



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

Número:

Buenos Aires,

Referencia: CAAP S/ EVALUACIÓN PATRIMONIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. SCALABRINI ORTIZ
470 (031-016-024)- NO 2024-21280593-GCABA-DGIUR

A: Marina Vasta (DGIUR),

Con Copia A: MERCEDES CHEZO (DGIUR), FRANCO EMANUEL HERENU (DGIUR),

De mi mayor consideración:

Por IF-2024-04074616-GCABA-SSGU, obrante en el EX-2023-37631407-GCABA-SSGU, “*se remiten los presentes actuados a esa Dirección General a efectos que por su intermedio el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales tenga a bien realizar una nueva evaluación patrimonial del inmueble de marras, previo a la resolución de la vía administrativa en instancia de reconsideración.*”

Por medio del presente INFORME se deja asentado que:

a) el CAAP llevó a cabo la reunión el 28 de mayo de 2024 a las 14.00hs por videoconferencia, de acuerdo a lo regulado por DI-2024-654-DGIUR la cual autoriza “*el funcionamiento no presencial del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales (CAAP), en los mismos términos y en cumplimiento de DI-2020- 17089385-GCABA-DGIUR.*”

b) a dicha reunión asistieron:

Comisión Especial de Patrimonio Arquitectónico y Paisajístico de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PEDULLA, Mariano y MINDEGUÍA, Joaquín); Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (GARCÍA FALCÓ, Marta); Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (SUSINI BURMESTER, Carlos y DESCOLE, María Isabel); Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos (ANTELO, Luciana y BUGGIANI, Emilio); Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo – UBA (BOYADJIAN, Diego); ICOMOS (CLOT, Marcela); Consejo del Plan Urbano Ambiental (PRIMO, Georgina) y Dirección General de Interpretación Urbanística.

c) por NO-2024-21280593-GCABA-DGIUR se expresaron los fundamentos de la evaluación del caso en el marco del Artículo 9.1.2.2 Criterios de Valoración del Código Urbanístico y se recibieron las correspondientes notas

respaldatorias de la votación del Consejo, la cual resultó en un EMPATE toda vez que la intervención del CAPUAM es “con voz”, pero “sin voto” de acuerdo al Art. 15 del Reglamento Interno del CAAP

d) Los votos emitidos propusieron lo siguiente:

VALORACIÓN 1:

- Se considera que corresponde RATIFICAR la propuesta de catalogación con NIVEL CAUTELAR toda vez que, el inmueble responde a la tipología de “Casas de Alto” con comercio en Planta Baja al igual que la parcela lindera 023 con la cual forma un conjunto y que también se encuentra en el catálogo preventivo.

Si bien las fotos presentadas de los interiores muestran ciertos deterioros, es posible su recuperación y las fachadas de ambos inmuebles se encuentran en buen estado, así como presentan la singularidad de tener un cuerpo saliente central en la planta alta reforzando la idea de conjunto a pesar de encontrarse en un entorno de renovación en altura.

VALORACIÓN 2:

- Se considera que corresponde RECTIFICAR la posición inicial y se recomienda DESAFECTAR del catálogo preventivo al inmueble toda vez que, la escala de la zona prevé un perfil de gran altura propia de una arteria que conecta zonas de centralidad comercial, administrativa o de servicios y de residencia de alta densidad. En este sentido, existen piezas ya consolidadas en altura e incluso otras de tipologías semejantes y próximas a la evaluada que también han sido desestimadas, por lo que se recomienda priorizar la cuestión urbanística por sobre los valores arquitectónicos relativos de esta pieza.

e) De acuerdo al Art. 12 del Reglamento Interno del CAAP y en mi carácter de Presidenta del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, mi voto para desempatar RATIFICA la propuesta de catalogación con NIVEL CAUTELAR.

Respalda mi voto el haber analizado que se trata de un inmueble que responde a la tipología de “Casas de Alto” con comercio en Planta Baja al igual que la parcela lindera 023 con la cual forma un conjunto y que también se encuentra en el catálogo preventivo con protección cautelar.

Si bien las fotos de los interiores presentadas como documentación gráfica del estado interior actual muestran ciertos deterioros, (humedades, descascaramiento de revoques, etc) no presenta problemas estructurales graves siendo posible su recuperación.

En el exterior, las fachadas de ambos inmuebles se encuentran en buen estado, presentando la singularidad de tener un cuerpo saliente central en la planta alta que refuerza la idea de conjunto. Ambas fachadas presentan cartelera publicitaria que excede el tamaño de los vanos desdibujando la composición original lo cual es fácilmente desmontable.

A pesar de encontrarse en un entorno de renovación según la normativa vigente en el Código Urbanístico, (Corredor Medio), esa cuadra presenta una unidad en la altura de la mayoría de los edificios y escala similar con el caso de estudio.

Se considera además que el inmueble y su lindero constituyen un conjunto que potencia el valor referencial y urbanístico de ese sector del barrio de Villa Crespo.

Por último es de recordar que en el marco del Art. 9.1.3.2.2.2. Grados de Intervención del Código Urbanístico (Ley 6099/2018 y sus modificatorias) se habilita en un inmueble con protección de Nivel Cautelar, el estudio de aumento de volumen y de capacidad constructiva del mismo realizando un análisis de factibilidad con la intervención del

organismo competente (DGIUR) y posibilitando además de la puesta en valor de la fachada y recintos y/o elementos significativos del inmueble, un desarrollo de obra nueva.

Cumplido todo el procedimiento establecido en el Anexo I de la DI-2020-1338-GCABA-DGIUR (Nº SADE *DI-2020- 17089385-GCABA-DGIUR*), se da por constituida la Nota CAAP con toda esta documentación y se requiere publicar la misma en el sitio web

<https://www.buenosaires.gob.ar/planificacion/registrosinterpretacioncatastro/consejo-asesor-de-asuntos-patrimoniales>

Sin otro particular saluda atte.