

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 04 de Mayo de 2022.-

VISTO:

El trámite n° **6564/22** iniciado por el señor Juan Fagalde, DNI n° 25.431.713, en representación de un grupo de vecinos, quien solicita la intervención de esta Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objetivo de recabar información sobre la aprobación de una obra posiblemente antirreglamentaria en el predio sito en la calle San Martín de Tours nros. 2869/79/81/87/89 (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007) de esta ciudad.

Y CONSIDERANDO QUE:

I. Introducción

El predio mencionado en el visto está dentro del Distrito APH 3 “Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico”, zona 2.

Según la Resolución RESOL-2018-436-SSREGIC, del día 25 de julio 2018 (fs. 54/57), por Expediente N° 30.363.422/2018, se presentó un proyecto de Obra Nueva a desarrollarse en el predio de la referencia. En la resolución se menciona que el predio que resulta del englobamiento de las parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007, en la manzana atípica delimitada por las calles San Martín de Tours, Castex, Coronel Díaz y Avda. Del Libertador; tiene un frente de 47,58m sobre la LO de la calle San Martín de Tours, 32,74m y 14,37m sobre sus laterales derecho e izquierdo, respectivamente, y una superficie aproximada de 1.340,24m². Sobre el lado derecho linda con la parcela 012cde la Avda. del Libertador n° 2387 esquina San Martín de Tours, “Embajada de Corea”, que se desarrolla con una altura de +18,47m sobre la LO y una altura total de +25,48m. Sobre el lado izquierdo linda con la parcela 006 de la calle San Martín de Tours n° 2893, que posee un edificio existente desarrollado en PB+1 piso, más un nivel de mansarda, catalogado con nivel de protección “Cautelar”.



La propuesta presentada consiste en “... una volumetría 'entre medianeras', dentro de los parámetros de altura correspondientes al distrito y zona de implantación, más una porción 'semilibre' dentro de los parámetros del Capítulo 4.4 'Edificios de perímetro semilibre', que articula los parámetros establecidos en el Capítulo 4.2 'Edificios entre medianeras', en cada uno de los distritos, y la relación $r' = h'/d'$ para 'Edificios de perímetro libre', en forma concurrente, ambas tipologías permitidas en la Zona 2...”.

Específicamente “... se proyecta un volumen 'entre medianeras' que alcanza la altura máxima del distrito, contemplando una tolerancia del 3%, en los términos del art. 4.12.1 del CPU: por encima de dicho plano, se propone continuar con un volumen 'semilibre', guardando una separación respecto del lindero más bajo, de la parcela 006, tal que garantice la conformación de espacio urbano lateral y por otro lado que se adose al muro divisorio existente, del lindero más alto, correspondiente al edificio protegido de la parcela 012c, copiando el perfil medianero expuesto que se detalla en relevamiento altimétrico adjunto, en correspondencia con planos de mensura-, llegando así a una altura de +17,30m (a NPT) sobre la L.O., más un volumen en remate, con plano inclinado, que asimila el perfil de la mansarda del edificio lindero derecho protegido, hasta llegar a una altura total de +26,43m, sobre el contrafrente se propone bajar la altura de la volumetría, siempre de acuerdo a perfiles medianeros perimetrales expuestos, declarados y graficados en documentación adjunta y sin generar nuevas medianeras expuestas por sobre las existentes relevadas...”. El edificio propuesto toma la altura del edificio lindero a la derecha (Embajada de Corea), adoptando sin mencionarlo específicamente el criterio del completamiento de tejido, Capítulo 4.10 del Código de Planeamiento Urbano entonces vigente, no aplicable para distritos APH.

En virtud de los fundamentos citados más arriba la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro, por la Resolución antes citada dispuso: “... Considerase factible desde el punto de vista urbanístico, en consonancia con los criterios promovidos por la Ley N° 2930, el proyecto de “Obra Nueva” con destino: “Vivienda multifamiliar con cocheras” a desarrollarse en el predio ubicado en la calle San Martín de Tours N° 2869/79/81/87/89. (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007), siempre de acuerdo a los lineamientos expresados en los considerandos y debiendo cumplir con la restante normativa vigente que resulte de aplicación y que no haya sido expresamente contemplada en la presente...”.



Corresponde en este punto mencionar que el Distrito APH 3, parágrafo 5.4.12.3 del Código de Planeamiento Urbano, establece para la zona 2, en la que se emplaza el predio en cuestión, las siguientes Disposiciones particulares:

“Edificios entre medianeras

Edificabilidad: Cumplirán con las disposiciones generales del Título 6 del Código Urbanístico de acuerdo a: $R = h/d = 1$

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = El que resulte de las normas de edificabilidad.

H máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60m) a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente, permitiéndose la construcción de un piso retirado dentro de un plano delimitado por una línea a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura once metros con sesenta centímetros (11,60m) y con un plano límite de catorce metros con sesenta centímetros (14,60m) desde la cota de la parcela.

Edificios de perímetro libre

Edificabilidad: Cumplirá con las disposiciones generales de del artículo 3.1 y siguientes dispuestos para las Áreas de Protección Histórica de acuerdo a: $R = h/d = 1$ $r = h'/d' = 1,5$

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. = El que resulte de las normas de edificabilidad.

Retiro de frente mínimo: tres (3) metros

H máxima: once metros con sesenta centímetros (11,60m) a contar desde la cota de la parcela, permitiéndose la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a cuarenta y cinco grados (45°) desde la altura de once metros con sesenta centímetros (11,60m) y con plano límite de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60 m) desde la cota de la parcela”.



Por su parte la Resolución RESOL-2018-436-SSREGIC bajo análisis omite destacar que el predio en cuestión se emplaza en el Distrito APH 3 “Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico”, definido en el Código Urbanístico como una “Zona destinada al uso residencial exclusivo, con viviendas individuales y colectivas de densidad media–baja y altura limitada” y que las Áreas de Protección Histórica son “... *espacios o conjuntos urbanos que por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, singulares y/o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra diversidad cultural*”. El Código establece además que “*Los bienes localizados en las APH, no incluidos en nivel de protección especial alguno, tendrán que respetar los indicadores de edificabilidad del Área de Protección Histórica en que se sitúen*”.

Para el dictado de la Resolución tampoco se tuvieron en cuenta los siguientes párrafos del Código de Planeamiento Urbano:

“10.1.3.1 Protección General. Los bienes localizados en las áreas de protección (Distritos APH) no incluidos en nivel de protección especial alguno, no podrán superar los valores promedio de F.O.S. y F.O.T. de los edificios catalogados existentes en las mismas.

10.1.4 PROXIMIDAD A EDIFICIOS Y LUGARES DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O CON VALOR PATRIMONIAL PARA LA CIUDAD. En parcelas adyacentes a edificios catalogados, lugares declarados Monumento Histórico Nacional o Distritos APH, deberá consultarse a la Secretaría, en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial”.

La obra alcanza una altura total de +26,43m superando el plano límite de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,60m) el FOT máximo 1 establecidos para la zona, por lo que la propuesta autorizada resulta antirreglamentaria.

Con posterioridad al dictado de la RESOL-2018-436-SSREGIC se presentó el proyecto de Convenio Urbanístico “San Martín de Tours 2869” para el predio objeto de la presente actuación. En el informe IF-2021-14868228-GCABA-SECDU (fs. 58) consta lo siguiente:



“... Según el Código Urbanístico (CUR) la parcela corresponde a la zonificación APH 3, Zona 2, con una resolución aprobada bajo expediente N° 30.363.422/2018. La misma permite la construcción de 6211.63 m² cubiertos útiles y una altura máxima de 20.73m más dos retiros (plano límite a 26.43m) (...) Para cumplir los requisitos de admisibilidad necesarios para el convenio urbanístico, solicitamos cambio en la capacidad constructiva y cambio en la altura máxima. Proponemos un aumento de la capacidad constructiva de 5312.04 m² sumando un total de 11523.57 m² útiles y una altura máxima de 76.02 m...”.

En las imágenes obrantes en el citado informe el edificio propuesto se desarrolla con un basamento entre medianeras de planta baja y 4 pisos sobre el que se alza un bloque de perímetro libre de 17 pisos. Considerando que el terreno tiene una superficie de 1.340,24m², la superficie edificable de la parcela según las normas vigentes sería la misma ya que el FOT de la zona es 1. Es decir que la superficie propuesta en el proyecto de convenio urbanístico es un 800% más que la permitida. En cuanto a la altura, los 76.02 m propuestos superan en un 400% el plano límite de 17.60m permitido en la zona.

Lo descripto sucintamente hace necesaria que esta Defensoría del Pueblo se expida sobre el particular.

II. Normativa

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece en su art. 27: *“La Ciudad desarrolla en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el área metropolitana. Instrumenta un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente que promueve: (...) La preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora...”.*

El Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires (PUA), Ley n° 2.930^[1] (texto consolidado por Ley n° 6.347^[2]), *“... tiene como objetivo constituirse en el soporte del*



proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes”.

En virtud de lo establecido en la norma constitucional, la Ciudad dictó el Código Urbanístico aprobado por Ley n° 6.099^[3] (texto consolidado por Ley n° 6347), en cuyo Título 9. 2 “Protección Patrimonial e Identidad” establece los lineamientos para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes y regula específicamente las Áreas de Protección Histórica y los edificios de valor patrimonial.

El Código contempla también, en el punto 10.9., la posibilidad de suscribir Convenios Urbanísticos: *“Son los acuerdos celebrados por las jurisdicciones y entidades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre sí o con organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, como así también con las Universidades Nacionales y otras Universidades con sede en la Ciudad, o con particulares, que tienen como fin llevar a cabo los siguientes objetivos: Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles (AFI) - Consorcios de Desarrollo Urbano (CDU) - Englobamientos para Desarrollos Urbanos (EPDU) - Baldíos Aptos para Recalificación Ambiental (BARC) - Estructuras o Edificios Inconclusos (EI) - Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico - Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento - Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios establecidos en el artículo 1.2.1 de este Código”.*

III. Conclusión

Las Áreas de Protección Histórica, como ya se mencionó, son *“... espacios o conjuntos urbanos que por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, singulares y/o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra diversidad*



cultural". Las normas de tejido y de usos permitidos se dictan específicamente para cada una de las áreas en función de sus características patrimoniales urbanas, arquitectónicas, históricas y paisajísticas y con el objeto de preservarlas.

La Resolución RESOL-2018-436-SSREGIC vulnera claramente la normativa del Distrito APH 3 y autoriza una obra que supera la altura máxima y el FOT permitidos en la zona, por lo que resulta antirreglamentaria.

Los convenios urbanísticos pueden ser instrumentos útiles para contribuir a la preservación patrimonial. Sin embargo, la propuesta de convenio presentada para el predio en cuestión no solo no contribuye a la conservación del APH 3 sino que genera un claro perjuicio al carácter del área. Genera también una disrupción morfológica perjudicial para las condiciones de habitabilidad de los vecinos y contraria a los mismos principios del Código Urbanístico, dictado según lo dispuesto en el Plan Urbano Ambiental y con las siguientes características, entre otras: *“Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados. La normativa morfológica deberá reconocer las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. (...) Se reconocerán los sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial, mediante su caracterización, regulación y gestión en forma integrada con las Propuestas Territoriales e Instrumentales”*.

Debido a lo expuesto esta Defensoría entiende que corresponde dejar sin efecto lo dispuesto por la RESOL-2018-436-SSREGIC y recomendar que las entidades del gobierno local se abstengan de suscribir la propuesta de Convenio Urbanístico obrante en el informe IF-2021-14868228-GCABA-SECDU.



La presente Resolución cuenta con Dictamen Jurídico y se dicta de acuerdo a las facultades otorgadas a esta Defensoría del Pueblo por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como por el art. 36 y concordantes de la Ley n° 3^[4] (texto consolidado por Ley n° 6.347), de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

POR TODO ELLO:

LA DEFENSORA DEL PUEBLO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

R E S U E L V E:

1) Recomendar al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad, arquitecto Álvaro García Resta, en su carácter de autoridad de aplicación de la Ley n° 6.099, tenga a bien se gestione dejar sin efecto lo dispuesto por la RESOL-2018-436-SSREGIC dictada por la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro el día 25 de julio 2018 para el predio sito en San Martín de Tours nros. 2869/79/81/87/89. (Sección 021-Manzana 099- Parcelas 010c, 009^a, 008^a y 007) por ser antirreglamentaria. Asimismo, se solicita que en el marco de sus competencias arbitre los medios necesarios a los fines de abstenerse de elevar la propuesta de Convenio Urbanístico obrante en el Informe IF-2021-14868228-GCABA-SECDU, para el predio mencionado, y que en consecuencia no se prosiga con el posterior trámite de suscripción y eventual remisión a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2) Poner la presente Resolución en conocimiento del Señor Jefe de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, don Felipe Miguel.

3) Fijar en treinta (30) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley n° 3 (texto consolidado por Ley n° 6.347), de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires^[5].



4) Registrar, notificar, reservar en la Coordinación Operativa para su seguimiento y oportunamente archivar.

Código 441

Iw/FF/COPOEP

BR/CEDUEPMA


abda/cocf

ea/fr/soada

MIm/MAER/COMESA

NOTAS

1. [^] Ley n° 2.930, sancionada el día 13 de noviembre de 2008, promulgada con fecha 22 de diciembre de 2008, y publicada en el Boletín Oficial n° 3.091 del 08 de enero de 2009.
2. [^] Ley n° 6.347, sancionada el día 12 de noviembre de 2020, promulgada con fecha 27 de noviembre de 2020, y publicada en el Boletín Oficial n° 6.009 del 1° de diciembre de 2020.
3. [^] Ley 6.099, sancionada el día 06 de diciembre de 2018, promulgada con fecha 20 de diciembre de 2018, y publicada en el Boletín Oficial n° 5.526 del día 27 de diciembre de 2018.
4. [^] Ley n° 3, sancionada el día 3 de febrero de 1998 y publicada en el Boletín Oficial n° 394 de fecha 27 de febrero de 1998.
5. [^] Ley n° 3, art. 36: "Con motivo de sus investigaciones, el Defensor o Defensora del Pueblo puede formular advertencias, recomendaciones, recordatorios de los deberes de los funcionarios, y propuestas para la adopción de nuevas medidas. Las recomendaciones no son vinculantes, pero si dentro del plazo fijado la autoridad administrativa afectada no produce una medida adecuada, o no informa de las razones que estime para no adoptarla, el Defensor o Defensora del Pueblo puede poner en conocimiento del ministro o secretario del área, o de la máxima autoridad de la entidad involucrada, los antecedentes del asunto y las recomendaciones propuestas. Si tampoco así obtiene una justificación adecuada, debe incluir tal asunto en su informe anual o especial a la Legislatura, con mención de los nombres de las autoridades o funcionarios que hayan adoptado tal actitud"



María Rosa Muñiz
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Visados

2022/04/07 17:11:57 - marrodriguez - Mariano Alfredo Ezequiel RODRIGUEZ - Coordinador Operativo de Mesa de Entradas, Salidas y Archivo

2022/04/08 13:18:19 - brossen - Bárbara Laura Rossen - Conducción Ejecutiva de Derechos Urbanos, Espacio Público y Medio Ambiente

2022/04/11 18:08:35 - fbertolotti - Fernando Oscar BERTOLOTTI - Director Ejecutivo de Asuntos Legales



María Rosa Muñós
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Resolucion Nro: 1075/22

Firmado digitalmente por:

María Rosa MUIÑOS