HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2026

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 401

Causante:

BLOQUE UNION CIVICA RADICAL

Objeto:

PROYECTO DE RESOLUCIÓN
EL H.C.D. MANIFIESTA OPSICIÓN Y ROTUNDO RECHAZO A LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADA BAJO EL MARCO DEL EXPEDIENTE N° 158/2026, RELACIONASO CON EL INMUEBLE SITO EN LA CALLE GRAL. ALVEAR N° 1495, DE LA CIUDAD DE MARTÍNEZ.-

401

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

4

San Isidro, 22 de junio de 2026.

Al Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental abierto en el marco del Expediente N° 158/2026, referido al proyecto de desarrollo inmobiliario multifamiliar sobre el inmueble con frente en la calle General Alvear N° 1495, de la localidad de Martínez (Nomenclatura Catastral: Circunscripción III, Sección B, Fracción II, Parcela 1a) y;

CONSIDERANDO:

Que la participación ciudadana y el derecho de los vecinos a manifestar su oposición en los procesos de impacto ambiental constituyen garantías fundamentales consagradas en nuestro ordenamiento jurídico;

Que este Honorable Concejo Deliberante, en su rol de representación directa de los ciudadanos de San Isidro, tiene la responsabilidad y el deber de canalizar, formalizar y hacer propias las legítimas preocupaciones, reclamos técnicos y oposiciones de la comunidad frente a proyectos que amenacen el patrimonio urbano, ambiental y paisajístico del partido;

Que, en virtud de dicho mandato de representación, este Cuerpo legislativo adopta en su totalidad y hace suyo el informe técnico-urbano elaborado, y acompañado como anexo I, y presentado por los vecinos afectados contra el megaproyecto, reconociendo la solidez de sus fundamentos normativos, ambientales y logísticos;

Que el inmueble en cuestión cuenta con frondosos antecedentes administrativos, tales como el Expediente N.º 17398-G-2015 (Decreto N.º 467/2016), el Expediente N.º 13064-S-2018 (Decreto N.º 109/2019) y dictámenes de la Dirección General de Ordenamiento Urbano del año 2020, donde ya se habían rechazado y dictaminado desfavorablemente propuestas multifamiliares de alta densidad por su impacto negativo en el entorno;

Que la propuesta actual genera una ruptura morfológica del tejido urbano en la zona de las Barrancas de Martínez, sector históricamente caracterizado por la baja densidad, retiros obligatorios y el predominio de viviendas unifamiliares, pretendiendo el desarrollador la obtención de "premios" urbanísticos, por parte del ejecutivo municipal, para incrementos de FOT que desnaturalizan los límites del sector;

Que se evidencia una severa manipulación de la cota de referencia al adoptar la cota +18,50 m como nivel cero (0,00), forzando un relleno de la barranca de más de un metro hacia las propiedades vecinas y recurriendo a un "soterramiento artificial" que disfraza una altura real superior a los 10 metros, alcanzando un plano límite absoluto de 15 metros de altura en abierta violación a la escala residencial de la zona;

Que el proyecto avanza destructivamente sobre la barranca natural, declarada Área Intangible por el Art. 1.1.2.4 del COU, previendo la implantación no solo del edificio multifamiliar sino también, en plena pendiente de una piscina de grandes dimensiones (44 metros por 15 metros) y la remoción de 79 ejemplares arbóreos (incluyendo araucarias y tilos de más de 30 metros de altura), lo que constituye un daño forestal irreparable;

Que el componente de tránsito y movilidad de la Evaluación de Impacto Ambiental padece de un vicio metodológico grave e insalvable, al haber realizado los muestreos de flujo vehicular únicamente durante la primera semana de enero de 2026 (período de mínimos históricos de actividad). Además, incluye datos geográficos y de transporte falaces, entre otras graves contradicciones;

Que la firma "SOIL KEEPER S.A." carece de idoneidad técnica para evaluar la vulnerabilidad de las Barrancas de Martínez, dado que su habilitación se limita exclusivamente al saneamiento industrial de hidrocarburos (Resolución N° 2035/05). A esta falencia se suma que ni la empresa se encuentra inscripta en el Registro Provincial de Consultores Ambientales, ni los profesionales firmantes integran el Registro Único de Profesionales Ambientales (RUPAYAR) de la Provincia de Buenos Aires, omisiones que vician de nulidad absoluta las actuaciones conforme a los términos de la Ley Provincial N° 11.723;

Que es imperiosa la aplicación de los principios rectores del derecho ambiental argentino, en especial los principios Preventivo, Precautorio y de No Regresión Ambiental establecidos en el artículo 41 de la Constitución Nacional y la Ley General del Ambiente N.º 25.675;

Que los vecinos de la calle General Alvear, sus arterias aledañas y el sector de la Barranca de San Isidro han organizado su vida cotidiana, familiar y comunitaria bajo un régimen urbanístico caracterizado por la baja densidad, el predominio de la vivienda unifamiliar, el entorno arbolado y la preservación ambiental de la barranca. Dichas condiciones no constituyen un privilegio individual, sino pautas urbanas vigentes que ordenaron históricamente el desarrollo del sector y generaron una legítima expectativa de continuidad;

Que corresponde que este Honorable Concejo Deliberante se expida con claridad respecto del modelo urbano que debe preservarse: si se mantendrá el criterio residencial unifamiliar previsto por la normativa vigente, o si se avalará la utilización de mecanismos excepcionales para habilitar desarrollos multifamiliares en áreas emblemáticas del Partido de San Isidro y de alta sensibilidad ambiental, patrimonial y urbanística;

Que, en ese marco, y atento a que los vicios que afectan la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en el Expediente N.º 158/2026 revisten carácter sustancial, estructural e insanable, corresponde requerir su nulidad absoluta, toda vez que dicho instrumento no resulta jurídica ni técnicamente susceptible de rectificación, subsanación, readecuación o reforma posterior;

Que cualquier intento de validar el procedimiento mediante ajustes, aclaraciones, adendas o presentaciones complementarias implicaría desnaturalizar la finalidad propia de la Evaluación de Impacto Ambiental, afectar el debido proceso administrativo y vaciar de contenido la instancia de participación ciudadana, desconociendo los legítimos reclamos formulados por la comunidad;

Por lo expuesto, los concejales abajo firmantes, solicitamos el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

ARTÍCULO 1º: El Honorable Concejo Deliberante manifiesta su más enérgica oposición y el rotundo rechazo, en representación de los vecinos del Partido de San Isidro, a la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en el marco del Expediente Nº 158/2026, correspondiente al megaproyecto urbanístico que se pretende desarrollar en el inmueble de la calle General Alvear Nº 1495 de la localidad de Martínez.

ARTÍCULO 2º: Adjuntar como Anexo I de la presente resolución el informe de oposición técnica elaborado por los vecinos del distrito, declarándolo parte integrante e indisoluble de los fundamentos de este Cuerpo de concejales, haciendo propios cada uno de los puntos, observaciones y peticiones allí contenidos.

ARTÍCULO 3º: Solicitar al Departamento Ejecutivo Municipal que, a través de los organismos técnicos competentes, proceda al rechazo de dicha presentación y a la consecuente paralización de cualquier trámite de visado técnico, factibilidad o autorización de obra en el predio mencionado.

ARTÍCULO 4º: Requerir al Departamento Ejecutivo Municipal que declare la nulidad absoluta de la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en el marco del Expediente N.º 158/2026, por adolecer de vicios sustanciales, estructurales e insanables de carácter técnico, metodológico y legal, incluyendo inconsistencias en la información utilizada, deficiencias en el análisis de impactos, falta de idoneidad suficiente de los intervinientes y omisiones registrales exigibles, en particular la falta de inscripción de la empresa y de los profesionales firmantes en el Registro Único de Profesionales Ambientales y Administradores de Relaciones —RUPAYAR—, todo lo cual impide considerar dicho instrumento como una base válida, suficiente y confiable para la evaluación ambiental del proyecto.

ARTÍCULO 5º: Exigir la desestimación de cualquier tipo de premio urbanístico o beneficio excepcional que incremente el Factor de Ocupación Total (FOT) o la densidad en el predio, solicitando en su lugar la evaluación y aplicación rigurosa del Art. 1.2.1.19 del Código de

Ordenamiento Urbano ("Protección Ambiental de Grandes Predios") a los efectos de reducir hasta un 30% el FOS y el FOT del inmueble.

ARTÍCULO 6º: Instar al Departamento Ejecutivo Municipal a abstenerse de admitir aclaraciones, adendas, rectificaciones, reformulaciones o presentaciones complementarias destinadas a subsanar los vicios sustanciales advertidos en la Evaluación de Impacto Ambiental, debiendo disponerse el rechazo integral del instrumento presentado y, en su caso, exigir el inicio de un nuevo procedimiento conforme a derecho.

ARTÍCULO 7º: De forma.

Dr. Walter Pérez
PRESIDENTE
BLOQUE Unión Cívica Radical
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

409

EXPEDIENTE N° 158/2026 - PARTIDO DE SAN ISIDRO -

OPOSICIÓN Y RECHAZO A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Proyecto Urbanístico · Calle General Alvear N° 1495 · Martínez

Inmueble	Gral. Alvear 1495/1501, Martínez — Partido de San Isidro
Nomenclatura catastral	Circ. III · Secc. B · Fracc. II · Parc. 1A — Sup.: 21.870,49 m²
Zonificación vigente	Rb2 — Radio 2 — Residencial Exclusiva (uso permitido: VIVIENDA UNIFAMILIAR)
Empresa consultora EIA	SOIL KEEPER S.A. — Cuyo 2057, Martínez (contratada por el propietario)
Edicto publicado	Martes 19 de mayo de 2026 — IF-2026-00183104-SI-DELE
Vencimiento consulta	≈ 01 de julio de 2026 (30 días hábiles desde publicación)

OBJETO

Formular oposición y rechazo a la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en el marco del Expediente 158/2026 sobre el desarrollo inmobiliario del inmueble con frente en la calle General Alvear 1495 de la localidad de Martínez.

FECHA

San Isidro, junio de 2026

Al señor Intendente Municipal de San Isidro,
Dr. Ramón Lanús,

Por medio de la presente, en nuestro carácter de vecinos y ciudadanos afectados, venimos a formular nuestra más enérgica oposición y rechazo a la Evaluación de Impacto Ambiental, correspondiente al megaproyecto urbanístico que se pretende desarrollar en el inmueble con frente a la calle General Alvear N° 1495, localidad de Martínez, jurisdicción del partido de San Isidro, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción III, Sección B, Fracción II, Parcela 1°.

Solicitamos formalmente a la autoridad municipal el rechazo de dicha presentación, la declaración de nulidad de los puntos de relleno y elevación de la barranca, alturas máximas, tránsito y forestación por graves vicios metodológicos, y la consecuente suspensión de cualquier trámite de visado técnico o autorización de obra, en resguardo del patrimonio ambiental, geológico y urbanístico de San Isidro.

Vecinos de Barrancas de Martínez
San Isidro · Provincia de Buenos Aires

401

ÍNDICE

Oposición y Rechazo — Presentación

I. Antecedentes Administrativos del Predio

II. Fundamentos de la Impugnación Urbana y Normativa

III. Relleno y Elevación de los Niveles de la Barranca

IV. Alturas del Edificio y Alteración de la Topografía Natural

V. Impugnación al Componente de Tránsito y Movilidad Urbana

VI. Impugnación al Componente Geológico y Paisajístico

VII. Destrucción Forestal

VIII. Alteración del Modelo de Ocupación Territorial

IX. La Barranca como Sistema Ambiental

X. Efecto Precedente y Riesgo de Transformación Acumulativa

XI. Necesidad de una Fundamentación Ambiental y Urbanística Reforzada

XII. Ausencia de Evaluación de Alternativas

XIII. Aplicación de los Principios Preventivo, Precautorio y de No Regresión Ambiental

XIV. Falta de Acreditación de la Habilitación de los Profesionales Responsables y Consecuencias sobre la Validez del Procedimiento

XV. Petitorio

409

CAPÍTULO I

Antecedentes Administrativos del Predio

La evaluación del presente expediente no puede efectuarse prescindiendo de los antecedentes administrativos específicos vinculados al inmueble objeto de análisis.

Surge de las actuaciones municipales que mediante Expediente N.º 17398-G-2015 y Decreto N.º 467 de fecha 14 de febrero de 2016, se autorizó la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas compuesto por doce (12) unidades funcionales, destacándose expresamente su menor densidad, la compatibilidad con el entorno urbano existente y la preservación de los niveles naturales de la barranca.

Posteriormente, mediante Expediente N.º 13064-S-2018, se promovió un proyecto de vivienda multifamiliar compuesto por cuarenta (40) unidades funcionales y una densidad estimada de ciento sesenta (160) habitantes, el cual fue rechazado mediante Decreto N.º 109 de fecha 1 de febrero de 2019.

Asimismo, en noviembre de 2019 se presentó una nueva propuesta de Urbanización Especial para la construcción de un conjunto multifamiliar de treinta y una (31) unidades funcionales y una densidad aproximada de ciento veinticuatro (124) habitantes. Conforme surge de los antecedentes disponibles, con fecha 12 de junio de 2020 la Dirección General de Ordenamiento Urbano concluyó que dicho proyecto impactaría negativamente sobre el lugar y su entorno desde el punto de vista técnico y ambiental. Del mismo modo, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano y la Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito coincidieron con dicha evaluación, dictaminando no dar curso a la continuidad del trámite.

Si bien las actuales autoridades municipales no se encuentran vinculadas por las decisiones adoptadas por administraciones anteriores, estos antecedentes constituyen elementos técnicos relevantes que necesariamente deben ser ponderados al momento de resolver el presente expediente.

> **Los antecedentes administrativos demuestran que el inmueble admite alternativas de desarrollo compatibles con la preservación de la barranca y que propuestas multifamiliares de mayor intensidad ya fueron objeto de observaciones técnicas desfavorables.**

Cuando una decisión implica apartarse de las condiciones urbanísticas ordinarias y habilitar mecanismos excepcionales, corresponde identificar el interés público específico que justifica dicho apartamiento.

La eventual aplicación de mecanismos excepcionales que permitan incrementar la edificabilidad, densidad o intensidad de ocupación del predio exige identificar con precisión cuál es el beneficio público concreto que se procura alcanzar. La sola maximización del aprovechamiento económico de una parcela privada no constituye, por sí misma, una razón suficiente para justificar apartamientos respecto de los criterios urbanísticos ordinarios ni para reducir los niveles de protección ambiental y paisajística históricamente reconocidos al sector.

Estos antecedentes adquieren especial relevancia porque demuestran que la discusión sobre la aptitud urbanística y ambiental del predio no constituye una cuestión novedosa. Por el contrario, el inmueble ha sido objeto de múltiples evaluaciones técnicas y administrativas a lo largo de los últimos años, en las cuales se analizaron distintas modalidades de desarrollo y sus efectos sobre la barranca, el paisaje, el entorno urbano circundante y las legítimas expectativas generadas en los vecinos a partir de un modelo de planeamiento urbano históricamente consolidado. En consecuencia, cualquier apartamiento respecto de los criterios sostenidos en dichas evaluaciones exige una motivación particularmente rigurosa y una explicación expresa de las razones técnicas que justificarían arribar a conclusiones y modelos urbanos diferentes.

Si la autoridad competente considerara procedente arribar a una conclusión distinta respecto de este mismo inmueble, corresponderá que fundamente de manera expresa cuáles son las circunstancias nuevas, objetivas y técnicamente verificables que justifican apartarse de los criterios urbanísticos y ambientales sostenidos en las evaluaciones precedentes.

Expediente N.º 17398-G-2015 / Decreto N.º 467/2016

12 unidades unifamiliares — **APROBADO**

Expediente N.º 13064-S-2018 / Decreto N.º 109/2019

40 unidades multifamiliares (160 hab.) — **RECHAZADO**

Noviembre 2019 / Junio 2020

31 unidades multifamiliares (124 hab.) — **DICTAMEN DESFAVORABLE**

CAPÍTULO II

Fundamentos de la Impugnación Urbana y Normativa

La carga de acreditar la compatibilidad ambiental, urbanística y paisajística de la intervención corresponde al interesado que pretende modificar las condiciones existentes obteniendo un tratamiento diferencial respecto del régimen general y no a los vecinos que cuestionan la suficiencia de la evaluación presentada.

La presente observación no pretende sustituir la evaluación técnica de la autoridad competente sino señalar omisiones, inconsistencias y aspectos insuficientemente desarrollados de la documentación presentada.

a) Ruptura Morfológica del Tejido Urbano

El proyecto bajo análisis constituye un "Megaproyecto" cuya escala y volumen edilicio resultan absolutamente incompatibles con la conformación del área de las Barrancas de Martínez.

El presente proyecto no plantea únicamente una cuestión de escala edilicia o de indicadores urbanísticos. La verdadera cuestión consiste en determinar si corresponde modificar el modelo de ocupación territorial históricamente asociado a la barranca de Martínez.

Este sector se caracteriza por ser de carácter abierto, con retiros obligatorios entre viviendas, tipología exclusiva de vivienda unifamiliar y la preexistencia de grandes masas arboladas que configuran la identidad paisajística del distrito.

De autorizarse esta excepción, se generará un peligroso precedente urbanístico. La convalidación de estos indicadores empujará la proliferación de casos similares en parcelas linderas, destruyendo de forma irreversible la integridad de la barranca y repitiendo el modelo de saturación costera visible en municipios vecinos.

La preocupación no radica en la posibilidad de desarrollar el predio, sino en la modalidad de desarrollo elegida y en la necesidad de recurrir a mecanismos excepcionales para hacerla viable.

Los vecinos adquirieron sus inmuebles y desarrollaron sus proyectos de vida bajo un régimen urbanístico definido por la baja densidad, el predominio de vivienda unifamiliar, el entorno arbolado y la preservación ambiental. Estas condiciones constituyeron un factor determinante en sus decisiones de radicación e inversión.

Por ello, cualquier alteración sustancial de dicho esquema exige una fundamentación específica, rigurosa y técnicamente sustentada por parte de la administración municipal, que demuestre las razones de interés público que justificarían apartarse del marco urbanístico vigente y de las legítimas expectativas generadas en los vecinos.

b) Solicitud de Premios vs. Protección Ambiental

Existe una contradicción de derecho flagrante en la determinación de los indicadores urbanísticos solicitados por la empresa dado que el desarrollador busca aplicar incrementos gravosos al Factor de Ocupación Total (FOT) invocando la cesión de Espacio Público y el beneficio del +10% del Art. 1.1.2.6 del COU.

Sin embargo, se omite la aplicación del Art. 1.2.1.19 del COU ("*Protección Ambiental de Grandes Predios*"), el cual faculta a la autoridad a dictaminar una reducción de hasta el 30% del FOS y del FOT para conservar las condiciones ambientales, la absorción del suelo y el paisaje. Es inadmisible otorgar "premios" de edificación allí donde la ley prescribe restricciones para proteger el entorno natural.

c) Abuso del mecanismo de premio

El Art. 1.2.4.1 inc. 8 establece un incentivo para que los desarrolladores cedan superficies adicionales a las obligatorias obteniendo a cambio un premio del 200% sobre el área cedida. Este multiplicador se puede utilizar de base para calcular los valores FOT y de densidad. El proyecto aplica este mecanismo sobre una superficie de 831,15 m² de cesiones 'voluntarias', obteniendo así 1.662,30 m² adicionales de superficie virtual para el cálculo de los indicadores mencionados. Esto eleva la base de cálculo de 18.418 m² a 20.081 m², permitiendo una mayor densidad y edificabilidad.

4a

CAPÍTULO II (CONTINUACIÓN)

Es importante aclarar que las "cesiones voluntarias" solo se realizan para favorecer a este desarrollo inmobiliario, en primer lugar para obtener una mayor cantidad de superficie edificable, en segundo término la cesión de una superficie de 476,55 metros cuadrados sobre la calle Alvear están destinada al estacionamiento de cortesía para los eventuales visitantes o personas que desarrollen tareas de servicio a los departamentos del complejo, por último los escasos 354,60 metros cuadrados sobre la calle Solis no generan ningún cambio significativo en las dimensiones totales de la plazoleta dado que significa escasos 2 metros sobre el total del frente de la mencionada calle.

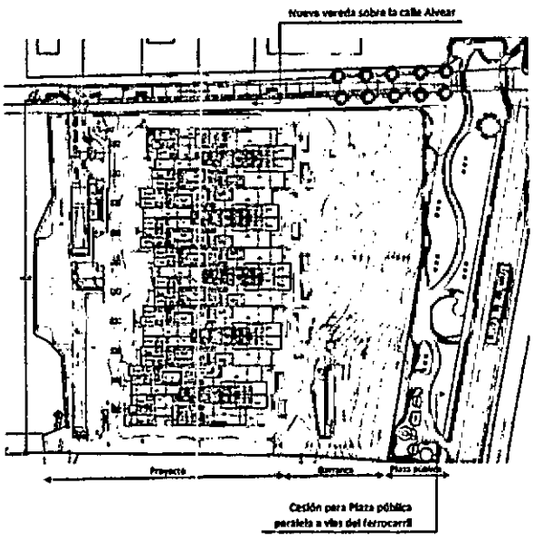


Figura 1.Cesiones por premio. Fuente: Proyecto de Impacto Ambiental, Expediente N° 158/2026. Página 8 del proyecto de Impacto Ambiental, se puede observar que la cesión sobre la calle Alvear obedece exclusivamente a generar un sector de estacionamiento y no una ampliación de circulación vehicular. Del mismo modo la cesión sobre la plazoleta sobre lo que sería la continuación de la calle Solis no reviste ningún beneficio urbano mensurable que justifique la concesión de premios urbanísticos para el desarrollador.

Datos Clave de Edificabilidad

FOT sin cesiones voluntarias	16.576,20 m²
FOT con premio por cesiones voluntarias	18.073,07 m² (+1.496,87 m²)
FOT con incremento adicional del 10% (Art. 1.1.2.6)	19.880,38 m²
Aumento neto total	**3.304,18 m² (equivalente a 6 unidades funcionales completas)**

Para dimensionar de manera práctica los beneficios de esta "cesión voluntaria" para el desarrollador, si tomamos el valor FOT (factor ocupación total que establece la superficie máxima construible en cada parcela) sin el adicional obtenido por las cesiones voluntarias serían de 16.576,20 m². Si le sumamos el premio por cesiones voluntarias la superficie construible ascendería a 18.073,07 m² (es decir 1.496,87 m² adicionales de obra). Pero, sobre estos indicadores, se le añade un incremento discrecional del 10% amparado en el artículo 1.1.2.6 (que es discrecional de las oficinas técnicas para ajustes menores de proyectos). Con este segundo beneficio la superficie total construible se eleva a 19.880,38 m² consolidando un aumento neto de 3.304,18 m². Considerando que el tamaño aproximado de los departamentos resultantes serían de aproximadamente 550 m² los premios acumulados que pretende obtener el desarrollador equivalen a 6 unidades funcionales completas. Esta aplicación desnaturaliza el propósito del incentivo y lo convierte en un mecanismo de elusión normativa y produce un incremento de edificabilidad difícilmente compatible con los objetivos de protección ambiental aplicables al sector.

d) Necesidad de definición previa respecto de los mecanismos excepcionales invocados

La viabilidad del proyecto sometido a evaluación aparece estrechamente vinculada a la aplicación de premios urbanísticos, incrementos de edificabilidad y otras decisiones cuya procedencia corresponde analizar a las Oficinas Técnicas municipales.

En tales condiciones, resulta necesario que la autoridad administrativa determine expresamente si considera procedente la aplicación de dichos mecanismos y cuáles son los fundamentos técnicos, urbanísticos y ambientales que eventualmente justificarían su utilización en un ámbito territorial especialmente sensible desde el punto de vista paisajístico y ambiental.

La evaluación ambiental no puede prescindir de esta cuestión, toda vez que la magnitud de los impactos analizados depende directamente de la intensidad constructiva finalmente admitida para el desarrollo.

CAPÍTULO III

Relleno y Elevación de los Niveles de la Barranca

Tratándose de un predio emplazado sobre la barranca ribereña, resulta especialmente relevante conocer en qué medida las adecuaciones proyectadas respetan la morfología natural del sitio y cuáles son los criterios técnicos utilizados para determinar que dichas intervenciones resultan compatibles con las características topográficas que históricamente definieron este sector del corredor ribereño.

En el plano de implantación se observa que se adopta la cota de +18,50 m como el nivel cero (0,00) del proyecto. Sin embargo, esta decisión toma como base el sector más alto del predio, correspondiente únicamente al frente sobre la calle General Alvear. Al contrastar esto con las cotas promedio de las calles Juan de Garay o Ladislao Martínez (donde se sitúan los predios colindantes), se evidencia que la altura promedio allí es de 17,40 m.

> ⓘ **Esta diferencia de más de 1 (un) metro obligará a realizar un importante relleno en ese sector de la barranca para alcanzar el nivel proyectado. Como consecuencia, se generará un muro de tierra de más de un metro de altura hacia las propiedades vecinas, sobre el cual se implantará una estructura con una fachada superior a los 10,50 metros.**

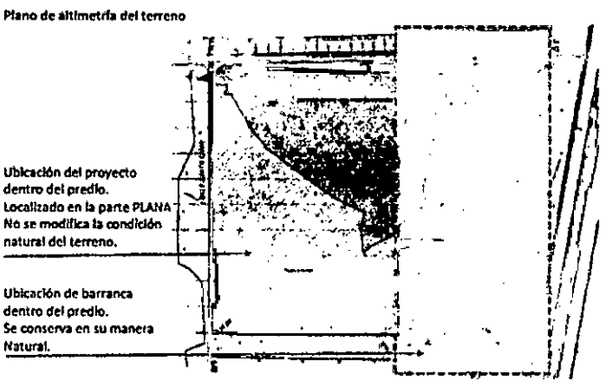


Figura 2. Plano de altimetría del terreno. Fuente: Proyecto de Impacto Ambiental, Expediente N° 158/2026. (Página 5 del proyecto de Impacto ambiental, se observa en gris una zona que el desarrollador denomina como "la parte PLANA" cuando en realidad existe una diferencia de cota (alturas) superior al metro. En la parte verde se puede apreciar un sector rectangular donde estar implantada una piscina de uso común que afecta directamente a la barranca)

Resulta preocupante notar cómo el desarrollador asume de forma sistemática decisiones que corresponden exclusivamente a las oficinas técnicas. El mismo da por sentadas interpretaciones y beneficios normativos como si ya hubieran sido previamente admitidas por funcionarios y autoridades locales, sin que surja del expediente una fundamentación técnica suficiente. Autorizar excepciones que maximizan la rentabilidad del proyecto, ignorando el impacto sobre los vecinos linderos y, fundamentalmente, el interés superior de preservar nuestra estructura urbana requiere una aclaración expresa por parte de la autoridad municipal.

Asimismo, no surge de la documentación acompañada una evaluación irrefutable ni un estudio comparativo que permita verificar si la solución proyectada constituye la alternativa de menor intervención topográfica posible para el desarrollo del inmueble, circunstancia que adquiere especial relevancia considerando la singularidad ambiental y paisajística de la barranca.

De ahí que, es particularmente relevante señalar que el propio Código de Ordenamiento Urbano reserva este tipo de situaciones al análisis específico de las Oficinas Técnicas, precisamente por los potenciales desajustes urbanos que pueden generarse cuando existen diferencias significativas de nivel entre un predio y su entorno.

> **En consecuencia, corresponde que la autoridad municipal se expida expresamente sobre la razonabilidad de la cota adoptada, las modificaciones topográficas proyectadas y su compatibilidad con las parcelas linderas, fundamentando los criterios técnicos que eventualmente justifiquen dicha solución.**

CAPÍTULO IV

Alturas del Edificio y Alteración de la Topografía Natural

a) Manipulación de la Cota de Referencia y "Soterramiento Artificial"

El proyecto declara reiteradamente cumplir con la altura máxima de 8,50 metros establecida por el Código de Ordenamiento Urbano para esta zona. Sin embargo, del análisis de los planos de cortes y vistas surge que la altura real de la estructura supera los 10 metros.

Para encubrir este exceso en la presentación formal, el desarrollador aplica un soterramiento artificial. Proyecta "enterrar" el edificio 1,85 metros por debajo del nivel de la cota 0,00 que, como se trató anteriormente, corresponde a 18,50 metros de altura. Como referencia es el punto más alto del predio sobre la calle General Alvear.

Esta manipulación técnica aprovecha la pendiente natural de la barranca para dibujar un edificio "bajo" en los papeles que, en la realidad, se convertirá en una mole. En términos claros para los vecinos de las calles Garay y Ladislao Martínez, y para cualquier ciudadano que transite por la costa, el edificio exhibirá una fachada expuesta que superará los 12 metros de altura.

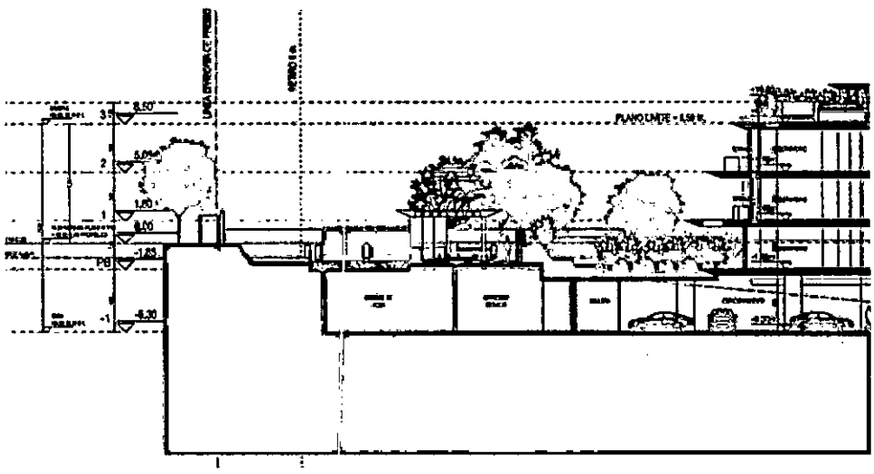


Figura 3. Corte transversal del proyecto. Se observa el soterramiento artificial de 1,85 m y la altura real de la estructura. Fuente: Proyecto de Impacto Ambiental, Expediente N° 158/2026.

b) Violación del Plano Límite Absoluto

Al evaluar la totalidad de la estructura edilicia proyectada, incluyendo el "Plano Límite", entendido como el plano virtual horizontal que limita la altura total del edificio e incorpora los locales técnicos, tanques de agua y cajas de ascensores, el punto más alto de la obra alcanza los 15 metros de altura.

Para los vecinos linderos y el entorno inmediato de la ribera, la edificación tendrá casi el doble de la altura permitida, desnaturalizando por completo la escala urbana y residencial de la zona constituyéndose la presentación en una verdadera elusión arquitectónica.

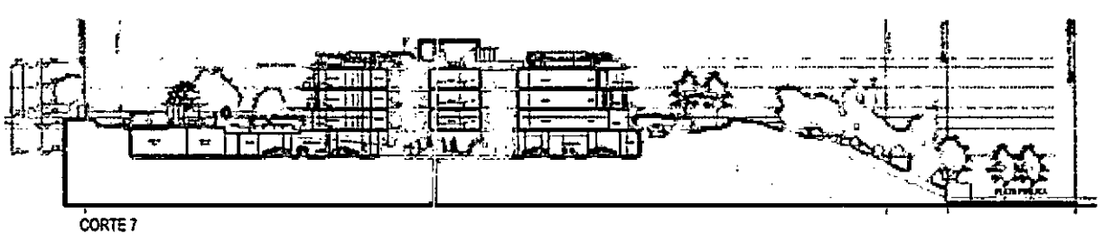


Figura 4. Corte 7 — Vista general del proyecto. Se evidencia la escala real del edificio en relación al entorno. Fuente: Proyecto de Impacto Ambiental, Expediente N° 158/2026.

CAPÍTULO IV (CONTINUACIÓN)

c) Incumplimiento de la Protección del Paisaje y la Cuenca Visual del Bajo

El Código de Ordenamiento Urbano es taxativo al proteger el área comprendida entre las calles Juan B. de La Salle, Juan Díaz de Solís, Uruguay, Paraná y la Costa del Río de la Plata. La norma exige explícitamente:

- El tratamiento arquitectónico riguroso de techos, azoteas y cubiertas.
- La utilización de materiales y colores que armonicen con el paisaje y no provoquen reflejos visuales.
- La prohibición absoluta de provocar desajustes en las visuales desde los Miradores y la parte superior de la barranca hacia el río.

El Estudio de Impacto Ambiental presentado adolece de un análisis serio sobre este punto. El desarrollador omite detallar las características cromáticas y de reflectividad de las cubiertas, ignorando que la volumetría propuesta interrumpe de forma permanente el cono visual histórico de la barranca de San Isidro, un patrimonio paisajístico protegido por el propio municipio.

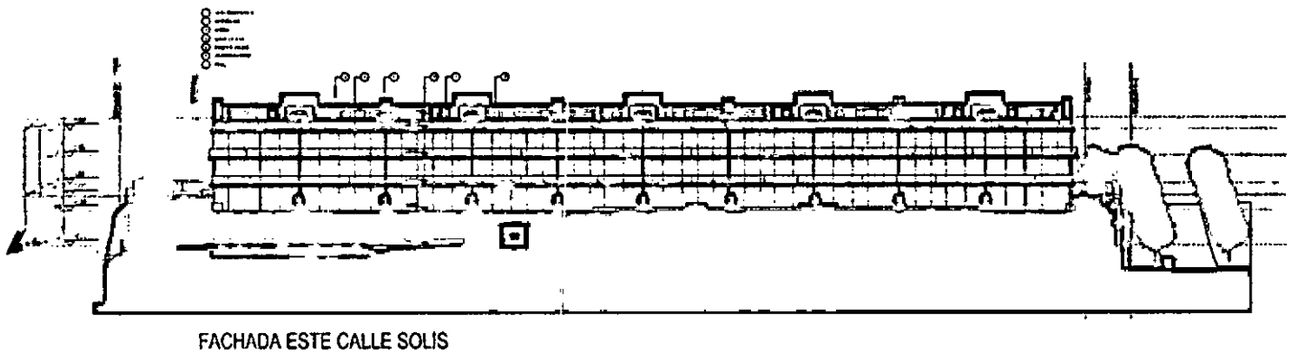


Figura 5. Fachada Este – Calle Solís. Vista del proyecto desde la calle Solís. Fuente: Proyecto de Impacto Ambiental, Expediente N° 158/2026.

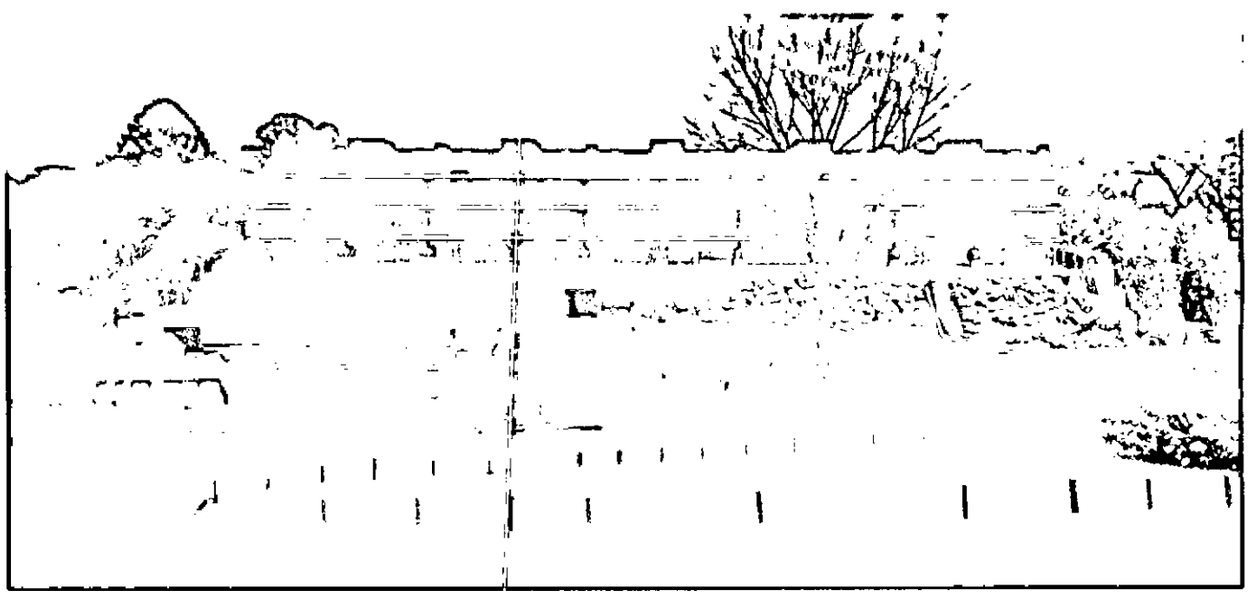


Figura 6. Render del proyecto visto desde la calle Solís. Elaborado para visualización de incumplimientos normativos. Fuente: Render elaborado por vecinos con AI

CAPÍTULO IV (CONTINUACIÓN)

d) Omisión de Datos Topográficos Sensibles y Falta de Mérito Administrativo

Conforme a la normativa vigente para construcciones sobre la barranca, las Oficinas Técnicas municipales tienen la obligación legal de merituar de forma particular la fijación de las alturas, el plano límite y la cota C,00, evaluando el impacto ambiental, la topografía del predio y el entorno de las parcelas linderas. Para que esta evaluación sea válida, el artículo 1.2.1.10.2 ítem d del COU exige que los planos de obra indiquen con exactitud:

Curvas de nivel y cotas

Las curvas de nivel y cotas del terreno natural en los puntos extremos y centrales del predio.

Niveles de vereda

Los niveles exactos de la vereda sobre la Línea Municipal (L.M.) en cada uno de sus frentes.

Niveles del entorno

Los niveles del entorno inmediato y las viviendas linderas cuando existan diferencias internas de relieve.

Esta documentación crucial no fue incluida en la presentación del desarrollador. La ausencia de estos datos topográficos impide a la autoridad de aplicación otorgar legítimamente la factibilidad ambiental, volviendo al expediente técnicamente nulo por carecer de la información mínima obligatoria.

e) Afectación directa a la Barranca Natural

Artículo 1.1.2.4. "AREA INTANGIBLE PARA PREDIOS EN BARRANCA: *Se preservará libre de construcciones el sector de barranca donde se ubica el desnivel natural del terreno, estableciéndose como Area Intangible de protección ambiental, sin alteraciones topográficas y donde se garantice el libre escurrimiento de las aguas. Las construcciones se proyectarán en los sectores planos del terreno, debiendo contar con retiros laterales para tales efectos. Estos retiros deberán permanecer libres de cerramientos y/u ocupaciones, y no podrán contar con patios que se ubiquen por debajo del nivel natural del terreno. En todos los casos deberá presentarse plano de relevamiento de niveles del predio, de la actual situación con las construcciones existentes y la nueva propuesta edilicia proyectada, conjuntamente con un relevamiento forestal del predio y su barranca. Las O. T. podrán determinar y evaluar las dimensiones de los retiros laterales considerando el ancho de parcelas, la topografía del terreno y las condiciones de los predios linderos.*"

En el plano de planta baja se observa claramente cómo la construcción avanza de forma significativa sobre la barranca, superando los límites del sector plano (cota $18,50 metros0.00). La silueta del edificio y las piscinas privadas de cada unidad se proyectan varios metros sobre la pendiente natural, al igual que las construcciones sobre el eje de las calles Ladislao Martínez y Juan de Garay, lo que implica un relleno no declarado de la misma. Asimismo, se evidencia una intervención directa y destructiva en la barranca para la implantación de una piscina de grandes dimensiones (aproximadamente 44 metros de largo por 15 metros de ancho) en el sector medio de la pendiente.

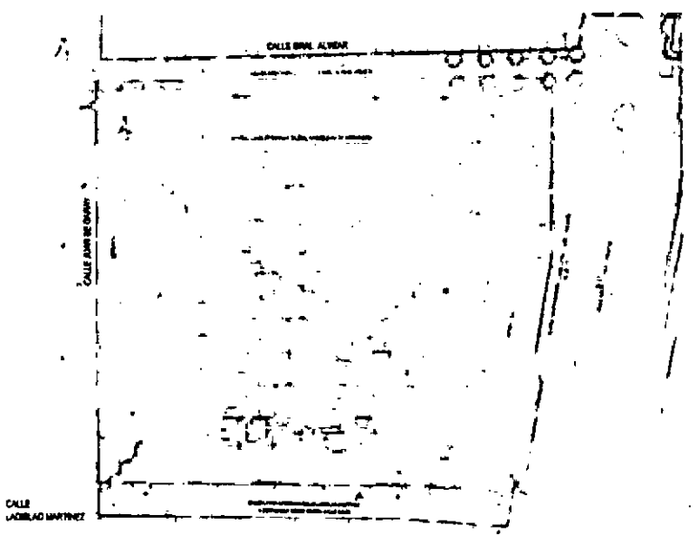


Figura 7. Fuente: Proyecto de Impacto Ambiental, Expediente N° 158/2026. (Superposición del plano de implantación con el plano de planta baja del proyecto, lo sombreado es lo declarado por el desarrollador como cota 0.00 siendo el resto desnivel de barrancas)

CAPÍTULO V

Impugnación al Componente de Tránsito y Movilidad Urbana

a) Vicio Metodológico

El presente informe de Impacto Ambiental se fundamenta en un estudio que incurre en un vicio metodológico grave e insalvable destinado a subestimar el impacto vial real, utilizando una muestra que carece de representatividad científica.

El vicio metodológico que invalida de raíz el análisis de flujo vehicular queda en evidencia en los propios registros de campo de la consultora ambiental. Según las tablas del informe, los muestreos se limitaron estrictamente a la primera semana de enero de 2026: el sábado 3 (de 10:00 a 12:00 y de 16:00 a 18:00 hs.), el miércoles 7 (de 10:00 a 12:00 y de 16:00 a 18:00 hs.) y el viernes 9 (de 21:00 a 23:00 hs.). Esta ventana temporal carece de representatividad científica y resulta metodológicamente nula al eludir los escenarios de máxima demanda escolar, administrativa y comercial del año.

Este diseño de muestra destruye cualquier pretensión de representatividad científica por las siguientes razones:

1. Valores Mínimos Históricos en el Distrito: La utilización de la primera quincena de enero como base estadística para San Isidro constituye un sesgo flagrante. Durante el receso estival, el municipio registra el piso anual de actividad administrativa, comercial y, fundamentalmente, educativa. Evaluar el tránsito sin la circulación escolar y laboral del año lectivo es presentar un escenario ficticio.

2. El contrasentido del muestreo horario: El estudio pretende proyectar los desplazamientos de los futuros habitantes basándose en el comportamiento de la calle Alvear durante las mañanas de verano y en un horario vespertino donde el flujo vehicular pasante ya se encuentra consolidado. Por la dinámica social y turística de la región, la mañana de un día estival es históricamente el momento de menor afluencia hacia la ribera de San Isidro. Asimismo, el horario de referencia de los sábados por la tarde registra una concurrencia sustancialmente menor a la de un domingo y, fundamentalmente, fue tomado cuando los visitantes ya se encuentran asentados en la costa, omitiendo el pico del flujo de ingreso.

Es manifiesto que la elección de la época del año y de esas franjas horarias presenta inconsistencias relevantes destinadas a favorecer la viabilidad del proyecto. Una Evaluación de Impacto Ambiental científica y rigurosa exigiría un muestreo pluritemporal que abarque los períodos de máxima demanda del año, contemplando la dinámica vial de la jornada completa. El diseño actual, restringido de forma conveniente, busca subestimar de manera artificial el impacto que provocará la adición permanente de, como mínimo, los 103 vehículos asociados al complejo residencial.El problema no radica exclusivamente en la cantidad absoluta de vehículos que el proyecto incorporará, sino en la incompatibilidad entre dicha intensificación y la capacidad funcional de una red vial concebida para abastecer un sector cuya zonificación fue planificada como baja densidad residencial.

> **El problema no radica exclusivamente en la cantidad absoluta de vehículos que el proyecto incorporará, sino en la incompatibilidad entre dicha intensificación y la capacidad funcional de una red vial concebida para abastecer un sector cuya zonificación fue planificada como baja densidad residencial.**

b) Datos falaces referidos a la movilidad a través de servicios públicos

b.1. Frecuencias del Tren de la Costa:

El informe afirma que durante su ventana de análisis el Tren de la Costa circuló con una frecuencia de 33 minutos, interrumpiendo el tránsito vial de las barreras solo en 8 ocasiones. Esta frecuencia reducida responde exclusivamente al cronograma de fin de semana (frecuencia cada 30 minutos). Durante los días hábiles el intervalo entre formaciones disminuye a 20 minutos, esta mayor regularidad incrementa drásticamente el tiempo de espera y el consecuente taponamiento vehicular sobre la calle Gral. Alvear, variable crítica que la consultora omitió de manera deliberada.

b.2. Líneas de colectivo que circula por Avenida del Libertador

El informe ambiental de la desarrolladora induce a conclusiones erróneas por falencias técnica gravísima al describir la conectividad en transporte público del predio. Textualmente afirma que: «Sobre Libertador pasan líneas como la 60, que une Tigre con Constitución...».

La Realidad Fáctica: Por la Avenida del Libertador, en el tramo correspondiente al Partido de San Isidro (y específicamente en la localidad de Martínez), no circula la Línea 60. La Línea 60 (en sus ramales hacia Tigre) circula por la Av. Centenario / Av. Santa Fe, es decir, a casi 1 600 metros de distancia del predio y en una cota altimétrica completamente diferente (por encima de la barranca).

La incorporación en el EIA, de una línea de colectivos que no presta servicio en el tramo indicado de la Avenida del Libertador constituye una inconsistencia objetiva y verificable. Dado que dicha información es utilizada para caracterizar la accesibilidad y conectividad del emprendimiento, la presencia de este error afecta la solidez técnica del análisis y proyecta dudas razonables sobre la precisión y confiabilidad de las restantes conclusiones contenidas en el informe. El futuro habitante o visitante del Megaproyecto que no disponga de vehículo particular se encontrará en un área con nula oferta de transporte automotor de pasajeros en su entorno inmediato, lo que presionará aún más la utilización del automóvil privado y el colapso de las arterias locales.

b.3. Inconsistencias en las distancias declaradas con el ferrocarril Mitre

El informe sostiene que la estación San Isidro del Ferrocarril Mitre se ubica a «menos de un kilómetro» del predio de las calles Alvear y Juan de Garay en Martínez.

Error Geográfico Grosero: La estación Martínez de la Línea Mitre se encuentra a más de 1400 metros de distancia del predio bajo análisis, una distancia peatonal inviable (y superior a un 40% de lo declarado en el impacto). Presentar el proyecto como "directamente conectado a Retiro a menos de un kilómetro de caminata" es un escenario ficticio diseñado para forzar indicadores de accesibilidad que el predio no posee.

b.4. Falacia de la "Conexión Rápida" desde Autopista Panamericana

El texto analizado afirma que desde el Acceso Norte, las bajadas de Av. Márquez y Thames ofrecen una «conexión rápida hacia Libertador y de allí a Alvear».

Describir el trayecto desde Panamericana por Thames o Márquez hasta la costanera de Martínez como una "conexión rápida" es omitir deliberadamente el estado de saturación diaria de estas arterias. Ambas avenidas atraviesan barreras ferroviarias críticas, zonas comerciales de alta densidad e intersecciones semaforizadas que operan al límite de su capacidad en horarios pico.

b.5. Contradicción Conceptual sobre el Aislamiento de la Ribera

El informe concluye con una ambigüedad inaceptable al pretender que la red de transporte «asegura buena accesibilidad» a pesar de estar «condicionada por la trama ribereña».

La "trama ribereña" de Martínez no es un detalle menor, es un cuello de botella geográfico encajonado entre las vías del ferrocarril y el río, con accesos vehiculares sumamente estrechos y pendientes pronunciadas de barranca. Afirmar en un mismo párrafo que la zona está "muy bien conectada" y admitir que la circulación está bloqueada por pasos a nivel condicionados demuestra la flagrante inconsistencia lógica y la falta de cohesión técnica de la Evaluación de Impacto Ambiental.

b.6. Puntos Críticos Omitidos en el Informe

Al partir de datos artificialmente bajos, el EIA minimiza sistemáticamente los efectos del proyecto en su etapa de operación:

El informe sostiene que el caudal actual está por debajo de los valores máximos (Niveles A/B de fluidez). Sin embargo, al omitir medir en los periodos de mayor afluencia de tránsito, oculta que la adición de unidades permanentes arrastrará a las intersecciones clave (como Av. del Libertador o Sebastián Elcano) a un Nivel de Servicio E o F (Saturación Extrema y Colapso).

La consultora aduce que las 103 cocheras para 30 departamentos mitigan el impacto. No obstante, el propio documento admite que en relevamientos nocturnos ya existen entre 200 y 300 metros lineales de autos estacionados ilegalmente sobre la calzada por la oferta gastronómica (Lelé del Río, Malloy's). La adición del complejo y de una plaza pública atraerá nuevos flujos viales, potenciando la invasión de veredas y accesos privados.

b.7. Colapso Logístico por Tránsito Pesado

Los plazos estimados por la empresa para el retiro de la tierra son de 10 meses de excavación y 3 años de obra total. Estos plazos son técnicamente imposibles de cumplir dada la complejidad técnica de la barranca y con el nivel de circulación de camiones propuesto.

Se establece un flujo de 4 viajes de camiones por hora durante 10 meses. Este número ya es alarmante para las calles residenciales de Martínez, pero además es parcial dado que solo habla de los camiones destinados al retiro de tierra que salen del predio sin contar la llegada de los mismos, lo cual constituye un doble flujo de camiones entrantes y camiones salientes que eleva a un total de 8 vehículos de este tipo por hora. Además, se omite computar, a los camiones que retiraran la tierra, el flujo simultáneo de camiones mezcladores de hormigón, transporte de armaduras, ladrillos y la logística diaria del obrador, previendo un colapso total de las arterias conectoras y de la Av. del Libertador.

> **El plazo de ejecución estimado para la etapa de excavación y la logística de transporte propuesta adolecen de una total inconsistencia técnica. La magnitud de la excavación proyectada requerirá el retiro de un volumen de tierra que demandará un mínimo de 9.600 viajes de camiones (calculado sobre una capacidad máxima de 5 metros cúbicos por unidad, límite impuesto por la resistencia estructural de la calzada local, no apta para tránsito pesado).**

Para cumplir con el cronograma previsto bajo el régimen de 4 camiones por hora planteado por la empresa, se necesitaría una operatividad continua de 8 horas diarias durante todos los días del mes, incluyendo de forma ilegal sábados, domingos y feriados, jornadas expresamente prohibidas por el Código de la Edificación. Esta proyección lineal resulta de imposible cumplimiento fáctico al omitir, también, el impacto de las jornadas por lluvias o contingencias operativas. Asimismo, reviste extrema gravedad que el Impacto no tome en consideración, de forma deliberada, el flujo simultáneo de camiones mezcladores de hormigón, transporte de armaduras, materiales y vehículos de apoyo logístico.

Más allá del colapso logístico y ambiental descripto, la circulación ininterrumpida de semejante volumen de tránsito pesado provocará un perjuicio severo e irreparable en la infraestructura vial de las inmediaciones y del resto del distrito. Las arterias locales y conectoras, incluyendo la Av. del Libertador, no están diseñadas para absorber el desgaste mecánico de miles de camiones de gran porte. La omisión de este impacto en el estudio ambiental es alarmante, ya que el paso constante de camiones y bateas durante los 3 años previstos de obra total destruirá las capas de rodamiento y las bases estructurales de las calles residenciales, trasladando al municipio y a los vecinos el enorme costo económico de la reconstrucción del pavimento

> **El estudio de tránsito se concentra principalmente en la operación futura del emprendimiento, pero dedica escasa atención a los efectos derivados de la etapa constructiva, la cual demandará durante un período prolongado la circulación de vehículos pesados, movimientos de suelo, transporte de materiales y operaciones logísticas incompatibles con la dinámica habitual de un sector residencial consolidado.**
> **La evaluación no incorpora un análisis específico del impacto que el tránsito pesado asociado a la obra producirá sobre calzadas, cordones, infraestructura pluvial y demás elementos del espacio público. Esta omisión resulta particularmente relevante, toda vez que los eventuales daños y el desgaste prematuro de dicha infraestructura podrían generar costos de reparación y mantenimiento que terminarían siendo afrontados por el Municipio y, en definitiva, por el conjunto de los contribuyentes.**

CAPÍTULO VI

Impugnación al Componente Geológico y Paisajístico

La documentación acompañada en el Impacto Ambiental no permite descartar riesgos geotécnicos, hidrogeológicos y estructurales asociados a una intervención de esta magnitud.

a) Decapitación Geológica de la Barranca y Plazos de Obra Subestimados

El impacto físico sobre el suelo de la barranca es devastador y pone en riesgo su estabilidad:

Se prevé una excavación de un sector de aproximadamente 100 metros por 80 metros y de más 6 metros de profundidad por debajo del sector plano de la barranca en su zona más alta para construir cocheras subterráneas.

⊗ **Esta remoción introduce un riesgo de degradación geológica e hidrogeológica irreversible sobre este accidente geográfico protegido. La excavación crítica de 6 metros de profundidad para la construcción de subsuelos no solo altera la topografía nativa, sino que provoca la decapitación de las capas de suelo portantes, interrumpiendo de forma drástica los procesos de escorrentía natural (drenaje de agua de lluvia) y debilitando la estabilidad estructural del talud. Asimismo, la intervención rompe la dinámica del escurrimiento subsuperficial e impacta directamente sobre las napas freáticas, forzando desvíos en los flujos de agua subterránea. Esta presión hidrodinámica anómala, sumada a las severas vibraciones mecánicas que impondrá la maquinaria pesada durante los plazos crónicos de obra, incrementa exponencialmente el peligro de asentamientos, agrietamientos y procesos de remoción en masa (deslizamientos) que ponen en riesgo cierto la integridad estructural de las viviendas linderas.**

El Impacto Ambiental no incorpora estudios geotécnicos robustos que permitan descartar razonablemente efectos sobre la estabilidad del talud, el comportamiento hidrogeológico y las propiedades linderas.

La magnitud de las excavaciones proyectadas adquiere especial relevancia considerando que la barranca constituye una formación natural cuya estabilidad depende de complejas interacciones entre topografía, características del suelo, infiltración de aguas, cobertura vegetal y circulación superficial y subsuperficial.

Pese a ello, no se observa en la documentación analizada una evaluación suficientemente desarrollada respecto de los posibles efectos derivados de la remoción masiva de suelo, la modificación de niveles naturales, la implantación de estructuras enterradas ni las alteraciones que dichas intervenciones podrían producir sobre las condiciones geotécnicas e hidrogeológicas actualmente existentes.

b) Afectación de las Visuales y Nivelación Artificial de la Plaza Pública

El megaproyecto alterará de forma permanente las visuales históricas y el paisaje protegido desde el Río de la Plata hacia la costa, reemplazando la actual masa verde por una pared de hormigón consolidada. Asimismo, la plazoleta propuesta para cesión aparece modificada de manera artificialmente plana en los renders, lo que demuestra que no se respetarán los niveles naturales de la pendiente de la barranca, destruyendo su morfología nativa.

c) Ausencia de análisis específico respecto de propiedades vecinas

La documentación tampoco desarrolla en forma suficiente los potenciales efectos indirectos que una intervención de esta naturaleza podría generar sobre los inmuebles linderos.

> **No se advierte una evaluación detallada respecto de asentamientos diferenciales, modificaciones de drenajes, alteraciones de escurrimientos subterráneos o eventuales requerimientos de monitoreo geotécnico durante la etapa constructiva ni, posteriormente, con la obra terminada.**
>
> **La proximidad de viviendas preexistentes y las particulares condiciones topográficas del sector justifican un análisis más profundo de estos aspectos antes de adoptar una decisión definitiva respecto de la viabilidad ambiental del proyecto, máxime si se tiene en consideración la elevación por relleno de más de un metro sobre el nivel existente en el eje de las calles Juan de Garay y Ladislao Martínez.**

CAPÍTULO VI (CONTINUACIÓN)

d) Necesidad de estudios complementarios

La observación precedente no implica afirmar la existencia de un daño cierto ni anticipar conclusiones técnicas que exceden el alcance de la presente presentación.

Lo que se señala es que la documentación sometida a evaluación no aporta elementos suficientes para descartar razonablemente la existencia de impactos geológicos e hidrogeológicos relevantes asociados a una intervención de esta magnitud.

En consecuencia, para aprobar este proyecto, corresponde que la autoridad competente, requiera estudios complementarios que permitan valorar con mayor grado de certeza las condiciones de estabilidad del terreno, el comportamiento hidrogeológico del sector y los potenciales efectos sobre el entorno inmediato, dándole seguridad a los vecinos próximos linderos.

Para aprobar este proyecto, correspondería que la autoridad competente, requiera estudios complementarios que permitan valorar con mayor grado de certeza las condiciones de estabilidad del terreno, el comportamiento hidrogeológico del sector y los potenciales efectos sobre el entorno inmediato, dándole seguridad a los vecinos próximos linderos.

e) Factibilidad de infraestructura no acreditada

La sección 4.4.9 de la Evaluación de Impacto Ambiental reconoce expresamente que la factibilidad de nuevos consumos deberá ser verificada por AySA y que la capacidad de absorción del sistema dependerá de la disponibilidad del colector más cercano, resultando necesaria la confirmación de la factibilidad técnica de conexión.

Sin embargo, la normativa municipal que regula el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental exige que se analicen los efectos del proyecto sobre los servicios de infraestructura existentes y que la autoridad cuente con elementos suficientes para evaluar su viabilidad ambiental integral.

En tales condiciones, no resulta razonable emitir una Declaración de Impacto Ambiental favorable cuando la propia documentación reconoce que aún no se encuentra acreditada la capacidad efectiva de los servicios sanitarios para absorber la demanda generada por el emprendimiento. La inexistencia de una definición técnica de AySA impide verificar adecuadamente uno de los presupuestos básicos de funcionamiento del proyecto y traslada a una instancia futura una cuestión que incide directamente sobre la evaluación de sus impactos ambientales.

CAPÍTULO VII

Destrucción Forestal

El proyecto admite abiertamente que afectará un total de 79 ejemplares arbóreos (11 individuos nativos y 68 individuos exóticos) ubicados en el predio.

Se justifica la remoción masiva bajo la premisa de una "compensación en subsuelos mediante grandes patios en contacto con la tierra". Reemplazar árboles consolidados y de gran porte por un sistema artificial de canteros en balcones, patios ingleses, terrazas y losas de subsuelo altera de forma irreversible la fisiología vegetal de la zona.

También se argumenta que los 11 árboles nativos "serán trasplantados, de ser factible" y que, de lo contrario, se aplicará una compensación económica o reposición según los artículos del código.

El trasplante de ejemplares añosos y de gran porte presenta elevados niveles de incertidumbre técnica y requiere estudios individualizados previos que acrediten su factibilidad real, es Sabido que en un altísimo porcentaje de los casos similares se trató de una "tala encubierta". El documento detalla la presencia de ejemplares de Araucaria angustifolia (Pino Paraná) y Araucaria bidwillii de más de 30 metros de altura y notable longevidad, así como Tilia moltkei (Tilos) añejos de 30 metros.

La documentación en evaluación no acredita suficientemente la viabilidad de trasplante ni justifica que la compensación propuesta preserve los servicios ecosistémicos actualmente prestados por ejemplares consolidados.

⊗ **Observación técnica crítica:** Las especies con raíces pivotantes profundas (como las araucarias) o ejemplares con décadas de arraigo tienen nulas probabilidades de sobrevivir a un trasplante. El estrés hídrico, la pérdida del 90% de sus raicillas absorbentes durante el zanjeo y el cambio de orientación solar suelen provocar la muerte del ejemplar en los 2 o 3 años posteriores. Exigir la "factibilidad" sin un estudio de factibilidad previo e individualizado es una irresponsabilidad biológica.

El informe, asimismo, intenta justificar la afectación de 68 individuos exóticos bajo la premisa de que un especialista evaluará luego "si a esta condición se le suma un buen estado de conservación y longevidad".

El propio inventario de la consultora ya determinó que la gran mayoría de estas exóticas están en estado "MUY BUENO". Ejemplares de Cedrus deodara, Cinnamomum camphora (Alcanfor), Ficus benjamina, Grevillea robusta (Roble sedoso) y Laurus nobilis (Laurel) se describen explícitamente como de "gran porte", "muy frondosos" y "antiguos".

El valor ecológico de un árbol urbano no radica únicamente en si es nativo o exótico, sino en los servicios ecosistémicos que presta según su biomasa. Un árbol exótico añejo y de gran porte en estado "muy bueno" aporta muchísima más captura de carbono, retención de agua de lluvia (crucial para evitar inundaciones en la zona), amortiguación acústica y regulación térmica (efecto isla de calor) que un ejemplar nativo juvenil recién plantado. No se puede tratar a árboles de 30 metros como variables de descarte solo por su origen geográfico.

El Plan Forestal toma como dogma inamovible "la huella del proyecto nuevo" y decide que todo árbol que coincida con el dibujo arquitectónico debe ser removido o trasplantado.

Desde la perspectiva del urbanismo sustentable moderno, el diseño arquitectónico debe ser flexible y moldearse alrededor del patrimonio forestal preexistente de alta calidad (especialmente cuando hay 184 individuos donde la enorme mayoría está en estado "bueno" o "muy bueno").

No se presenta una evaluación de alternativas de diseño (por ejemplo, retiros de fachada, subsuelos modificados o pasajes abiertos) que demuestre que el desarrollador intentó salvar los ejemplares más valiosos, como las Araucarias o los Cedros de gran porte.

ⓘ **Datos Clave de Especies Afectadas**

- **Total de ejemplares afectados:** 79
- **Individuos nativos:** 11 (a "**trasplantar de ser factible**")
- **Individuos exóticos:** 68 (en estado "**MUY BUENO**" según inventario propio)
- **Especies destacadas:** Araucaria angustifolia, Araucaria bidwillii (>30 m), Tilia moltkei (>30 m), Cedrus deodara, Cinnamomum camphora, Ficus benjamina, Grevillea robusta, Laurus nobilis

CAPÍTULO VIII

Alteración del Modelo de Ocupación Territorial Históricamente Consolidado en el Sector

La presente controversia excede ampliamente la discusión relativa a indicadores urbanísticos particulares, alturas, densidades o superficies edificables.

Lo que verdaderamente se encuentra sometido a consideración de la autoridad municipal es la eventual modificación del modelo de ocupación territorial históricamente consolidado en uno de los sectores ambiental, paisajística y urbanísticamente más sensibles del Partido de San Isidro.

La configuración actual del área no constituye una situación casual. Responde a un proceso histórico de planificación caracterizado por el predominio de vivienda unifamiliar, baja densidad poblacional, amplias superficies absorbentes, importantes masas arbóreas y una estrecha relación paisajística con la barranca y el frente ribereño.

Estas características representan precisamente los atributos que el propio Municipio ha procurado preservar mediante la normativa urbanística aplicable y los distintos instrumentos de protección ambiental y paisajística desarrollados para el corredor ribereño.

Es decir que no se trata únicamente de una percepción vecinal ni de una valoración subjetiva del paisaje. Constituyen atributos territoriales que el propio ordenamiento urbanístico ha reconocido y protegido históricamente mediante regulaciones específicas orientadas a limitar densidades, preservar visuales, proteger la barranca y mantener una relación equilibrada entre espacios construidos y espacios abiertos. Tales criterios no sólo han modelado la identidad urbana del sector, sino que además fueron aplicados de manera uniforme a los restantes propietarios de la zona, quienes adquirieron sus inmuebles y desarrollaron sus proyectos bajo un régimen urbanístico determinado, generándose legítimas expectativas de estabilidad y previsibilidad respecto de las reglas que ordenan el territorio.

> Resulta particularmente relevante destacar que el predio objeto del presente expediente posee aptitud para ser desarrollado mediante modalidades compatibles con la morfología predominante del sector. Desde esta perspectiva, la cuestión sometida a análisis no consiste en determinar si el inmueble puede ser urbanizado o aprovechado económicamente, sino en establecer bajo qué modelo de ocupación territorial debe hacerlo.
>
> **La diferencia es sustancial.**
>
> La existencia de alternativas de desarrollo compatibles con las características urbanas predominantes demuestra que la decisión administrativa no se encuentra ante la necesidad de optar entre desarrollo y preservación, sino entre distintos modelos posibles de desarrollo, cada uno de ellos con consecuencias profundamente diferentes para la barranca, el paisaje, el ambiente y la estructura urbana del sector.
>
> La autoridad municipal debe expedirse expresamente sobre una cuestión previa y esencial: si resulta compatible con el interés público alterar el modelo urbano históricamente asociado a la barranca de Martínez para permitir una modalidad de ocupación territorial sustancialmente distinta a la que caracteriza actualmente al sector.
>
> **La decisión sometida a consideración trasciende una mera cuestión técnica vinculada a indicadores constructivos. Se trata, en los hechos, de una decisión de política urbana respecto del futuro del corredor ribereño de Martínez y del modelo de ocupación territorial que se considera compatible con la preservación de la barranca.**
>
> **Por tal razón, corresponde que la autoridad fundamente de manera expresa las razones por las cuales considera compatible con el interés público la eventual transformación del modelo territorial actualmente predominante, evaluando integralmente sus consecuencias urbanísticas, ambientales y paisajísticas.**

CAPÍTULO IX

La Barranca como Sistema Ambiental, Paisajístico y Urbano de Interés Colectivo

La barranca ribereña de San Isidro no constituye un mero accidente geográfico localizado dentro de determinadas parcelas privadas ni un elemento paisajístico aislado.

Por el contrario, conforma un sistema ambiental, paisajístico y territorial continuo cuya relevancia excede los límites individuales de cada inmueble y cuya preservación responde a razones de interés colectivo vinculadas al equilibrio ambiental, la identidad urbana y la calidad de vida de la comunidad.

Su valor surge de la interacción entre su topografía, la masa arbórea consolidada, las superficies absorbentes, las visuales hacia el frente ribereño y el modelo urbano históricamente predominante en el sector.

Desde el punto de vista ambiental, la barranca contribuye a la regulación de escurrimientos, a la conservación de masas arbóreas de gran porte y a la continuidad de uno de los principales corredores verdes del distrito.

Desde el punto de vista paisajístico y urbanístico, constituye uno de los elementos más representativos de la identidad territorial de San Isidro, condicionando históricamente la escala edilicia, la intensidad de ocupación y la relación entre espacios construidos y espacios abiertos.

Por ello, la protección de la barranca no puede limitarse exclusivamente a evitar alteraciones físicas directas sobre determinados sectores del talud o a preservar ejemplares arbóreos aislados. Comprende también la preservación de aquellas condiciones territoriales que históricamente han permitido mantener sus funciones ambientales, paisajísticas y urbanas.

La evaluación de una intervención emplazada en este ámbito no puede circunscribirse únicamente al cumplimiento formal de determinados indicadores urbanísticos. Corresponde analizar también si la transformación propuesta resulta compatible con las funciones ambientales, paisajísticas y urbanas que justifican la especial protección reconocida a la barranca.

La magnitud de los intereses colectivos comprometidos exige que cualquier decisión administrativa vinculada a intervenciones de esta escala se encuentre sustentada en una fundamentación técnica especialmente rigurosa que permita acreditar razonablemente su compatibilidad con los valores territoriales involucrados.

CAPÍTULO X

Efecto Precedente y Riesgo de Transformación Acumulativa del Corredor de Barranca

La EIA evalúa el proyecto de manera aislada sin analizar el efecto acumulativo derivado de la eventual reiteración de desarrollos de similares características sobre otros predios de barranca.

La evaluación del presente expediente no puede circunscribirse exclusivamente a los efectos directos que el proyecto produciría sobre la parcela involucrada.

La eventual aprobación del emprendimiento podría constituir un antecedente urbanístico y administrativo relevante para futuras intervenciones sobre otros predios de barranca con características comparables, especialmente cuando la viabilidad de la propuesta depende de la aplicación de criterios excepcionales, interpretaciones particulares de la normativa vigente y decisiones discrecionales de las Oficinas Técnicas.

La admisión de dichos criterios no produciría consecuencias únicamente sobre el inmueble objeto del presente análisis. También podría generar un antecedente susceptible de ser invocado por futuros desarrolladores respecto de otros predios emplazados en el corredor ribereño.

El riesgo urbanístico no radica solamente en la existencia de un único emprendimiento aislado, sino en la posibilidad de que la reiteración progresiva de criterios similares produzca, en el mediano y largo plazo, una transformación sustancial del modelo urbano históricamente asociado a la barranca.

La barranca ribereña no representa una suma de parcelas independientes entre sí. Constituye un sistema territorial continuo cuya preservación depende de la coherencia de las decisiones administrativas que se adopten respecto de cada uno de los inmuebles que la integran.

Por tal motivo, antes de autorizar una transformación de esta naturaleza, corresponde que la autoridad municipal evalúe expresamente las consecuencias acumulativas que podrían derivarse de la reiteración futura de decisiones semejantes y de qué manera entiende preservar la identidad urbana, ambiental y paisajística del corredor ribereño frente a la eventual consolidación de un nuevo paradigma de ocupación territorial.

La decisión que se adopte en el presente expediente no definirá únicamente el destino de una parcela determinada. También contribuirá a fijar un criterio administrativo respecto del futuro desarrollo de la barranca de San Isidro y del alcance efectivo de la protección que el Municipio afirma reconocer a uno de los ámbitos territoriales más representativos del partido.

CAPÍTULO XI

Necesidad de una Fundamentación Ambiental y Urbanística Reforzada

Ante lo trascendental de este emplazamiento, debemos insistir que la cuestión sometida a consideración de la autoridad municipal no consiste únicamente en verificar el cumplimiento formal de determinados indicadores urbanísticos ni en constatar la viabilidad técnica de un emprendimiento inmobiliario particular.

Por el contrario, la decisión que eventualmente se adopte involucra la posible transformación de un ámbito territorial que el propio ordenamiento urbanístico reconoce como especialmente sensible desde el punto de vista ambiental, paisajístico y urbano.

En tales circunstancias, la razonabilidad del acto administrativo que pudiera autorizar el proyecto exige un estándar de fundamentación particularmente riguroso.

No se trata de determinar si el inmueble puede ser objeto de aprovechamiento económico ni de cuestionar el legítimo derecho de sus propietarios a promover iniciativas de desarrollo. La cuestión consiste en establecer si la intensidad de ocupación territorial propuesta, la magnitud de las intervenciones proyectadas y los mecanismos excepcionales cuya aplicación se pretende resultan compatibles con las políticas públicas ambientales del gobierno de turno, de la idiosincrasia de los sanisidrenses, de condiciones ambientales, paisajísticas y urbanas que caracterizan históricamente al sector.

> **La documentación sometida a evaluación evidencia que la viabilidad del emprendimiento depende, en manera única, de la aplicación de criterios excepcionales, premios urbanísticos, interpretaciones particulares de la normativa vigente y decisiones discrecionales reservadas a las Oficinas Técnicas municipales.**

Precisamente por ello, la autoridad administrativa es la protagonista y no puede limitarse a verificar el cumplimiento aislado de determinados parámetros constructivos ni a receptar sin más las conclusiones elaboradas por los consultores contratados por la parte interesada. Por el contrario, corresponde que desarrolle una valoración propia, integral y suficientemente fundada respecto de las consecuencias urbanísticas, ambientales y paisajísticas que podrían derivarse de la autorización solicitada.

En particular, resulta imprescindible que la autoridad competente fundamente expresamente:

1. **Por qué considera que la intensidad de ocupación territorial propuesta resulta compatible con el modelo urbano históricamente consolidado ea barranca de Martínez y en la región comprendida entre Martínez y Acassuso.**
2. **Por qué entiende procedente la aplicación de mecanismos que incrementan la edificabilidad y densidad del predio en un ámbito respecto del cual el propio Código de Ordenamiento Urbano contempla herramientas específicas orientadas a la preservación ambiental y paisajística.**
3. **Por qué considera que las transformaciones topográficas, forestales y constructivas proyectadas no comprometen los valores territoriales cuya protección constituye uno de los objetivos expresamente reconocidos por la normativa urbanística local.**
4. **De qué manera la decisión que eventualmente se adopte evitará generar antecedentes susceptibles de producir, en el mediano y largo plazo, una transformación acumulativa del corredor de barranca mediante la reiteración de criterios similares en otros predios de características comparables.**
5. **Cuáles son los fundamentos para admitir excepciones al régimen aplicable.**
6. **Cuáles son las razones de interés público que justificarían modificar las condiciones históricas del sector.**
7. **De qué manera dicha decisión resulta compatible con la seguridad jurídica, la previsibilidad urbanística y la confianza legítima de los residente**
8. **Por qué las conclusiones técnicas desfavorables emitidas en antecedentes administrativos anteriores sobre este mismo inmueble no resultarían aplicables al presente proyecto o cuáles son las circunstancias nuevas que justificarían arribar a una conclusión diferente?.**

La especial sensibilidad ambiental y paisajística del sector exige que estas cuestiones sean abordadas de manera expresa y específica dentro del expediente administrativo. La ausencia de una fundamentación suficiente respecto de estos extremos impediría verificar adecuadamente la razonabilidad de la decisión administrativa y dificultaría acreditar que la misma satisface el interés público comprometido en la preservación de uno de los ámbitos territoriales más representativos del Partido de San Isidro.

De ahi que, antes de resolver sobre la viabilidad ambiental y urbanística del emprendimiento, corresponde que la autoridad municipal se expida de manera concreta y fundada sobre cada una de estas cuestiones, explicitando las razones técnicas, urbanísticas y de interés público que eventualmente justificarían la transformación territorial propuesta.

401

CAPÍTULO XII

Ausencia de Evaluación de Alternativas de Menor Impacto y de Menor Transformación Territorial

La evaluación ambiental sometida a consideración pública se concentra exclusivamente en analizar los impactos derivados de la alternativa promovida por la parte interesada.

Sin embargo, no incorpora una comparación sustancial con otras modalidades posibles de desarrollo que, siendo compatibles con el aprovechamiento económico del inmueble, podrían generar una menor transformación territorial, una menor afectación paisajística y una mayor compatibilidad con las características urbanas históricamente predominantes en el sector.

Esta circunstancia adquiere especial relevancia en el presente caso porque el debate no gira en torno a la posibilidad de desarrollar o no el predio.

El inmueble posee aptitud para admitir distintas modalidades de aprovechamiento urbano.

La verdadera cuestión consiste en determinar cuál de esas alternativas resulta más compatible con las condiciones ambientales, paisajísticas y urbanísticas que caracterizan a la barranca ribereña y con los objetivos de preservación históricamente asociados a este sector del Partido de San Isidro. En este contexto, la evaluación ambiental no debería limitarse a analizar los impactos del proyecto propuesto por el desarrollador de manera aislada. Corresponde también valorar si existen alternativas razonablemente viables capaces de satisfacer los objetivos de desarrollo del inmueble mediante niveles significativamente menores de transformación territorial.

La necesidad de este análisis se ve reforzada por el hecho de que la propuesta sometida a evaluación requiere la aplicación de mecanismos excepcionales, premios urbanísticos e intervenciones discrecionales de las Oficinas Técnicas para alcanzar la intensidad de ocupación proyectada.

Precisamente por ello, resulta particularmente relevante conocer si existen esquemas alternativos de desarrollo que permitan compatibilizar de mejor manera el aprovechamiento del predio con la preservación del paisaje, la morfología urbana predominante y las características ambientales propias de la barranca.

La ausencia de una evaluación comparativa impide determinar si la alternativa seleccionada constituye efectivamente la opción más conveniente desde la perspectiva del interés público o si, por el contrario, existen otras soluciones capaces de generar beneficios similares con impactos significativamente menores sobre el territorio. Esta observación no implica sostener que el inmueble deba permanecer sin desarrollar ni cuestionar el legítimo derecho de sus propietarios a promover proyectos sobre el predio. Lo que se señala es que, frente a una intervención de esta magnitud y emplazada en un ámbito territorial particularmente sensible, la autoridad municipal debería disponer de elementos suficientes para comparar distintas alternativas posibles y evaluar de manera fundada cuál de ellas resulta más compatible con los objetivos de planificación urbana, protección paisajística y preservación ambiental aplicables al sector.

La decisión que eventualmente adopte la administración no consiste únicamente en autorizar un proyecto determinado.

Implica seleccionar un modelo de transformación territorial entre diversas opciones posibles.

Por tal motivo, la ausencia de una evaluación comparativa de alternativas limita significativamente la posibilidad de valorar la razonabilidad de la propuesta elegida y de verificar si la transformación proyectada constituye efectivamente la solución de menor impacto disponible para el desarrollo del inmueble.

CAPÍTULO XIII

Aplicación de los Principios Preventivo, Precautorio y de No Regresión Ambiental

La evaluación del presente expediente debe efectuarse a la luz de los principios rectores del derecho ambiental argentino, los cuales poseen jerarquía normativa superior y resultan plenamente aplicables a toda decisión administrativa susceptible de producir efectos relevantes sobre el ambiente, el territorio y los bienes colectivos.

En particular, corresponde considerar los principios preventivo, precautorio, de sustentabilidad y de no regresión ambiental consagrados en el artículo 41 de la Constitución Nacional y desarrollados por la Ley General del Ambiente N.° 25.675.

> **El artículo 41 de la Constitución Nacional reconoce el derecho de todos los habitantes a gozar de un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano, imponiendo a las autoridades públicas el deber de proteger dicho ambiente, preservar los recursos naturales y asegurar su utilización racional en beneficio de las generaciones presentes y futuras.**
>
> **En cumplimiento de dicho mandato constitucional, la Ley General del Ambiente establece que toda política pública con incidencia ambiental debe orientarse por criterios preventivos y precautorios, priorizando la evitación del daño antes que su reparación posterior.**
>
> **Particular relevancia adquiere en el presente caso el Principio Preventivo, conforme al cual las causas y fuentes de los problemas ambientales deben atenderse en forma prioritaria e integrada, procurando prevenir los efectos negativos que puedan derivarse de una determinada intervención territorial.**

La magnitud de las excavaciones proyectadas, la modificación de la topografía natural de la barranca, la afectación de masas arbóreas consolidadas, la alteración de las superficies absorbentes y el incremento sustancial de la intensidad de ocupación territorial constituyen circunstancias suficientes para exigir un análisis preventivo particularmente riguroso.

No corresponde esperar la producción efectiva de un daño ambiental para recién entonces adoptar medidas correctivas. Por el contrario, la obligación legal de la administración consiste precisamente en evaluar anticipadamente los riesgos asociados a una intervención y evitar aquellos impactos que razonablemente puedan preverse.

Aún más relevante resulta la aplicación del Principio Precautorio.

> **La Ley General del Ambiente establece expresamente que cuando exista peligro de daño grave o irreversible, la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces destinadas a impedir la degradación del ambiente.**
>
> **La trascendencia de este principio radica en que desplaza el eje de análisis desde la certeza absoluta del daño hacia la razonabilidad del riesgo.**
>
> **En otras palabras, cuando una intervención propuesta puede comprometer bienes ambientales de especial relevancia, la falta de estudios concluyentes no constituye una habilitación para avanzar con el proyecto, sino precisamente una razón para extremar las exigencias de evaluación y control.**

En el presente expediente subsisten interrogantes técnicos relevantes respecto de la estabilidad geotécnica de la barranca, el comportamiento hidrogeológico del sector, las consecuencias derivadas de la remoción masiva de suelo, la afectación de ejemplares arbóreos de gran porte, la modificación de los escurrimientos naturales y los efectos acumulativos que podrían derivarse de la consolidación de nuevos criterios de ocupación territorial sobre el corredor ribereño.

La documentación sometida a evaluación no aporta elementos suficientes para descartar de manera concluyente la existencia de impactos potencialmente significativos sobre dichos componentes ambientales.

En consecuencia, la insuficiencia de información técnica no puede interpretarse en favor de la autorización del emprendimiento.

Por el contrario, la aplicación del principio precautorio impone a la autoridad administrativa el deber de exigir estudios complementarios, profundizar las evaluaciones pendientes y adoptar una posición de máxima prudencia frente a la eventual afectación de un ámbito territorial especialmente sensible.

Asimismo, corresponde considerar el Principio de Sustentabilidad, entendido como la obligación de compatibilizar el desarrollo económico con la preservación de los recursos ambientales y paisajísticos que constituyen patrimonio de la comunidad.

CAPÍTULO XIII (CONTINUACIÓN)

La sustentabilidad no implica impedir el desarrollo urbano, sino asegurar que las transformaciones territoriales resulten compatibles con la conservación de los valores ambientales, culturales y paisajísticos que justifican la protección especial de determinados sectores del territorio

En el caso de la barranca de Martínez, la cuestión sometida a decisión no consiste en determinar si el predio puede desarrollarse, sino en establecer bajo qué modalidad de ocupación territorial debe hacerlo y si la intensidad constructiva propuesta resulta compatible con los objetivos de preservación ambiental históricamente asociados a este sector del Partido de San Isidro.

Finalmente, adquiere relevancia el Principio de No Regresión Ambiental, ampliamente reconocido por la doctrina y la jurisprudencia contemporánea, conforme al cual los niveles de protección ambiental alcanzados por una comunidad no deben ser reducidos mediante decisiones administrativas que impliquen un retroceso respecto de las condiciones previamente consolidadas.

> **La barranca ribereña constituye uno de los ámbitos territoriales más representativos del Partido de San Isidro y ha sido objeto de sucesivas políticas urbanísticas orientadas a preservar sus valores ambientales, paisajísticos y territoriales.**

En tal contexto, cualquier decisión que implique admitir mayores niveles de densidad, edificabilidad o transformación topográfica debe encontrarse sustentada en fundamentos técnicos especialmente rigurosos que permitan acreditar que dicha autorización no implica una disminución efectiva de los estándares de protección históricamente reconocidos para este corredor ambiental.

La carga de dicha justificación recae sobre quien pretende modificar las condiciones actualmente existentes y sobre la autoridad administrativa que eventualmente decida autorizar la transformación propuesta.

Por todo ello, los principios preventivos, precautorio, de sustentabilidad y de no regresión ambiental obligan a que la evaluación del presente expediente se realice bajo un estándar de máxima protección, particularmente considerando que se encuentra comprometido un sistema ambiental, paisajístico y territorial cuya relevancia excede ampliamente el interés individual asociado al desarrollo de una parcela determinada.

Principio Preventivo

Art. 41 CN / Ley 25.675: Las causas y fuentes de los problemas ambientales deben atenderse en forma prioritaria e integrada.

Principio Precautorio

Ley 25.675: Ante peligro de daño grave o irreversible, la ausencia de certeza científica no posterga medidas de protección.

Principio de Sustentabilidad

Art. 41 CN: Compatibilizar el desarrollo económico con la preservación de los recursos ambientales y paisajísticos.

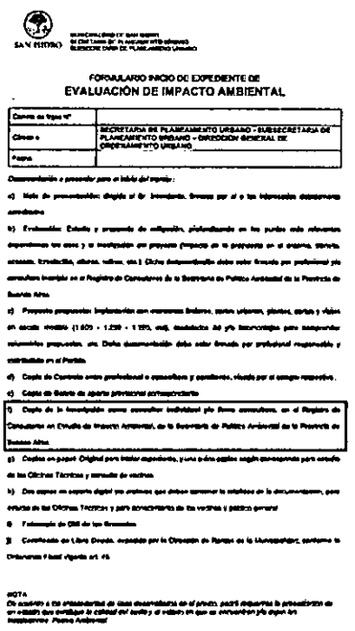
Principio de No Regresión Ambiental

Doctrina y jurisprudencia: Los niveles de protección ambiental alcanzados no deben ser reducidos por decisiones administrativas.

CAPITULO XIV

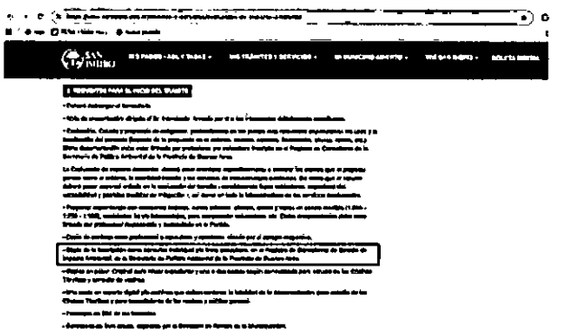
Falta de Acreditación de la Habilitación de los Profesionales Responsables y Consecuencias sobre la Validez del Procedimiento

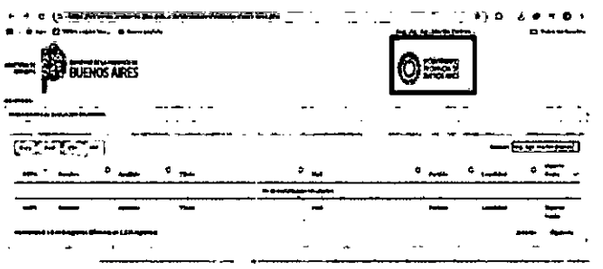
La Municipalidad de San Isidro exige expresamente, como condición para la tramitación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que la documentación sea elaborada por profesionales y/o consultoras inscriptos en el Registro Provincial correspondiente y que dicha circunstancia sea acreditada mediante la documentación respaldatoria pertinente.



FORMULARIO INICIO DE EXPEDIENTE DE
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Cuerpo de Vigas N°	
Cómo a	SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO - SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO - DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO
Fojas	

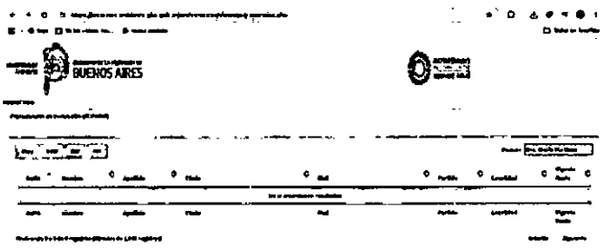




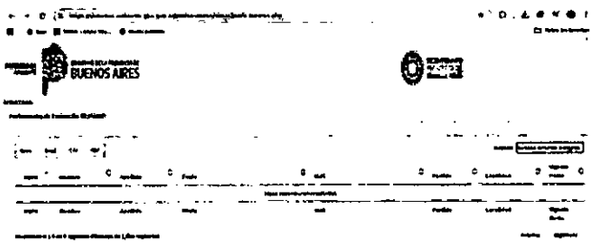
Ing. Agr. Martin Dotras - No inscripto - Fuente https://sistemas.ambiente.gba.gob.ar/profesionales/vistas/profesonales.php

401

CAPITULO XIV CONTINUACIÓN



. María Pía Mom - No Inscripta - Fuente https://sistemas.ambiente.gba.gob.ar/profesionales/vistas/profesionales.php



Lic. Mariano Ernesto Ramello - No Inscripto - Fuente https://sistemas.ambiente.gba.gob.ar/profesionales/vistas/profesionales.php

Corresponde destacar que no es función de los ciudadanos controlar la regularidad formal de los expedientes administrativos ni investigar la habilitación profesional de quienes intervienen en ellos. Esa tarea constituye una obligación indelegable de la Administración Pública.

La participación ciudadana ambiental fue concebida para que los vecinos puedan analizar el contenido técnico de los estudios, evaluar sus conclusiones y formular observaciones fundadas. No fue diseñada para que los ciudadanos deban verificar si quienes elaboraron dichos estudios cumplen con los requisitos mínimos de habilitación exigidos por la normativa vigente.

Precisamente por ello, la comprobación de tales extremos debe realizarse con carácter previo a la admisión del estudio, a su incorporación al expediente y, especialmente, antes de habilitar su difusión pública y someterlo a consulta ciudadana.

Resulta entonces inevitable preguntarse cómo pudo habilitarse la instancia de participación pública respecto de un Estudio de Impacto Ambiental sin que se encuentre acreditado, al menos de manera visible y verificable, el cumplimiento de uno de los requisitos básicos exigidos para su presentación.

La cuestión no es menor. La consulta pública constituye una etapa esencial del procedimiento de evaluación ambiental y presupone que la documentación sometida a consideración de la ciudadanía ha superado previamente los controles elementales de admisibilidad formal exigidos por el ordenamiento jurídico.

Si dichos controles no fueron realizados, o si el cumplimiento de tales requisitos no puede ser acreditado por la autoridad administrativa, *la validez misma de la documentación sometida a consulta pública queda seriamente comprometida*.

En consecuencia, hasta tanto se acredite de manera fehaciente la habilitación e inscripción de los profesionales responsables del Estudio de Impacto Ambiental en el registro provincial correspondiente, el informe presentado carece de los recaudos mínimos exigidos para su admisión dentro del procedimiento administrativo y no puede ser considerado como antecedente técnico válido para sustentar el análisis del expediente ni una eventual Declaración de Impacto Ambiental.

Por ello, corresponde que la autoridad administrativa se abstenga de otorgar valor técnico, jurídico o procedimental al Estudio de Impacto Ambiental presentado, suspenda su consideración dentro del expediente y requiera la acreditación previa y fehaciente del cumplimiento de los requisitos habilitantes exigidos por la normativa aplicable

CAPITULO XV

Petitorio

Solicitudes formales a las autoridades municipales de aplicación

Por todo lo expuesto, a las autoridades municipales de aplicación se solicita:

1. TENER POR FORMULADA LA OPOSICIÓN Y RECHAZO

Se nos tenga por presentados en tiempo y forma, y por formulada nuestra más enérgica oposición y rechazo a la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) presentada por la empresa desarrolladora en el marco del Expediente N° 158/2026, correspondiente al megaproyecto urbanístico pretendido en el inmueble de la calle General Alvear N° 1495, Martínez (Circunscripción III, Sección B, Fracción II, Parcela 1a).

2. CONSIDERACIÓN DE LOS ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL PREDIO

Se valoren expresamente los antecedentes administrativos correspondientes al inmueble objeto de análisis, incluyendo el Expediente N.° 17398-G-2015, el Decreto N.° 467/2016, el Expediente N.° 13064-S-2018, el Decreto N.° 109/2019 y los dictámenes técnicos emitidos en junio de 2020, fundamentando expresamente cualquier apartamiento respecto de los criterios allí sostenidos.

3. RECHAZO A LA ALTERACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL HISTÓRICAMENTE CONSOLIDADO

Se rechace toda propuesta que implique una alteración sustancial del modelo territorial históricamente consolidado y de las funciones ambientales, paisajísticas y urbanas de la Barranca de Martínez, sin una demostración suficiente de compatibilidad con los criterios urbanísticos, ambientales y paisajísticos que caracterizan al área.

4. CONSIDERACIÓN DEL EFECTO PRECEDENTE Y DEL IMPACTO ACUMULATIVO

Se evalúe expresamente el efecto precedente que la aprobación del proyecto podría generar respecto de otros inmuebles emplazados sobre la barranca, así como los impactos acumulativos derivados de la eventual reiteración de intervenciones de similares características.

5. EXIGENCIA DE FUNDAMENTACIÓN REFORZADA

Se dicte una resolución expresa, circunstanciada y debidamente fundada respecto de todas las observaciones formuladas en la presente presentación, indicando las razones técnicas, urbanísticas, ambientales y de interés público que eventualmente justifiquen la adopción de un criterio distinto al sostenido por los observantes.

6. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS DE MENOR IMPACTO

Se requiera la evaluación de alternativas de diseño, implantación y ocupación territorial de menor impacto ambiental, paisajístico y urbanístico, conforme lo señalado en la presente presentación.

7. DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL COMPONENTE DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD

Se declare la insuficiencia técnica del componente de tránsito y movilidad urbana, o en su defecto la del capítulo de tránsito debido al grave vicio metodológico en el diseño de las muestras (relevamientos realizados exclusivamente en la primera semana de enero de 2026) y a las inconsistencias e inexactitudes verificadas respecto de la conectividad del transporte público y de las arterias de acceso consideradas en el estudio.

8. DECLARACIÓN DE NULIDAD DEL PLAN FORESTAL

Se declare la nulidad del componente forestal por basarse en una premisa de factibilidad de trasplante que no se encuentra suficientemente acreditada respecto de setenta y nueve (79) ejemplares arbóreos de gran porte, incluyendo Araucarias y Tilos de significativa antigüedad y valor paisajístico, sin incorporar una adecuada valoración de los servicios ecosistémicos actualmente prestados por dichos ejemplares ni una evaluación suficiente de alternativas de diseño que permitan minimizar su afectación.

9. DESESTIMACIÓN Y RECHAZO DE PREMIOS URBANÍSTICOS

Se dejen sin efecto y se rechacen los incrementos solicitados al Factor de Ocupación Total (FOT) y densidad por vía de cesiones "voluntarias" (Art. 1.2.4.1 inc. 8) y el incremento previsto en el Art. 1.1.2.6 del COU, por resultar incompatibles con los objetivos de protección ambiental, paisajística y urbanística aplicables al sector.

CAPÍTULO XIV (CONTINUACIÓN)

10. APLICACIÓN DE LA RESTRICCIÓN POR PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se evalúe la aplicación rigurosa del Art. 1.2.1.19 del COU ("Protección Ambiental de Grandes Predios"), considerando, de corresponder, la reducción de hasta el 30% del FOS y del FOT a fin de preservar la absorción del suelo, la morfología nativa de la barranca y el paisaje protegido del distrito.

11. RECHAZO AL RELLENO, MODIFICACIÓN DE COTA Y EXCESO DE PARÁMETROS DE ALTURA

Se rechace la acopción de la cota +18,50 m como nivel de referencia del proyecto, así como las modificaciones topográficas proyectadas y los parámetros de altura propuestos, hasta tanto la autoridad competente determine de manera fundada su compatibilidad con la normativa aplicable, las condiciones topográficas del entorno y la preservación de las visuales protegidas hacia el río.

12. REQUERIMIENTO DE ESTUDIOS GEOTÉCNICOS E HIDROGEOLÓGICOS COMPLEMENTARIOS

Se requiera la producción de estudios geotécnicos e hidrogeológicos complementarios que permitan evaluar la estabilidad del terreno, el comportamiento de las napas, los efectos de las excavaciones proyectadas y los eventuales impactos sobre inmuebles linderos, previo a cualquier decisión de viabilidad ambiental, urbanística o constructiva.

13. SUSPENSIÓN INMEDIATA DEL TRÁMITE

Se disponga la suspensión de cualquier trámite de visado técnico, factibilidad ambiental, administrativa o autorización de obra hasta tanto se complete y evalúe la información topográfica exigida por el Art. 1.2.1.10.2 inciso d) del Código de Ordenamiento Urbano y se resuelvan de manera fundada las observaciones formuladas en la presente presentación.

14. FALTA DE ACREDITACIÓN DE LA HABILITACIÓN DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES

Se informe y acredite si los profesionales firmantes del Estudio de Impacto Ambiental y la firma consultora responsable se encontraban debidamente habilitados e inscriptos en el registro provincial correspondiente al momento de su presentación. Hasta tanto ello no sea acreditado de manera fehaciente, se solicita que el Estudio de Impacto Ambiental no sea considerado como antecedente técnico válido para la evaluación y resolución del presente expediente.

En resguardo del patrimonio ambiental, geológico, urbanístico e histórico de las Barrancas de Martínez, y en aplicación de los principios preventivo, precautorio y de sustentabilidad que deben orientar la actuación administrativa, solicitamos que se adopten las medidas necesarias para garantizar una evaluación integral, rigurosa y debidamente fundada del proyecto sometido a consideración, resolviendo en consecuencia conforme al interés público comprometido.

D42

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 15/07/2026 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de INTERPRETACION Y REGLAMENTO
SAN ISIDRO 16 de JULIO de 2026

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

JORGE ALVAREZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
23 JUN 2026
Hora 13:08
RECIBIDO