HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2026

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 346

Causante:

BLOQUE MOVIMIENTO DERECHO AL FUTURO

Objeto:

PROYECTO DE COMUNICACION
S/ UN INFORME RELACIONADO CON EL PROYECTO URBANISTICO DE LA CALLE GRAL. ALVEAR N° 1495, DE LA CIUDAD DE MARTÍNEZ.-

346

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Movimiento Derecho al Futuro

14

San Isidro, 10 de junio de 2026

VISTO:

El Expediente Municipal N° 158/2026, caratulado como "Proyecto Urbanístico Calle General Alvear N° 1495 - Martínez", mediante el cual se tramita la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) para un desarrollo inmobiliario de gran escala en la costa del Río de la Plata, y;

CONSIDERANDO:

Que, un grupo de vecinos y ciudadanas del partido de San Isidro ha manifestado formalmente su profunda preocupación, oposición y rechazo a los términos de la citada Evaluación de Impacto Ambiental, alertando sobre graves inconsistencias técnicas, metodológicas y normativas en el proyecto propuesto;

Que, el inmueble afectado se encuentra ubicado en la calle Gral. Alvear 1495/1501 de la localidad de Martínez (Nomenclatura Catastral: Circ. III, Secc. B, Fracc. II, Parc. 1A), contando con una superficie total de 21.870,49 m² bajo la Zonificación vigente "Rb2 - Radio 2 - Residencial Exclusiva", cuyo uso permitido por el Código de Ordenamiento Urbano (COU) es el de vivienda unifamiliar;

Que, el proyecto bajo análisis plantea una ruptura morfológica del tejido urbano consolidado en el sector de las Barrancas de Martínez, caracterizado por ser de carácter abierto, de baja densidad y con la preexistencia de grandes masas arboladas que configuran la identidad paisajística protegida de la costa del distrito;

Que, el desarrollador privado pretende la aplicación de premios urbanísticos mediante el Artículo 1.2.4.1 inc. 8 del COU invocando una supuesta cesión "voluntaria" de 831,15 m² para elevar el Factor de Ocupación Total (FOT) de 16.576,20 m² a 18.073,07 m², sumando además un incremento discrecional del 10% amparado en el Art. 1.1.2.6 del COU; lo que generaría un aumento neto de 3.304,18 m² de constructibilidad (equivalente a 6 unidades funcionales extras de aproximadamente 550 m² cada una), desnaturalizando el propósito del incentivo normativo;

Que, los vecinos denuncian la omisión en el expediente de la aplicación del Art. 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 y del FOT para conservar justamente las condiciones de absorción del suelo, la morfología de la barranca y el paisaje;

Que, existen antecedentes administrativos desfavorables de alta relevancia técnica para este predio, tales como el rechazo del Expte. N.° 13064-S-2018 (viviendas multifamiliares para 160 habitantes) mediante Decreto N.° 109/2019, y el dictamen desfavorable de la

Dirección General de Ordenamiento Urbano en junio de 2020 ante un proyecto similar de 31 unidades multifamiliares, concluyendo en su momento que impactaría negativamente sobre el entorno;

Que, la documentación presentada por la empresa consultora *Soil Keeper S.A.* adopta una cota de referencia de +18,50 m (el punto más alto del predio) como "nivel cero", forzando un relleno de la barranca de más de 1 metro de altura hacia las propiedades vecinas y encubriendo una estructura real de más de 10 metros de altura a través de un "soterramiento artificial" de 1,85 metros, lo que violaría el plano límite absoluto de la zona costera;

Que, se evidencia una invasión edilicia sobre el "Área Intangible" protegida por el Artículo 1.1.2.4 del COU, proyectándose estructuras de departamentos y una piscina común de grandes dimensiones (44 m de largo por 15 m de ancho) sobre la pendiente natural de la barranca, afectando críticamente el escurrimiento natural de las aguas;

Que, el componente de Tránsito y Movilidad Urbana de la EIA adolece de un grave vicio metodológico al realizar muestreos de flujo vehicular restringidos exclusivamente a la primera semana de enero de 2026, omitiendo el escenario real de máxima demanda escolar, administrativa y laboral del año; e incorporando datos falsos como la supuesta circulación de la Línea de colectivos 60 por la Av. del Libertador en Martínez (la cual circula a 1.600 metros de distancia) e inconsistencias en la distancia a la estación de trenes;

Que, la etapa constructiva prevé un colapso logístico sobre las arterias locales y la Av. del Libertador, estimando un flujo continuo de transporte pesado para remoción de suelo de un volumen de tierra que demandará al menos 9.600 viajes de camiones, destruyendo potencialmente la capa de rodamiento y las bases estructurales de las calzadas residenciales sin que se evalúen los costos de reparación para el Municipio;

Que, la excavación crítica de 6 metros de profundidad para cocheras subterráneas plantea un riesgo de "decapitación geológica", alterando el drenaje de agua de lluvia, las napas freáticas y la estabilidad estructural del talud, con peligro de agrietamientos en viviendas linderas ante la falta de estudios geotécnicos e hidrogeológicos robustos en la presentación;

Que, el plan forestal de la obra implica una destrucción masiva de 79 ejemplares arbóreos (11 nativos y 68 exóticos en estado "muy bueno"), previendo el trasplante de individuos de gran porte como *Araucarias* y *Tilos* de más de 30 metros de altura, lo cual constituye una irresponsabilidad biológica por las nulas probabilidades de supervivencia de dichas especies, omitiendo además la valorización de los servicios ecosistémicos que prestan actualmente en materia de absorción hídrica y regulación térmica;

Que, del control del expediente efectuado por los vecinos en los padrones públicos de la Provincia de Buenos Aires, no surge acreditada la debida inscripción obligatoria en el Registro Provincial de Profesionales de Evaluación Ambiental (RUPAYAR) de los firmantes del estudio (*Ing. Agr. Martín Dotras, María Pía Mom y Lic. Mariano Ernesto Ramello*), vicio formal que comprometería la validez de todo el procedimiento administrativo de consulta pública;

Que, en virtud de los Principios Preventivo, Precautorio, de Sustentabilidad y de No Regresión Ambiental consagrados en el artículo 41 de la Constitución Nacional y en la Ley General del Ambiente N° 25.675, resulta un deber indelegable de este cuerpo legislativo y del Departamento Ejecutivo extremar las exigencias de control y resguardar el patrimonio geológico, urbanístico e histórico de San Isidro;

Que, frente a la magnitud del proyecto, la sensibilidad ambiental del predio, los antecedentes administrativos desfavorables existentes y la eventual aplicación de mecanismos excepcionales de edificabilidad, resulta indispensable conocer con precisión qué áreas municipales intervinieron, qué informes técnicos fueron producidos, si existieron observaciones internas, qué alternativas fueron evaluadas y cuál es el interés público concreto que justificaría apartarse del régimen ordinario previsto para el sector;

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 de la Secretaría de Planeamiento Urbano, o mediante el área que corresponda, tenga a bien brindar un informe detallado en un plazo de treinta (30) días sobre los siguientes puntos referidos al trámite del **Expediente N° 158/2026**:

a) Si los profesionales firmantes de la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto sito en General Alvear 1495/1501 (*Ing. Agr. Martín Dotras, María Pía Mom y Lic. Mariano Ernesto Ramello*), así como la empresa consultora *Soil Keeper S.A.*, se encontraban debidamente inscriptos y habilitados en el Registro de Profesionales de Evaluación Ambiental de la Provincia de Buenos Aires al momento de ingresar la presentación municipal. Adjunte documentación respaldatoria.
b) Indique bajo qué criterios técnicos y ambientales las dependencias municipales justifican la consideración de los aumentos y premios de edificación solicitados para el Factor de Ocupación Total (FOT) en base al Art. 1.2.4.1 inc. 8 y Art. 1.1.2.6 del COU, considerando que el uso permitido en la zona es de vivienda unifamiliar de baja densidad.

c) Informe los motivos por los cuales no se ha aplicado de forma rigurosa la restricción prevista 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 a fin de preservar la absorción del suelo y la topografía natural de la barranca.

d) Remita constancia de si el desarrollador cumplimentó la presentación obligatoria de planos de altimetría con curvas de nivel detalladas del terreno natural, niveles de vereda exactos y niveles del entorno inmediato de las viviendas linderas, de acuerdo a las exigencias explícitas del Art. 1.2.1.10.2 Ítem D del COU.

e) Detalle el análisis realizado por las Oficinas Técnicas respecto del avance constructivo y de movimientos de suelo (incluyendo la piscina de 44x15 metros) sobre el "Área Intangible" de la barranca natural fijada por el Artículo 1.1.2.4 del COU.

f) Explique de qué manera se prevé mitigar el impacto geológico, estructural e hidrogeológico derivado de la excavación masiva de más de 6 metros de profundidad para subsuelos de cocheras, y si se han exigido estudios geotécnicos complementarios para asegurar la estabilidad del talud y de los inmuebles linderos.

g) Precise las razones técnicas por las cuales se consideró científicamente válido un estudio de flujo vehicular y vial diseñado en base a muestras tomadas exclusivamente durante la primera semana de enero de 2026, aclarando asimismo las flagrantes contradicciones del informe respecto de la circulación de la Línea de colectivos 60 por la Av. del Libertador de Martínez y las distancias reales a los nodos de transporte ferroviario.

h) Remita información sobre si la empresa prestadora *AySA* ha emitido la correspondiente Factibilidad Técnica de Conexión de infraestructura sanitaria para absorber la demanda del megaproyecto.

i) Precise qué plan de contingencia e infraestructura vial implementará el Municipio ante el flujo estimado de tránsito pesado de obra (aproximadamente 9.600 viajes de camiones pesados durante la excavación) y de qué manera se garantizará que los costos económicos por el desgaste o destrucción de las calzadas locales de Martínez no sean transferidos al erario público municipal.

j) Informe si se evaluaron alternativas de diseño urbanístico de menor intervención que eviten la remoción y el pretendido trasplante de los setenta y nueve (79) ejemplares arbóreos afectados, detallando el estudio biológico de viabilidad individualizado para los ejemplares añosos de *Araucarias* y *Tilos* de más de 30 metros de altura presentes en el predio.

k) Informe cuál es el interés público concreto, específico y debidamente fundamentado que, a criterio de las áreas técnicas competentes, justificaría la aplicación de mecanismos excepcionales de incremento de edificabilidad, densidad o aprovechamiento urbanístico respecto del régimen ordinario previsto por el Código de Ordenamiento Urbano para el sector, detallando los beneficios públicos, urbanísticos,

ambientales o comunitarios que se estima obtener como consecuencia de dicha decisión.

l) Precise si, al momento de analizar el Expediente N.º 158/2026, fueron considerados los antecedentes administrativos vinculados al mismo inmueble, en particular el Expediente N.º 13064-S-2018 rechazado mediante Decreto N.º 109/2019 y las actuaciones posteriores que concluyeron con dictámenes técnicos desfavorables en el año 2020. En caso de haberse arribado a criterios diferentes, informe cuáles son las circunstancias técnicas, urbanísticas, ambientales o normativas nuevas, objetivas y verificables que justificarían apartarse de las conclusiones sostenidas en dichas evaluaciones precedentes.

m) Indique si las áreas técnicas municipales han elaborado un análisis comparativo de alternativas de desarrollo para el predio que contemple escenarios de menor intensidad constructiva, menor densidad poblacional y menor intervención sobre la barranca y el arbolado existente, detallando las razones por las cuales la propuesta actualmente sometida a evaluación habría sido considerada la alternativa más adecuada desde el punto de vista urbanístico y ambiental.

n) Informe qué áreas, dependencias, direcciones, subsecretarías y secretarías municipales han intervenido hasta la fecha en la evaluación, análisis o tramitación del Expediente N.º 158/2026, indicando fecha, objeto de la intervención, funcionario responsable y documentación producida, acompañando copia de los informes, dictámenes, notas o actuaciones correspondientes.

o) Informe si, a la fecha de respuesta del presente requerimiento, existen informes técnicos,dictámenes, notas internas, actuaciones o recomendaciones emitidas por dependencias municipales que cuestionen, observen, condicionen o formulen reparos respecto de cualquier aspecto del proyecto. En caso afirmativo, remita copia íntegra de dichas actuaciones e indique el estado actual de tratamiento de cada una de ellas

p) Informe si las áreas técnicas intervinientes han evaluado los efectos acumulativos que podrían derivarse de la aprobación de proyectos de similares características en otros predios de la barranca o del corredor costero, indicando de qué manera se consideró el riesgo de generación de antecedentes urbanísticos susceptibles de alterar progresivamente el modelo territorial, paisajístico y ambiental protegido por el Código de Ordenamiento Urbano.

Artículo 2°: Solicítese al Departamento Ejecutivo que evalúe disponer la suspensión de los plazos procedimentales de visado técnico, factibilidad urbanística o autorizaciones provisorias de obra en el marco del Expediente N° 158/2026 hasta tanto no sean respondidas de manera completa, fundada y documentada las observaciones técnicas, ambientales, urbanísticas y procedimentales formuladas por los vecinos y las requeridas en la presente comunicación.-

Artículo 3°: De forma.-

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

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante
su sesión de fecha 17/6/26 pase el presente
diente para su dictamen a la Comisión de
Planeamiento Urbano Seguridad
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 10:04
RECIBIDO