HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2026

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 309

Causante:

VARIOS SEÑORES CONCEJALES

Objeto:

PROYECTO DE COMUNICACION
S/ UN INFORME RELACIONADO CON EL PROYECTO "SAN ISIDRO PLAN URBANO COSTERO" (SIPUC).-

309

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

25

San Isidro, 27 de mayo de 2026.

Al Honorable Concejo Deliberante

VISTO:

El descubrimiento de posibles planos de un sector del proyecto "San Isidro Plan Urbano Costero (SIPUC)" contenidos en un Estudio de Impacto Ambiental presentado por un desarrollador inmobiliario privado para las barrancas de San Isidro y;

CONSIDERANDO:

Que, desde el inicio de la actual gestión municipal, el Departamento Ejecutivo ha hecho bandera pública de la existencia de un macroproyecto urbanístico para la Costa de San Isidro, utilizándolo como argumento de su plataforma de gobierno;

Que este Honorable Concejo Deliberante, haciendo eco del derecho a la información de los vecinos y en cumplimiento de sus facultades de control, ha solicitado formalmente y en reiteradas oportunidades que se exhiban los planos, lineamientos y especificaciones técnicas de dicho masterplan costero, recibiendo como única respuesta el silencio, la evasiva o la afirmación corporativa de que el mismo se encontraba en "proceso de desarrollo de ideas";

Que la opacidad oficial llegó a su punto cúlmine durante el mes de junio del año 2025, cuando el Departamento Ejecutivo decidió vetar una ordenanza que declaraba paisaje protegido un sector de la costa, aduciendo de forma genérica e infundada que el texto normativo se contraponía al "San Isidro Plan Urbano Costero (SIPUC)" que el municipio estaba diseñando;

Que, sin embargo, al ser consultados los funcionarios sobre las razones específicas de tal incompatibilidad y sobre el contenido del supuesto proyecto, volvieron a brindar respuestas ambiguas, ocultando los planos del proyecto a los vecinos y a sus representantes;

Que, con profunda sorpresa, se ha tomado conocimiento que un emprendimiento inmobiliario privado ha presentado un Estudio de Impacto Ambiental para una fracción de tierra ubicada en las históricas Barrancas de San Isidro, el cual, entre otras graves irregularidades, altera significativamente la morfología urbana de la zona y vulnera de manera flagrante el Principio de Intangibilidad de las Barrancas protegido por normativas locales;

Que, de la compulsa detallada del mencionado Estudio de Impacto Ambiental, específicamente en su Página 22, se observa un plano de implantación sobre la fracción de tierra que el desarrollador debe ceder por ley al Municipio para espacio público urbano, destinado teóricamente a la ampliación de la senda aeróbica existente;

Que, lejos de limitarse a una mera previsión de cesión, el plano presentado por el privado va escandalosamente más allá, integra de forma unificada dicha fracción con el parque público ubicado del otro lado de las vías del denominado "Tren de la Costa", graficando y describiendo con un nivel de detalle milimétrico el proyecto ya desarrollado de la Costa de San Isidro;

Que incluso se llega a mencionar en otro plano de la presentación mencionada, página 118, que la cantidad de espacios de estacionamientos son aproximadamente 50 en el sector del parque actualmente existente y de aproximadamente 150 en el sector donde actualmente funciona el espacio público denominado Puerto Libre;

Que este hallazgo documental, de ser cierto, constituye una prueba indubitable de una gravedad institucional sin precedentes. Si el plano que figura en el expediente del privado es efectivamente el proyecto que planea realizar el municipio, cabe preguntarse ¿Cómo es posible que un desarrollador inmobiliario particular cuente con información técnica oficial que a los vecinos y a los concejales de San Isidro se les ha negado sistemáticamente durante más de dos años?;

Que sería altamente sospechoso y alarmante que un particular utilice información privilegiada como uno de los fundamentos para justificar la implantación de un

megaproyecto inmobiliario que nada tiene que ver con el entorno, y de esta manera lograr su aprobación por parte de los mismos funcionarios municipales que tienen responsabilidad sobre el proyecto de la costa de San Isidro;

Que el acceso a información pública de manera exclusiva y reservada por parte de un agente económico inmobiliario configura una ventaja comercial y corporativa intolerable en el marco de la ética pública. El desarrollador privado estaría utilizando un plan estatal oculto como una "bondad" o plusvalía de su propio negocio inmobiliario para valorizar la venta de sus unidades, lo que representa el uso espurio de información privilegiada;

Que esta situación habilitaría las más serias y fundadas sospechas de connivencia, tráfico de influencias y conflicto de intereses. Sería legítimo conjeturar si existen altos funcionarios municipales que operan en las sombras como socios, asesores o facilitadores del desarrollo inmobiliario privado y que, en consecuencia, habrían filtrado la información técnica que se le retacea a la ciudadanía;

Que bajo ninguna lógica técnica, económica o corporativa se puede asumir que el desarrollador privado gastó tiempo, recursos profesionales y dinero en diseñar un plano y un render *imaginario* de la costa pública que no fuera el real;

Que, en tal sentido, es importante manifestar que, si el plano fuera real, su contenido es alarmante;

Que, según se desprende del posible plano filtrado, el proyecto oficialista para la costa generaría una incomprensible agresión ambiental, la eliminación de una parte sustancial del predio de Puerto Libre para la construcción de playones de estacionamiento vehicular, y la ampliación del estacionamiento existente en el sector de la calle Alvear. Esto implica cubrir con miles de metros cuadrados de hormigón y cemento la costa absorbente de San Isidro, destruyendo espacios verdes consolidados y vulnerando la Ley General del Ambiente Nº 25.675;

Que, asimismo, se advertiría la instalación de un tablestacado (muro de contención rígido que se hinca verticalmente en el terreno) a lo largo de todo el frente del sector público

conocido como la costa de la calle Alvear. La incorporación de esta estructura artificial alteraría drásticamente la dinámica hidrológica de la costa natural, eliminando la playa de degradación suave que amortigua el oleaje y acelera la erosión de los sectores linderos debido al efecto de rebote del agua. Además, este tipo de intervenciones interrumpiría la conectividad ecológica entre el río y la tierra, sepultando el sustrato natural y destruyendo el hábitat de la flora y fauna rioplatense, transformando un ecosistema vivo en un paredón artificial e inaccesible;

Que el hecho de que el desarrollador privado dé por sentada la construcción exacta de ese parque público y de la senda, compartiendo la planimetría como un hecho consumado, demostraría que el Departamento Ejecutivo y el privado podrían haber actuado coordinadamente a espaldas de la comunidad. El municipio parece que le habría "entregado el diseño de la obra pública" al privado antes de que el proyecto inmobiliario pase por los mecanismos obligatorios de consulta pública, audiencia con los vecinos y convalidación;

Que este comportamiento vulneraría de manera directa el Acuerdo de Escazú (Ley Nacional Nº 27.566), el cual garantiza el acceso a la información ambiental, la participación pública y el acceso a la justicia en asuntos ambientales en América Latina y el Caribe, obligando a los Estados a proveer información de manera transparente y no discriminatoria;

Que la destrucción de la morfología urbana de las barrancas, y la posible violación de su intangibilidad y la cementación de la costa pública bajo la farsa de un progreso, exige una inmediata e integral rendición de cuentas por parte de las autoridades municipales;

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, informe de manera detallada, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles, sobre los siguientes puntos:

a) Aclare de forma categórica si el plano de implantación, desarrollo y diseño de la Costa de San Isidro que figura inserto en la Página 22 y 118 del Estudio de Impacto Ambiental presentado por un desarrollador inmobiliario privado para la fracción de las Barrancas de San Isidro, corresponde al proyecto oficial del Departamento Ejecutivo.

b) De ser así explique detalladamente los motivos y las vías administrativas por las cuales la desarrolladora obtuvo planos o directivas técnicas precisas del mencionado proyecto costero municipal, precisando qué funcionario, secretaría o subsecretaría habría autorizado la entrega de dicha documentación e información de carácter privilegiado.

c) Informe las razones por las cuales el Departamento Ejecutivo ha negado sistemáticamente a este Honorable Concejo Deliberante y a los vecinos de San Isidro el acceso al plano que hoy podría encontrarse incorporado y publicitado en el expediente de un negocio inmobiliario privado.

d) Detalle si el proyecto que el municipio planifica para la costa contempla, tal como lo expone el plano del privado, la reducción de la superficie verde del predio "Puerto Libre" y del sector de la calle Alvear para la implantación de estacionamientos que reduciría de manera significativa los espacios verdes existentes. En caso afirmativo, remita los estudios de impacto ambiental y de absorción de suelos que justifiquen técnicamente dicha afectación.

e) Remita de manera inmediata y en soporte digital e impreso copia fiel de la totalidad del al "San Isidro Plan Urbano Costero (SIPUC)" o Masterplan costero, incluyendo planos de zonificación, presupuestos estimativos, plazos de ejecución y la totalidad de las actas de las áreas técnicas intervinientes.

f) Precise si algún funcionario que se desempeñe actualmente en el Departamento Ejecutivo o que haya tenido intervención en el diseño del plan de la costa posee, de forma

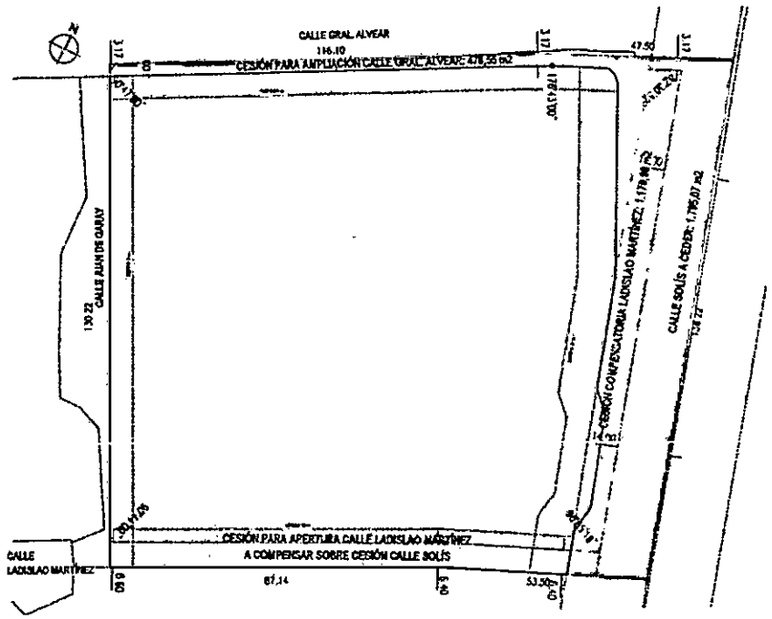
directa o indirecta, a través de terceras personas o sociedades, vinculación profesional, societaria o de consultoría con el grupo desarrollador del emprendimiento inmobiliario en las barrancas mencionado en el visto.

ARTÍCULO 2°.- De forma.

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

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

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



Cesión de la calle Juan Díaz Solís		1,795.07 m2
Cesión de la calle Alvear para Ensanche voluntario (3m)		476.55 m2
Superficie ½ de la calle Ladislao Martínez	825.38 m2	
Cesión compensatoria de L. Martínez sobre Solís		1,179.98 m2
Diferencia de cesión voluntaria sobre Solís	354.60 m2	
Total Cesiones		3,451.60 m2

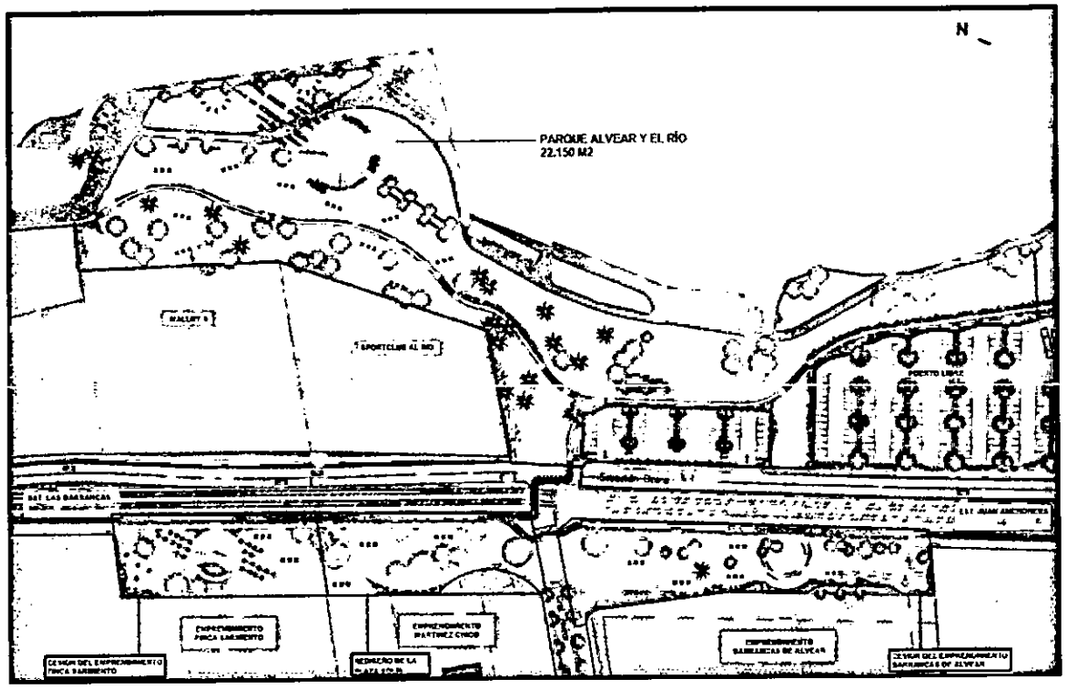


Figura 4. Conformación del predio. Cesión para la plaza pública ligada a la cesión del predio vecino para conformar la continuidad de un espacio verde lineal frente a la costa del Rio, en respuesta a un plan urbanístico de la Municipalidad de San Isidro y cesión para ensanche calle Alvear.

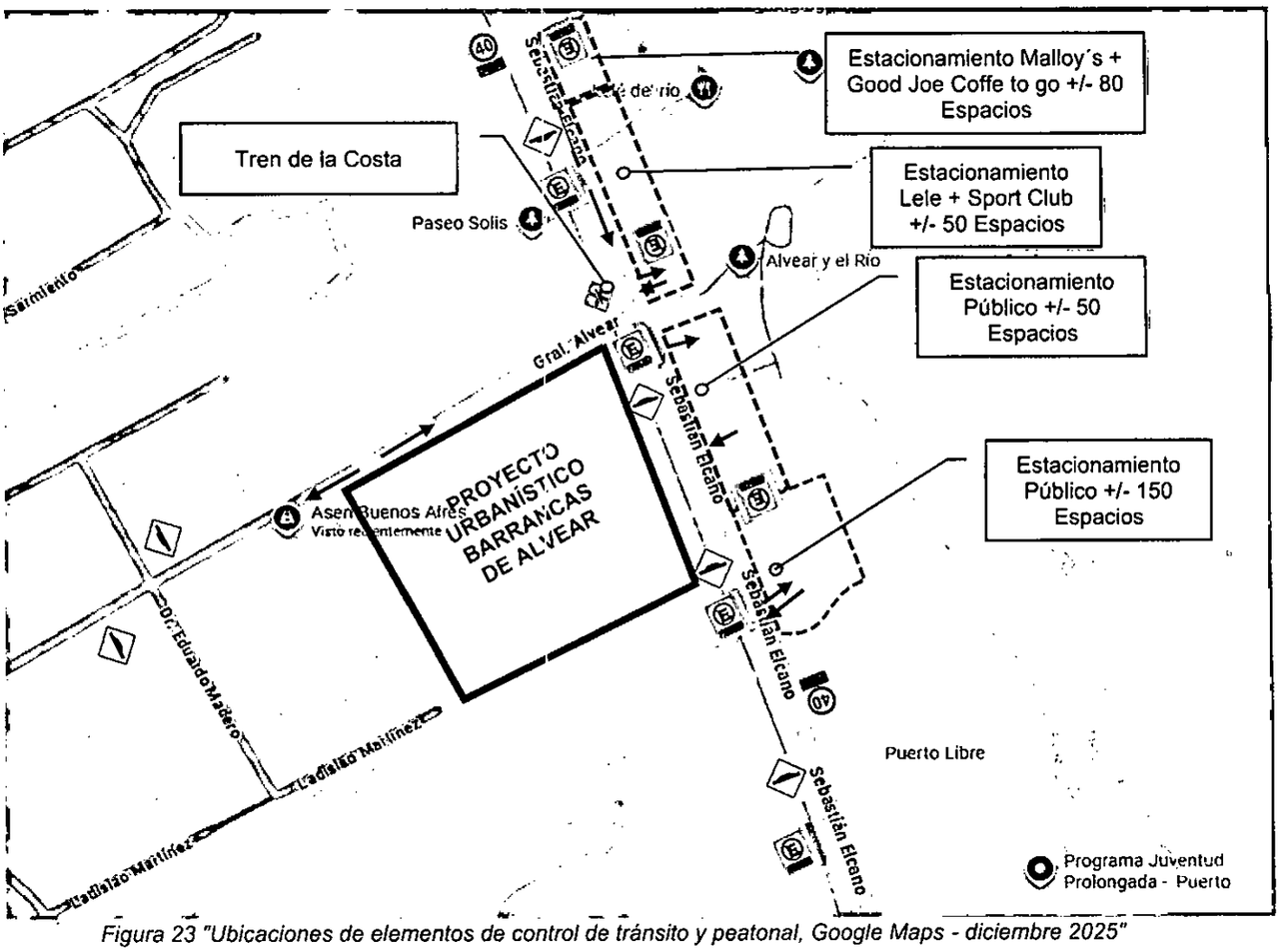


Figura 23 "Ubicaciones de elementos de control de tránsito y peatonal, Google Maps - diciembre 2025"

7.1.1.2. Situación base del movimiento vehicular

Al predio lo circundan dos arterias que lo impactan directamente (Figura 24):

Gral. Alvear: con un ancho de calle a la altura del proyecto del 7 m, por donde se ingresará y egresará del complejo. Con una extensión de 650 m, comunica a la Av. Del Libertador con la costa del Río de la Plata.

Posterior al cruce de las vías del tren de la costa se encuentra la Calle Sebastián Elcano, con un ancho de 7m, que circula paralelo a la costa del Río de la Plata y es el único ingreso y egreso a los centros recreativos y comerciales de la zona y que, además, corre paralela a la Av. Del Libertador. Ambas arterias (Gral. Alvear y Sebastián Elcano) son bidireccionales, con una velocidad regulada de 40 Km/h.

Sobre la calle Gral. Alvear, desde Av. Del Libertador hasta la costa del río, las construcciones son viviendas familiares, multifamiliares y algunos comercios del tipo profesional (Psicólogos, Contadores, etc.), típico de una zona Rb2. La calle en todo su recorrido entre la Av. Del Libertador y la calle Sebastián Elcano tiene restricciones de estacionamiento en ambas aceras, y se han construidos reductores de velocidad (lomos de burro), con una separación de aproximadamente 100

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 03/06/2026 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de PLANEAMIENTO URBANO SUSTENTABILIDAD Y AMBIENTE.
SAN ISIDRO 04 de JUNIO de 2026

GABRIEL F. ESTORONI
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

JORGE ALVAREZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO
28 MAY 2026
Hora 12:39
RECIBIDO