

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

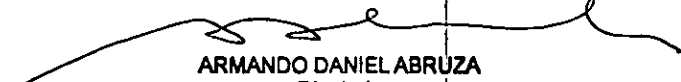
PROYECTO DE SOLICITUD DE INFORMES

La Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires

RESUELVE

Dirigirse al Poder Ejecutivo para que, por medio del organismo correspondiente, se sirva informar a esta Cámara sobre algunos aspectos relacionados con el desarrollo del emprendimiento inmobiliario denominado "Mandalay" proyectado sobre la zona costera y delimitada por calle 310 y alameda 201 de la ciudad de Villa Gesell, Partido de Villa Gesell. Al respecto, obrando de acuerdo con las atribuciones conferidas por el artículo 111 del Reglamento de esta Cámara, se solicita un informe escrito sobre las siguientes consideraciones:

- 1) Si el proyecto se ajusta a las disposiciones de la Ley 11.723, particularmente si se presentó la Evaluación de Impacto Ambiental.
- 2) Si dicho emprendimiento cumple con las disposiciones de la Ley 12.257 y su Decreto reglamentario 3511/2007.
- 3) Si el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) ha recibido denuncias en relación con este emprendimiento. En caso de respuesta afirmativa, qué trámite se brindó a las mismas.
- 4) Si se han observado las disposiciones del Decreto 3202/06 que fija los presupuestos mínimos previstos para los Códigos de Ordenamiento Urbano de los municipios con frente costero en la zona atlántica.


ARMANDO DANIEL ABRUZA
Diputado
Bloque Coalición Cívica
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



FUNDAMENTOS

El "Mandalay Residences & Resort" es un emprendimiento inmobiliario, proyectado por DDM - (Diaz, Dib, Monfort) Arquitectos Asociados. La comercialización está a cargo de Covello Propiedades y Roberto Gianini, mientras que el desarrollo es de NB Developer S.A. y el gerenciamiento es de Estrategias y Desarrollos Inmobiliarios SA (EYDI SA).

Según publica la firma Covello Propiedades S.A. en su página web¹, en la zona del parador Punta Norte de la ciudad de Villa Gesell, limítrofe con Cariló, en un área lindante a las playas, cerca de cuatrocientos metros frente al mar, sin calle de por medio y sobre un terreno privado de cincuenta y seis mil cuatrocientos metros cuadrados, se encuentra en construcción *Mandalay*.

Mandalay es un condominio de alta gama conformado por la construcción de cuatro complejos urbanísticos residenciales con una superficie total aproximada de veintiún mil metros cuadrados. Se indica que la fecha de entrega será en noviembre de 2011.

El movimiento de suelos para la construcción de los dos primeros edificios del complejo se inició hace unos meses y se procedió a resguardar la zona con alambradas y seguridad privada. Luego máquinas pesadas (tipo tractor cargadores) comenzaron a trabajar sobre la primera línea de médanos.

Los sistemas de médanos son vitales para la captación de agua superficial y la recarga de acuíferos costeros. Ellos impiden el escurrimiento superficial de agua dulce hacia el mar². Este espacio es de extrema fragilidad ambiental y es fundamental en los partidos de La Costa, Pinamar y Villa Gesell³ donde el recurso es limitado y no existe otro aporte a las napas que el agua proveniente de las lluvias. Los médanos constituyen la protección natural del litoral costero -y naturalmente de las construcciones urbanas- ante la incidencia de tormentas. Son

¹ <http://www.covello.com.ar/laempresa.php>

² ISLA, F. LASTA, C. "Manual de manejo costero para la Provincia de Buenos Aires". Eudem, Universidad Nacional de Mar del Plata, 2006.

³ ISLA, F. "Inventario de la vulnerabilidad costera bonaerense. Ambiente Costero". Pacto Ecológico. Universidad Nacional de Mar del Plata/Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, UNMdP, 1996.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



también el hábitat de especies animales y vegetales que sólo se desarrollan en esos ecosistemas y actúan como reservorios dinámicos de arena para retroalimentar las playas⁴.

El Decreto 3202/2006 establece en su artículo 7º inciso g: “[L]os médanos de la primera cadena como las otras áreas afectadas a la protección ambiental no podrán ser removidos, atravesados por calles ni interrumpidos para abrir brechas de acceso a la playa, que deberán resolverse mediante la instalación de pasarelas peatonales desmontables, que se ubiquen por encima de los médanos – sin interrumpir el movimiento natural de la arena. Esos sectores no podrán ser forestados, ni recibir construcciones o instalaciones complementarias, con excepción de los servicios de apoyo de las áreas balnearias que tendrán una superficie máxima de 200m² por cada kilómetro de playa, y deberán ser construidos en madera y elevados sobre pilotes permitiendo el libre desplazamiento de los médanos de acuerdo con lo establecido por las normas IRAM 42.100 (Directrices para la calidad de la gestión ambiental de playas y balnearios)”.

Esta obra de gran envergadura es cuestionada por vecinos y organizaciones no gubernamentales de la localidad de Villa Gesell, quienes han expresado su preocupación ante la falta de información y la supuesta inobservancia de la normativa y la reglamentación vigentes. Asimismo, la justicia provincial, a través del Juzgado en lo Contencioso Administrativo de Dolores, hizo lugar a una medida cautelar ordenando la paralización de las obras⁵.

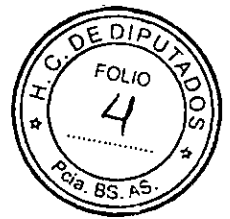
El objetivo perseguido por este proyecto no es el de inmiscuirse en las tareas del Poder Administrador o actuar con criterio judicial, sino el de conocer la realidad de los hechos. Resulta de interés para esta Cámara la cabal comprensión de los alcances de este emprendimiento, confirmar si se ha cumplido con la normativa vigente (en particular, las leyes 8.912, 11.723 y 12.257, y los decretos 3202/2006 y 3511/2007) y tomar conocimiento sobre la actuación de los organismos de control, como el Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible (OPDS) en cuanto al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental en

⁴ ProCostas. 2009. Página web del Foro de Manejo Costero Integrado del litoral bonaerense.

⁵ “Cobo, Eduardo Guillermo y otro/a C/Mandalay S.A. y otro/a s/Materia a categorizar” Expediente n° 6557 de trámite por ante el Juzgado Contencioso Administrativo de Dolores.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



cumplimiento de la Ley 11.723 y la Autoridad del Agua en relación con la aplicación del Código de Aguas⁶.

En mérito a los fundamentos expuestos, es que se solicita a este Honorable Cuerpo la aprobación del presente proyecto de Solicitud de Informes.

ARMANDO DANIEL ABRUZA
Diputado
Bloque Coalición Cívica
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

⁶ Ley 12.257.