

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21 de Enero de 2026.-

VISTO:

El trámite n° **16480/25**, iniciado por la señora <PER> José <DEN_1> , con D.N.I. n° <DNI_1> , quien solicitó la revisión del permiso de obra otorgado para los predios sitios en la calle Arévalo 2369 y 2381 de esta Ciudad, toda vez que las obras proyectadas no cumplirían con la normativa vigente para la zona.

Y CONSIDERANDO QUE:

I. Hechos

El día 4 de junio de 2025, esta Defensoría del Pueblo dio inicio electrónico al presente trámite, en el cual la señora <DEN_1> manifestó habitar en la calle <DIRECCION> de esta Ciudad, vecina de los predios sitios en la numeración 2369 y 2381, en los que hay una obra de demolición -Expedientes nros. EX-2024-26386791-GCBA-DGROC y EX-2024-19550060-GCABA-DGROC, respectivamente- que no cumpliría con la norma urbanística vigente en la zona y traería numerosos inconvenientes a los/as vecinos/as (fs. 1/5).

El día 12 de junio de 2025, desde este Órgano Constitucional se remitieron oficios a las Direcciones Generales de Fiscalización y Control de Obras (DGFyCO) y a la de Registro de Obras y Catastro (DGROC), por los cuales se solicitó, a la primera, realizar una inspección a las obras que se ejecutan en la calle Arévalo 2369 y 2381 de esta Ciudad; y, a la segunda, remitir copia de los expedientes de obra (fs. 6/9).

El día 27 de junio de 2025, se recibió la respuesta de la DGROC (fs. 10/11); la que, mediante Informe n° IF-2025-26065728-GCABA-DGROC, envió el enlace para acceder a los expedientes solicitados (fs. 11).

El día 14 de julio de 2025, personal de esta Defensoría del Pueblo, a raíz de la información recibida cursó un nuevo oficio a la DGROC, por el cual se solicitó informar si se había aprobado el Plano de Obra Nueva (fs. 12/13).

El día 21 de julio de 2025, la Administración envió contestación a lo requerido (fs. 14/21); en la cual se destaca el Informe nº IF-2025-27785029-GCABA-DGFYCO en el que se señaló que ante la denuncia por inconvenientes en los inmuebles linderos, en particular, la finca ubicada en la calle Arévalo 2357 de esta Ciudad, la situación descripta configuraría un conflicto entre particulares; y que, más allá de las actuaciones administrativas que pudiera llevar adelante la DGFyCO, la cuestión debería ser dirimida por la vía y el procedimiento que resultaran pertinentes (fs. 18/19).

El día 25 de julio de 2025, se recibió nueva información de la DGROC (fs. 22/24); dependencia que a través del Informe nº IF-2025-30433179-GCABA-DGROC, consignó que para el predio de la calle Arévalo 2381 de esta Ciudad se permitió Plano de Obra Nueva en fecha 17 de julio de 2024, mientras que para el predio de numeración 2369 se permitió Plano de Demolición Total en fecha 18 de julio de 2024 y se presentó documentación correspondiente al proyecto de Obra Nueva actuado en proceso de revisión y eventual firma. Asimismo, se envió un enlace para acceder a los citados expedientes (fs. 23/24).

El día 25 de agosto de 2025, desde esta Defensoría del Pueblo y luego de evaluar la documentación recibida, se libró un oficio a la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR), por el cual se solicitó especificar las razones para la aprobación del proyecto para el predio sito en la calle Arévalo 2381 de esta Ciudad, el que supera la altura máxima permitida para la zona (fs. 25/27).

El día 15 de septiembre de 2025, la Administración envió respuesta al oficio antes mencionado (fs. 28/39); en la que se destaca el Informe nº IF-2025-38992937-GCABA-DGIUR, en el cual se indicó que los motivos y análisis del caso consultado se encontraban desarrollados en el Anexo IF-2023-44463640-GCABA-DGIUR, el cual forma parte de la

Disposición n° DI-2023-2434-GCABA-DGIUR, como así también la normativa aplicable al caso (fs. 33/34).

II.- Normativa

En relación al proyecto aprobado para el predio de la calle Arévalo 2381 de esta Ciudad, emplazado en la zona 5 del Distrito U20, corresponde mencionar lo siguiente:

El Código Urbanístico (CU) de esta Ciudad, aprobado por la Ley n° 6099^[1] (según texto consolidado por Ley n° 6764^[2]), en su Anexo II “*Áreas de Especiales Individualizadas*”, establece para el Distrito U20 Zona 5 una altura máxima de 24m para edificios entre medianeras (art. 7.4.1), asimismo, indica que será posible el Completamiento de tejido según lo normado en el art. 6.6.5.

El art. 6.4.6 “*Altura de Parcelas linderas*”, estipula que en una esquina donde las dos calles tienen límites de altura de edificación diferentes, la mayor altura permitida en la calle principal puede extenderse sobre las parcelas de la calle lateral hasta la proyección de la Línea de Frente Interno de la manzana^[3].

El art. 6.5.5.2 “*Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)*” establece un instrumento tendiente a conformar un perfil urbano continuo, que permite la construcción de edificios que superen la altura permitida para la zona cuando se trate de parcelas ubicadas entre dos edificios linderos de distinta altura^[4].

III.- Conclusión

La opinión de esta Defensoría del Pueblo, se fundamentó en que: • el predio se encuentra emplazado en la Urbanización Determinada Específica U20 - Barrio Nuevo Colegiales, Zona 5, cuya altura máxima permitida es de 24m para edificios entre medianeras; que en la Disposición n° 2434/DGIUR/2023^[5] se aprobó la Factibilidad Urbanística de Obra Nueva

citando como normativas aplicables los arts. 6.4.6. *“Altura de Parcelas linderas a Esquina”*, 6.5.5.2. *“Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B)”* y 6.4.2.3. *“Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana”*, todos del CU; además de las disposiciones propias de la zona en que se emplaza el predio; • el proyecto aprobado propone materializar un volumen de tipología *“Entre Medianeras”*, con un sector de +38,58m (NPT) y otro con altura total de +47,01m (NPT), *“... asimilando la medianera de fondo existente, correspondiente con la edificación consolidada de la parcela 031.”* La referida parcela 31 tiene frente sobre la Av. Cabildo, está afectada a la Unidad de Sustentabilidad Corredor Alto y en ella se localiza en edificio que alcanza una altura total de +49,49 m (NPT)...” (fs. 33/34).

En la imagen obrante a fs. 39, capturada de la página Ciudad3D del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se observa que la Línea de Frente Interno de la parcela 31 (Avda. Santa Fe 5278, Corredor Alto) coincide con la Línea de Fondo de la Parcela 2 (calle Arévalo 2381, U20 Z5) solo en el vértice de esta última.

Asimismo, según lo informado en la Disposición arriba mencionada, el predio se encuentra flanqueado por dos (2) edificaciones que no se consideran consolidadas porque su altura se encuentra por debajo del 75% de la altura máxima establecida de acuerdo con la Unidad de Edificabilidad.

Los Distritos Urbanización determinados U son conjuntos urbanos de características diferenciales por lo que son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. El CU establece que los Distritos U se rigen por su normativa específica, debido a lo cual cada uno de los ochenta y nueve (89) distritos U, actualmente vigentes, tienen normas particulares ajustadas a sus características propias. Esto los diferencia de las unidades de sustentabilidad y de los corredores, que pueden ser considerados distritos generales y que tienen parámetros urbanísticos que se repiten con independencia del barrio en que se localicen. La aplicación en estos distritos de normas generales del CU, como por ejemplo el Completamiento de tejido, es posible en tanto no se opongan a las normas específicas de cada Distrito U, tal como establece el mismo Código.

En atención a lo mencionado en los párrafos precedentes se entiende que, para el caso en cuestión, no resultarían de aplicación los arts. 6.4.6. y 6.5.5.2. del CU, y que todo proyecto propuesto para el predio sito en la calle Arévalo 2381 de esta Ciudad, debería aprobarse considerando exclusivamente las normas establecidas para la zona 5 del Distrito U20 que determina una altura máxima de 24m, la cual difiere significativamente de la altura aprobada por la Disposición nº DI-2023-2434-GCABA-DGIUR, con un sector de +38,58m (NPT) y otro con altura total de +47,01m (NPT).

Por ello, y en uso de las facultades otorgadas por el art. 137 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el art. 36 y concordantes de la Ley nº 3^[6] (según texto consolidado por Ley nº 6764) de esta Ciudad:

LA DEFENSORA DEL PUEBLO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

R E S U E L V E :

1) Recomendar a la Subsecretaria de Gestión y Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecta Karina Andrea Burijson, tenga a bien, disponer la revisión de la Disposición nº DI-2023-2434-GCABA-DGIUR a fin de verificar que el proyecto a desarrollarse en el predio de la calle Arévalo 2381 de esta Ciudad (Sección: 035; Manzana: 120; Parcela: 002), Distrito U20 Zona 5, considerado factible desde el punto de vista urbanístico por la citada Disposición, se ajuste a la normativa vigente en el Código Urbanístico para la zona de emplazamiento.

2) Solicitar a las Directoras Generales de Interpretación Urbanística y de Registro de Obras y Catastro, ambas de la Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, licenciada Cristina Aurora Giraud y doctora

Antonella Ana Amicucci, respectivamente, tengan a bien, informar si para el predio sito en la calle Arévalo 2369 de esta Ciudad, se aprobó y/o registró Proyecto de Obra Nueva, en caso afirmativo, remitir la documentación correspondiente.

3) Fijar en treinta (30) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley n° 3 (según texto consolidado por Ley n° 6764) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires^[7].

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

Código 403

DDUEP/DGDAC

co/DCF/DGAL

gd/SOADA/CEAL

Nsm/MAER/DMESA

Notas

1. [^] Ley n° 6099, sancionada el día 6 de diciembre de 2018, promulgada con fecha 20 de diciembre de 2018, y publicada en el Boletín Oficial n° 5.526 del 27 de diciembre de 2018.
2. [^] Ley n° 6764, sancionada el día 28 de noviembre de 2024, promulgada con fecha 17 de diciembre de 2024, y publicada en el Boletín Oficial n° 7.022 del 18 de diciembre de 2024.
3. [^] "6.4.6 Altura de Parcelas linderas a Esquina. La Altura de los Edificios linderos a Esquina se rige por las siguientes condiciones: a) En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) puede llevarse sobre las parcelas de la calle transversal correspondientes a una Unidad de Edificabilidad de menor altura (hm), hasta la prolongación virtual de la Línea de Frente Interno (L.F.I.)...".

4. [^](#) "6.5.5.2. Parcelas Flanqueadas por Edificios de Distintas Alturas (Tipo B) En parcelas flanqueadas por edificios de distinta altura, se permite el completamiento de tejido (...) En parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas en U.S.A.M., U.S.A.A., C.M. y C. A. se permite el completamiento de tejido B1, B2 y B3. En parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas en U.S.A.B.1 y U.S.A.B.2 se permite el completamiento de tejido B1 y B2. El completamiento de tejido se da de acuerdo a las siguientes reglas: (...) B2) La altura menor debe ser coincidente con la del edificio lindero más bajo cuando éste supera la altura correspondiente a la Unidad de Edificabilidad de la parcela o debe ser coincidente con la altura máxima admitida..."
5. [^](#) Disposición n° 2434/DGIUR/2023, sancionada el día 30 de noviembre de 2023, y publicada en el Boletín Oficial n° 6.775 del 21 de diciembre de 2023.
6. [^](#) Ley n° 3 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sancionada el día 3 de febrero de 1998 y publicada en el Boletín Oficial n° 394 de fecha 27 de febrero de 1998.
7. [^](#) 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".

Visados

2026/01/16 14:24:37 - ablancodandrea - Adrian Blanco D'Andrea - abda/DCF por ausencia DMESA

2026/01/19 14:51:01 - mriganelli - Mariela Riganelli - Directora General de Asuntos Legales

Resolucion Nro: 82/26