HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2026

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 382

Causante:

VARIOS SEÑORES CONCEJALES

Objeto:

PROYECTO DE COMUNICACION
S/ UN INFORME RELACIONADO CON EL EXPTE N° 158/2026, CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE SITO EN LA CALLE GRAL. ALVEAR N°1495, DE LA CIUDAD DE MARTÍNEZ.-

382

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

51

San Isidro, 10 de junio de 2026.

Al Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

El expediente N° 158/2026, caratulado como *"Evaluación de Impacto Ambiental"* correspondiente al inmueble sito en la calle General Alvear N° 1495 de la localidad de Martínez (Nomenclatura Catastral: Circ. III, Secc. B, Fracc. II, Parc. 1A); y

CONSIDERANDO:

Que la tramitación del mencionado expediente ha generado una profunda preocupación en la comunidad, motivada en la afectación directa y la potencial ruptura morfológica del tejido urbano consolidado en el sector de las Barrancas de Martínez;

Que dicha zona se caracteriza tradicionalmente por ser de carácter abierto, de baja densidad y por albergar grandes masas arboladas que configuran la identidad paisajística y ambiental protegida de la costa de nuestro distrito;

Que el artículo 1.2.1.1 del Código de Planeamiento Urbano (COU), relativo a "URBANIZACIONES ESPECIALES", establece taxativamente que *"Toda fracción de tierra ubicada en cualquier zona del Partido, cuya superficie sea igual o mayor a 1 Hectárea, o tenga las características de manzana conformada, <u>podrá</u> ser considerada como una Urbanización Especial..."*;

Que el uso del término "podrá" denota una facultad netamente discrecional del Departamento Ejecutivo, lo que implicaría que las autoridades municipales no se encontrarían obligadas a dar curso o aceptar las propuestas presentadas por los desarrolladores privados si estas colisionaran con el interés público;

Que, asimismo, se observa que el Departamento Ejecutivo habría consentido la aplicación de premios urbanísticos mediante el Artículo 1.2.4.1 inc. por la supuesta cesión "voluntaria" de superficie, sumando a ello un incremento del 10% amparado en el Art. 1.1.2.6 del COU;

Que la acumulación de estos beneficios normativos derivaría en un aumento neto de la superficie construible que, prima facie, podría desnaturalizar el propósito original de los incentivos previstos en la norma, orientándolos aparentemente a favorecer un desarrollo inmobiliario en detrimento del entorno;

Que resultaría llamativo que, frente a la magnitud del proyecto, presuntamente se hubiera omitido la aplicación del artículo 1.2.1.19 del COU ("Protección Ambiental de Grandes Predios"), el cual faculta a la autoridad municipal a dictaminar una reducción de hasta el 30% del FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y del FOT (Factor de Ocupación Total) con el objeto de conservar las condiciones de absorción del suelo, la morfología de la barranca y el paisaje;

Que esta llamativa preeminencia en la aplicación de criterios de máxima flexibilidad para el otorgamiento de premios, en contraste con la aparente renuencia a aplicar las herramientas de restricción ambiental y morfológica vigentes, podría configurar un trato dispar o una interpretación excesivamente laxa de la normativa en favor de los intereses del desarrollador;

Que se puede percibir una manifiesta contradicción entre el discurso oficial de protección de las Barrancas y las acciones administrativas que, en la práctica, viabilizan un megaproyecto inmobiliario de un impacto potencialmente irreversible sobre el patrimonio natural del municipio;

Que los vecinos observamos con sospecha cómo el Intendente, habiendo propuesto públicamente desde el año 2024 la preservación de la barranca, hecho que se pudo plasmar formalmente en mayo de 2025 mediante una modificación al Código de Planeamiento Urbano, parecería convalidar ahora este megaproyecto inmobiliario;

Que pretender ampararse en una supuesta "anterioridad temporal a la aprobación de las reformas al código" del proyecto como excusa para su viabilización resultaría un argumento débil, fácilmente rebatible y que parecería subestimar la capacidad de análisis de la ciudadanía, toda vez que el Ejecutivo ha tenido y tiene las herramientas legales y las

facultades discrecionales suficientes para desestimar de hecho la presentación, sin consecuencias legales para con el municipio y no lo ha hecho;

Que el propio Código de Ordenamiento Urbano encuadra estos predios dentro de la categoría de "Tratamiento Especial", reservando al Departamento Ejecutivo la potestad de aprobar o rechazar las propuestas conforme a criterios urbanísticos, ambientales y de interés público, por lo que el destino del expediente depende exclusivamente de la decisión política que adopte el Intendente a partir del dictamen técnico;

Que, habiendo ingresado este expediente en el año 2026, precisamente cuando comenzaba a debatirse una nueva propuesta orientada a profundizar aún más los estándares de protección e intangibilidad de las barracas, y teniendo presente que entre 2024 y 2026 no existió un cambio de paradigma que justificara apartarse de los principios de preservación promovidos por el propio Municipio; por el contrario, las iniciativas impulsadas durante ese período reflejan una continuidad y profundización de los criterios proteccionistas;

Que pretender justificar la viabilidad de la obra por su fecha de ingreso no solo desconocería el alcance de las facultades regulatorias del Ejecutivo, sino que obligaría a la ciudadanía a preguntarse, con legítimo derecho, qué extrañas razones justificarían que los principios rectores invocados por el Municipio para proteger la barranca resulten aplicables antes y después de este expediente, pero soslayados precisamente al momento de resolverlo;

Que esta llamativa preeminencia en la aplicación de criterios de máxima flexibilidad y otorgamiento de premios para el desarrollador, en contraste con la aparente renuencia a aplicar las restricciones ambientales vigentes, podría alimentar la sospecha pública de una presunta connivencia o un trato preferencial rayano en la ilegalidad, en desmedro de la calidad de vida de los vecinos;

Que es un deber imperativo de este Cuerpo Deliberativo fiscalizar el uso de las facultades discrecionales del Departamento Ejecutivo para garantizar que las mismas se ejerzan en favor del bien común y la sustentabilidad urbana, alejando cualquier sospecha de arbitrariedad, connivencia o desvío de poder;

Que, asimismo, resulta importante advertir sobre la habitual dilación, demora o falta total de respuestas en la que incurre el Departamento Ejecutivo para responder a los pedidos de informes emanados de este Cuerpo, lo cual menoscaba la función de control de este Poder Legislativo;

Que, en virtud de lo anteriormente expresado, y dado que los plazos para que los vecinos y las organizaciones de la sociedad civil presenten su oposición o realicen observaciones en el marco del proceso de Evaluación de Impacto Ambiental revisten un carácter perentorio, cualquier demora en el suministro de información pública configuraría una situación de indefensión y una potencial vulneración del derecho a la participación ciudadana;

Que, ante el riesgo de que los plazos legales venzan sin que este Cuerpo ni la comunidad cuenten con las precisiones técnicas solicitadas, deviene indispensable y prudente requerir la suspensión provisoria de todos los términos administrativos y legales vinculados al mencionado expediente, hasta tanto se reciba la contestación íntegra del presente requerimiento;

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

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 1°.- El Honorable Concejo Deliberante solicita al Departamento Ejecutivo que informe sobre los siguientes puntos relacionados con el Expediente N° 158/2026:

a) Los fundamentos técnicos, ambientales y urbanísticos por los cuales se decidió dar curso a la solicitud que dio origen al mencionado expediente, detallando qué análisis de oportunidad, mérito y conveniencia justificaron viabilizar la propuesta en una zona de alta sensibilidad patrimonial.

382

b) Los motivos por los cuales se habría optado por aplicar de manera favorable los criterios discrecionales del artículo 1.2.1.1 ("Urbanizaciones Especiales"), del artículo 1.2.4.1 (premios por cesión de superficie) y del artículo 1.1.2.6 del COU, explicitando cómo se compatibilizan dichos incrementos de constructibilidad con la preservación del sector de las Barrancas de Martínez.

c) Las razones técnico-jurídicas por las cuales se habría desestimado o no se habría dado tratamiento a la aplicación de las restricciones previstas en el artículo 1.2.1.19 del COU ("Protección Ambiental de Grandes Predios"), que faculta a reducir hasta un 30% el FOS y el FOT en resguardo del suelo y el paisaje.

d) Los argumentos legales y doctrinarios que justificarían la eventual aplicación del criterio de "anterioridad temporal" del proyecto frente a las reformas proteccionistas de mayo de 2025 y los debates del corriente año 2026, detallando por qué se habrían omitido las facultades de rechazo que posee el Ejecutivo para predios de "Tratamiento Especial".

e) Copia íntegra de los informes técnicos, dictámenes jurídicos, solicitudes de información y toda otra documentación que consten en los instrumentos administrativos correspondientes.

ARTÍCULO 2°.- Solicítase al Departamento Ejecutivo que, en virtud de los plazos perentorios que rigen el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental y atendiendo a la necesidad de garantizar el acceso a la información de manera oportuna, se sirva disponer la inmediata suspensión de todos los plazos legales y administrativos en curso dentro del Expediente N° 158/2026, hasta tanto este Cuerpo Deliberativo reciba de forma completa y satisfactoria la contestación requerida en el Artículo 1° de la presente Comunicación.

ARTÍCULO 3°.- De forma.-

Lic. María Fernanda Giordani
PRESIDENTE
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Dra. Bárbara Broese
CONCEJAL
BLOQUE Acción Vecinal San Isidro es Distinto
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

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

Alberto Tripodi
CONCEJAL
BLOQUE Unión Cívica Radical
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 Planif. Urbano Just. 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
11 JUN 2026
Hora 11:46
RECIBIDO