



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2023

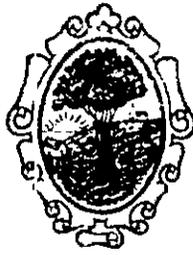
EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 354

Causante:

BLOQUE PARTIDO DEMÓCRATA DE SAN ISIDRO

Objeto:

**PROYECTO DE COMUNICACION
S/ UN INFORME RELACIONADO CON EL PREDIO UBICADO EN LA
CALLE SEBASTIAN ELCANO ALTURA 1800, DE LA CIUDAD DE
MARTÍNEZ.-**



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

San Isidro, 29 de Septiembre de 2023

Al Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

El proyecto inmobiliario próximo a realizarse sobre la costa del río, en el predio que actualmente ocupa Malloys, en la calle Sebastián Elcano a la altura 1800, en la Ciudad de Martínez;

CONSIDERANDO:

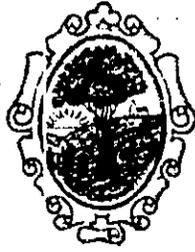
Que el artículo N° 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires establece que los habitantes de la Provincia tienen el derecho a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras;

Que la Provincia ejerce el dominio eminente sobre el ambiente y los recursos naturales de su territorio incluyendo el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente, el mar territorial y su lecho, la plataforma continental y los recursos naturales de la zona económica exclusiva, con el fin de asegurar una gestión ambientalmente adecuada;

Que en materia ecológica deberá preservar, recuperar y conservar los recursos naturales, renovables y no renovables del territorio de la Provincia; planificar el aprovechamiento racional de los mismos; controlar el impacto ambiental de todas las actividades que perjudiquen al ecosistema; promover acciones que eviten la contaminación del aire, agua y suelo; prohibir el ingreso en el territorio de residuos tóxicos o radiactivos; y garantizar el derecho a solicitar y recibir la adecuada información y a participar en la defensa del ambiente, de los recursos naturales y culturales;

Que, asimismo, asegurará políticas de conservación y recuperación de la calidad del agua, aire y suelo compatible con la exigencia de mantener su integridad física y su capacidad productiva, y el resguardo de áreas de importancia ecológica, de la flora y la fauna;

Que el artículo N° 235 del Código Civil y Comercial establece los bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales;



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

Que el inciso C de dicho artículo establece que los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a las disposiciones locales. Se entiende por río el agua, las playas y el lecho por donde corre, delimitado por la línea de ribera que fija el promedio de las máximas crecidas ordinarias. Por lago o laguna se entiende el agua, sus playas y su lecho, respectivamente, delimitado de la misma manera que los ríos;

Que en el artículo N° 237 del Código Civil y Comercial Nacional establece la Determinación y caracteres de las cosas del Estado. Uso y goce. Los bienes públicos del Estado son inenajenables, inembargables e imprescriptibles. Las personas tienen su uso y goce, sujeto a las disposiciones generales y locales;

Que la Constitución Nacional, la legislación federal y el derecho público local determinan el carácter nacional, provincial o municipal de los bienes enumerados en los dos artículos 235 y 236;

Que el artículo N° 1974 del Código Civil y Comercial Nacional establece el Camino de Sirga que el dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de quince metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad. Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo;

Que el artículo N° 1 de la Ley Provincial N° 11723, Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales establece: conforme el artículo 28° de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio; asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad;

Que el artículo N° 2 de la Ley Provincial N° 11723 establece que el Estado Provincial garantiza a todos sus habitantes los siguientes derechos: a la información vinculada al manejo de los recursos naturales que administre el Estado; a participar de los procesos en que esté



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

involucrado el manejo de los recursos naturales y la protección, conservación, mejoramiento y restauración del ambiente en general, de acuerdo con lo que establezca la reglamentación de la presente; a solicitar a las autoridades de adopción de medidas tendientes al logro del objeto de la presente Ley, y a denunciar el incumplimiento de la misma;

Que el artículo N° 3 de la Ley Provincial N° 11723, establece que los habitantes de la Provincia tienen los siguientes deberes: proteger, conservar y mejorar el medio ambiente y sus elementos constitutivos, efectuando las acciones necesarias a tal fin; abstenerse de realizar acciones u obras que pudieran tener como consecuencia la degradación del ambiente de la Provincia de Buenos Aires;

Que el artículo N° 5 de la Ley Provincial N° 11723 establece que el Poder Ejecutivo Provincial y los municipios garantizarán, en la ejecución de las Políticas de gobierno la observancia de los derechos reconocidos en el artículo N° 2, así como también de los principios de política ambiental que a continuación se enumeran: el uso y aprovechamiento de los recursos naturales, debe efectuarse de acuerdo a criterios que permitan el mantenimiento de los biomas; todo emprendimiento que implique acciones u obras que sean susceptibles de producir efectos negativos sobre el ambiente y/o sus elementos debe contar con una evaluación de impacto ambiental previa;

Que la Resolución Nro. 2019-492-GDEBA-OPDS ha sido emitida con el propósito de regular el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y los requisitos necesarios para obtener la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en el ámbito de la Ley N° 11.723;

Que el artículo N° 1 de dicha resolución establece de manera específica el procedimiento y requisitos aplicables a la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en consonancia con la Ley N° 11.723, incluyendo el Anexo-I (IF-2019-21678546-GDEBA-OPDS) como parte integral de la misma;

Que el artículo N° 2 de la resolución define el procedimiento y requisitos aplicables a la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en relación con Obras Menores, conforme a lo dispuesto por la Ley N° 11.723, y hace referencia al Anexo II (IF-2019-21678999-GDEBA-OPDS) como parte integrante de la presente resolución;

Que el artículo N° 3 de la mencionada resolución establece el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) para la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en relación con Anteproyectos, de acuerdo con el marco de la Ley N° 11.723, y



5

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

hace referencia al Anexo III (IF-2019-21679665-GDEBA-OPDS) como parte integrante de la resolución;

Que según la Ley General del Ambiente de Argentina, la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) es el procedimiento obligatorio que permite identificar, predecir, evaluar y mitigar los potenciales impactos que un proyecto de obra o actividad puede causar al ambiente en el corto, mediano y largo plazo. La EIA se aplica previamente a la toma de decisión sobre la ejecución de un proyecto y se expresa a través de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) según la norma particular de cada jurisdicción;

Que para realizar una EIA, el titular y/o responsable del proyecto debe presentar un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) que contenga una descripción del proyecto, su línea de base ambiental y social, el marco legal de cumplimiento, un análisis de alternativas, la identificación y valoración de los potenciales impactos ambientales y sociales que el proyecto puede causar en todas sus etapas, así como la previsión de la gestión ambiental para abordarlos (prevención, mitigación y compensación). El EsIA debe seguir las pautas establecidas por la guía de buenas prácticas para la elaboración de estudios de impacto ambiental aprobada por Resolución N° 337/20192;

Que en el caso específico de un proyecto inmobiliario frente al río, se debe considerar el impacto que puede tener sobre el ecosistema acuático y ribereño, la biodiversidad, la calidad del agua, el paisaje, el uso público del espacio costero, la resiliencia frente a eventos climáticos extremos, entre otros aspectos. Además, se debe cumplir con la normativa local que regule el uso del suelo y otros recursos en la zona de intervención. El objetivo es garantizar que el proyecto sea sustentable e inobjetable desde el punto de vista ambiental y social;

Que el decreto municipal Nro. 1969/2022, autoriza la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción III, Sección B, Fracción I, Parcelas 25b y 25c, ubicado con frente a la calle Sebastian Elcano s/n de la ciudad de Martinez;

Que dicho decreto municipal que autoriza la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas, no incluye la Evaluación de Impacto Ambiental tal como establece la ley 11723 y la resolución 2019-492-GDEBA-OPDS;

Que en el caso específico de un proyecto inmobiliario frente al río, se debe considerar el impacto que puede tener sobre el ecosistema acuático y ribereño, la biodiversidad, la caída del



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

agua, el paisaje, el uso público del espacio costero, la resiliencia frente a eventos climáticos extremos, entre otros aspectos;

Que son 8 (ocho) la cantidad de unidades funcionales a construir de acuerdo a la propuesta presentada;

Que el decreto menciona que vista la ubicación de las parcelas y el Parque Público de la Ribera, no podrá conformarse cercos con mampostería;

Que el emprendimiento, lindante con el Parque Público de la Ribera, deberá iniciar expediente separado con el plan de forestación donde se indiquen las especies a plantar, extraer, trasplantar y conservar, considerando la inclusión de especies nativas rioplatenses, dentro de la parcela y en el Parque Público;

Que la costa del río y la barranca en San Isidro conforman una reserva de valor histórico paisajístico y ambiental y son un verdadero relicto de biodiversidad;

Que la obra afectará el libre acceso a la costa y generará un brutal impacto ambiental afectando el Parque Público de la Ribera;

Que la obra cambiará la fisonomía de la costa y afectará la continuidad de un paisaje cultural de alto valor histórico, estético y urbanístico y ambiental que aún hoy se puede disfrutar;

Que la franja costera posee valores propios que los vecinos de San Isidro ponderan y defienden a fin de conservar las características que hacen de este sitio un lugar único;

Que el parque público costero forman junto a las quintas de la barranca una unidad de interés turístico de alto valor por sus cualidades paisajísticas y ambientales que lo diferencian de cualquier otro parque público del Área Metropolitana;

Que sentará un precedente para futuras construcciones sobre lo poco que queda de acceso al río en este Municipio afectando a los vecinos presentes y futuros;

Que el mencionado proyecto ya se está comercializando;

Que actualmente en el predio en cuestión, se encuentra el bar Malloys al cual se puede ir y se debe resguardar el acceso al parque costero para el uso público. La situación sería totalmente diferente con la construcción de viviendas unifamiliares, no sólo por el impacto que eso significaría sino porque imposibilitaría el uso público;



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

Por todo lo expuesto, el Bloque Partido Demócrata de San Isidro solicita al Honorable Concejo Deliberante el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

Artículo N°1: El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo, según el departamento que corresponda, informe detalladamente sobre el proyecto inmobiliario próximo a realizarse sobre la costa del río, en el predio que actualmente ocupa Malloys, en la calle Sebastián Elcano a la altura 1800; en la Ciudad de Martínez, que incluya:

1. Detalle de la Evaluación Ambiental.
2. Detalle del Estudio de Impacto Ambiental.
3. Detalle los objetivos, alcances y destinatarios de ambos estudios.
4. Detalle el procedimiento de evaluación de impacto ambiental que se ha elegido.
5. Con qué normativa nacional e internacional cumple el procedimiento elegido.
6. Detalle cómo se ha elegido el derecho de consulta.
7. Detalle cómo se ha instrumentado el derecho de consulta.
8. Detalle el Diagnóstico Ambiental Preliminar.
9. Detalle el procedimiento de evaluación de alternativas de ubicación.
10. Detalle el procedimiento de tipologías de obra.
11. Detalle el Análisis Legal Preliminar.
12. Detalle cuáles fueron los estudios de antecedentes que se han tomado para el Estudio de Impacto Ambiental, resuma los mismos y explique el análisis de las conclusiones.
13. Detalle la definición de especificaciones técnicas para el Estudio de Impacto Ambiental que se han considerado, en base a qué antecedentes y a qué normas responden. Análisis de las conclusiones.
14. Desarrollo del Estudio de Impacto Ambiental, análisis de las conclusiones.
15. Desarrollo del Licenciamiento Ambiental, análisis de las conclusiones.
16. Declare quiénes han fiscalizado el cumplimiento del Programa de Gestión Ambiental, su diseño y adecuación. De las personas intervinientes detallar nombre y apellido, matrícula profesional, estudios que avalan las incumbencias profesionales.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

17. Detalle del Plan de Gestión Ambiental de Construcción. Análisis de conclusiones.
18. Declare quiénes han fiscalizado el cumplimiento del Programa de Gestión Ambiental de Construcción, su diseño y adecuación. De las personas intervinientes detallar nombre y apellido, matrícula profesional, estudios que avalan las incumbencias profesionales.
19. Detalle del Plan de Gestión Ambiental de Operación y Mantenimiento. Análisis de las conclusiones.
20. Declare quienes han fiscalizado el cumplimiento del Programa de Gestión Ambiental de Operación y Mantenimiento, su diseño y adecuación. De las personas intervinientes detallar nombre y apellido, matrícula profesional, estudios que avalan las incumbencias profesionales.
21. Detalle del Plan de Gestión Ambiental de Cierre. Análisis de las conclusiones.
22. Declare quienes han fiscalizado el cumplimiento del Programa de Gestión Ambiental de Cierre, su diseño y adecuación. De las personas intervinientes detallar nombre y apellido, matrícula profesional, estudios que avalan las incumbencias profesionales.
23. Detalle del Plan de Gestión Ambiental de Restauración. Análisis de las conclusiones.
24. Declare quienes han fiscalizado el cumplimiento del Programa de Gestión Ambiental de Restauración, su diseño y adecuación. De las personas intervinientes detallar nombre y apellido, matrícula profesional, estudios que avalan las incumbencias profesionales.
25. Cómo se integra el equipo de profesionales especialistas en la materia, cuáles son sus incumbencias profesionales, acreditación de antigüedad y experiencia en la matrícula.
26. Detalle el proceso de planificación de consultas.
27. Detalle el proceso de comunicación del proyecto.
28. Detalle el proceso de divulgación de la información acerca del proyecto.
29. Detalle la planificación de los mecanismos participativos.
30. Detalle la implementación de mecanismos que promuevan el seguimiento y monitoreo continuo por parte de la comunidad.
31. Detalle la implementación de mecanismos de atención de quejas y reclamos.
32. Detalle del diseño del registro posterior a la realización de actividades presenciales y no presenciales.
33. Detalle de la implementación del registro posterior a la realización de actividades presenciales y no presenciales.
34. Detalle de diseño del Resumen Ejecutivo para su divulgación.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

35. Detalle de la implementación del Resumen Ejecutivo para su divulgación.
36. Detalle de la presentación del encuadre institucional de Estudio de Impacto Ambiental.
37. Detalle del diseño e identificación y descripción de actividades del proyecto que se debe considerar en el ámbito del análisis y FODA del Impacto Ambiental.
38. Detalle del Impacto de Actividades en el Cronograma de Ejecución.
39. Detalle del Impacto de Mano de Obra en el Cronograma de Ejecución.
40. Detalle del Impacto de Insumos básicos en el Cronograma de Ejecución.
41. Detalle de la evaluación de alternativas.
42. Detalle del Análisis FODA de alternativas.
43. Detalle de las conclusiones del análisis de alternativas.
44. Detalle de las consideraciones sobre estándares y salvaguarda del fondo fiduciario de construcción si existe, caso contrario detalle de las consideraciones sobre flujo de fondos y salvaguarda de la sustentabilidad de dicho flujo.
45. Detalle de las consideraciones sobre riesgo climático.
46. Detalle de las consideraciones sobre conservación de la diversidad biológica.
47. Detalle del análisis del reconocimiento, respeto, puesta en valor y la prevención de los impactos al patrimonio cultural.
48. Detalle del análisis de las condiciones laborales, evaluación de su impacto y análisis de las conclusiones.
49. Detalle de como se definió el área de influencia, análisis de las conclusiones.
50. Detalle de los trabajos previstos con mapas de sensibilidad.
51. Detalles de las herramientas para la valoración de impactos. Análisis de las conclusiones.
52. Detalle de la evaluación de los impactos a través de la aplicación de modelos predictivos. Análisis de las conclusiones.
53. Detalle del análisis de mitigación. Análisis de las conclusiones.
54. Detalle los lineamientos que se han considerado para el abordaje del medio socioeconómico en los estudios de impacto ambiental. Análisis de las conclusiones.
54. Los Profesionales involucrados, deben poseer su registro en el RUPAYAR = Registro Único de Profesionales Ambientales y Administrador de Relaciones Ministerio de Ambiente Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, RUP N° y figurar en registro, que



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

Bloque Partido Demócrata

es público. Resolución N° 489/19.- Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable, del miércoles 10 de julio de 2019.- Anexo 1. (IF- 2019-21365049-GDEBA-OPDS).

55. Teniendo en cuenta lo detallado en la Ley N° 19.587.- del viernes 21 de abril de 1.972 en los artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, sin perjuicio del resto de la legislación Nacional vinculada con temas de prevención de Riesgos Laborales y Ambientes Listado (Ley de Riesgos del Trabajo N°24557.-, Decreto N°351/79.- Decreto 911/96.-, entre otros.) contar con el listado de Profesionales, sus matrículas, incumbencias y los certificados de ética de los Colegios que le otorgan el registro y relacionados con:

- A. Ciencias Ambientales (Ing. Ambiental).
- B. Ciencias Ambientales (Medico Ambiental).
- C. Ciencias de prevención de Riesgos Laborales (Lic. en Higiene y Seguridad en el Trabajo)
- D. Ciencias de prevención de Riesgos Laborales. (Médico Laboral)

56. Cálculo de la Huella de Carbono, respetando la Legislación vinculada Mediante la Ley N°25.438 - PROTOCOLO DE KYOTO SOBRE CAMBIO CLIMÁTICO.

57. Cálculo de la Huella de Carbono, aplicando la Norma ISO 14:064.- con la certificación de un organismo de Certificación Nacional reconocido Internacionalmente. GHG Protocol = estándar más utilizado para contabilizar y gestionar estas emisiones nocivas.

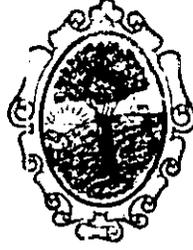
58. Estudio de Prefactibilidad ambiental, con calidad de detalle y visado del Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires, con en todos los documentos que se presenten.

59. El trabajo Ambiental debe incluir las etapas de Obra, como ser:

- A. Cierre de espacio Público.
- B. Ubicación de Obradores e infraestructura y logística para la Obra
- C. Movimiento de suelos.
- D. Terreno y cimentación.
- E. Construcciones básicas y las que les siguen.

60. Evaluación de Impacto Ambiental, que se trata de un procedimiento técnico-administrativo con carácter preventivo, previsto en la Ley N° 25675 —la Ley General del Ambiente.

61. Estudio de Impacto Ambiental, también con carácter de detalle.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"Año 2023-40° Aniversario de la Restauración Democrática"

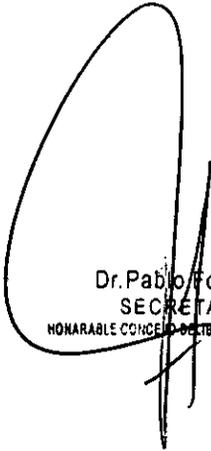
Bloque Partido Demócrata

62. Plan de Gestión Ambiental.
63. Memoria descriptiva de la Eficiencia energética.
64. Memoria descriptiva del uso de los recursos naturales.

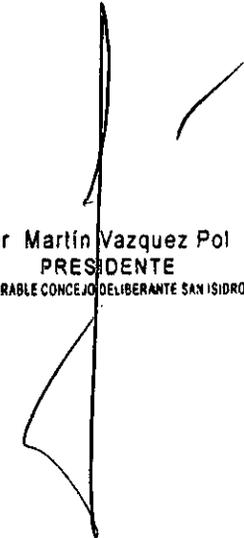
Artículo N°2: De forma.-

María Inés Feldmann
PRESIDENTE
BLOQUE Partido Demócrata de San Isidro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante
en su sesión de fecha 04/10/2023, pase el presente
expediente para su dictamen a la Comisión de
PLANAMIENTO URBANO SOSTENTIBILIDAD.....
SAN ISIDRO 04.....de OCTUBRE.....de 2023.....


Dr. Pablo Fontanet
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO




Dr. Martín Vázquez Pol
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

