y Concejalas elevan al Cuerpo el siguiente proyecto de:

DECRETO

Artículo 1º: *Suspéndase el otorgamiento de todo acto administrativo que otorgue reservas de derechos para la construcción de emprendimientos inmobiliarios cuya superficie cubierta total supere los 800 m2 en todos aquellos lotes incluidos en manzanas pertenecientes a los Distritos regulares G1 (barrio jardín) y/o frentistas a Distritos Arterias contiguos a los Distritos G1 según el Código Urbano, por el plazo de 180 días, período en el cual el Departamento Ejecutivo deberá elaborar y remitir al Concejo Municipal los nuevos indicadores mediante el anteproyecto de Ordenanza respectivo.*

Artículo 2º: *El plazo establecido en el Artículo precedente podrá ser prorrogado por este Concejo Municipal, de no producirse en ese lapso las modificaciones que originan el presente.*

Artículo 3º: *Comuníquese con sus considerandos.*

Antesala, 09 de Marzo de 2008.-