# HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

# SAN ISIDRO

## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

## Año 2026

EXPEDIENTE

**H.C.D.**

**M 30** N° 61

**Causante:**

**ARQ. MARIANA LASPEÑA**

**Objeto:**

**NOTA**
**S/ MODIFICACIONES AL C.O.U.-**

061

**Martinez, 12 de Marzo de 2026**

**Sr. Jorge Alvarez**

**Presidente del Concejo Deliberante**

**Ref.: Ezpeleta 0-100/ Código Ord. Urbano**

**Expediente 10551/08**

**S_____D**

De su consideración: me dirijo a usted por el **Expediente 10551 de 2008** y ya "refrescado" en otras **5 oportunidades** durante la Gestión Anterior. Mis padres y **otros 9 vecinos**, (ver expediente!) entre 2008 y 2010, con **firmas certificadas ante Escribana** Pública y adjuntadas en el Expediente , vienen solicitando que **se modifique el Código de Ordenamiento Urbano para la calle Ezpeleta del 0 al 100**, que (junto con Catamarca) son las **únicas** desde Paraná hasta Terrero (como mínimo) en las cuales **no se permite edificar P.B. y 3-4 pisos**, como sí se permite en **las restantes**. Ya sea por "*Tratamiento Particular*" (así indica el C.O.U., se adjunta) convenientemente definido, o por diferente código que no parece justificarse en razones arquitectónicas/urbanísticas.

Santiago del Estero, Rodriguez Peña , Larumbe, Juncal, Pirán, Cuyo, Libertad, e incluso (en su momento hermosa) Dardo Rocha, con "Tratamientos Particulares", **se permitieron edificios de 3 o 4 pisos**.

No les solicitábamos autorización para levantar torres de 12 u 8 pisos: simplemente equiparar **Ezpeleta a todas sus vecinas paralelas, en los primeros 100 mts.** desde la Av. Santa Fe hacia Panamericana.

Con respeto, afirmo: **NO existe criterio profesional para ante la misma ubicación, dar un trato distinto**. NO lo hay. Venimos solicitando que un Profesional del rubro nos explique las razones, y jamás las encuentran.

Breglia primero, Augusto después, finalmente Prassel, sus afirmaciones con argumentos endebles fueron rebatidos una a uno....como por ejemplo:

Afirmacion: "es una cuadra con casas muy bonitas "...

Respuesta: "Cuyo lo era aún más y lo permitieron".

Afirmación: "es que Cuyo tenía una Escuela Diferencial"...

Respuesta: "nosotros tenemos 1 terreno tapiado hace 15 años, una casa semiabandonada (con denuncias -no nuestras-) hace más de 28 años y 2 locales enormes de Russoniello (que dejan autos en las veredas, las cuáles destruyen, o en la entrada de garajes que la Grúa no se anima a levantar). De todo esto hemos adjuntado muchas fotos.

Afirmación: " Deseamos la uniformidad que otorga el C.O.U"....

Respuesta: "**la uniformidad que piden, no la cumple Ni el 25% de la vereda, ni el 25% de la manzana**"

Afirmación: " Deben tener la firma de todos los frentistas de la cuadra".

Respuesta.: "nos muestran la de todos los frentistas de las paralelas ya mencionadas?". **Nunca pudieron. Porque no las tenían**.

Afirmación: " En 1997 hubo un proyecto de las 3 primeras cuadras con 3 pisos de altura, y los vecinos **se opusieron**"...

Respuesta: " cuáles vecinos? Muchos de los firmantes ya vivíamos en Ezpeleta **y no fuimos consultados**".

Sr. Presidente, **no estoy diciendo que no se cumpla el Código.** Lo que digo es que con los sucesivos cambios y *"tratamiento especial"*, todos han podido levantar en altura, menos Ezpeleta (y Catamarca). Y NO hay un justificativo, que no sea arbitra, **para esa diferenciación**.

Con lógica el nuevo gobierno puede sostener : "*lo que hicieron en el pasado no es nuestra responsabilidad*". Tienen razón. Pero darles determinadas posibilidades a una **amplia mayoría**, y negarse a otorgarla a **los muy pocos que faltan**, con el argumento de que " no estamos de acuerdo con lo realizado antes", se cae en una (*seguramente no buscada*) discriminación. **Le ruego lo reflexione con el Concejo**. Un Ejemplo puede ser útil: el Centro de Estudiantes de una Institución educativa **acordó y firmó** con la Directora, en 1er. año, que las srtas. podían ir durante todo el Secundario,con el cabello suelto. Usted envía a su hija el año siguiente, pero resulta que la Directora *es otra*, y no está de acuerdo con lo firmado por su antecesora. Sin embargo, por los 5 períodos que le queda a ese grupo de alumnos, **no puede anular la norma**. Conclusión: su hija, que no era parte del grupo, tiene que ir con el cabello recogido, mientras que todas sus compañeras, disfrutan de llevarlo suelto...Las mismas compañeras, el mismo colegio...suena injusto. Esta en vuestras manos repararlo.

Quien **sostiene** que **Ezpeleta 0-100 es Rmb2, Nunca, jamás, camina esa Cuadra** de 8 a 19 hs. **El profesional** que tome el trabajo de hacerlo, ver la situación general de la cuadra, más el tránsito, los autos en las veredas, reconocerá que nada justifica la diferencia con sus vecinas paralelas....al contrario, si fuera por su estado, le darían más!

Y de paso el Concesionario allí existente, aprovechando el hartazgo y la necesidad de algunos vecinos , ya compraron a precio de ganga 2 propiedades más desde la Avenida

Resumiendo: **solicitamos respetuosamente la NO discriminación, y por la tanto <u>la igualdad</u>, a todas las paralelas mencionadas,** como por ej. Cuyo 50, que en solo 50 mts. de profundidad, hizo 2 bloques de deptos.

**NO más, no menos**.

La Oposición al Gobierno anterior, que es **actual Gobierno en el Ejecutivo**, no acordaba con **la discrecionalidad** en el C.O.U. Considero que es hora que terminen con aquella discriminación , y por fin dar el **mismo tratamiento a todos, ante la** (a todas luces)**, <u>misma situación</u>**

Cordialmente,

Arq. Mariana Laspeñas
DNI 35072270
Cel.: 11-5728-6372

w.sanisidro.gov.ar/files/content/6/6839/BOE-Nro-505-Capitulos-I-II.pdf - Windows Internet Explorer
http://www.sanisidro.gov.ar/files/content/6/6839/BOE-Nro-505-Capitulos-I-II.pdf
Google
Ir a Favoritos Ayuda
http://www.sanisidro.gov.ar/files/content/6/6839/BO...
Página
111 / 188
130%
Buscar

comercial o servicios y que cuenten con las dimensiones mínimas exigidas).

- H. Yrigoyen entre Cangallo y Av. Fleming (ambas aceras).

**2.13 Tratamiento Especial:**

a. En los predios intermedios – no esquineros -, frentistas a las calles: Libertad (Manzana 351 –Sección F), Cuyo (Manzana 431 – Sección G), Juncal (Manzanas 433 y 434 – Sección G), Rodríguez Peña (Manzanas 514 y 515 – Sección H), Santiago del Estero (Manzana 517 – Sección H), todos correspondientes a la Circunscripción III podrán analizarse en forma particular por parte de las **OT** y elevar a consideración final del **DE**, proyectos de edificios colectivos o multifamiliares, con las siguientes condiciones:

a1 - Se evaluará su inserción urbana, teniendo en cuenta las características edilicias de los linderos, la implantación de éstos en la manzana y la proyección de sombras y vistas, entre otros aspectos.

a2 - Al menos uno de los linderos debe poseer un uso diferente al de la vivienda unifamiliar. Si el predio se ubica entre dos viviendas unifamiliares no podrá optarse por este Tratamiento Especial.

a3 - Los proyectos no superarán los siguientes extremos:

- Número de Viviendas: Vivienda Multifamiliar
- FOS = 0.6
- FOT = 1.5
- Retiro de frente = 3.00 m. pudiendo reducirse aplicando el art. 1.2.1.4.1. de este Código.
- Fondo libre mínimo = 6.00 m., cumplimentando los arts. 1.2.1.11. y 1.2.1.12. de este Código para edificios multifamiliares.
- H.max. = 9.30 m. – Planta Baja y dos pisos –
- Usos permitidos: Se mantienen los contemplados para la Zona Rm1 por el Cuadro de Usos de este Código.
- Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la Zona Rma1.

Zona desconocida

Resolución del Honorable Concejo Deliberante sesión de fecha 18/03/26 pase el presente ente para su dictámen a la Comisión de PLANEAMIENTO URBANO, OBR. Y AMBIENTE.

SAN ISIDRO 19 de MARZO de 2026.

H. CONCEJO DELIBERANTE SAN ISIDRO

GABRIEL F. ESTORONI
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN ISIDRO

JORGE ALVAREZ
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro