HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

SAN ISIDRO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Año 2025

EXPEDIENTE	
H.C.D.	
M 30	N° 640

Causante:

ASOCIACION AMIGOS DEL ARBOL

Objeto:

NOTA
RELACIONADA CON EL PROYECTO DENOMINADO "CASAS QUINTA SANTA RITA", SITO EN AV. DEL LIBERTADOR Nª 16543, DE LA CIUDAD DE SAN ISIDRO.-

ASOCIACIÓN AMIGOS DEL ÁRBOL
VECINOS DE SAN ISIDRO

San Isidro, 22 de Septiembre de 2025

Al Sr. Presidente del Honorable Concejo Deliberante de San Isidro,
Dr. Martín Vázquez Pol;
A las Sras. y a los Sres. Concejales miembros del Honorable Concejo Deliberante
S_____/_____D.

Ref.: Solicitud de intervención respecto del proyecto de construcción en el predio Quinta Santa Rita - Av. del Libertador N° 16.543

De nuestra mayor consideración:

Los abajo firmantes, representantes de la Asociación Amigos del Árbol junto a vecinos del Partido de San Isidro, en el marco de una acción comunitaria, venimos a solicitar la intervención de este Honorable Concejo Deliberante respecto del proyecto denominado "Casas Quinta Santa Rita", previsto en el inmueble sito en Av. del Libertador N° 16.543, dentro del Casco Histórico de nuestra ciudad.

I. Antecedentes

1. El predio de la **Quinta Santa Rita** reviste un valor histórico, cultural, paisajístico y ambiental, tal como lo reconoce el **Instituto Histórico Municipal de San Isidro** en su Dictamen de fecha 11/09/2025.
2. El inmueble se encuentra expresamente listado dentro de la zona AAp/1 del Código de Ordenamiento Urbano, lo que refuerza su carácter protegido y restringe las intervenciones posibles. En estos casos, toda propuesta debe evaluarse conforme a los lineamientos del Área de Preservación, y las eventuales demoliciones o ampliaciones requieren tratamiento particular por parte del Departamento Ejecutivo.
3. El proyecto promovido por un desarrollador inmobiliario propone la construcción de tres viviendas agrupadas, manteniendo únicamente la casona existente.
4. Aunque el desarrollador sostiene que la iniciativa cumple con la normativa y garantiza la preservación de gran parte del arbolado, el Dictamen del Instituto Histórico señala sustanciales objeciones de carácter patrimonial, urbanístico y ambiental que ponen en duda tales afirmaciones.
5. Cabe destacar que, frente a la preocupación generada en la comunidad, se realizaron **diversas iniciativas vecinales de participación**, incluyendo la recolección de firmas de manera presencial, la adhesión en plataformas digitales (Change.org) y la difusión de una nota digital. Todo ello demuestra el **amplio respaldo ciudadano** a la preservación del predio y la exigencia de un proceso transparente y participativo.

II. Transparencia y participación ciudadana

El proyecto ha sido **publicitado en diversas plataformas de comunicación del desarrollador**, generando expectativas y difusión pública sobre sus características, beneficios y alcances. Sin embargo, al momento de efectuar consultas formales ante el Municipio, a los vecinos se nos informó que **no existía una presentación oficial ni trámite administrativo iniciado respecto del predio en cuestión.**

Esta contradicción –promoción privada sin sustento administrativo transparente– derivó en que los vecinos **no tuviéramos acceso a la documentación técnica, planos, evaluaciones de impacto ambiental ni dictámenes de las áreas competentes**, lo cual constituye una vulneración directa a principios y derechos esenciales:

- **El principio de publicidad de los actos de gobierno**, que exige que toda actuación administrativa sea pública, accesible y verificable por la comunidad.
- **El derecho constitucional de acceso a la información pública** (arts. 41 y 43 de la Constitución Nacional; Ley 25.831), que reconoce a los ciudadanos la posibilidad de conocer, sin restricciones, la información ambiental en poder del Estado.
- **El Acuerdo de Escazú**, de jerarquía supralegal, que Argentina lo aprobó en 2020 mediante la Ley 27566, que garantiza la **participación ciudadana en procesos de toma de decisión en asuntos ambientales**, imponiendo a las autoridades la obligación de habilitar mecanismos adecuados, oportunos y efectivos para la intervención de la comunidad.

La ausencia de información oficial no solo genera incertidumbre, sino que **mina la confianza ciudadana en las instituciones**, debilita los controles democráticos y dificulta el ejercicio de derechos colectivos fundamentales.

Por todo lo antes expresado, **es que formalmente solicitamos que cualquier decisión vinculada con este predio se adopte bajo criterios de máxima transparencia**, asegurando instancias formales de **acceso a la información, debate público y participación vecinal efectiva**, de modo que la comunidad pueda involucrarse de manera informada en el proceso de toma de decisiones.

III. Identidad del Casco Histórico

El predio forma parte de la **zona APP1 del Casco Histórico**, área que constituye la **memoria urbana y cultural de San Isidro** y que representa uno de sus principales activos diferenciales frente al resto del corurbano.

La experiencia internacional demuestra que la preservación de los cascos históricos no se limita a la conservación aislada de edificios, sino que exige el **mantenimiento de la integridad de sus componentes**: arquitectura patrimonial, jardines, arbolado, visuales abiertas, cielos y paisajes que conforman un todo indivisible. Así lo atestiguan ejemplos reconocidos como Florencia, Lisboa o París, donde la relación entre lo edificado y su entorno inmediato es considerada parte esencial del patrimonio protegido.

En este sentido, la **ocupación del jardín original con nuevas viviendas** rompe de manera directa esa relación casa-jardín que caracteriza al sitio, altera la fisonomía del Casco Histórico y genera una **pérdida irreversible de identidad y memoria urbana**, difícil de revertir en el futuro.

Además, el inmueble se encuentra expresamente catalogado en la hoja de zona AAp/1 del Código de Ordenamiento Urbano, normativa que solo permite ampliaciones o modificaciones que respeten la tipología y su integración con el entorno. Cualquier emprendimiento que implique nuevas construcciones excede ese marco y, en consecuencia, requeriría previamente su desafectación formal, circunstancia que según nos han informado desde el municipio, no ha ocurrido.

La promoción pública del proyecto y su oferta de venta, en este contexto, genera una seria preocupación respecto de la legalidad y transparencia del procedimiento administrativo.

IV. Patrimonio arbóreo y ambiental

Como **Asociación Amigos del Árbol**, nuestra razón de ser es la defensa, preservación y promoción del arbolado urbano como parte esencial del patrimonio histórico, ambiental y cultural de San Isidro.

En el predio de la **Quinta Santa Rita** se encuentran ejemplares de gran porte y antigüedad —entre ellos *Ceiba speciosa* (palos borrachos), *Phoenix canariensis* (palmeras fénix) y otras especies de valor singular— que constituyen **testimonios vivos de la historia local**. Estos árboles no son simples individuos biológicos: forman parte del paisaje protegido, de la memoria colectiva y de la identidad de nuestro Casco Histórico.

El **Dictamen del Instituto Histórico Municipal de San Isidro** (11/09/2025) advierte expresamente que dos ejemplares de palo borracho deberían ser extraídos para la ejecución del proyecto. Esto representa una **pérdida irreparable**:

- Un árbol centenario no puede reemplazarse con nuevas plantaciones; su desaparición implica borrar décadas de historia, de vida silvestre y de servicios ecosistémicos.
- La pérdida de estos ejemplares contradice la **Ordenanza 6.610/88**, que declara de interés público la defensa y conservación del arbolado, y también el **Código de Ordenamiento Urbano**, que obliga a conservar los árboles existentes en predios particulares y en la vía pública.
- Asimismo, contraviene los principios de prevención y sustentabilidad de la **Ley General del Ambiente N° 25.675**, que obligan a evitar daños cuando existan alternativas de preservación.

El arbolado de la Quinta Santa Rita **no es un recurso privado ni renovable a voluntad**, sino un bien colectivo cuya pérdida afectaría al conjunto de la comunidad actual y a las generaciones futuras.

Por ello sostenemos que la **preservación integral de todos los ejemplares arbóreos** del predio es condición indispensable e irrenunciable para cualquier proyecto que pretenda llevarse adelante en el lugar.

V. Respeto por la historia

La Quinta Santa Rita no es un simple terreno, sino un testimonio vivo del pasado que encarna el espíritu de una época y forma parte esencial de la memoria colectiva de la comunidad. Su historia está escrita en la armonía original entre la arquitectura de la casa y el trazado de sus jardines, en la presencia imponente de sus árboles centenarios y en el valor intangible que sus espacios han adquirido con el paso del tiempo. Respetar este legado implica mucho más que conservar estructuras físicas: significa reconocer su identidad histórica, proteger su integridad paisajística y evitar toda intervención que distorsione o degrade su autenticidad cultural. Preservarla es, en última instancia, un acto de responsabilidad con el pasado y de compromiso con las generaciones futuras.

ASOCIACIÓN AMIGOS DEL ÁRBOL
VECINOS DE SAN ISIDRO

VI. Objeciones técnicas y jurídicas (según Dictamen I.H.M.S.I.)

- **Patrimonio histórico:** la casona, al quedar despojada del jardín original, pierde su relación espacial y de contexto.
- **Urbanismo:** dos lotes proyectados (306 m²) no cumplen con el mínimo de 340 m² que exige el C.O.U.
- **Barranca:** no se especifica cómo se tratará la topografía, con riesgo de afectar a linderos y al ambiente.
- **Forestación:** la extracción de árboles centenarios contradice la normativa local y el interés público ambiental.

VII. Petitorio

En virtud de lo expuesto, solicitamos:

1. Que el **Honorable Concejo Deliberante, en su rol de órgano representativo de la ciudadanía y garante del interés público**, requiera al Departamento Ejecutivo la **suspensión preventiva** de toda autorización, permiso u obra vinculada al emprendimiento.
2. La convocatoria a las **áreas técnicas competentes** (Planeamiento Urbano, Patrimonio, Obras Públicas, Medio Ambiente) para un dictamen integral y vinculante.
3. La preservación integral de la casona, su jardín, la totalidad de los ejemplares arbóreos y la topografía en barranca.
4. La implementación de instancias efectivas de **información pública y participación ciudadana**, garantizando el acceso a toda la documentación del proyecto.
5. Que se informe a los vecinos si el Ejecutivo a través de la Secretaría de Planeamiento Urbano, ha dado permisos, decretos de factibilidad o resoluciones vinculadas al predio, y que aclare si existe un acto administrativo que autorice intervenciones en un inmueble expresamente catalogado en la hoja de zona AAp/1 del Código de Ordenamiento Urbano.

VIII. Consideraciones finales

San Isidro tiene la obligación de **proteger su patrimonio histórico, cultural y ambiental.** En este contexto, el **rol del concejal resulta central**, ya que son quienes representan a la comunidad, controlan la gestión del Ejecutivo y deben garantizar que los intereses colectivos prevalezcan por sobre los particulares. En su función institucional, los concejales son responsables de custodiar la transparencia, preservar la identidad del Casco Histórico y asegurar que las decisiones sobre nuestro territorio se adopten en defensa del bien común, priorizando preservar el patrimonio ambiental para las generaciones futuras.

Por ello, pedimos al Honorable Concejo Deliberante que garantice la revisión exhaustiva de este proyecto y la salvaguarda de la Quinta Santa Rita, en defensa de la identidad, la memoria y el futuro de nuestra ciudad.

ASOCIACIÓN AMIGOS DEL ÁRBOL
VECINOS DE SAN ISIDRO

IX. Anexos

- Dictamen del Instituto Histórico Municipal (11/09/2025).
- Notas y firmas vecinales.
- Copia de la publicidad digital del proyecto (sitio web del desarrollador).

Sin otro particular, saludamos a Ud. con la mayor consideración.

Firma: Ma Laura Ehart
Aclaración: M. LAURA ERHART
DNI: 25.096.725
Domicilio: F. ESPINO 325
Email: erhartmalala@gmail.com

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 01/10/25 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de Planeamiento Urbano Dest. y Ambiente

PUSyA

SAN ISIDRO 02 de octubre de 2025

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

H. CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

Dr. Martín Vazquez Pol
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO