HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2026

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 334

Causante:

BLOQUE MOVIMIENTO DERECHO AL FUTURO

Objeto:

PROYECTO DE COMUNICACION
S/ UN INFORME RELACIONADO CON EL EXPTE. N°3/2026
REFERENTE A LA "EVALUACIÓN DE IMPACTO-AMBIENTAL -
AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL UNICENTER".-

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Movimiento Derecho al Futuro

2

San Isidro, 28 de mayo de 2026

VISTO:

El Expediente N° 3/2026 caratulado *"Evaluación de Impacto Ambiental - Factibilidad de Construcción para la Ampliación del Centro Comercial 'Unicenter', propiedad de CENCOSUD S.A."*, tramitado ante la Dirección General de Despacho y Legislación de la Municipalidad de San Isidro; y

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 8 de enero de 2026, se publicó el Edicto respectivo que da cuenta de la presentación efectuada por la firma CENCOSUD S.A. (CUIT N° 30-59036076-3), a través de su apoderada **Laura Beatriz Coria**, tendiente a obtener la factibilidad de construcción de una "Urbanización Especial para conjuntos no habitacionales";

Que, esta solicitud se realiza al amparo del artículo 1.2.1.1. Apartado B del Código de Ordenamiento Urbano (COU) local, con el objeto de ejecutar un mega proyecto de ampliación edilicia del Centro Comercial "Unicenter";

Que, el predio en cuestión cuenta con frentes hacia las arterias Edison N° 2680, Panamá N° 2501, Ruta Panamericana Acceso Norte Conscripto Marcelo Romero N° 301/303 y Caracas N° 2599 de la localidad de Martínez;

Que, la envergadura de una ampliación comercial de estas características por parte de CENCOSUD S.A. genera un impacto directo, profundo e irreversible sobre la trama urbana circundante, afectando sensiblemente la vida cotidiana de los vecinos y vecinas de Martínez y zonas aledañas;

Que, es función indelegable de este Cuerpo Deliberativo, en consonancia con las atribuciones fijadas por la *Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires* (Decreto-Ley 6769/58), velar por el planeamiento urbano, la preservación del ambiente, el correcto funcionamiento de los servicios públicos y la protección de los derechos de los usuarios, consumidores y vecinos;

Que, la Ley Provincial N° 11.723 (Ley Marco del Ambiente) establece en su artículo 17° la obligatoriedad de someter a procesos de Evaluación de Impacto Ambiental a aquellas obras o actividades que sean susceptibles de degradar el ambiente o afectar la calidad de vida de la población de manera significativa. Asimismo, consagra el derecho humano de acceso a la información ambiental y a la participación ciudadana efectiva;

Que, los vecinos y las cámaras de comercio locales manifestaron su preocupación ante la falta de precisiones técnicas públicas sobre el proyecto de ampliación;

Que, históricamente, el funcionamiento de estas grandes superficies comerciales ha provocado severas problemáticas en el Bajo de Martínez y zonas de influencia: colapso en la red de desagües pluviales y cloacales (que profundiza el flagelo de las inundaciones locales que ya

venimos reclamando), saturación vehicular, contaminación acústica y visual, alteración del espacio público y asfixia del comercio minorista de cercanía, motor genuino de la economía local;

Que, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, en su artículo 28°, garantiza el derecho a gozar de un ambiente sano y la obligación del Estado de preservar los recursos naturales, controlando el impacto ambiental de todas las actividades. A su vez, a nivel nacional, el artículo 41° de la Constitución Nacional consagra las bases del desarrollo sustentable y el derecho a un ambiente apto para el desarrollo humano, donde las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras;

Que, para este Bloque, la planificación de las ciudades no puede quedar supeditada exclusivamente a la rentabilidad y especulación de las corporaciones privadas.

Por las razones expuestas, el **Bloque Movimiento Derecho al Futuro** solicita el tratamiento y sanción del siguiente:

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 1°: El Honorable Concejo Deliberante de San Isidro solicita al Departamento Ejecutivo que, a través del área que corresponda, informe de manera detallada y por escrito en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles, las siguientes precisiones respecto al Expediente N° 3/2026 *"Evaluación de Impacto Ambiental - Ampliación Centro Comercial Unicenter"*:

a) **Detalle Técnico de la Ampliación:** Remita copia íntegra del proyecto arquitectónico presentado por CENCOSUD S.A., especificando la cantidad de metros cuadrados cubiertos y semicubiertos a construir, cantidad de nuevos locales comerciales, modificaciones en las áreas de estacionamiento y alteración de los factores de ocupación del suelo (FOS y FOT).

b) **Estudios de Impacto Ambiental e Infraestructura:** Remita copia del Estudio de Impacto Ambiental presentado por la firma privada. Especifique si se han realizado y evaluado estudios de factibilidad hidráulica frente al riesgo de colapso de los desagües pluviales en Martínez, considerando las reiteradas inundaciones que sufren los barrios de la localidad.

c) **Impacto Vehicular y de Movilidad Urbana:** Detalle si el proyecto cuenta con un Estudio de Impacto de Tránsito y Fluidez Vehicular para las arterias Edison, Panamá, Caracas y la colectora de la Ruta Panamericana, zonas que actualmente ya presentan niveles críticos de saturación vial. Informar qué obras de mitigación vial se le exigirán a la empresa.

d) **Factibilidad de Servicios Públicos:** Remita las constancias de factibilidad técnica otorgadas por las empresas prestatarias de servicios esenciales (AYSA S.A. para agua y cloacas, e EDENOR S.A. para energía eléctrica), garantizando que el descomunal consumo de la nueva estructura comercial no afectará el suministro regular y la presión de los servicios en los hogares de los vecinos residenciales de la zona.

e) **Mecanismos de Participación Ciudadana:** Informe de qué manera el Departamento Ejecutivo garantizará el derecho a la participación y debate público de los vecinos afectados, indicando si se prevé la realización de una Audiencia Pública Obligatoria más allá de la mera consulta de edictos web.

f) **Impacto en el Comercio Local:** Precise si se contemplaron variables de impacto socioeconómico sobre el entramado comercial minorista y los centros comerciales a cielo abierto de San Isidro, a los fines de evitar la destrucción de puestos de trabajo locales.

ARTÍCULO 2°: De forma.-

Manuela Schuppisser
PRESIDENTA
BLOQUE Movimiento Derecho al Futuro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 17/6/26 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Planeamiento Urbano Fest. y Ambiente
SAN ISIDRO 18 de junio de 2026

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

JORGE ALVAREZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
08 JUN 2026
Hora 13:48
RECIBIDO