EXPTE. D- 2241 /18-19

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

H. C. DE DIPUTADOS FOLIO ..... Pcia. BS. AS.

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

L E Y

ARTICULO 1°: Declárase "Paisaje Protegido de Interés Provincial", en los términos de la Ley 12.704, al predio denominado "Golf de la Localidad de Villa Adelina", ubicado en el Municipio de San Isidro, denominado catastralmente como: circunscripción V, sección B, parcela 1 (ubicado entre las calles Fondo de la Legua, Luis María Drago, José María Moreno, Rivera y la Colectora Oeste), actualmente perteneciente al Estado Nacional.

ARTICULO 2°: La presente Ley tiene por objeto conservar y preservar la integridad del paisaje geográfico, geomorfológico, turístico y urbanístico del área especificada en el Artículo 1°.

ARTICULO 3°: Las autoridades municipales y provinciales deberán coordinar su accionar a los efectos de arbitrar los medios para procurar la preservación del área, armonizando las actividades desarrolladas por el hombre con el ambiente protegido, según lo establecido en el Artículo 5° de la Ley 12.704.

ARTICULO 4°: Autorizase al Poder Ejecutivo a realizar en el Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos para el ejercicio vigente, las adecuaciones presupuestarias que resulten necesarias para el cumplimiento de la presente Ley.

ARTICULO 5°: La presente Ley deberá ser reglamentada dentro de los sesenta (60) días de contados desde su sanción.

ARTÍCULO 6°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

ESLAIMAN RUBÉN
Diputado
Presidente Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Prov. Bs. As.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Pcia. de Bs As.

FUNDAMENTOS

El "Golf de la Localidad de Villa Adelina" situado en el Partido de San Isidro constituye un predio de gran valor social, cultural, histórico, paisajístico y sobre todo natural.

Posee una superficie de 21 hectáreas., las cuales se encuentran constituidas por un amplio espacio verde, áreas destinadas a recreación, árboles y arbustales.

Este predio, originalmente conocido como quinta "La Cautiva", pertenecía a la familia Repetto, fundadores de la UCR de San Isidro, fue parte de la historia de nuestro país y del Partido de San Isidro, ya que en la misma transcurrieron hechos históricos que transformaron la vida del país y del Distrito en particular.

En el año 1945 la Quinta de la Familia Repetto fue expropiada y la titularidad del dominio pasó a la Armada con objetivos difusos. La familia Repetto apeló la expropiación hasta el año 1954 en que la Justicia falló en favor de la Armada Argentina.

En 1967 el gobierno de facto construyó viviendas transitorias para suboficiales, un campo de deportes que incluía una cancha de golf para los integrantes de la fuerza y el casino de oficiales de la Armada.

En el año 1971, por Ley Nacional Nº 19091/71, el Presidente de la Nación Argentina, acepta la donación del predio efectuada por la Provincia de Buenos Aires mediante Ley Provincial Nº 7659/70 al Estado Nacional, Ministerio de Defensa – Comando en Jefe de la Armada, que a su vez dona parte de las tierras a la Provincia de Buenos Aires para el trazado de calles y ochavas externas y servidumbre de paso de desagües pluviales.

En 1998 el Ministerio de Defensa de la Nación puso a la venta las 21 hectáreas. que, si bien no eran de uso público, estaban incorporadas como paisaje y pulmón de aire de la zona. La Ley Nacional Nº 23.985, y su Decreto Reglamentario 653/96, ordenan la venta por Licitación Pública, entre otros, de 21 Hectáreas de tierras estatales, ubicadas

entre las calles Ruta Panamericana, acceso norte, Fondo de la Legua, Luis María Drago, Moreno y Rivera del Partido San Isidro, donde actualmente se encuentra el Golf Villa Adelina.

La movilización de los vecinos que intuían el peligro de la pérdida definitiva de un espacio verde público convocó a los bloques de diferentes partidos del Honorable Concejo Deliberante de San Isidro, cuyas iniciativas se unificaron en una Resolución aprobada por unanimidad que declaraba "...de interés municipal la conservación del predio a efectos de instalar en el mismo un parque público de recreación comunitaria... y entre otros considerandos, hacer que el Departamento Ejecutivo iniciara gestiones ante el Ministerio de Defensa para solicitar la anulación definitiva de la venta del predio".

En noviembre de 1998 se aprobó un proyecto de declaración en el Senado de la Provincia de Buenos Aires solicitando al Poder Ejecutivo su urgente intervención con el objetivo de preservar el predio y posibilitar su uso por la comunidad de San Isidro.

En abril de 1999 se cambió la zonificación RMB 1 que habilitaba a construir casas y oficinas hasta 9,50 metros de altura por EC -Espacio Recreativo Clubes- que solo permitía destinar el 10% de superficie a edificios.

Finalmente, en mayo de 1999 un conjunto de 8 legisladores provinciales pertenecientes a los bloques del PJ, UCR y FREPASO, ingresaron en el Senado un proyecto de ley en el que "*se prohíbe cualquier modificación sobre el actual destino de uso del suelo, prohibiéndose asimismo el cambio de categorización, zonificación, parcelamiento o loteo*," declarándolo "*paisaje protegido*".

Hubo un primer llamado a licitación, el cual fue suspendido por un recurso de amparo presentado por los ex dueños de los terrenos que ganaron un juicio por expropiación inversa en primera instancia y lo perdieron en la segunda instancia.

Un segundo llamado a licitación también se suspendió por motivos desconocidos, pero, para entonces, la fuerza del reclamo comunitario, las acciones mencionadas y el cambio de gobierno, suspendieron definitivamente la venta del predio, por lo que el dominio siguió perteneciendo a la Armada.

La intensa movilización de los vecinos solicitando afectar el mismo como espacio verde público de uso recreativo, deportivo y social, y la aprobación de una declaración del Congreso Provincial solicitando la preservación del espacio verde lograron que se retrocediera en el proyecto de venta, aunque no se modificaron las condiciones para convertirlo en un espacio público.

En abril del 2002 la Armada otorga en concesión a la Asociación Argentina de Golf la totalidad de las instalaciones y la asociación define un nuevo modelo de negocio transformando las instalaciones. Para responder parcialmente al reclamo de los vecinos, atendiendo la necesidad de disponer de un campo público, donde se pudiese extender la práctica de este deporte, el club abre el uso de las instalaciones a personas que no pertenezcan a la fuerza. Los vecinos no podían asociarse, pero sí utilizarlo pagando por el uso de las instalaciones y los servicios.

En el año 2012 la Asociación otorga al Sr. Horacio Nicolás Zappacosta la concesión de 500 mts. cuadrados de superficie cubierta, 55 semicubierta y 13335 mts cuadrados destinados a playa de estacionamiento para un restaurante al que se agrega la actividad nocturna de boliche bailable, sin estar habilitado para esa función. El boliche suele juntar alrededor de 2.000 personas tres días a la semana.

Esta concesión venció en el año 2015 pero el concesionario mantenía una deuda que le impidió renovar el contrato hasta saldarla. El 13 de enero 2017 pide certificado fiscal, pero en febrero de 2017 la Agencia de Administración de Bienes del Estado le otorga un plazo de 18 meses para desocupar el inmueble y simultáneamente regularizar la deuda. El plazo vence en septiembre de este año.

Dentro del predio trabajan 25 personas que revistan como personal civil de la Armada y también trabajan en la concesión del restaurant y boliche un número indeterminado de personas en general con un contrato temporario.

Cabe señalar que, en el terreno lindante, dividido por la calle Thames, funcionaba un centro de detención clandestina durante la última dictadura militar y, a pesar de los reclamos, se vendió a un privado. En ese momento los vecinos también reclamaron por la preservación del espacio verde y el cumplimiento de la ley de resguardo de los lugares

de detención, logrando que el municipio comprara el predio y por un tiempo se instalara un campo de deportes, hasta que los vecinos se desmovilizaran, se cambió el Código de Ordenamiento Urbano y finalmente se construyeron edificios de oficinas. El predio cotizó muy bien por estar en una zona arbolada, al lado de un campo de golf y sobre la Panamericana.

En el año 2016, el Estado Nacional a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), firma el Convenio N° 14.783 del 11/11/16 con el Municipio de San isidro, donde se acuerda: *la realización de una senda aeróbica - peatonal",* pero menciona posteriores eventuales convenios a anexarse y formar parte integrante del mismo.

Recientemente en un artículo publicado en el diario Clarín (25/3/18) titulado *"Convertirán un viejo club de golf de Villa Adelina en un parque público de 17 hectáreas*", los funcionarios del Municipio se refieren a un supuesto proyecto a realizarse en el Golf de Villa Adelina y manifiestan: *"La iniciativa propone crear un parque público de unos 170.000 metros cuadrados –el 65% del terreno– que sería el más grande del Municipio (más del doble del proyectado para los terrenos recuperados del Puerto de San Isidro) (...) El plan contempla la preservación de la arboleda original y la inclusión de equipamiento deportivo y recreativo. (...) El predio pasará a formar parte del patrimonio de los sanisidrenses en general y de los vecinos del barrio en particular. Al concretarse, multiplicará por cinco la cantidad de espacio verde por habitante de la localidad", (...) El proyecto surgirá de la participación ciudadana";*

Que asimismo en dicho artículo, funcionarios del Municipio manifiestan*: "En las siete manzanas que quedarían libres –ubicadas en el sector que da hacia Panamericana–, la idea elaborada por Nación, que incluye la construcción de complejos de oficinas y viviendas de baja altura, precisa del acuerdo de la Comuna sanisidrense, ya que habría que modificar el Código de Ordenamiento Urbano (COU) de la zona.* (https://www.clarin.com/zonales/convertiran-viejo-club-golf-villa-adelina-parque-publico-17-hectareas_0_rJKi4F-qf.html).

Actualmente dicho predio se encuentra como EC (Espacio Recreativo Clubes) en el Código de Ordenamiento Urbano (COU) de San Isidro, por lo que en realidad solo se permitiría destinar el 10% de la superficie a edificios.

Que a nadie escapa que la modificación del Código de Ordenamiento Urbano (COU) trae aparejada futuras construcciones en una zona de alto valor de la tierra y que así ha sido el proceso en situaciones similares ya descriptas.

Que entre los casos más importantes en el Municipio de San Isidro podríamos citar la del club Standard en Beccar, la del viejo Hospital de San Isidro, la destrucción de las barrancas, la frustrada venta de una parte del Jockey Club, la privatización del Bosque Alegre y el actual intento de venta de los terrenos de Obras Sanitarias, entre otros.

Que en conjunto dichos casos, significaron una perdida enorme de espacios verdes en favor de negocios inmobiliarios en contra de las opiniones de los vecinos.

Que tanto en el fallo "Durrieu, Marcela Margarita c/Municipalidad de San Isidro y otros s/Amparo" como en el caso "Filón c/ Municipalidad de Vicente López", los proyectos inmobiliarios fueron fulminados por los argumentos de los magistrados, en particular por la ausencia de "una instancia de información y consulta pública, tanto respecto del tipo de actividades cuyo desarrollo se habilitaba como en cuanto a la incidencia sobre el ambiente, tal como lo demanda el adecuado cumplimiento de los principios que resultan del artículo 28 de la Constitución Provincial (en conc. Arts. 20 de la ley 25.675, 18 in fine de la ley 11.723; 2 incs. "e" y "f" del Decreto-ley 8912/77).

Que la reducción de esos espacios verdes en favor de intereses económicos e inmobiliarios ha sido y es una constante en cada una de las localidades del Municipio de San Isidro, sin importar si para ello se violan leyes, Tratados o la Constitución Nacional misma.

Que los vecinos y la comunidad San Isidrense reclaman mantener dicho predio de Villa Adelina como parque público, 100% verde y público, sin la realización de ningún Proyecto o emprendimiento de nueva construcción ni edificación que lo degrade ni modifique;

Es necesario tomar conciencia que aquellos espacios verdes que se pierden por las acciones u omisiones del Estado no serán recuperados en el futuro y esto afecta a la comunidad sanisidrense en particular como a toda la ciudadanía en general.

Al presente los vecinos han recolectado miles de firmas a los fines de conservar el predio como espacio verde y 100% público; así como una petición realizada en la página web www.change.org (*https://www.change.org/p/municipalidad-de-san-isidro-preservar-parque-publico-al-100-en-el-golf-villa-adelina)* donde los vecinos reclaman "Preservar parque público al 100% en el Golf Villa Adelina".

Que asimismo los vecinos han realizado presentaciones formales, en relación al destino que se le quiere dar al predio del Golf de Villa Adelina, en la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos (N° 279.002), en la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y en el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS).

Que por otro lado se debe resaltar la importancia del predio en la absorción de agua de lluvias, recordando una inundación en el año 2013 y el anegamiento de las calles de la zona en las fuertes lluvias.

Que actualmente el predio del "Golf de Villa Adelina" se encuentra protegido por el Código de Ordenamiento Urbano, un aspecto relevante es el hecho de que la OMS recomienda un mínimo de 12,6 m2 de espacio verde por habitante, y actualmente en Villa Adelina hay 7 m2 por habitante, y luego de construir el 35% del Golf pasaría a tener 5 m2 por habitante, menos de la mitad del valor recomendado por la OMS; y que si construyen el 35% en realidad esto no incluye el espacio que requiere la suma de nuevas calles, playas de estacionamiento, y que finalmente el espacio construido no sería inferior al 50%.

En relación a la flora y fauna que se verían afectadas, en el predio se encuentran diversas especies autóctonas, así como una arboleda histórica que se encuentra junto al espejo de agua, lo que conforma un ecosistema propio, que es lo que se procura proteger.

Que el sistema jurídico argentino tiene establecido como principios fundamentales de política ambiental y de ordenamiento territorial, que deben contemplarse tanto las necesidades de las generaciones actuales como de las futuras y que debe propenderse a la participación ciudadana en la toma de decisiones al respecto;

En este caso resultan plenamente aplicables los principios de prevención y precautorio que, como basamento de la política ambiental, trae el art. 4 de la Ley Nacional 25.675.

A partir de la reforma introducida en el año 1994, el art. 41 de la Constitución Nacional establece que "Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo" Estableció el mismo art. 41 de la Constitución Nacional que "corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales".

Por su parte, el art. 28 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires establece que "los habitantes de la Provincia tienen el derecho a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras".

En cumplimiento de la manda constitucional, se dictó la Ley Nacional N° 25.675 de "Política Ambiental Nacional" –promulgada en noviembre del año 2002- que establece los "presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente" (art. 1°, Ley 25.675), rige "en todo el territorio de la Nación", estableciendo disposiciones de orden público, directamente operativas (art. 3, Ley 25.675).

Entre los objetivos de la política ambiental nacional el art. 2 de la Ley N° 25.675, debe tenderse a "Promover el mejoramiento de la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, en forma prioritaria" (art. 2, inciso b); "Fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión" (art. 2, inciso c); y "Prevenir los efectos

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 9 Pcia. BS. AS.

nocivos o peligrosos que las actividades antrópicas generan sobre el ambiente para posibilitar la sustentabilidad ecológica, económica y social del desarrollo" (art. 2, inciso g).

En la consecución de esos y otros objetivos, se establecen "principios de política ambiental" aplicables a la interpretación y aplicación tanto de esa ley como de toda otra norma a través de la cual se ejecute la política ambiental. Entre esos principios destacamos particularmente al "principio de equidad intergeneracional", expresado en términos que "Los responsables de la protección ambiental deberán velar por el uso y goce apropiado del ambiente por parte de las generaciones presentes y futuras" y el "principio de sustentabilidad" según el cual "El desarrollo económico y social y el aprovechamiento de los recursos naturales deberán realizarse a través de una gestión apropiada del ambiente, de manera tal, que no comprometa las posibilidades de las generaciones presentes y futuras" (art. 4, Ley 25.675; nuevamente, el resaltado nos pertenece).

A su vez, como instrumentos de política y gestión ambiental, la ley 25.675 establece –entre otros- al "ordenamiento ambiental del territorio" y la "evaluación del impacto ambiental" (art. 8, incisos 1° y 2 de la ley 25.675).

Los objetivos, principios e instrumentos aquí reseñados se concretan, a través de la "participación ciudadana" que, con toda precisión prevén y establecen los arts. 19, 20 y 21 de la ley 25.675. Así, "toda persona tiene derecho a ser consultada y a opinar en procedimientos administrativos que se relacionen con la preservación y protección del ambiente, que sean de incidencia general o particular, y de alcance general" (art. 19, Ley 25.675). Para ello, "las autoridades deberán institucionalizar procedimientos de consultas o audiencias públicas como instancias obligatorias para la autorización de aquellas actividades que puedan generar efectos negativos y significativos sobre el ambiente". Y si bien la opinión u objeción de los participantes no será vinculante para las autoridades convocantes; la opinión de la autoridad contraria a los resultados de la audiencia o consulta pública deberá ser fundamentada (art. 20, ley 25.675). Finalmente, es ley que "la participación ciudadana deberá asegurarse, principalmente, en los procedimientos de

evaluación de impacto ambiental y en los planes y programas de ordenamiento ambiental del territorio, en particular, en las etapas de planificación y evaluación de resultados" (art. 21, ley 25.675).

Corresponde citar también las previsiones que la ley provincial 12.704 trae referidas al régimen para las áreas declaradas "Paisaje Protegido de Interés Provincial" o "Espacio Verde de Interés Provincial". Si bien es cierto que la consideración como tales de determinados ámbitos territoriales depende de declaración previa de la Legislatura provincial, también es cierto que –una vez hecha la declaración- deben implementarse mecanismos de participación ciudadana en todo lo que implique el manejo de tales áreas. El art. 7, último párrafo, de la ley 12.704 prevé que "previo a la autorización de la obra o emprendimiento por la autoridad competente, el municipio correspondiente deberá recepcionar y considerar las observaciones fundadas que hayan sido emitidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas interesadas en opinar sobre el impacto ambiental del proyecto".

El Golf de Villa Adelina es un gran "pulmón verde" con el que cuenta la comunidad, que, si bien no es estrictamente de uso público, es "parte de la identidad" de los sanidrisenses en su "imaginario colectivo", un lugar histórico, un bien de toda la comunidad sobre cuya disposición debe consultarse a toda la ciudadanía por alguno de los mecanismos disponibles a tal fin.

Más allá de todo lo que podamos argumentar desde el derecho, lo cierto es que el más elemental sentido común indica que no puede trocarse semejante espacio verde, por edificios, cemento y asfalto sin consultar a los interesados.

Afortunadamente en este caso, el sentido común tiene además profuso basamento jurídico que echa raíces incluso en la Constitución Nacional en cuanto manda satisfacer las necesidades presentes sin comprometer a las generaciones futuras.

El art. 62 del Decreto-Ley 8912/77 –"Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo"- impone que "las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la

EXPTE. D- 2241 /18-19

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 11 PCIA. BS. AS.

infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos".

En este caso, ni el Municipio de dan Isidro ni la Agencia de Administración de Bienes del Estado han hecho referencia al cumplimiento ni a la consideración de esta norma, cuyo incumplimiento es aún más grave si se tiene en cuenta que, como dispone el art. 70 del Decreto-Ley 8912/77, "la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial".

Es decir que nos encontramos con un nuevo intento de llevar a adelante algún tipo de negocio inmobiliario destruyendo parte del poco espacio verde con el que cuenta nuestro Distrito, desoyendo nuevamente la opinión de los vecinos e incumplimiento normativa vigente, tanto local como provincial y nacional, además de jurisprudencia que ya se ha pronunciado en casos similares.

El derecho al ambiente incluye el resguardo del patrimonio cultural y/o bienes antrópicos y su degradación constituye un daño moral colectivo, a los intereses difusos o derechos públicos subjetivos.

Una de las obligaciones del estado Nacional, Provincial y Municipal es prevenir, evitar y/o remediar los daños al patrimonio social, cultural, al medio ambiente y a los dominios colectivos de valor artístico, histórico o paisajístico.

Proteger al ambiente en general y al "Golf de Villa Adelina" en particular, compromete al conjunto de la sociedad, que manifiesta un creciente interés por la conservación del predio del Golf de la localidad de Villa Adelina en el Partido de San Isidro.

El predio del "Golf de Villa Adelina" forma parte del patrimonio ambiental y cultural colectivo, y su conservación es necesaria para el mantenimiento de la calidad de vida de la comunidad.

Por todo lo expuesto, es que solicito a los señores Diputados acompañen con su voto favorable el siguiente proyecto.

ESLAIMAN RUBÉN
Diputado
Presidente Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Prov. Bs. As.

Esc. RICARDO LISSALDE
Diputado
Bloque Frente Renovador
H. C. Diputados Pcia. de Bs As.