

INFORME FINAL DE LA AUDIENCIA PÚBLICA
PROYECTO “CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO”
EXPEDIENTE 4133-00018746/2025

Hurlingham, 26 Noviembre del 2025

1.- INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento Interno del Honorable Concejo Deliberante de Hurlingham, el presente Informe Final reúne y sistematiza las consideraciones formuladas por los expositores y participantes, que intervinieron en la Audiencia Pública N°2/25, celebrada el día 25 de noviembre de 2025, a las 10.00 horas, aprobado por Decreto 09/2025 del Honorable Concejo Deliberante, relativa al Proyecto de Código de Ordenamiento Urbano (COU).

La misma fue convocada en virtud de la aprobación por el Cuerpo en Sesión Plenaria de fecha 07 de noviembre de 2025 mediante Resolución N° 67/25 e instrumentada operativamente por Decreto 09/2025 de la Presidencia del Honorable Concejo Deliberante, relativa al Proyecto de Código de Ordenamiento Urbano (COU).

Con el objeto de asegurar una adecuada comprensión del proceso, se elaboró una síntesis organizada de las intervenciones, identificando los principales temas planteados y las observaciones efectuadas por los distintos disertantes, así como los aportes técnicos presentados por las áreas municipales competentes.

Finalmente, el informe incorpora un apartado de conclusiones, donde se exponen los resultados del proceso participativo y se consolidan las consideraciones surgidas de las ponencias, a los fines de aportar insumos relevantes para la evaluación integral del proyecto normativo.

2.- ANTECEDENTES

El Código de Ordenamiento Urbano (COU), junto con las Ordenanzas de Habilitación y otras normativas locales y Provinciales (Ley de Uso del Suelo, Ley de Acceso Justo al Hábitat, Ley de Industrias, etc) es uno de los instrumentos normativos con los que cuenta el municipio para orientar su desarrollo territorial y garantizar un crecimiento sostenible y equilibrado, en cumplimiento de los principios establecidos por las leyes provinciales vinculadas al ordenamiento territorial.

En el Partido de Hurlingham, la Ordenanza Municipal N.º 8893/19 aprobó un Código de Ordenamiento Urbano que sustituyó la normativa de 1989, elaborada cuando el distrito aún formaba parte del Partido de Morón. Dicha ordenanza modificó sustancialmente la regulación del uso y ocupación del suelo; no obstante, según las consideraciones del proyecto remitido por el Departamento Ejecutivo, la dinámica urbana y demográfica del

primer cordón del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) hace necesaria una actualización para adecuar la normativa a las condiciones actuales.

El proyecto elevado por el ejecutivo informa que esta actualización se enmarca en una política integral de planeamiento y gestión urbana, orientada a promover un desarrollo humano equilibrado en los aspectos económicos, ambientales, sociales y culturales.

En este contexto, indica el proyecto que el ordenamiento territorial del Partido de Hurlingham persigue objetivos generales que incluyen: (1) fomentar la productividad, la participación y la sustentabilidad mediante un modelo policéntrico e integrado; (2) consolidar el desarrollo urbano del distrito como parte del sistema metropolitano bonaerense; (3) garantizar el derecho a la ciudad mediante condiciones de equidad y accesibilidad; (4) promover la función social de la propiedad, asegurando un uso responsable y colectivo de la ciudad; (5) equilibrar la distribución de cargas y beneficios para lograr un desarrollo urbano justo; (6) preservar áreas de interés natural, paisajístico, histórico y cultural, protegiendo el patrimonio local; y (7) proteger y mejorar el ambiente a través de una planificación urbana que priorice el uso racional y sostenible de los bienes naturales.

Con fecha 03 de noviembre de 2025, la Secretaría de Gobierno presenta el anteproyecto de Ordenanza (Expediente 18746/2025). En cumplimiento del Reglamento Interno y de los procedimientos establecidos por la legislación provincial para la modificación de Códigos de Ordenamiento Urbano, el Honorable Concejo Deliberante (HCD) inició el proceso de tratamiento del proyecto que, de proseguir, consta de los siguientes pasos: 1) Convocatoria a Audiencia Pública por parte del Cuerpo; 2) Realización de la misma y producción del informe final; 3) Debate en comisiones y emisión de dictamen fundado; 4) Aprobación del Cuerpo del proyecto; 5) Homologación de autoridades provinciales competentes.

En consecuencia, con fecha 07 de noviembre de 2025, el HCD aprobó la convocatoria a Audiencia Pública N°2/25, realizada el día 25 de noviembre de 2025, garantizando así el derecho a la participación ciudadana.

3.- EXPOSITORES

La Audiencia Pública fue presidida por el Presidente del Honorable Concejo Deliberante de Hurlingham Miguel Angel Quintero, y la Secretaria Guadalupe Eslaiman, en presencia de los concejales: Elena Cerbino, Nicolas Vilela, Carolina Castro, Adrian Eslaiman, Ailen Mareco, Viviana Lodos, Carlos Cueliche, Silvana Pereyra, Ariel Simoni, Roque Belizán, Claudia Serrati, Brenda Anahi Galeano, Julio Medina, Tamara Abdo, Sebastian Palacio, Marisol Fernandez, Lucas Delfino.

3.1.- Temáticas planteadas durante la audiencia:

Durante la audiencia pública realizada en el Centro Cultural Leopoldo Marechal, disertaron diversos expositores y participantes. En primer término, intervinieron los expositores, tanto

funcionarios responsables de las áreas técnicas municipales con incumbencia, como también representantes de la autoridad de cuenca COMIREC:

- **Emiliano Carbone**, Director de Hábitat, Tierra y Vivienda;
- **Ing. Pablo Massara**, Subsecretario de Obras Públicas;
- **Verónica Bernárdez**, Subsecretaria de Ambiente.
- **Larrache Daniel Guillermo**, integrante del COMIREC.

Los mencionados funcionarios realizaron presentaciones iniciales sobre los principales aspectos técnicos del anteproyecto, abordando materias, abordando los siguientes aspectos:

- Demografía y crecimiento poblacional
- Desafíos para el desarrollo urbano sostenible
- Principales ejes del Código de Ordenamiento Urbano
- Herramientas de gestión ambiental dentro del COU 2025
- Instrumentos de fomento a la tutela del ambiente en la norma
- Condiciones hidrogeológicas regionales y locales
- Recursos hídricos superficiales y subterráneos
- Dinámica actual de los acuíferos Pampeano y Puelche
- Comportamiento histórico y actual de los niveles freáticos
- Proyecciones de demanda hídrica y de saneamiento hasta el horizonte 2040
- Impacto de la impermeabilización adicional sobre la escorrentía urbana
- Capacidad portante del suelo y viabilidad geotécnica en todo el partido

3.2.- Consideraciones específicas:

- 1- Carbone Emiliano (Director General de Hábitat, Tierra y Vivienda) : Presentó la evaluación técnica que fundamenta la actualización del COU, que según informó alcanza -en términos de modificación de indicadores urbanísticos- a una superficie menor al 5% de la Ciudad. La presentación incluyó un diagnóstico comparativo con distritos vecinos, señalando un rezago en el desarrollo del partido en términos poblacionales -computando un saldo migratorio superior a los 10.000 habitantes-, comerciales y productivos. Informó sobre los desafíos pendientes para el desarrollo de la ciudad, en particular en materia de acceso a la vivienda, dinamización del comercio, desarrollo productivo y retención de población joven. Asimismo informó sobre las potencialidades que presenta la ciudad y un análisis granular de los radios censales que la componen. Finalmente, presentó los ejes que definen el proyecto, siendo estos: “Barrios Tranquilos, Centros Comerciales Pujantes y Fronteras Industriales”. Detalló las modificaciones en materia urbanística, constructiva y de usos del suelo y los mecanismos de regularización de situaciones existentes previstos en el proyecto.

- 2- Massara Pablo (Subsecretario de Obras Públicas): Explicó las condiciones hidrogeológicas del distrito y la dinámica de los acuíferos, señalando que ambos poseen capacidad suficiente para abastecer la demanda proyectada a 2040. Se indicó que la Planta Depuradora de Hurlingham (78.000 m³/día) opera muy por debajo de su límite y que el sistema cloacal tiene margen para absorber el crecimiento. Respecto al manejo pluvial, se afirmó que los efectos de la impermeabilización adicional pueden compensarse, e incluso mejorar respecto de la situación actual, mediante medidas de retardo pluvial de bajo costo. Desde el punto de vista geotécnico, se expuso que todo el territorio municipal es apto para fundaciones sin restricciones técnicas, dado el comportamiento uniforme de los suelos. Concluyó que el anteproyecto resulta técnicamente viable, sostenible y compatible con la protección del recurso hídrico y la capacidad portante del suelo.
- 3- Bernardez Verónica: Subsecretaria de Ambiente. Expuso los lineamientos ambientales del anteproyecto, realizando una comparación con el COU 2019. Enfatizó la importancia de una planificación urbana ordenada, el desarrollo sostenible y la incorporación de criterios de resiliencia climática, en consonancia con la normativa ambiental vigente a nivel nacional y provincial. También destacó el cumplimiento de varios puntos ods. Refirió como un avance la aplicación de normas provinciales para el desarrollo del proyecto como la 14459 y 11723 .
- 4- Larrache Daniel Guillermo: Como integrante del COMIREC, ente autárquico que coordina y ejecuta acciones vinculadas con el saneamiento ambiental, la preservación del recurso hídrico y la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la Cuenca del Río Reconquista, planteó la importancia de fomentar estos espacios de participación pública y desarrolló el procedimiento técnico de homologación de los instrumentos de ordenamiento urbano ante la autoridad provincial.

4.- LISTADO PARTICIPANTES

A los fines de la transparencia del acto y de acuerdo a lo registrado en el expediente, se deja constancia que el Registro de Oradores contó con un total de doscientos catorce (214) ciudadanos inscriptos. Al momento de la realización de la Audiencia, se verificó la presencia y participación efectiva de ciento cinco (105) de ellos, cuyos nombres se detallan en las actas correspondientes, quedando asentada la ausencia de los restantes al momento del llamado.

Los participantes anotados en la audiencia pública fueron:

1. TRASANDES RUBÉN
2. MATIAZZO MATIAS ADRIAN
3. MUÑOZ MABEL
4. IPPOLITO MIGUEL
5. NUÑEZ JORGE GUILLERMO
6. HANG KUCHEN OTTO
7. CALDERON JULIO HORACIO

8. GUARNIERI JOSE
9. PETRE LUCAS LEANDRO
10. TRINIDAD BEATRIZ
11. CHIODO OSCAR EMILIO
12. VELEZ IAN MAXIMILIANO
13. ROMANO CLAUDIA
14. FLAVIO GUTIERREZ
15. SASSONE DANIEL
16. RUSSO JOSE ANTONIO
17. JOSE MARIA DEMARCHI
18. COSENTINO JORGE OMAR
19. CAMPI FERNANDO
20. LERMA JUAN PABLO
21. GIGENA FABIAN PABLO
22. ZAIDAN ROSARIO
23. JUAN JOSE ZENZ
24. SANTODOMINGO PABLO
25. CAMPOY ROMAN
26. FREDES SANDRA MONICA
27. SALVAN ERICA ALEJANDRA
28. DE FRANCESCO RAFAEL LUIS
29. VILABOA ALFREDO SALVADOR
30. GADEA EDUARDO FLAVIO
31. MAUDO NICOLAS
32. CAMILLETI EMILIO
33. MULLER MARINA
34. MICALI ARIANA CECILIA
35. MARIA NOEL ZALAZAR
36. VAZQUEZ CLAUDIO GASTON
37. CONCILIO SONIA
38. GIECZEWSKI NICOLAS LUCIANO
39. ALVAREZ PABLO ROSARIO
40. VELEZ MATIAS
41. BRUNO VICTOR HUGO
42. BARTOLOTTI RUBEN
43. SUAREZ NELSON
44. ORTIZ JUAN PABLO
45. ALONSO MELISA
46. AGUIRRE MARIA SOL
47. PORRAS DIEGO
48. BUSTOS GUILLERMO FERNANDO
49. GALLARDO DANIEL ALBERTO
50. SATRIANI DIEGO ARIEL
51. SATRIANI JORGE OSCAR
52. TEPERINO NICOLAS IGNACIO
53. PRESENZA JULIAN HORACIO
54. GARCIA DANIEL ALEJANDRO
55. BOTTINI QUIROZ LEANDRO MATIAS

56. SANCHEZ EDUARDO ARIEL
57. HORTENCIA EVANGELINA MARTINEZ
58. GUERREIRO CARLOS RODRIGO
59. GELARDINI DIEGO
60. FERNANDEZ FEDERICO JOSÉ
61. BENTIN LIBRADA
62. GARCIA GABRIEL JULIAN
63. VULTAGGIO ALFREDO ANGEL
64. ARNAU LILIANA
65. GENTILE ARIEL FERNANDO
66. FLAVIO DAMIAN CAUTERUCCI
67. RUGGIANO FERNANDO ANDRES
68. ALLERA PELAEZ MARIANO HERNAN
69. MARTINEZ JOSE MARIA
70. HERNAN LEOPARDI
71. MERCADO JESICA PAMELA
72. DE FRANCESCO LUCIA
73. BALOGH KOVACS SANTIAGO ANTONIO
74. RAQUEL MARIA PINTO
75. CASTRO PATRICIA
76. SOTTO VICTOR
77. ARCE ENRIQUE ALBERTO
78. ZARATE EDUARDO ADOLFO
79. CORIA LUCILA EMILIANA
80. TORRES EDGARDO JAVIER
81. YARMOLUK MARIA ELENA
82. NORA ALICIA MAGNANO
83. VIEGAS CARMEN GLORIA
84. ALFONSO NATALIA FERNANDA
85. RODRIGUEZ ESTHER ROSA
86. NAZER GRACIELA RAQUEL
87. BULESEVICH WALTER DANIEL
88. ZABAleta JUAN HORACIO
89. DIAZ JAVIER OSCAR
90. LAVAGNA MELISA GABRIELA
91. CASTRO DIEGO WALTER
92. VENOSI VERÓNICA
93. FERNANDEZ ANTONIO
94. VERDURI FLAVIA
95. MAIRA MAIDANA
96. MUÑOZ MARTÍN MAXIMILIANO
97. MERCEDES SILVIA PUTIGNANO
98. VALLEJOS LETICIA
99. BAIocco ALEJANDRA
100. DOLENZ YESICA
101. GAMARRA MARTIN
102. MALERBA NICOLAS
103. LAMANNA JOSE

104. MASERA HERNAN DARIO
105. LEGAHE DAVID
106. ALVAREZ GUILLERMO
107. NORBERTO GONÁLEZ
108. DE CUNZO VICENTE
109. RAMAT SERGIO RAUL
110. PAZ ANTONIA BEATRIZ
111. DEMAIO ANTONINO
112. GUERRERO EVELYN MAGALI
113. STEPANIC HERNAN
114. CORBALAN RUBEN
115. GUERRERO CRISTIAN DAVID
116. KEMMLING CHRISTIAN WALTER
117. WUNDER MONICA
118. RISSO PATRON JUAN
119. CARDOZO SECUNDIDO
120. VILLAREAL JUSTO ANTONIO
121. RIBERAS JOSE MANUEL
122. CAPUTO MARIANO ALEJANDRO
123. ALMADAQ PABLO LEONIDAS
124. BOH CRISTINA
125. VILLEGAS CARLOS ENRIQUE
126. FABBRI LILIANA TERESA
127. TEJADA ANDREA CELESTE
128. ADRIANA MARIA LOPEZ
129. DEMICHELLI NORMA BEATRIZ
130. TULA LOURDES NAZARETH DEL VALLE
131. CAHUALLI SAUL
132. GAMBOA DOMINGO FERNANDO
133. OTTAVI ANGEL
134. HUGO FRANCISCO OCHOA MAGALLANES
135. VALDES ANDRES
136. RICCETTI FRANCISCA MARÍA
137. MORALES MARTA ELIZABET
138. LIONI CARLOS ROBERTO
139. ARIZA ALEJANDRO ROBERTO
140. BRUNO CONCEPCION ADRIANA
141. LIZARDO TEOTIL OROMI
142. TORRES JORGE DANIEL
143. RACIG JOSE LUIS
144. GOMEZ GIULIANA DEL VALLE
145. SIGFRIDO EDELMAR MARCILIO
146. TORRES FELTES ROCNY RICARDO
147. BUIDE ANDREA ALICIA
148. DE LEON CLARA SILVIA
149. VEIGA MARIA LAURA
150. GONZALEZ MARIA LUISA
151. ACOSTA ANGEL RAMON

152. JUAN MANUEL RAMOS
153. ADRIANA BEATRIZ AYUNTA
154. LANZILLOTTI VICENTE CLAUDIO
155. JAVIER HERNAN CONTRERA
156. HERRERA PAMELA MALVINA
157. FERNANDEZ MARTIN
158. DASCOLA FABIAN ALEJANDRO
159. ORMEÑO VERONICA
160. ARDILES MONICA
161. CORIA ESTANISLAO
162. ISLA MARCOS MATIAS
163. MENTABERRY GASTON ROBERTO
164. FERNANDEZ MENTA MARCELO
165. VEGA ELBA
166. BELIMLINSKY ROBERTO
167. NAVILL MICAELA ALEJANDRA
168. CRISTIAN ANDRES GASSMAN
169. ROMAN MARIA MERCEDES
170. ARONA PAULA
171. ZARZA LUCIA MORENA
172. ZELICOVICH STEVEN
173. CAROLINA ANDREA CISNERO
174. MAIDANA DOLORES
175. BOLAÑEZ NELLY BEATRIZ
176. CRUZ RICARDO ANGEL
177. SAAVEDRA ENRIQUE OMAR
178. BUSTAMANTE CARLOS OMAR
179. OLMEDO PATRICIA LAURA
180. MEDINA JOAQUIN
181. MOLINA MARTA ROSA
182. LEGUIZA GABRIELA SALOME
183. DE CURTIS JACINTO
184. LIDIA PAULINA REYES
185. LAPALMA MARTA ELISA
186. NATALIA ANDREA VENTURA
187. VARGAS SERGIO
188. GASTON MAXIMILIANO PEREZ
189. LAPALMA MARTA ELISA
190. DOLENZ JOSEFINA
191. CARERI ROSANA
192. HUGO SANTO HERMOSILLA RIOS
193. MARRONE JORGE ALBERTO
194. FACUNDO NAHUEL PAZ
195. SARA MANUELA VELEIRO
196. BRUNA JUANA POTENTE
197. LUNCARINI MARIA MABEL
198. FIRPO ESTEBAN
199. KOPRIVA MIRTA GLADHYS

- 200. ALE CARLOS DANIEL
- 201. CIUNFRINI IRMA VICTORIA
- 202. HECTOR RICARDO RODRIGUEZ
- 203. JULIO OSCAR MARIN
- 204. MEDINA JULIO RAMON
- 205. ROJO ADRIANA
- 206. RANELLI JORGE RAFAEL
- 207. ZEITUNIAN DORA LILIAN
- 208. DIAZ LETICIA ANDREA
- 209. PYKAWY ANDRES ANIBAL
- 210. CARDENAS CLAUDIA
- 211. PANNO MARCELO
- 212. ROLDAN CARLOS ALBERTO
- 213. AREVALO SERGIO ALBERTO
- 214. LUIS ROBERTO AMARILLA

5.- OBSERVACIONES REALIZADAS Y RESPUESTAS

Se contó con la participación efectiva total de ciento cinco (105) participantes, expresando sesenta y dos (62) participantes a favor del proyecto de ordenanza del Nuevo Código de Ordenamiento Urbano, mientras que cuarenta (40) se expresaron en contra de su tratamiento y aprobación, y tres (3) se expidieron sobre asuntos relacionados pero no específicamente sobre la aprobación o rechazo del proyecto.

Asimismo, con posterioridad a la presentación de los participantes, se desarrolló un ámbito de preguntas y respuestas en las que se respondieron más de 80 preguntas, conforme se constata en la versión taquigráfica adjunta.

A continuación, se desarrolla una síntesis de los principales aspectos observados en la audiencia pública por aquellos participantes que manifestaron su oposición o expresaron inquietudes respecto al Proyecto de Código de Ordenamiento Urbano (COU).

A) Falta de Presentación de Informes Técnicos y Declaración de Impacto Ambiental (DIA)

Diversos ciudadanos, entre ellos Alonso Melisa; Natalia Alfonso; De Francesco Lucia, manifestaron su inquietud respecto a la aparente ausencia de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) y la falta de disponibilidad pública de los informes técnicos que sustentan las modificaciones propuestas.

Respuesta de las Áreas Técnicas:

Al respecto, los funcionarios responsables de las áreas técnicas municipales intervenientes, Emiliano Carbone (Director de Hábitat, Tierra y Vivienda) y el Ing. Pablo Massara (Subsecretario de Obras Públicas), desarrollaron y expusieron detalladamente los siguientes informes técnicos durante la audiencia:

- Viabilidad Hídrica y de Saneamiento: Se presentó el análisis de la capacidad del sistema cloacal y la Planta Depuradora, y se expuso la dinámica de los acuíferos (Pampeano y Puelche), concluyendo que poseen capacidad suficiente para la demanda proyectada al horizonte 2040.
- Manejo Pluvial: Se detalló cómo la potencial impermeabilización adicional no solo se compensará, incluso se mejorará la situación actual mediante la exigencia de medidas de retardo pluvial de bajo costo para las edificaciones a realizarse.
- Viabilidad Geotécnica: Se afirmó que el comportamiento uniforme de los suelos hace que todo el territorio municipal sea apto para fundaciones.
- Justificación de Densidad: Se explicó que el aumento de densidad se limita a 53,2 hectáreas (1,47% del territorio), concentrado en zonas ya consolidadas.

Respecto a la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), la Subsecretaría de Ambiente (Verónica Bernárdez) brindó la siguiente aclaración:

Alcance de la DIA (Ley N.º 11.723): Se aclaró que la exigencia de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) no aplica a la sanción de una norma de ordenamiento urbano en sí mismo, sino a los proyectos futuros que impliquen alguna alteración al ambiente según la citada legislación.

Fundamento Legal: La funcionaria remitió al Artículo 10 de la Ley Provincial N.º 11.723 (Ley de Protección del Medio Ambiente), que establece que la DIA es un acto administrativo requerido únicamente para "Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades" que sean susceptibles de producir un efecto negativo en el ambiente.

Naturaleza del COU: El COU es un instrumento normativo y de planificación general que establece las reglas de uso del suelo para todo el Partido de Hurlingham. No constituye una obra o actividad particular.

Procedimiento Aplicable: Por lo tanto, la exigencia de la DIA recaerá sobre los proyectos específicos y particulares (construcciones, loteos o industrias) que se desarrollen bajo la órbita del nuevo COU, y deberán tramitar la correspondiente DIA municipal o provincial según corresponda.

Finalmente, se destacó que, si bien la DIA no aplica al instrumento general, el anteproyecto de COU incorpora explícitamente criterios de desarrollo sostenible, y su formulación cumplió con los lineamientos de la normativa ambiental vigente, mencionando la Ley N.º 11.723 y la Ley N.º 14.459 (Acceso Justo al Hábitat).

B) Fomento a la Actividad Industrial y Productiva

Varios participantes como Sassone Daniel, José María Demarchi, Flavio Cauterucci, Sigfrido Edermar Marcilio y representantes de industrias y de la propia Unión Industrial de

Hurlingham, entre otros, valoraron positivamente el enfoque del nuevo COU que impulsa y moderniza la actividad industrial dentro del partido.

El Código introduce una regulación más clara y moderna para la radicación y expansión de industrias compatibles con el entorno urbano, respetando los nuevos Indicadores Máximos de Calidad Ambiental (IMCA).

Destacaron que este ordenamiento facilita la inversión y la consolidación de polos productivos, alineando el crecimiento económico con los objetivos de desarrollo sostenible de la región.

Comentaron que esta acción es vista como fundamental para fortalecer la base económica local y disminuir la dependencia de otros distritos del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).

C) Falta de Aprobación Previa de los Organismos Competentes de la Provincia de Buenos Aires

Varios participante como Julio Medina, Lioni Carlos consultaron si el proyecto de Ordenanza había sido previamente aprobado por las autoridades provinciales (como el Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible - OPDS, o COMIREC) antes de su tratamiento en el Honorable Concejo Deliberante.

Respuesta:

El Sr. Daniel Guillermo Larrache, integrante del COMIREC (Comité de Cuenca del Río Reconquista), aportó claridad al procedimiento técnico de homologación de los instrumentos de ordenamiento urbano:

De acuerdo con el Decreto Ley N.º 8912/77 (Ley de Uso del Suelo), el proceso indica que la aprobación definitiva y homologación por parte de la autoridad provincial es posterior a la sanción del instrumento normativo municipal.

Los municipios son los responsables primarios de la planificación territorial, y una vez que el Concejo Deliberante sanciona la Ordenanza del COU, esta es remitida a la Provincia de Buenos Aires para el control de legalidad y compatibilidad con las directrices provinciales.

A modo de antecedente, el Sr. Emiliano Carbone complementó esta explicación, recordando que el COU 2019 (Ordenanza N.º 8893/19) siguió el mismo procedimiento: una vez sancionada por el HCD, la ordenanza fue remitida a la Provincia de Buenos Aires para su homologación definitiva.

D) Mayor Oferta Habitacional y Arraigo de Jóvenes

Varios participantes como Lerma Juan Pablo, Campoy Roman, Maria Noel Zalazar, Molina Marta Rosa, entre otros, identificaron como un beneficio clave la contribución del COU a la ampliación de la oferta de vivienda para familias jóvenes.

Así sostuvieron que la mayor oferta habitacional resulta esencial para retener a los hijos, nietos de todos los vecinos que actualmente se ven obligados a migrar a otros distritos debido a la escasez crónica y los altos costos del mercado formal de vivienda en Hurlingham.

Manifestaron que el nuevo Código se presenta, por lo tanto, como un instrumento de equidad generacional y de consolidación de la población local.

E) Manifestación sobre la Generación de Alquileres Accesibles para la Comunidad

La participante Raquel Pinto entre otros manifestaron la preocupación de que el nuevo COU pudiera generar un aumento de la densificación y la construcción sin garantizar, a su vez, mecanismos que aseguren el acceso a la vivienda y la generación de alquileres que sean accesibles para los sectores de menores recursos.

RESPUESTA:

La Dirección de Hábitat, Tierra y Vivienda, representada por el Sr. Carbone, respondió que el anteproyecto de COU aborda esta problemática de manera estructural, entendiendo que la rigidez de los indicadores constructivos vigentes (COU 2019) es una de las causas principales de la inaccesibilidad habitacional, ya que genera una escasez crónica de oferta que alimenta la especulación inmobiliaria.

Los expositores manifestaron que el nuevo COU busca revertir esta dinámica con base en evidencia técnica y estudios especializados, actuando sobre la oferta:

Impacto de la Rigidez Actual: La restricción de indicadores de construcción (FOS y FOT) vigente hasta el momento no solo excluye a los sectores medios y bajos del mercado formal de alquileres, sino que también perpetúa ciclos de informalidad, vulnerabilidad residencial y segregación socio-espacial.

Efecto de la Densificación en los Precios (Base Técnica): El incremento de la oferta habitacional, logrado mediante la ampliación controlada de los Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y Factor de Ocupación Total (FOT), es un mecanismo efectivo para moderar los precios de alquiler.

El Anuario de Vivienda en América Latina y el Caribe 2024 del BID confirma que una mayor densidad permitida logra modificar el mercado de alquileres, haciéndolo significativamente más accesible para hogares de ingresos medios.

Un estudio sobre el AMBA (Redalyc, 2014, actualizado con datos INDEC 2022) demostró que los barrios con FOT superior a 2,5 registraron caídas en el valor del alquiler por metro

cuadrado entre 2010 y 2022, debido a una redistribución más eficiente del stock de viviendas.

ONU-Hábitat (Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe, actualización 2020) corrobora que la densificación en contextos de conurbano reduce la carga del alquiler sobre los ingresos familiares, al incrementar el parque de unidades multifamiliares.

Evidencia Local (Octubre-Noviembre 2025): Esta relación entre la densidad permitida y la moderación de precios queda claramente reflejada en la oferta y disponibilidad actual de viviendas en alquiler, donde las zonas de mayor potencial constructivo muestran mayor dinamismo y variedad de precios.

Marco Normativo Complementario: Se reconoció que, tal como señalan los estudios citados, la ausencia de normativas de regulación a escala local puede no absorber en su totalidad los beneficios de la densificación controlada. Por ello, la respuesta técnica destacó que el COU se complementa con la Ley de Acceso Justo al Hábitat (N.º 14.459), que prevé mecanismos para la aplicación de plusvalías urbanas en las zonas de mayor valorización, asegurando la captación de recursos para generar vivienda de interés social

F) Consolidación de Centralidades Urbanas y Conectividad

Un eje central comentado por participantes como Fredes Monica, Gadea Eduardo -representante de la Cámara de Comercio de Hurlingham-, es que el proyecto promueve un modelo policéntrico e integrado que fortalecerá las centralidades urbanas, mejorando la calidad de vida de los vecinos.

Comentaron que al permitir una mayor densidad y mezcla de usos en los corredores principales, el COU incentiva la proximidad de comercios y servicios a las viviendas.

Esto se traduce en una mayor conectividad dentro del distrito, permitiendo que la gente se quede más en Hurlingham, reduciendo los tiempos de traslado y fomentando una vida barrial más completa.

La inversión en comercios, gracias a esta planificación, incrementará la vitalidad de los espacios públicos y la seguridad.

G) Criterios Ambientales y Obras de Infraestructura

Una preocupación central planteada por diversos expositores (entre ellos, Lioni Carlos; Suarez Nelson y Coria Lucila) se centró en la viabilidad ambiental del nuevo Código, especialmente en relación con la gestión hídrica y la contaminación.

Respuesta:

La respuesta del cuerpo técnico municipal se centró en destacar el cambio de paradigma del COU 2025, que transiciona de una norma meramente reglamentaria a un instrumento de

gestión urbana que integra activamente la dimensión ambiental y la resiliencia climática a través de mecanismos de incentivo y control.

La Dirección de Hábitat, Tierra y Vivienda, junto con la Subsecretaría de Ambiente, resaltaron que el COU 2025 no solo contempla, sino que utiliza herramientas de vanguardia para promover las tecnologías de infraestructura verde, enfocándose en la eficiencia y la gestión económica para garantizar su implementación.

1. Transición Estratégica y Enfoque Ambiental

El COU 2025 representa una actualización cualitativa y estratégica. Su innovación principal radica en:

- La adopción de la **Infraestructura Verde (IV)** como elemento estructurante del desarrollo.
- El uso de **incentivos económicos (Premios FOT)** para promover la sostenibilidad.
- La adopción de **Indicadores Máximos de Calidad Ambiental (IMCA)** locales para el control efectivo de la contaminación industrial y urbana.

Este enfoque es determinante para justificar la densificación propuesta en corredores urbanos, asegurando que el crecimiento esté condicionado por el cumplimiento de estándares ambientales más altos.

2. Criterios de Gestión Ambiental y Resiliencia Climática (Premios FOT)

En lugar de una exigencia rígida que podría dificultar la viabilidad de los proyectos, el COU 2025 utiliza los Premios o incrementos del Factor de Ocupación Total (FOT) como la principal herramienta para fomentar la adopción de tecnologías sostenibles.

3. Respuesta a la Infraestructura Hídrica y de Servicios

En cuanto a las inquietudes específicas sobre la saturación de servicios (AYSA, cloacas, desagües) y el impacto en los arroyos, el **Ing. Pablo Massara** y el Sr. **Emiliano Carbone** reiteraron los hallazgos de los informes técnicos:

- La Planta Depuradora de Hurlingham (78.000 m³/día) opera con amplio margen para absorber el crecimiento proyectado.
- La impermeabilización adicional generada por la densificación es marginal (1,47% del territorio) y se compensa mediante la exigencia de medidas de retardo pluvial minimizando el impacto en la escorrentía urbana.
- Los nuevos IMCA locales son una herramienta de control directo para prevenir la contaminación industrial cerca de los arroyos (Morón y Soto), reforzando la protección ambiental.

H) Generación de Empleo Directo e Indirecto

Muchos participantes como Calderón Julio Horacio, Velez Ian, Salvan Erica, Alvarez Guillermo, Paz Antonia, entre tantos, subrayan el impacto positivo que tendrá el nuevo Código en la creación de puestos de trabajo.

Comentaban convencidos que el aumento proyectado en la actividad de la construcción, generará una importante cantidad de empleo directo en el corto y mediano plazo.

Explicaban que creen que el fomento a la actividad industrial y la consolidación comercial resultarán en un incremento sostenido del empleo indirecto y la demanda de servicios profesionales a nivel local.

En resumen, varios participantes plantearon que el COU es visto como un motor de desarrollo económico que beneficia a la cadena de valor completa del distrito.

I) Pregunta sobre la Planificación Ambiental y Contaminación

La inquietud central de varios participantes como Zarate Eduardo Adolfo; Kemmling Chrisitan Walter fue la posible falta de planificación y ordenamiento ambiental en el anteproyecto, planteando que un aumento en la densidad poblacional y la construcción (densificación) inevitablemente conduciría a una mayor contaminación y degradación de la calidad de vida.

Respuesta:

El cuerpo técnico municipal respondió a esta inquietud desestimando el argumento de una relación directa y automática entre densificación y contaminación, e hizo hincapié en el rol del nuevo instrumento normativo:

El COU como Herramienta de Planificación: El Código de Ordenamiento Urbano (COU) es, por definición, una herramienta estratégica de planificación y ordenamiento ambiental del territorio. La dimensión climática y ambiental no solo está incluida en el nuevo COU, sino que es un eje rector de su actualización.

Regulación de Emisiones y Contaminación: Las potenciales emisiones contaminantes generadas por nuevas actividades o por la densificación están rigurosamente reguladas. El nuevo COU establece Indicadores de Calidad Ambiental (IMCA) específicos por tipo de contaminante y por zona. Además, se aplica en su totalidad la legislación ambiental vigente a nivel provincial.

Densificación Sostenible: No se puede argumentar que mayor densificación es sinónimo de mayor contaminación de forma directa. Por el contrario, la planificación urbana moderna utiliza la densificación en corredores consolidados para hacer más eficientes los servicios y el transporte, lo que reduce la huella ambiental per cápita. De hecho, el COU 2025 plantea medidas concretas para la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) a través de los incentivos a la sostenibilidad (Premios FOT) detallados previamente.

6.- CONCLUSION FINAL

En base a lo expuesto y de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Interno del Honorable Concejo Deliberante, para Audiencias Públicas, se confecciona el presente informe final:

6.1.- Conclusiones

Habiéndose realizado la Audiencia Pública N° 2/25 en la fecha y hora indicadas conforme surge de las presentes actuaciones y en virtud de los cuestionamientos planteados por los expositores, el presente informe realizó las contestaciones pertinentes a fin de atender las dudas y objeciones realizadas durante el transcurso de la audiencia en cuestión. Si bien la audiencia no es de carácter vinculante, la efectiva participación ciudadana se construye tanto con la celebración de la misma como con la posibilidad de que los intervenientes evacúen sus inquietudes y con la posterior realización de un informe circunstanciado.

Asimismo, corresponde poner de relieve la importancia de los procesos de Audiencias Públicas por otorgar voz y opinión a la comunidad del partido de Hurlingham en el ordenamiento urbano del distrito y su protección ambiental, fomentando la participación democrática y abierta de los vecinos en el diseño de políticas públicas.

Por ello, y al haberse cumplido todos las estipulaciones establecidas por la normativa vigente, se procede con la prosecución del trámite correspondiente.



Maria Guadalupe Estaiman
SECRETARIA
H.C.D. HURLINGHAM



Miguel Angel Quintero
PRESIDENTE
H.C.D. HURLINGHAM