HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2025

EXPEDIENTE

H.C.D.

M 30 N° 718

Causante:

VECINOS DE BECCAR

Objeto:

NOTA
RELACIONADO CON EL PREDIO DE LA EX OSN.-

San Isidro, 30 de Octubre de 2025

Sr Presidente y Sres concejales del

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref.: predio de la ex Obras Sanitarias de la Nación: zonificación

De nuestra mayor consideración:

Como vecinos de San Isidro y Beccar muy preocupados por el destino del predio de la ex OSN y en tanto "Amicus Curiae" en el juicio entre el AABE y Cencosud/restitución (CAF.exp. 065610/2016), nos presentamos ante Uds. en el deseo de proteger este bien, para que pueda ser recuperado al patrimonio público y a la comunidad.

Apoyados en el art. 41 de la Constitución Nacional que establece...."**todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan necesidades sin comprometer a las generaciones futuras; y su deber de preservarlo**" y de la obligación de las instancias del Estado a colaborar junto a la comunidad en su protección es que venimos a peticionarles que en su calidad de representantes del pueblo y en su capacidad de legislar, nos ayuden a poner de manifiesto la gran necesidad que tenemos de preservar este lugar para el buen vivir de la comunidad, pues cualquier avance constructivo sobre el mismo implicaría un daño ambiental irreversible.

Fundamentamos esta decisión en:

A-La importancia ambiental de este predio para la localidad de Beccar:

1. -Es un predio de **20 hectáreas, con un excepcional bosque urbano de añosa arboleda** que abarca el 25%del lugar.
2. -Que Beccar con 61.066 habitantes tiene **1,15 m2 de espacio verde público** por habitante* (Observatorio de Investigación Demográfico) y ningún acceso a la costa, a pesar de pertenecer a un municipio ribereño.
3. -Que dicho dato pone de relieve el abismal **contraste con los 10m2 de espacio verde público/habitante** recomendados por el art. 13 del Decreto- Ley 8912 de Ordenamiento Territorial de la Prov. de Buenos Aires.
4. -Que como bien puso de manifiesto esta pandemia, son precisos más pulmones y espacios verdes abiertos al uso público para preservar la **salud física y mental** y mejorar la calidad de vida de toda la población.
5. -Que **ante la gravedad de la crisis climática** que atraviesa nuestro planeta este espacio verde ya contribuye **(pasivo ambiental)** al proceso de mitigación del

fenómeno de isla de calor, ofrece aire puro con sus abundantes árboles, se conserva como espacio absorbente frente a tanta cementación e inundaciones circundantes

6. -Qué como nodo **de biodiversidad, es parte del corredor verde norte:** hoy los espacios verdes no se consideran aislados sino interrelacionados e imprescindibles para la preservación de la flora y la fauna existentes (planeamiento territorial y del ambiente conforme al Plan Director del Sistema de Áreas Verdes (SAV) para la Región Metropolitana de Buenos Aires-2007). Este lugar en línea con la ribera del Rio de la Plata genera el ingreso de aire puro y genera un hábitat natural para la flora , fauna y especialmente aves variadas, constituyéndose en parte del corredor de biodiversidad y sostenibilidad de zona norte junto con Bosque Alegre, Reserva Natural Ribera Norte, La Olla , Reserva Ecológica Vte López, Reserva Natural Yrigoyen... **atendiendo a las necesidades actuales y futuras de la población y la preservación de la flora y la fauna en defensa de la vida.**
7. -Que es un **recurso único, irrepetible y no renovable**:
   Sin duda, la protección del espacio público y gratuito permite legar a las generaciones futuras una ciudad más sustentable desde el punto de vista social, urbano y ambiental. Su no resguardo traería consecuencias irreversibles, restringiendo las posibilidades para su buen vivir.

El ambiente es, por antonomasia, **un bien colectivo, indivisible, transgeneracional y perteneciente a toda la comunidad.** Es un patrimonio común de la sociedad, cuya preservación y protección debe ser compartida entre la comunidad y el Estado.

Citamos el marco normativo que ampara el derecho a un ambiente sano:

- Los artículos 41 de la Constitución nacional y 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, así como jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de la Suprema Corte bonaerense establecen el derecho, pero también el deber de los poderes públicos y de la ciudadanía de preservar y proteger el entorno natural y **la Ley General del Ambiente 25.675,** Ley de presupuesto mínimos y sus **principios** para la gestión ambiental **de precaución** (anticipación), **prevención** (Informar, avisar, evitar), **subsidiariedad** (colaboración entre las distintas instancias del Estado y los particulares para preservar) y **sustentabilidad (**uso y goce adecuado del medio ambiente) y **equidad intergeneracional** (dejar a las generaciones futuras al menos iguales recursos naturales que los que recibimos)

Características del ambiente como bien:

*El ambiente sano es **un bien de uso y goce común,** no susceptible de apropiación individual, comunitario y social, todos tenemos derecho a gozar de él. Es decir, es*

indisponible ***y de carácter irrenunciable****, en tanto que por debajo del derecho individual a un ambiente sano subyace un interés colectivo vinculado con su preservación.*

Es un bien trascendente, es indispensable para la subsistencia, **en un vínculo esencial con la salud y la vida en la Tierra.**

Es ***irremplazable, agotable y extrapatrimonial*** *por lo que la forma ideal de defensa es la prevención y la precaución, principios esenciales del derecho ambiental, como bien lo expresa el juez de la Corte suprema de la Nación Dr. Lorenzetti.*

Es ***extraterritorial, no es dimensionable****, los ecosistemas y sus interrelaciones exceden los limites trazados, cuesta definir los alcances de un hecho que lo afecte.*

Se trata de un bien colectivo ***intergeneracional,*** *medido desde lo temporal exige un deber de solidaridad y sustentabilidad con las generaciones futuras (Art. 7,10, 27 de la Declaración de Rio,1992). Es tomar conciencia de la continuidad histórica del planeta.*

Es decir, el derecho al ambiente sano y equilibrado es de todos, de la pluralidad de sujetos que son los habitantes, de todos y cada uno, existentes y por nacer a gozar del mismo, y **su relación inescindible con el derecho a la salud y sustento para toda vida.**

B- **Participación de la ciudadanía en la toma de decisiones sobre el uso del suelo y el ordenamiento territorial.**

Que es manifiesto el deseo de los vecinos a lo largo de ya de casi 30 años de reclamo, de recuperar el predio de referencia para el patrimonio público y por ende para la comunidad.

Abundan las notas y presentaciones efectuadas por los vecinos ante las distintas instancias del estado: municipal, provincial y nacional y ante los representantes del pueblo en el HCD.

Ya desde 1997 se realizaron presentaciones reiteradas ante el MINISTERIO DE ECONOMÍA, DEL AGUA, EL MINISTERIO PUBLICO FISCAL LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA NACIÓN y el ONABE, advirtiendo el incumplimiento de la condición resolutoria por parte de Cencosud y reclamando fuera devuelto al patrimonio público (Exp AABE2016 N00108371).

Como una muestra contundente del reclamo de la ciudadanía está la presentación de la Asociación Civil Para todos porque es de todos, representando los derechos de incidencia colectiva en el juicio de restitución en curso **"AABE c/ CENCOSUD s/ Acción reivindicatoria"** (Expediente 65,610/2016", como terceros interesados y su permanencia en el juicio en calidad de "Amicus Curiae" y en similar condición el Obispado de San Isidro. Cabe destacar también, que además en representación de la sociedad civil se presentaron 75 entre personalidades y organizaciones para ser considerados Amicus Curiae en la causa: Adolfo Pérez Esquivel, Myriam Gorban, Fundación Ciudad, El Observatorio del Derecho a la

Ciudad, Espacio Intercuencas, Asoc. Civil Embarriarte, Asoc. Civil Engranajes, Asoc. Civil Binca, entre otros.

En consonancia con esta petición de la comunidad en octubre de 2024 el Honorable Concejo Deliberante de San isidro declaró por unanimidad que juicio mediante de quedar el predio en manos del Estado Nacional sea patrimonio público para toda la comunidad. Esta declaración elevó la voz y la voluntad del pueblo de san isidro expresada a través de la declaración unánime del HCD que sea para el destino público en su uso y tenencia para la comunidad.

La noticia fue recibida por los vecinos con claras muestras de agradecimiento y satisfacción, pues resulto un reconocimiento explícito del inmenso valor que tiene para el buen desarrollo de la comunidad y puso de manifiesto lo justo del reclamo.

Esto se hace más claro si tenemos presente que venimos reclamando esta reserva de tierra desde antes de 1996 y que cuando en la época de la presidencia de Menen, se abre a licitación pública, ya muchos vecinos y concejales se oponían a la rezonificación y privatización del lugar y fue objeto de duros debates.

Dejamos constancia del reclamo persistente y coherente de la ciudadanía lo largo de los años, en sus múltiples formas administrativas y legales pero también en festivales, marchas, encuestas, campañas de concientización y entre otras la realización de un Anteproyecto en un diseño participativo junto a los profesionales docentes titulares y estudiantes de la FADU UBA , todo ello en defensa de su derecho a la salud, al ambiente sano, a la información pública, a peticionar a las autoridades, a participar en todas las decisiones que sobre este lugar se tomen , a construir la ciudad que habitan.

Dada la denuncia realizada ante este HCD en Agosto de 2024 sobre las declaraciones públicas de nuestro Intendente el Dr. Ramon Lanús, de negociar de manera extrajudicial y a espaldas de la ciudadanía el destino de este predio, peligro aún hoy en ciernes, reafirmamos el respeto de las leyes y mandatos constitucionales sobre la participación de la ciudadanía en todas las decisiones que atañen al predio de la ex Obras Sanitarias de la Nación: Constitución Nacional Argentina Art. 41 y 43; Ley N° 25.675 General del Ambiente art. 19, 20 y 21; Constitución de la Provincia de Buenos Aires art. 28; ley N° 8912/1977 de ordenamiento territorial y uso del suelo art 2; Acuerdo de ESCAZÚ (de jerarquía constitucional) art 7. Sobre la Participación pública para la toma de decisiones ambientales.

3.Sobre las características de la licitación y el accionar de Cencosud

En la época de la Presidencia de Carlos Menen, de privatización de los bienes del Estado, se abre el predio a licitación pública (1996), al considerarse las tierras ociosas, siendo a la sazón su zonificación como reserva urbana Se adjudica a Cencosud con dos condicionamientos que debía cumplimentar en un plazo determinado, en caso contrario acaecería la rescisión del contrato : 1-sanear y remediar el suelo y 2-construir el proyecto urbanístico por el que había ganado la licitación con el objeto de constituir el lugar en un polo de desarrollo para el barrio.

La Empresa Cencosud S. A. incumplió y lo tuvo abandonado todos estos años y aun habiéndole realizado La Escribanía Gral. de la Nación, a pedido del AABE, un acta de abandono (Mayo 2016), ignoro el reclamo de restituirlo al Estado Nacional.

Cabe señalar, que estamos ante un dominio revocable constando las condiciones resolutorias tanto en la escritura de dominio, como en el informe de catastro del registro de la propiedad, así como en el boleto de compraventa y el pliego de licitación .donde se establecía : (art. 7 del boleto de compraventa) "en caso de incumplimiento-:declarar la resolución de la venta, la que surtirá efecto de pleno derecho comunicada en forma fehaciente la parte incumpliente, con pérdida por parte de ésta de todas las sumas abonadas." En resumen: al serle informado el incumplimiento, debió reintegrarlo sin más y sin pedido de devolución alguna.

El AABE (Agencia de Administración de Bienes del Estado) representando los intereses del Estado Nacional le inicia un juicio de reivindicación de dominio en octubre de 2016, siendo el presidente a cargo de esta dependencia nuestro actual Intendente. La Empresa Intenta aparecer como queriendo construir presentando un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en el Municipio de San Isidro en Abril de 2017, que recibió la oposición de 22 presentaciones de vecinos, que también denunciaron el juicio en curso, que ya lleva 9 años.

Atentos al desenvolvimiento del mismo, cabe señalar que desde octubre de 2019 hasta el momento actual ha sido poco el avance y mucha la dilación. En esa oportunidad el Juez Dr. Patricio Maraniello celebró una audiencia entre las partes (AABE y Cencosud) con presencia de la ciudadanía, estableciendo que en el juicio se celebran hechos de gran trascendencia social y ambiental y que iba realizar un reconocimiento del lugar (para certificar el abandono), una audiencia pública y previo a ello un peritaje ambiental. Durante casi 4 años Cencosud obstruyó el avance (preclusión) y se negó al peritaje ambiental sobre la remediación del suelo apelando a todas las instancias del Estado y presentando informes de carente valor técnico. Desde diciembre del 2023 a la fecha vamos por la cuarta

designación de un perito ambiental a la espera de un informe sobre el estado del suelo. Hoy día se siguen discutiendo los puntos de pericia, de una manera engorrosa.

En relación a Cencosud S.A., este accionar en el juicio va en consonancia con el incumplimiento de los compromisos asumidos ante el Estado y la comunidad por el predio de la ex OSN, mostrando a todas luces una falta efectiva de interés por el predio, salvo el especulativo (lo adquirió para evitar competencia, o para engorde):

1. **Permiso de construcción**: nunca realizó una presentación efectiva ante la Municipalidad a fin de construir, salvo en 2017 cuando ya estaba en curso el juicio. Este proyecto no logró su aprobación pues hubo 22 presentaciones de oposición por parte de los vecinos, como ya señalamos, que Cencosud nunca contestó. Cabe destacar que nunca se llegó a nombrar el Comité de Evaluación de impacto ambiental y tampoco se expidió el informe de evaluación de impacto ambiental. La consulta obligatoria a la ciudadanía fue escasísima pues sólo se enviaron cartas a 40 familias linderas. Fue la red de vecinos la que alertó a la comunidad para poder enviar las objeciones.
2. Esta situación de defraudación al Estado y la comunidad se reitera en otros juicios como el del predio de Palermo donde, durante tres décadas, mantuvo en estado de abandono el Edificio del Centenario que era su obligación restaurar. La Corte Suprema de Justicia de la Nación tuvo que dictaminar para obligarlo a cumplir lo que había acordado. https://www.clarin.com/economia/corte-rechaza-planteo-cencosud-obliga-restaurar-edificio-historico-palermo_0_hQD3wWAxox.html
3. Cabría pensar si no estamos ante una situación abusiva de derechos, pues amparándose en el derecho de propiedad, que no llego a cristalizar (dado que solo efectivizó el pago acordado al momento de la adjudicación, pero incumplió sus otros compromisos), en su posesión especulativa la empresa lo tuvo retenido por casi 30 años. Claramente ya había perdido sus derechos sobre el predio y, debió haberlo entregado cuando fue intimado por el Estado Nacional.
4. Lo que define el abuso según los art 9, 10 del Código Civil es la falta de buena fe, que aquí queda palmariamente demostrada al habérsele adjudicado el predio en una licitación pública con el compromiso de hacer del lugar un polo de desarrollo para la comunidad y en contrario lo dejó cerrado y en abandono"." El art 14 agrega: En este Código se reconocen: a) derechos individuales b) derechos de incidencia colectiva. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pueda afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general ".
5. No entregar el predio ha perjudicado a la ciudadanía y nos ha privado de su uso durante casi 30 años, no habiendo mostrado ninguna vocación de valorar la gran riqueza ambiental y patrimonial del lugar. Cabría exigir resarcimiento.
6. **Del estudio de impacto ambiental presentado**: en ese estudio de impacto ambiental querían hacer aparecer el proyecto constructivo (mega emprendimiento

comercial y residencial) como "emplazamiento de nuevos barrios" para solo requerir el EIA y su evaluación ante la Municipalidad y no ante la provincia, eludiendo además la obligatoriedad de convocar a una audiencia pública.

7. Dentro del EIA hay un Estudio de Biodiversidad del predio realizado por un estudio Ambiente y Territorio con un relevamiento de la flora y fauna existentes y que revela el tesoro oculto que ahí tenemos. Transcribimos algunas de las descripciones:
   "Se destaca en esta zona una planta de anacahuita adulta (Blepharocalix salicifolia), en el extremo lateral oeste del terreno, lindante con la calle Maestro Santana, con un buen estado sanitario, que explicaría la presencia de algunos renovales encontrados en la zona 1 (monte). Esta especie nativa formó parte del antiguo Monte Blanco que se encontraba en las zonas de albardón de los grandes ríos del Delta del Paraná. La presencia de renovales en el otro extremo del predio se debería a la diseminación de semillas por parte de las aves, ya que los frutos de esta especie son muy apreciados por las avifauna. Un pequeño talar (Celtisspinosa) se encuentra enfrente de esta planta, siendo éste también, un relicto de los antiguos talares que existían en la zona antes de la llegada del hombre.
   Del bosque urbano que ocupa el 25% del predio: "Es de destacar la presencia de antiguos senderos y caminos enmarcados por especies posiblemente centenarias como el roble europeo (Quercus robur), representado por algunos ejemplares majestuosos, con DAP (diámetro altura pecho) que alcanzan en algunos casos100 cm, y alturas entre 18 a 22 rnts. Otro sendero persistente presenta fresnos americanos de muy buen porte con ejemplares de entre 60 a 70 cm DAP." Con respecto a las especies nativas, se observan algunos renovales y juveniles de anacahuita (Blepharocalix salicifolia), y algunas plantas adultas y juveniles de falso cafeto (Manihot grahamii), clásica especie colonizadora de áreas abandonadas. Además, seaprecia un ceibo (Erythrina cristagalli) sobre el cual se apoya la epífita suela consuelda (Microgramа x mortoniana), hierba que se suele encontrar a pleno sol sobre viejos árboles de corteza rugosa (como el ceibo). (Anexos de la Evaluación de Impacto Ambiental realizado por Inglese Consultores S.A. abril 2017 pág. 55- 90)
   Hay más de 60 especies que han tenido un desarrollo exuberante ante la ausencia de la mano del hombre.
8. **Temor al avance del proyecto constructivo propuesto por Cencosud** Este estudio de biodiversidad concluye con un plan de manejo y conservación de las especies existentes, donde queda claro que autorizar la construcción implicaría, el arrasamiento de este bosque urbano. Transcribimos: "En función a lo observado en el estudio a campo, y lo propuesto en el Plan Maestro de la obra a ejecutar, **se deduce que gran parte de la flora existente se perderá**..." Esta conclusión, se confirma en el desarrollo de las páginas subsiguientes (83 a 90) donde se habla de trasplantes muy costosos e

inviables, relleno del suelo con tapado de cuello de las plantas y su muerte en el tiempo, selección de especies aprovechables descartando la gran mayoría ...

5-**Valor patrimonial histórico, cultural**:

El predio de la exOSN constituye también un patrimonio histórico y cultural, tanto de nuestro Municipio como de la Argentina pues. cuando perteneció a Obras Sanitarias de la Nación, fue una fábrica nacional de gran envergadura: fábrica de ladrillos (Ladrillos San Isidro) con los que se construyeron los grandes reservorios de agua, como el Palacio de las Aguas de la calle Córdoba, y de productos de potabilización del agua para todo el país. Sus construcciones y barrios adyacentes (Las Casitas) son el registro vivo de la **historia industrial e identitaria de nuestro barrio y de nuestro país**. Es un hito urbano, característico para toda la región; constitutivo de la **identidad y sentido de pertenencia** de los vecinos de Béccar y de todos los sanisidrenses. Sus rejas, que datan de 1867, son signos de ello.

6-Función social del predio: inserto en las tres desiguales realidades socio económicas de San Isidro es un lugar privilegiado para planificar el hábitat urbano como espacio de encuentro, inclusión, recreación, integración y desarrollo comunitario. Lugares de los que carecemos.

7-De la planificación urbano ambiental

El Código de Ordenamiento Urbano, como instrumento legal, establece el marco de referencia general y particular de nuestro partido, tendiente a regular el uso del suelo y las características de ocupación de este, el desarrollo de actividades urbanas y' las cuestiones ambientales, entre otros aspectos.

Cuando se le adjudica la licitación a la empresa Cencosud S.A. (octubre 1996), estuvo establecido que el proyecto constructivo debía realizarse conforme la normativa municipal vigente que en ese momento era de "reserva urbana" .

Se firma la escritura en enero de 1997 y se cambia la zonificación, muy resistida por cierto en diciembre de 1997. Recién la gobernación de la provincia la convalida en 2002.

Cabe destacar que en nuestro Municipio la falta de planificación urbano ambiental ha permitido el crecimiento indiscriminado de la densidad constructiva incrementado los riesgos ambientales. Este predio, por su gran superficie absorbente, constituye un "activo y pasivo ambiental" imprescindible como bien hemos señalado, ante la absoluta escasez de espacios verdes públicos de nuestros barrios

A las claras, sabiendo del enorme daño ambiental que produciría la instalación de cualquier emplazamiento en estelugar, es que este recaudo debe ser analizado con una óptica particular, a la luz de los principios preventivo y precautorio, consagrados en el artículo 4 de

la Ley nacional N° 25.675/02. Como ha sostenido reiteradamente la jurisprudencia, la prevención del daño es prioritaria y fundamental, ya que una vez consumado, el perjuicio ambiental suele ser irreversible o de costosísima y difícil reparación.

Cabe por ello definir el daño ambiental (art. 27 de la Ley Gral. del ambiente) "como toda alteración relevante que modifique negativamente el ambiente, sus recursos, el equilibrio del ordenamiento territorial."

Esta gran escasez de espacios verdes y lo imprescindible de que vuelva al patrimonio público para paliar esta carencia ambiental, juicio mediante, nos llevan a pedir que se re zonifique este predio en su uso como espacio verde permanente para asegurarnos su conservación y la imposibilidad de cualquier movimiento especulativo sobre el mismo, respetando los galpones que hay en su interior en el deseo de refuncionalizarlos para poder acceder a las necesidades culturales, educacionales, recreativas, de salud y desarrollo comunitario pendientes .

Por ello proponemos:

Proyecto de modificación de la categoría de zonificación urbana del predio comprendido entre las calles Intendente Tomkinson, Gral. Mosconi y la Avenida Centenario en la localidad de Beccar

Este inmueble denominado catastralmente como Circunscripción VIII - Sección E - Fracción IV - Parcelas 1a y 2c, fue clasificado como CR1 en el Código de Ordenamiento Urbano de la municipalidad de San Isidro por la ordenanza N°7531 el 22 de diciembre de 1997, convalidada por el decreto provincial N° 2248 del20 de septiembre de 2002. La categoría CR1 reconoce como usos posibles el: residencial unifamiliar y multifamiliar, centros comerciales, complejos educativos, culturales, comercio minorista y servicios complementarios. Especifica dos áreas: el sector A) que comprende el área delimitada entre la línea Municipal de la Av. Centenario y una paralela a aquella trazada a una distancia de 40m (aproximadamente 10.000m2 de superficie), y el sector B) que comprende el resto del predio (aproximadamente 185.175 m2 de superficie). Ambas con restricciones diferentes en cuanto al factor de ocupación del suelo (FOS) y el factor de ocupación total (FOT), permitiendo mayor densidad de ocupación en el sector A de aproximadamente 1 hectárea de superficie, lindante con la Avenida Centenario.

Esta clasificación se creó específicamente en base a las características especiales de este predio cuyo destino es aún incierto y sobre el cual se dirime hoy en día, por litigio su dominio entre el Estado Nacional y la empresa Cencosud.

En consideración de su aporte como pulmón verde del tejido urbano que lo circunda y la naturaleza de su forestación, destacable tanto en magnitud como en calidad, esta categoría

de zonificación incluye ,entre las restricciones a tener en cuenta, los items de: a) la preservación forestal del arbolado existente basada en la ordenanza N° 6610 de 1989 y b) la cesión de cierto porcentaje de suelo para espacios verdes públicos y equipamiento comunitario según el decreto Ley Provincial N° 8912 de 1977.

Sin embargo, se instruye la fragmentación y ocupación del suelo de acuerdo con el destino de sus dos sectores, según parámetros abstractos. La abstracción del trazado de subdivisiones y emplazamientos de edificios no considera las huellas[1] ya existentes de edificios que podrían reunir características patrimoniales ni el impacto real que tendrían emplazamientos distintos a los ya existentes en el paisaje que se conformó alrededor de estas construcciones. La ocupación del suelo[2], por otra parte, que permite el uso del 50 y 60% de la superficie existente, contradice la intención expresada de preservación de la forestación, vulnerando la integridad como ecosistema del bosque urbano existente.

Teniendo en cuenta el potencial ambiental que este predio posee, esta clasificación tampoco cumple con el carácter anticipativo que toda norma debe tener en relación a la evolución futura del tejido urbano y la proporción deseable y necesaria entre espacios verdes públicos y áreas construidas en la localidad y el partido para asegurar estándares de calidad de vida estimados por la Organización Mundial de la Salud y los acuerdos de biodiversidad biológica a los que la Argentina adhiere.

Considerando que la ordenanza N° 66103 recuerda la importancia de preservar el patrimonio cultural paisajístico y la necesidad de mejorar las condiciones del medio ambiente,[3] las instrucciones establecidas en esta categoría parecen contradictorias y arbitrarias.

Siendo deseable preservar las huellas de ocupación del suelo de la ex Obras Sanitarias y prolongar en el tiempo la acción remediadora de la contaminación del suelo sostenida por

---

[1] La superficie estimada de la huella de los edificios existentes en el sector B es de 10.700m2, representando aproximadamente un 6% de la superficie total del predio estimada en 190.000m2

[2] FOS menor o igual a 0,6 para usos residenciales y menor o igual a 0,5 para los demás usos

[3] ARTICULO 1º. Declárase de interés público la defensa, mejoramiento, ordenamiento, recuperación e incremento de los espacios verdes públicos, de la forestación de las calles y paseos, y la que se encuentra en los predios particulares que en conjunto forman parte del Patrimonio cultural paisajístico y medio ambiente característico del Partido de San Isidro.

ARTICULO 2º. Se establece como objetivo prioritario mejorar las condiciones del medio ambiente, conformando la forestación el elemento natural más apto para el desarrollo de tales fines en un marco donde prevalecen los elementos inertes y contaminantes, declarándose, por lo tanto, la obligatoriedad de plantar árboles en todos los espacios verdes públicos.

la actividad metabólica radicular de árboles y arbustos[4], siendo necesario proteger simultáneamente la proporción de superficie absorbente como reservorio temporal de las precipitaciones en servicio del tejido urbano adyacente y teniendo en cuenta el valor patrimonial industrial de las construcciones existentes, solicitamos el cambio de zonificación del predio.

En síntesis, dado el potencial del paisaje existente como ambiente de gran biodiversidad que otorga extensos beneficios ecosistémicos a su entorno, es menester especificar en la definición de una nueva categoría, la voluntad de preservar el patrimonio cultural paisajístico impulsando su consolidación como espacio verde permanente.

Este cambio de categoría implica la preservación de la integridad del predio del sector B (aún si se abrieran calles), la prohibición de fragmentar o subdividir el predio, la preservación tanto de sus árboles en sus localizaciones actuales como las huellas y superficie ocupada de los edificios existentes. En cuanto a los usos permitidos, exige el redireccionamiento de su destino hacia usos colectivos culturales y de esparcimiento de carácter público e impulsa la definición y aplicación de métodos de biorremediación y fitorremediación del suelo contaminado en acuerdo con estos conceptos.

Como bien expresó el Papa Francisco en su Enciclica Laudato Sí : "Hoy advertimos el crecimiento desmedido y desordenado de muchas ciudades que se han hecho insalubres para vivir. Hay barrios que, están congestionados y desordenados, sin espacios verdes suficientes. **No es propio de habitantes de este planeta vivir cada vez más inundados de cemento**, asfalto, vidrio y metales, privados del contacto físico con la naturaleza". (44).

En el deseo de que Uds. puedan ayudarnos a encontrar y dar la respuesta que nuestra comunidad necesita, los saludamos atte.

Por Asociación Civil Para Todos Porque es de Todos M.P.34820

Elda María Cadro
DNI 5.158.791
Secretaria

Leonardo Perez Esquivel
DNI 12.801.508
Presidente

Por Asamblea Barrial de Beccar

MARIA ESTER ALIBARELLO
DNI 05574578

Roberto Faire
dni 12285851.

[4] Biorremediación y fitorremediación de suelos contaminados con metales pesados: www.redalyc.org/pdf/573/57323104.pdf
Ejemplo de restauración y cambio de destino de predios ocupados por industrias con suelos contaminados: Plaza Victor Civita. San Pablo
https://www.archdaily.cl/cl/02-376340/arquitectura-y-paisaje-plaza-victor-civita-un-museo-abierto-de-sustentabilidad- por-levisky-arquitetos-anna-dietzsch

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 05-11-2025 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de PLANEAMIENTO URBANO SUST Y AMB.

SAN ISIDRO 06 de NOVIEMBRE de 2025

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

Dr Martín Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONARABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

Recibida
30/10/2025