

Visto:

El trámite n° **32731/23** iniciado por la señora <PER_1> con D.N.I. n° <DNI_1> , quien denuncia la existencia de una obra antirreglamentaria proyectada para el inmueble sito en Uruguay 1154/74 de esta Ciudad.

Y CONSIDERANDO QUE:

I. Hechos y antecedentes:

El inmueble sito en Uruguay 1154-74 (Sección 007- Manzana 035- Parcela 024A) está catalogado con nivel de protección estructural por Ley 3535 y emplazado en un Corredor Medio.

De acuerdo al tema planteado desde este órgano constitucional se remitieron oficios a las Direcciones Generales de Interpretación Urbanística y de Registro de Obras y Catastro solicitando informarán si habían autorizado alguna obra para el predio en cuestión (fs. 5 /10).

Con fecha 23 de abril de 2024 fue remitida la información solicitada (fs.16), sobre la cual corresponde realizar el siguiente detalle:

Por informe IF-2021-179444426-DGIUR-GCABA (fs. 23 a 27), la Dirección General de Interpretación Urbanística se refiere a las obras propuestas para el inmueble en cuestión mencionando lo siguiente: "... tramita una solicitud de visado de factibilidad de obras "Consulta DGIUR – Obra Mayor. Proyecto Demolición Parcial, Modificación y Ampliación con destino 9.2 Vivienda Colectiva, 1.5 Alimentación en gral. Gastronomía, Local Comercial para el inmueble sito en URUGUAY 1154/74 (Sección 007, Manzana 035, Parcela 024A), con una superficie de terreno de 1118,87m2, una superficie existente de 1603,54m2, una superficie a demoler de 62,75m2, y una superficie a construir de 4106,76 m2 (...) El inmueble en cuestión se encuentra emplazado en un Corredor Medio (C.M.) y está catalogado con Nivel de Protección ESTRUCTURAL, de acuerdo al Anexo I del Código Urbanístico (CUr) (...) Los edificios con protección estructural pueden ser objeto de los grados de intervención 1 y 2 obras no preferentes del grado de intervención 3. (...) Grado de Intervención 3: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y

mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación, reforma y/o transformación del espacio interior que mantenga las fachadas y cubiertas (...)".

Sobre la obra propuesta el informe menciona lo siguiente: "... De acuerdo a lo expresado en IF-2021-09976443-GCABA-SSREGIC: '... se propone una rehabilitación interior conservando las características principales de su arquitectura, y ampliando superficie dentro del volumen edificado, sin superar la cota máxima del edificio (16,13m), y sin generar nuevas medianeras detrás de la LFI. (...) Las obras a realizar en el edificio protegido cumplimentan los Grados de intervención 1 a 3 previstos para el Nivel de Protección Estructural, sin afectar los valores patrimoniales que propiciaron su catalogación, e integrándose de manera armónica con su entorno. (...) El volumen de ampliación se propone como una pieza de tipología perímetro semilibre', adosada al edificio entre medianeras consolidado en la parcela lindera adyacente (007-035-026), el cual tiene una altura de +28,44m sobre L.O., más retiros hasta alcanzar los +35,06m, de acuerdo a relevamiento medianera en RE-2021-11787986-GCABA-SSREGIC. El volumen proyectado alcanza, entonces, la misma altura de este edificio consolidado sobre L.O. y luego se retira hasta llegar al Plano Límite admitido en el Corredor Medio, tanto de la L.O como de la L.D.P con el mencionado edificio, para no generar nuevas medianeras (...)"

El informe finaliza de la siguiente manera: "... Analizados los puntos anteriores, se concluye que desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano no existirían inconvenientes en acceder al visado de factibilidad de obras "Consulta DGIUR – Obra Mayor. Proyecto Demolición Parcial, Modificación y Ampliación" con destino "9.2 Vivienda Colectiva, 1.5 Alimentación en gral. Gastronomía, Local Comercial" para el inmueble sito en URUGUAY 1154/74 (Sección 007, Manzana 035, Parcela 024A), con una superficie de terreno de 1118,87m², una superficie existente de 1603,54m², una superficie a demoler de 62,75m², y una superficie a construir de 4106,76m², de acuerdo a PLANO-2021-09976702-GCABA-SSREGIC y RE-2021-11787986-GCABA-SSREGIC..."

Mediante Disposición DI-2021-1155-DGIUR-GCABA del 15 de julio de 2021, la Dirección General de Interpretación Urbanística consideró factibles, desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano: "... las Obras descriptas en el PLANO-2021-

09976702-GCABA-SSREGIC y en RE-2021-11787986-GCABASSREGIC" propuestas para el inmueble en cuestión, no descriptas en el texto. En dicha disposición se consigna que el visado se circunscribe a la conformidad respecto de las intervenciones a ejecutar en el inmueble y del uso correspondiente, exclusivamente en los aspectos que están regulados en los artículos 6.2.2. (Corredores Medios); 9.1.3.2.2 (Protección Especial Edilicia); 9.1.3.2.2.1. (Criterios generales de intervención en edificios catalogados); 9.1.3.2.2.2 (Grados de Intervención), del Cuerpo Principal del CUr..." y se menciona que el edificio está catalogado con nivel de protección Cautelar, dato que es incorrecto (fs. 17 /18).

Inmediatamente por Disposición DI-2021-1232-DGIUR-GCABA del 23 de julio de 2021, se rectifica la disposición antes mencionada: "... Artículo 1°. – Rectifíquese el Considerando 1° de la Disposición N° 1155/DGIUR/21, el que quedará redactado de la siguiente manera: Que por los presentes actuados se solicita el visado de factibilidad obras "Consulta DGIUR – Obra Mayor. Proyecto Demolición Parcial, Modificación y Ampliación, con destino 9.2 Vivienda Colectiva, 1.5 Alimentación en gral. Gastronomía, Local Comercial para el inmueble sito en URUGUAY 1154/74 (Sección 007, Manzana 035, Parcela 024A), con una superficie de terreno de 1118,87m2, una superficie existente de 1603,54m2, una superficie a demoler de 62,75m2, y una superficie a construir de 4106,76m2, de acuerdo a PLANO-2021-09976702-GCABA-SSREGIC y RE-2021- 11787986-GCABA-SSREGIC. Artículo 2°. – Rectifíquese el Considerando 3° de la Disposición N° 1155/DGIUR/21, el que quedará redactado de la siguiente manera: Que el inmueble en cuestión, se encuentra catalogado con Nivel de Protección Estructural. Artículo 3°. - Rectifíquese el Artículo 3° de la Disposición N° 1155/DGIUR/21, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Artículo 3° Previo al inicio de las obras deberá tramitar el correspondiente Permiso de Obra ante la Dirección General Registro de Obras y Catastro..." (fs. 19 y 20) (Lo resaltado es propio).

Luego mediante Disposición DI-2022-1564-DGIUR-GCABA del 19 de julio de 2022, se realizó una nueva rectificación: "... Rectifíquese el Considerando 5° de la Disposición N° 1155/DGIUR/21 y su rectificatoria Disposición N° 1232/DGIUR/21, el que quedará redactado de la siguiente manera: "Que de acuerdo a lo expresado en la documentación adjunta en PLANO-2021-09978883- GCABA-SSREGIC y en el RE-2021- 11787986-GCABA-SSREGIC, se describen las tareas propuestas;". Artículo 2°. – Rectifíquese el

Considerando 9° de la Disposición N° 1155/DGIUR/21 y su rectificatoria Disposición N° 1232/DGIUR/21, el que quedará redactado de la siguiente manera: “Que, por lo expuesto, corresponde dictar el acto administrativo que considere factible, desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano, las obras descriptas en RE-2021-11787986-GCABA-SSREGIC para el inmueble sito en la calle Uruguay N°1154/74 (Sección 007, Manzana 035, Parcela 024A);”. Artículo 3°. - Rectifíquese el Artículo 1° de Disposición N° 1155/DGIUR/21 y su rectificatoria Disposición N° 1232/DGIUR/21, el que quedará redactado de la siguiente manera: “Artículo 1°.- Considerase factible, desde el punto de vista del patrimonio arquitectónico y urbano, las Obras descriptas en el PLANO-2021-09978883- GCABA-SSREGIC y en el RE-2021-11787986-GCABA-SSREGIC para el inmueble sito en la calle Uruguay N° 1154/74 (Sección 007, Manzana 035, Parcela 024A)...”. (fs. 21 y 22) Nótese que en el articulado se omite mencionar que el edificio está catalogado con nivel Estructural.

Posteriormente por informe IF-2024-15674586-SSGU-GCABA (fs. 30/32), la Subsecretaría de Gestión Urbana informa a esta Defensoría del Pueblo que: *“...la Dirección General de Registro de Obras y Catastro mediante Informe IF-2024-15575886-GCABA-DGROC expresó: (...)En virtud del requerimiento formulado se informa; compulsado el Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE) y Parcela Digital Inteligente (PDI), para la finca sita en calle Uruguay N° 1154/74 identificada catastralmente en la sección 007, manzana 035, parcela 024ª de esta ciudad, radica los siguientes expedientes de obra; - Expediente N° EX-2022-11698864-GCABA-DGROC en el marco del cual se registró en etapa proyecto el Plano de Demolición parcial, modificación y ampliación en fecha 23 de noviembre de 2022. - Expediente N° EX -2023-10530608-GCABA-DGROC en el marco del cual se otorgó en fecha 17 de mayo de 2023 el Permiso de ejecución de obra civil al plano antes mencionado. En cumplimiento de lo peticionado, se indica dirección de enlace electrónico mediante el cual podrá ser visualizados los actuados informados...”*

II.- Normativa

El inmueble sito en Uruguay 1154/74 (Sección 007- Manzana 035- Parcela 024A) fue catalogado con nivel de protección Estructural por ley 3535 (fs. 48 y 49).

El Código Urbanístico aprobado por Ley n° 6099 (texto consolidado por Ley n° 6588) y modificatorias, en su inciso 9.1.3.2.2. Protección Especial Edilicia establece: "... *Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen...*" (Lo resaltado es propio).

En el inciso 9.1.3.2.2.2. Grados de intervención consigna: "... *En función de los tres niveles de protección definidos en el artículo 9.1.3.2.2 del presente Código se establecen cuatro grados de intervención. (...) Los edificios con protección estructural pueden ser objeto de los grados de intervención 1 y 2 y obras no preferentes del grado de intervención 3. (...) a) Grado de intervención 1: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo. (...) b) Grado de intervención 2: Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de los mismos. (...) c) Grado de intervención 3: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación, reforma y/o transformación del espacio interior que mantengan las fachadas y cubiertas. (...) Ampliación de superficie interior por medio de entresuelos o entrepisos...*".

Solo el Grado de intervención 4, aplicable exclusivamente al nivel de protección Cautelar, admite ampliaciones de volumen "Grado de intervención 4: Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la modificación, ampliación y/o reforma del espacio interior, y del volumen del edificio".

III.- Conclusión

Según la normativa establecida por el Código Urbanístico vigente para los edificios catalogados con nivel de protección Estructural no se admiten ampliaciones de volumen. Por lo tanto, las obras consideradas factibles por la Dirección General de Interpretación Urbanística en el año 2021, para las cuales la Dirección General de Registro de Obras y Catastro otorgó Permiso de Ejecución de Obra Civil en el año 2023, resultarían antirreglamentarias.

La presente 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 también, por el art. 36 y concordantes de la Ley n° 3 (según texto consolidado por Ley n° 6588) de esta Ciudad.

POR TODO ELLO:

LA DEFENSORA DEL PUEBLO

DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

R E S U E L V E :

1) Recomendar a la Subsecretaría de Gestión Urbana de la Vicejefatura de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tener a bien disponer la revisión de las Disposiciones DI-2021-1155-DGIUR-GCAB, DI-2021-1232-DGIUR-GCABA y DI-2022-1564-DGIUR-GCABA, emitidas por la Dirección General de Interpretación Urbanística, así como del Permiso de ejecución de obra civil otorgado el 17 de mayo de 2023 por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro en el marco del expediente N° EX -2023-10530608-GCABA-DGROC, a fin de que se ajusten a la normativa vigente.

2) Fijar en treinta (30) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley nº 3 (según texto consolidado por Ley nº 6.588) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

3) Notificar, registrar, reservar en la Dirección para su seguimiento y, oportunamente, archivar.

Código 401

lw/mcc

DGDAC/DDUEP

abda/cocf

gd/SOADA/CEAL

Nsm/MAER/COMESA