



---

**ORDENANZA N° 13073/2026.-**

**EXPTE. N° 8052/2026 – H.C.D.-**

**VISTO:**

El Expediente n.º 6119/2025, caratulado “CENTRO MÉDICO SAN LUCAS S/ SOLICITA AUTORIZACIÓN DE DOS PROYECTOS”; y

**CONSIDERANDO:**

Que, a ff. 1/4 el Centro Médico San Lucas S.A., representado por su Presidente, Doctor Luis Emilio DE ZAN, solicita autorización excepcional respecto de los indicadores urbanísticos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, particularmente en lo atinente al Factor de Ocupación del Suelo —F.O.S.—, a los fines de posibilitar el desarrollo del proyecto de ampliación edilicia del establecimiento sanitario.

Que, el proyecto presentado por el Centro Médico San Lucas S.A. reviste relevancia sanitaria para la ciudad, en tanto procura ampliar la capacidad de atención del establecimiento, incrementar la disponibilidad de camas de Unidad de Terapia Intensiva, mejorar la infraestructura quirúrgica e incorporar equipamiento médico de mayor complejidad, fortaleciendo así la prestación de servicios de salud para la población de Gualeguaychú.

Que, de las actuaciones surge la trayectoria institucional del Centro Médico San Lucas S.A., desde su creación e inauguración en la década de 1990 hasta la incorporación progresiva de servicios de emergencia, diagnóstico por imágenes, cuidados intensivos, cardiología intervencionista, hemodinamia y procesos de acreditación en calidad de salud, evidenciando un desarrollo sostenido de su capacidad prestacional.

Que, la ampliación proyectada contempla la construcción de nuevos consultorios externos, la relocalización del Instituto Cardiovascular San Lucas, la instalación de un Centro de Medicina Nuclear con equipamiento de alta complejidad, la vinculación funcional con el sanatorio actual, la construcción de una nueva planta quirúrgica y la ampliación de la Unidad de Terapia Intensiva a doce habitaciones privadas, todo ello orientado a mejorar la accesibilidad, complejidad y calidad de la atención médica local.

Que, a ff. 5/10 obra anteproyecto y planos correspondientes al nuevo edificio, del que surge la imposibilidad de respetar el F.O.S. previsto para el sector, en razón de las características funcionales propias del programa sanitario proyectado y de la integración edilicia necesaria con la construcción actualmente existente.

Que, a ff.11/13 la firma acompañó un anexo mediante el cual explicó y fundamentó las modificaciones introducidas al proyecto edilicio original, indicando que las mismas fueron

realizadas en acuerdo con el área de Arquitectura de Salud Pública de la Provincia y conforme a la normativa vigente del Programa Nacional de Garantía de Calidad de la Atención Médica.

Que, a f.14 la Subsecretaría de Gestión Urbana y Vivienda indicó que, atento a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, el F.O.S. correspondiente al área es de 0,8 y la altura máxima es de 10 metros con retiro de 1 metro sobre el frente, señalando que la propuesta presentada no se adecua al indicador referido al Factor de Ocupación del Suelo.

Que, a f.15 la Dirección de Asuntos Legales tomó intervención en las actuaciones y sostuvo que el proyecto presentado no resulta compatible con los parámetros urbanísticos vigentes, especialmente en lo atinente al Factor de Ocupación del Suelo, circunstancia expresamente reconocida por la interesada y verificada por el área técnica competente.

Que, dicha Dirección indicó que el Plan de Ordenamiento Territorial constituye una norma de carácter general y abstracto, cuya modificación, dispensa o excepción implica necesariamente el ejercicio de facultades legislativas, en tanto importa alterar el régimen normativo aplicable al uso del suelo urbano.

Que, en consecuencia, la Dirección de Asuntos Legales concluyó que el Departamento Ejecutivo Municipal carece de competencia para otorgar excepciones a normas urbanísticas de alcance general.

Que, sin perjuicio de ello, dictaminó que la vía institucional y legalmente idónea para el tratamiento de la solicitud planteada es su remisión al Honorable Concejo Deliberante, a fin de que, en uso de sus atribuciones, evalúe la procedencia de otorgar la excepción solicitada mediante el dictado de la ordenanza correspondiente, ponderando el interés público comprometido y el impacto positivo del proyecto para la ciudad.

Que, a ff. 16/18 la Subsecretaría de Gestión Urbana y Vivienda, mediante dictamen de fecha 6 de febrero de 2026, consideró urbanística y funcionalmente viable la excepción al Factor de Ocupación del Suelo solicitada, en virtud del carácter sanitario del proyecto, su aporte al sistema de salud local; entendiendo que la ocupación total del suelo solicitada responde a requerimientos propios del programa de salud, resultando compatible con el entorno urbano y sin generar impactos morfológicos significativos.

Que, asimismo, el área técnica recomendó medidas compensatorias por la ocupación del suelo, tales como terrazas verdes o cubiertas vegetadas, sistemas de retención, almacenamiento o retardación de aguas pluviales, dispositivos de mejora ambiental del conjunto.

Que, a f.19 la Dirección de Asuntos Legales, mediante intervención de fecha 10 de febrero de 2026, tuvo presente el dictamen emitido por la Subsecretaría de Gestión Urbana y Vivienda relativo a la solicitud de excepción al Factor de Ocupación del Suelo formulada por el Centro Médico San Lucas, dejando constancia de que dicha Dirección ya se había expedido con anterioridad en las presentes actuaciones, y dispuso el pase del expediente a la Secretaría de Gobierno y Modernización a los fines de que tome conocimiento de lo actuado y adopte la decisión que estime corresponder en el marco de sus competencias.

Que, a f.20, el Secretario de Gobierno y Modernización, Doctor Manuel OLALDE adhirió al dictamen obrante a ff. 16/18 de la Subsecretaría de Gestión Urbana y Vivienda.

**POR ELLO:**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DE GUALEGUAYCHÚ SANCIONA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA**

**ART.1°.-** AUTORIZÁSE con carácter excepcional, particular y condicionado, al Centro Médico San Lucas S.A. la excepción al Factor de Ocupación del Suelo —F.O.S.— establecido en el Capítulo III, Punto 3.a y Anexo 4 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, aprobado por Ordenanza N°12.372/2018, exclusivamente respecto del proyecto de ampliación edilicia del establecimiento sanitario obrante en el Expediente n.º 6119/2025

**ART.2°.-** ESTABLÉCESE que la autorización otorgada queda limitada al proyecto y documentación incorporada al expediente de referencia, no pudiendo extenderse a modificaciones sustanciales, ampliaciones, cambios de destino o nuevas etapas constructivas, salvo nueva autorización expresa.

**ART.3°.-** DISPÓNESE que la presente excepción no exime al Centro Médico San Lucas S.A. del cumplimiento de los restantes permisos, aprobaciones y exigencias técnicas, urbanísticas, ambientales, sanitarias, de seguridad, accesibilidad y demás normativa aplicable, cuya verificación quedará a cargo de las áreas competentes.

**ART.4°.-** COMUNÍQUESE, notifíquese, publíquese y cumplido, archívese.

**Sala de Sesiones.**

**San José de Gualeguaychú, 15 de MAYO de 2026.**

**Julieta Carrazza, Presidenta – Sonia A. Poletti Secretaria.**

**Es copia fiel que, Certifico.**