

VISTO:

El trámite n° **5882/24**, iniciado de oficio por esta Defensoría del Pueblo con el fin de recabar información sobre el proyecto a desarrollarse en la calle

<DIRECCION_1> de esta Ciudad, en el marco del Convenio Urbanístico (CU) aprobado por Ley n° 6477^[1] (según texto consolidado por Ley n° 6588^[2]) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Y CONSIDERANDO QUE:

I.- Hechos y normativa

A fs. 2/14, obra el Convenio Urbanístico, suscripto el día 10 de septiembre de 2021, entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la firma 11DS 1500 S.A.

La Cláusula Primera del referido Convenio consigna que el objeto del mismo “... *consiste en el pago por parte del SOLICITANTE a favor del GCBA de la suma en pesos equivalente a TRES MILLONES CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS TRECE (3.130.413) Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) que serán destinados para promover el desarrollo urbano equitativo y sustentable del Área Central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...*”.

Por su parte, la Cláusula Segunda establece como obligación del Gobierno local la presentación de un Proyecto de Ley para modificar la normativa urbanística aplicable a la PARCELA conforme el ANEXO A; obligación que fue cumplida mediante el dictado de la Ley n° 6477 (según texto consolidado por Ley n° 6588) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Anexo A -arriba referido- contiene la normativa urbanística propuesta para el predio (fs. 11/14) que, básicamente, contempla la conservación parcial del edificio catalogado, cuya altura es 8,95m, y una ampliación por adición de volumen con un edificio de Perímetro Libre Plano Límite de 53,10m.

Con posterioridad a la firma del referido Convenio y a la sanción de la Ley n° 6477 (según texto consolidado por Ley n° 6588) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) dictó la Disposición n° DI-2022-1522-GCABA-DGIUR^[3] (fs. 23/26), mediante la cual consideró “... *factible, desde el punto de vista urbanístico, la solicitud de ampliación y perforación de tangente para el proyecto a materializarse en el predio sito en la calle* *<DIRECCION_1>* *...*” (art. 1°).

La medida se fundamenta en que: “... *el predio en cuestión se encuentra emplazado en el Área de Urbanización Determinada U84 ‘Barrio de Belgrano’ zona 1, ‘Disposiciones particulares’, según el artículo 5.7.7 del Anexo II del Código Urbanístico y su Modificación del Código Urbanístico (...) resultan de aplicación los artículos 5.7.7 Anexo II (U84 ‘Barrio de Belgrano’), 5.3.2. (Perforación de Tangente), 5.4. (Altura de un edificio de perímetro libre), 5.4.3. (Línea de Frente Interno) y 5.5. (Línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre) del Código Urbanístico (...) de acuerdo a la documentación presentada por el requirente, se propone una redistribución morfológica de metros cuadrados, con el fin de unificar las alturas de la manzana con la altura a la volumetría de ‘Perímetro Libre’ otorgada bajo Ley N° 6477 (...) lo que permitiría alcanzar una altura total por todo concepto de +59,50m (NPT)...”.*

En virtud de dicha Disposición y con el fin de recabar información desde esta Defensoría del Pueblo se remitió un oficio a la DGIUR, por el cual se solicitó brindar toda la documentación correspondiente (fs. 27/28); la que fue enviada con fecha 5 de abril de 2024, e incorporada a fs. 29/33.

El Código Urbanístico (CU), en su Título 10 “Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística”, define a los Convenios Urbanísticos como: “... 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 (...) En los Convenios se prohíben las cláusulas que garanticen una renta al privado a cargo del Estado. En los Convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación al Estado, la cual se definirá en cada caso...” (art. 10.9).

El Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PUA), ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas, aprobado por la la Ley nº 2930^[4] (según texto consolidado por Ley nº 6588), determina que los Convenios Urbanísticos “... Son mecanismos destinados a resolver situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes. Se considera que su utilización deberá estar restringida a casos en los cuales resulte evidente que su objeto y las correspondientes contraprestaciones, no obstante el interés privado eventualmente involucrado, puedan considerarse de nítido interés público. Para garantizar dicho objetivo, las propuestas serán objeto de un Estudio Diagnóstico previo y de una Evaluación de Impacto final, tal como se prevé para los diferentes tipos de Planes descriptos en ‘Instrumentos de Planificación’...” (art. 22).

Cabe mencionar que el Código de Planeamiento Urbano (CPU), vigente hasta la sanción del El Código Urbanístico de esta Ciudad, aprobado por la Ley nº 6099^[5] (según texto

consolidado por Ley nº 6588), preveía la posibilidad de realizar Convenios Urbanísticos de carácter General o Especial. Los Especiales incluían los desarrollos que garantizaran la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico, así como las propuestas en inmuebles ubicados en las Áreas de Desarrollo Prioritario que requieran de ajustes en materia de usos y tejido urbano. Para estos últimos casos la Interpretación Oficial del CPU establecía las siguientes condiciones:

- Parcela mínima objeto de convenio: 2.500m² de superficie, provengan o no de un englobamiento.
- No podrán ser objeto de este tipo de convenio los inmuebles ubicados en los distritos R, C, E1, E3, E4, UF, U, RU y UP.
- Podrá admitirse un incremento del Factor de Ocupación Total (FOT) de acuerdo a la siguiente escala: Parcela de 2.500m² Hasta 5.000m² - Incremento: 0,5 / Mayor de 5.000 m² Hasta 10.000m² - Incremento: 1 / Mayor de 10.000m² - Incremento: 1,5.
- Las alturas máximas para edificios entre medianeras no podrá superar los 21m y 30m para edificios de perímetro libre.
- De existir incremento de FOT, deberá preverse una compensación urbanística.

En este sentido, es importante destacar que la regulación actual de los Convenios Urbanísticos no posee ninguna de las condiciones anteriormente planteadas, aún cuando el actual Código, en su art. 10.4, prevé la posibilidad de que cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²) podrá presentar un proyecto para redistribuir la capacidad constructiva dentro de la parcela, siempre que dé cumplimiento a las normas de Usos del Suelo del Título 3, los planos límites y que su porcentaje de ocupación del suelo no exceda los metros cuadrados de la banda edificable previstos para cada área.

El tamaño mínimo de parcela arriba mencionado, 2.500m², apta para presentar un proyecto especial establecido por el Código coincide con la parcela mínima considerada por el anterior CPU como elegible para la suscripción de un convenio. Asimismo, el art. 10.4 del actual CU establece que deben respetarse los planos límites y la banda edificable

del área, mientras que el art. 8.4 del CPU admite incrementos limitados de FOT y de Altura.

Asimismo, el anterior CPU permitía el otorgamiento de normas especiales a aquellas parcelas que tuvieran más de 2.500m² de superficie. El actual CU posibilita la solicitud de normas especiales a partir de 5.000m² (art. 10.5 Plan de Detalle), el doble de la prevista anteriormente.

Del análisis del Convenio aprobado para el predio en cuestión, cabe realizar las siguientes consideraciones:

- La parcela no supera los 2.500m² de superficie. La parcela tiene 887,5 m².
- El proyecto no se localiza en la Zona Prioritaria Sur.
- No está destinado a resolver situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes. Involucra un lote prototípico sin particularidades que ameriten una normativa especial. El predio se emplaza en una zona ya calificada como particular, la Urbanización determinada U84.
- No poseen nítido interés público, no es una propuesta urbana innovadora, no fomenta el Desarrollo Urbano Sostenible; no potencia ni aumenta los espacios verdes de calidad.

El predio en cuestión se emplaza en la Urbanización determinada U84 zona 1, el Código Urbanístico establece que estas urbanizaciones se rigen por sus normas especiales. Las normas especiales establecidas para el U84 zona 1 permiten lo siguiente:

- Tipología edilicia: se permiten Edificios Entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre.
- Edificios de Perímetro Libre: Tejido: Plano límite: cuarenta y cinco metros (45m) medidos desde la cota de parcela.

- Capacidad constructiva: es la que surge de multiplicar la superficie de la banda edificable correspondiente a la tipología de perímetro libre por la cantidad de pisos y de acuerdo al plano límite establecido. Corresponde a la sumatoria de las superficies edificables y deducibles, por encima de la cota de la parcela.
- La aplicación de Perforación de Tangente es posible bajo determinadas condiciones.

Asimismo, y como se mencionara anteriormente, el edificio existente en el predio en cuestión está catalogado con nivel de protección Cautelar. El Código Urbanístico, en el punto 9.1.3.2.2. Grados de intervención inc. d), establece los criterios para la ampliación volumétrica de edificios protegidos con este nivel entre los que se encuentra el siguiente: *“... Una proporción óptima entre la altura del nuevo volumen por sobre el edificio catalogado de máximo dos (2) veces la altura del bien protegido, sin superar la altura máxima ni el plano límite definidos por las normas urbanísticas aplicables a la parcela...”*.

El edificio catalogado tiene una altura de 8,95m (fs. 11), según el criterio arriba transcripto el nuevo volumen debería tener una altura de 18m por encima del edificio existente, lo que daría una altura final de 27m, y no debería superar la altura máxima ni el plano límite establecidos para la zona.

II.- Conclusión

El CU en su Título 1 “Generalidades, Principios y Definiciones”, establece que: *“El Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2.930) constituye la ley marco a la cual se ajusta el presente Código Urbanístico y las normas que lo complementan”* (art. 1.1.1); y, tiene por objeto ordenar *“... el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad...”* (art. 1.1.2).

El CPU en su art. 24, estipula que: “... *El Código Urbanístico reemplazará al Código de Planeamiento Urbano (...) 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...*”.

Si bien el CU es un instrumento reconocido tanto por el PUA como por el CU, y anteriormente por el CPU, queda claro en su definición y conceptualización que este instrumento debe ser utilizado de manera restringida para casos particulares y para resolver situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes.

El predio sito en la calle <DIRECCION_1> en el barrio de Belgrano de esta Ciudad, no cumple con estas características. Por lo tanto, el CU no viene a resolver una situación que demande una atención particular, sino que representa una excepcionalidad injustificada y nociva para el sitio donde se localiza.

La volumetría aprobada por el Convenio suscripto y por la Disposición nº DI-2022-1522-GCABA-DGIUR, alcanza una altura de 59,50m que no solo supera la proporción propuesta para ampliaciones de catalogados, sino que además supera la altura máxima de la zona particularizada U84.

Esta aprobación particular, además, genera inequidades con los demás predios de la zona, que continúan rigiéndose por las normas generales.

Asimismo, la propuesta aprobada no se encuadra dentro de los requisitos de presentación y aprobación de propuestas establecidos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su convocatoria del año 2021, en cuanto a que debería tratarse de proyectos o intervenciones urbanas que generarán beneficios y efectos positivos, para

potenciar al Barrio y sus alrededores, a la reconstrucción de la Manzana, y/o a lo que se emplazará dentro de la zona prioritaria Sur.

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 también, por el art. 36 y concordantes de la Ley n° 3^[6] (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) Poner la presente Resolución en conocimiento del Secretario de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecto Álvaro García Resta; y solicitarle, tenga a bien, revisar el Convenio Urbanístico, suscripto el día 10 de septiembre de 2021, entre el Gobierno local y la firma 11DS 1500 S.A., con relación al predio sito en la calle <DIRECCION_1> de esta Ciudad.

2) Recomendar a la Directora General de Interpretación Urbanística dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecta Sandra Mariel Tuya, tenga a bien dejar sin efecto la Disposición n° DI-2022-1522-GCABA-DGIUR, en virtud de la revisión del Convenio Urbanístico, suscripto el día 10 de septiembre de 2021, entre el Gobierno local y la firma 11DS 1500 S.A., con relación al predio sito en la calle <DIRECCION_1> de esta Ciudad.

- 3) Poner la presente Resolución en conocimiento del Jefe de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, licenciado Néstor Osvaldo Grindetti, a los efectos que estime corresponder.
- 4) Poner la presente Resolución en conocimiento del Presidente de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, don Edgardo Néstor Alifracó, a los efectos que estime corresponder.
- 5) Fijar en treinta (30) días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley n° 3 (según texto consolidado por Ley n° 6588) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires^[7].
- 6) Registrar, notificar, reservar en la Dirección para su seguimiento y oportunamente archivar.

Código 442

lw/mcc/DDUEP/DGDAC

co/COCF/CEAL/SCODA

gv./MAER/COMESA

Notas

1. [^] Ley n° 6477, sancionada el día 2 de diciembre de 2021, promulgada con fecha 17 de diciembre de 2021, y publicada en el Boletín Oficial n° 6.281 del 22 de diciembre de 2021.

2. [!\[\]\(ef9d0f80c5c0f7b4bed9fcc98d310922_img.jpg\)](#) Ley n° 6588, sancionada el día 10 de noviembre de 2022, promulgada con fecha 6 de diciembre de 2022, y publicada en el Boletín Oficial n° 6.517 del 12 de diciembre de 2022.
3. [!\[\]\(999a5e3fc9b7a6ab64b477dbcd2c0571_img.jpg\)](#) Disposición n° DI-2022-1522-GCABA-DGIUR, sancionada el día 12 de julio de 2022, y publicada en el Boletín Oficial n° 6.428 con fecha 28 de julio de 2022.
4. [!\[\]\(4a22a098f67aa2577f972ec4d67f1799_img.jpg\)](#) Ley n° 2930, 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 8 de enero de 2009.
5. [!\[\]\(cc98cec0bccb74dd8513e7d4ab71b1e8_img.jpg\)](#) 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.
6. [!\[\]\(387c11e31cceec9930b7807a52410275_img.jpg\)](#) 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. [!\[\]\(1f423920fc07e0fbe8e50b3f7eed4a91_img.jpg\)](#) 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".