

INTERPONE ACCIÓN DE AMPARO COLECTIVO - SOLICITA MEDIDA CAUTELAR.

Señor/a Juez/a:

La Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad (CUIT N° 30-71550690-0), representada por su Presidente, Sr. Jonatan Emanuel Baldiviezo (DNI 30.150.327), con domicilio real en la calle Bolívar N° 1433 PB 2, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires; con el patrocinio letrado del Sr. Jonatan Emanuel Baldiviezo (T. 101 F. 26 CPACF), constituyendo domicilio legal en la calle Lavalle N° 1.388 Casillero N° 1.262 de esta Ciudad, y constituyendo domicilio electrónico en 20301503270, se presenta y respetuosamente dice:

I.A. OBJETO

Vengo por la presente a interponer **ACCIÓN DE AMPARO COLECTIVO AMBIENTAL** contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el objeto de que:

A. Se declare la **inconstitucionalidad y nulidad** de la actual regulación urbanística que surge del Código Urbanístico (Ley N° 6099 y Ley N° 6131) para el Barrio Villa Devoto, en tanto, autorizó un incremento de la capacidad constructiva que no tuvo en cuenta el tejido preexistente al eliminar la restricción constructiva del FOT que disponía el Código de Planeamiento Urbano derogado para las distintas zonas del Barrio. Como consecuencia de estos cambios de normativa urbanística, se incrementó la capacidad constructiva de las parcelas entre un 2,22 y 4,36 veces en el 61,91% del área total de Villa Devoto, llegando a 5,52 y 6,62 veces en otros sectores. Esto generó un proceso acelerado de renovación inmobiliaria y urbana, que viola la protección que dispone el Plan Urbano Ambiental para los sectores residenciales de casas bajas consolidados y para las identidades barriales (arts. 4, 6 y 8 de la Ley N° 2930), que lesiona el derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado, el derecho a la protección del patrimonio urbanístico (art. 27 de la CCABA) y al paisaje urbano.

B. Se restablezca, para el Barrio Villa Devoto, los parámetros urbanísticos de FOT que establecía el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio, hasta que la Legislatura sancione una nueva normativa urbanística acorde a la protección de los derechos enunciados en la presente demanda.

C. Se ordene que todo permiso de obra nueva o registro de planos que se encuentren en trámite con relación a parcelas ubicadas dentro del Barrio Villa Devoto, no podrá ser otorgado o registrado sin adecuarse y cumplir los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

D. Se ordene la suspensión de los efectos de todo permiso de obra o registro de planos otorgado pero que no haya iniciado trabajos constructivos, en el Barrio Villa Devoto, y su adecuación y cumplimiento de los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

E. Se ordene la suspensión de la ejecución de nuevas obras o edificios en el Barrio Villa Devoto cuyos proyectos sean acordes a los nuevos parámetros urbanísticos del Código Urbanístico hasta que el GCBA no realice una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y una Evaluación Ambiental Estratégica con relación a la modificación de la planificación y el incremento de la capacidad constructiva del Barrio Villa Devoto dispuesta por el nuevo Código Urbanístico (Doctrina del caso “Salas” de la Corte Suprema, art. 7 del Acuerdo de Escazú, arts. 2 bis, 5 y 8 bis de la Ley N° 123, arts. 10 y 30 de la CCABA).

I.B. MEDIDA CAUTELAR

A los efectos de no tornar ilusoria la referida petición, y encontrándose plenamente reunidos los requisitos de admisibilidad, se requiere el **dictado de una MEDIDA CAUTELAR** con carácter **urgente** con el objeto de que:

A. Se ordene suspender la vigencia de la actual regulación urbanística que surge del Código Urbanístico (Ley N° 6099 y Ley N° 6131) para el Barrio Villa Devoto, en tanto, autorizó un incremento de la capacidad constructiva que no tuvo en cuenta el tejido preexistente al eliminar la restricción constructiva del FOT que disponía el Código de Planeamiento Urbano derogado para las distintas zonas del Barrio. Como consecuencia de estos cambios de normativa urbanística, se incrementó la capacidad constructiva de las parcelas entre un 2,22 y 4,36 veces en el 61,91% del área total de Villa Devoto, llegando a 5,52 y 6,62 veces en otros sectores. Esto generó un proceso acelerado de renovación inmobiliaria y urbana, que viola la protección que dispone el Plan Urbano Ambiental para los sectores residenciales de casas bajas consolidados y para las identidades barriales (arts. 4, 6 y 8 de la Ley N° 2930), que lesiona el derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado, el derecho a la protección del patrimonio urbanístico (art. 27 de la CCABA) y al paisaje urbano.

B. Se ordene aplicar, para el Barrio Villa Devoto, los parámetros urbanísticos de FOT que establecía el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio, hasta que la Legislatura sancione una nueva normativa urbanística acorde a la protección de los derechos enunciados en la presente demanda.

C. Se ordene la suspensión del otorgamiento de todo permiso de obra nueva o registro de planos que se encuentren en trámite con relación a parcelas ubicadas dentro del Barrio Villa Devoto, que no se adecuen y no cumplan los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

D. Se ordene la suspensión de los efectos de todo permiso de obra o registro de planos otorgado pero que no haya iniciado trabajos constructivos, en el Barrio Villa Devoto, y su adecuación y cumplimiento de los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

E. Se ordene la suspensión de la ejecución de nuevas obras u edificios en el Barrio Villa Devoto cuyos proyectos sean acordes a los nuevos parámetros urbanísticos del Código Urbanístico hasta que el GCBA no realice una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y una Evaluación Ambiental Estratégica con relación a la modificación de la planificación y el incremento de la capacidad constructiva del Barrio Villa Devoto dispuesta por el nuevo Código Urbanístico (Doctrina del caso “Salas” de la Corte Suprema, art. 7 del Acuerdo de Escazú, arts. 2 bis, 5 y 8 bis de la Ley N° 123, arts. 10 y 30 de la CCABA).

I.B. PERSONERÍA

Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad

Acreditamos personería jurídica otorgada por la Inspección General de Justicia, por Resolución N° 687 de fecha 28 de abril del año 2017, acompañando copia digital de la copia certificada por escribano público de la misma.

Asimismo, se acompaña copia del Acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 16 de octubre de 2020 en la que consta **la designación del Sr. Jonatan Emanuel Baldiviezo** (DNI 30.150.327) como presidente de la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad.

Se acompaña el **certificado de inscripción de las autoridades** vigentes en la Inspección General de Justicia (Trámite N° 9184877 / Fecha de inscripción 6 de octubre de 2021).

En su artículo 2º del estatuto se define el objeto social:

"Artículo SEGUNDO: Son sus propósitos, sin fines de lucro: a) Estudiar, difundir, reflexionar sobre los conceptos, los planteamientos, la historia, los pensadores y las propuestas concretas del paradigma del Derecho a la Ciudad y del Buen Vivir en la Ciudad, e impulsar su adopción en las políticas públicas y conductas sociales. b) **Promover la justicia social y espacial, la defensa de los grupos vulnerados, la protección y respeto al ambiente, la igualdad y no discriminación, la no dominación de unos sobre otros, el respeto por la diversidad, la participación, la no violencia, la sustentabilidad y la defensa y protección de los derechos humanos, así como todos los derechos reconocidos en la Constitución Nacional, en los Instrumentos Internacionales, en las constituciones locales y en las leyes y normas inferiores.** c) **Promover la participación y empoderamiento de las personas en la vida política,** económica, social y cultural de las de las ciudades, propendiendo a que la comunidad ejerza su derecho a saber y el derecho a decidir. d) **Trabajar en el fortalecimiento de las instituciones democráticas, fomentando el control y transparencia de los actos de gobierno;** llevar a cabo investigaciones y desarrollar herramientas de control de los indicadores socioeconómicos utilizados para la evaluación del cumplimiento de las obligaciones locales e internacionales asumidas por el Estado Argentino. e) Velar por el cumplimiento de los derechos de usuarios y consumidores en el consumo de bienes y el uso de servicios públicos y privados. f) **Realizar un seguimiento continuo de las políticas urbanas, analizarlas y proponer modificaciones o adecuaciones de las existentes, e impulsar nuevas políticas bajo el paradigma del Derecho a la Ciudad,** especialmente aquellas destinadas a eliminar la segregación socio-espacial y la pobreza estructural. g) Defender e impulsar las cuestiones relacionadas al presente objeto social ante cualquier organismo y poder del Estado. h) Fomentar la participación de personas que se propongan la misión de revertir las tendencias del deterioro del ambiente y promover una sociedad más igualitaria, sostenible y justa, a fin de no comprometer el desarrollo de las futuras generaciones. i) Propender a que la comunidad en general cuente con pleno acceso a la información. h) **Profundizar la democratización de la Ciudad, de sus medios de producción y reproducción; de la gestión, administración y toma de decisiones en la Ciudad; en el acceso y posesión de la Ciudad; en el acceso a los servicios públicos; y en el uso del espacio público.**

Para el cumplimiento de sus fines, la Asociación podrá, por sí o en articulación con otros, y siempre sin fines de lucro: a) Desarrollar y ejecutar proyectos de investigación y actuación relacionados con la promoción de los derechos humanos y el paradigma del Derecho a la Ciudad y todo lo relacionado al cumplimiento del objeto social, en ámbitos locales, nacionales, regionales e internacionales. b) Incidir en las políticas públicas, recomendando acciones, programas, planes, entre otros, y proponiendo la puesta en práctica de políticas que permitan un adecuado marco de implementación del paradigma del Derecho a la Ciudad. c) Propiciar la creación de herramientas que permitan el monitoreo, control y cumplimiento de políticas públicas en vinculación con el objeto social. d) Promover el diálogo intersectorial, la búsqueda y construcción de consensos y la cooperación entre distintos actores a nivel nacional e internacional como herramienta para la consolidación del objeto social. e) **Iniciar reclamos y acciones judiciales y administrativas relacionadas al objeto social.** f) Vincularse con entidades similares, fomentar su creación y asociarse a ellas. g) Elaborar y distribuir publicaciones, revistas, folletos, libros y todo otro documento sobre temas relacionados con el objeto de la Asociación. h) Desarrollar actividades de difusión y generación de información electrónica, medios gráficos y audiovisuales para mejorar el acceso público a la información vinculada a los temas establecidos en el objeto social. i) Realizar y participar en debates, simposios, conferencias, seminarios, congresos, dictar cursos, talleres, actividades de capacitación y entrenamiento, organizar grupos de estudio, así como el establecimiento de becas y programas de intercambio, reuniones con especialistas vinculados a la materia central objeto de la organización, tanto en el ámbito público como privado. j) Realizar funciones de asesoramiento, asistencia técnica o consultoría a organizaciones y organismos públicos, municipales, provinciales,

universidades, organizaciones de la sociedad civil, o particulares, nacionales o extranjeros, interesados en impulsar proyectos relacionados al objeto de la Asociación. k) Recurrir ante el poder público ya sea de carácter estatal, provincial y/ o municipal, para que realicen o colaboren en cualquier clase de emprendimiento que tienda a concretar alguna de las actividades mencionadas, celebrando al efecto los convenios pertinentes. 1) Crear, en el seno de la Asociación, centros e institutos de estudio, capacitación e información que sirvan como instrumentos para alcanzar los objetivos señalados. m) Promover el voluntariado y la participación de: estudiantes, profesionales y de todo aquel ciudadano o ciudadana con vocación de trabajo social, facilitando su convocatoria, incorporación, formación, seguimiento y reconocimiento. n) Procurar la vinculación y cooperación de personas físicas y/ o jurídicas de carácter público y/ o privado, del país o extranjeras, para formalizar convenios y realizar trabajos en común que propendan al logro del objeto social. o) Promover investigaciones con miras a fortalecer las instituciones democráticas y colaborar con la efectivización de los derechos fundamentales y humanos, con especial énfasis en los derechos civiles, políticos, económicos, sociales y culturales de la población. p) Promover ciclos de charlas dirigidas a profesionales que tengan interés en la temática que contiene el objeto social. Promover talleres de capacitación experienciales, participativos, dialogados, e informativos con en foque sobre los derechos fundamentales y humanos y los principios democráticos. **q) Intervenir administrativa y judicialmente para garantizar el acceso a la justicia y garantizar el logro y el cumplimiento concreto de los derechos fundamentales y humanos y los principios democráticos que se vieran vulnerados por acción u omisión de las autoridades administrativas, legislativas, judiciales y / o particulares.** - Los honorarios de los profesionales que se contrataren estarán a cargo de la entidad. Todas las actividades que la entidad realice serán sin fines de lucro." (Resaltado no se encuentra en el original)

En la **Asamblea General Ordinaria** de fecha 16 de octubre de 2019, se **autorizó**, en el segundo orden del día, al **presidente de la asociación en forma genérica a iniciar causas judiciales y garantizar la prosecución de cada proceso judicial correspondiente que tengan por objeto la defensa de derechos y problemáticas incluidas en el objeto de la Asociación.**

II.- ARGUMENTACIONES FÁCTICAS Y JURÍDICAS

II.A. EL NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO Y EL AUMENTO DE LA CAPACIDAD CONSTRUCTIVA EN LA CIUDAD

El 6 de diciembre de 2018, se aprobó la [Ley N° 6099](#). Esta ley derogó el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) y aprobó el nuevo Código Urbanístico para la Ciudad de Buenos Aires.

El nuevo Código Urbanístico (CUR) tuvo como finalidad principal aumentar la capacidad constructiva en forma genérica en toda la ciudad.

En el derogado Código de Planeamiento, la capacidad constructiva de las parcelas estaba reguladas principalmente por tres indicadores: el FOS (establecía la superficie construible de la parcela), el **FOT** (establecía los m2 construibles en función de las dimensiones del terreno) y las alturas máximas y el plano límite con relación al ancho de calles.

De acuerdo al Código de Planeamiento Urbano, derogado por el Código Urbanístico, se entiende por:

"Línea Oficial (L.O.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública". (art. 1.2.1.2)

"Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de ocupación total (F.O.T.) (Ver I.O.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable". (art. 1.2.1.3)

El CUR eliminó el FOT y no incorporó ningún otro indicador nuevo que limite la capacidad constructiva, quedando principalmente la altura máxima (la altura de la fachada) y el plano límite (altura de toda la parcela) como reguladores de la densidad poblacional y constructiva en una parcela.

En el art. 1.4.3. Conceptos relativos a la edificabilidad del Código Urbanístico se define:

"Plano Límite: Plano virtual que limita la altura permitida en el punto más alto del edificio.

Altura Máxima: Distancia máxima vertical sobre las fachadas y sobre la Línea Oficial que prescribe el presente Código".

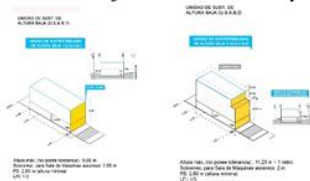
La eliminación del FOT generó un aumento generalizado de la capacidad constructiva en toda la ciudad.

SE ELIMINA EL FOT

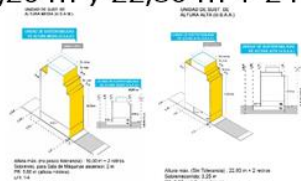


LOS DISTRITOS SE RIGEN SÓLO POR ALTURAS Y OCUPACIÓN

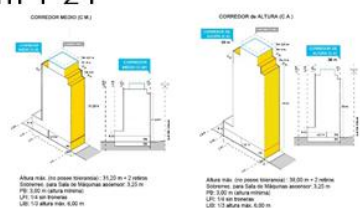
En los distritos de barrios bajos la altura puede ser 9 m o 11,60 m + 1 r



En los distritos medios se permiten 17,20 m y 22,80 m + 2 r



En los distritos centrales la altura permitida es 31,20 m y 38 m + 2 r



EN LOS DISTRITOS BAJOS SE PERMITE MAYOR OCUPACIÓN

Magdalena EGGERS

CÓDIGO URBANÍSTICO CABA: QUÉ NOS TRAJÓ

BUENOS AIRES → LA MISMA POBLACIÓN QUE EN 1947 (73 años)

IMPORTANTE CAPACIDAD CONSTRUCTIVA OCIOSA PARA EL CPU

CÓDIGO URBANÍSTICO → LA INCREMENTA EXPONENCIALMENTE

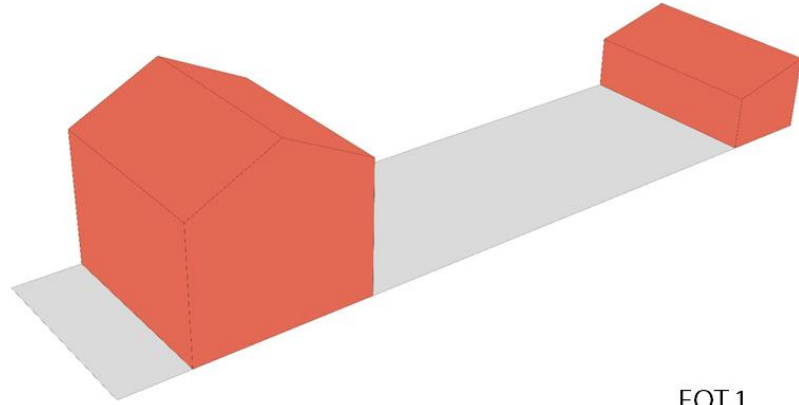
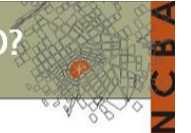


Esto se explica porque, en muchos barrios, los edificios nuevos no podían alcanzar la altura máxima y el plano límite establecidos para el distrito o la zonificación de la parcela debido a que primero se agotaba la cantidad de m² que se podrían construir en virtud del FOT correspondiente. Es decir, antes de que se aplique la restricción constructiva de la altura se cumplía con la restricción de la cantidad de m² construibles.

Por ejemplo, en una parcela de 100 m² de superficie donde podías construir hasta cinco (5) pisos de altura, con un FOT 1 (100 m² x 1 = 100 m² construibles) sólo se llegaba a construir hasta un segundo piso porque se agotaban los metros cuadrados permitidos para construir.

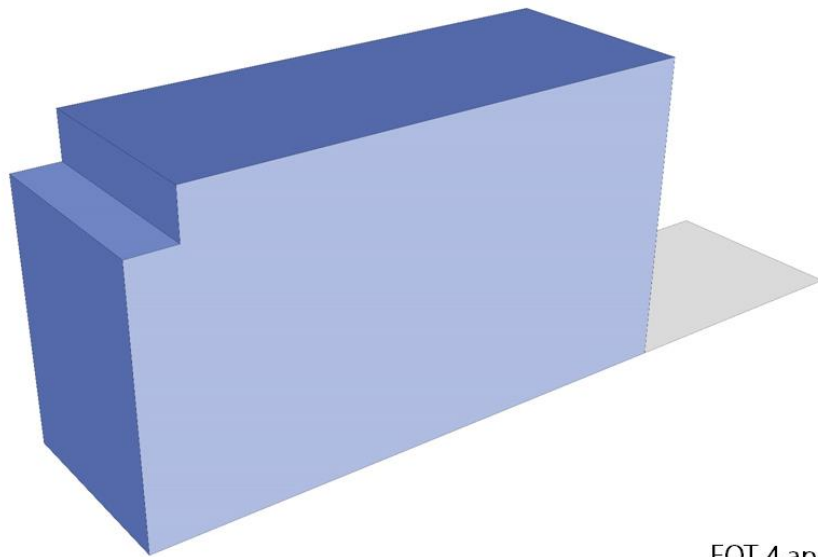
Con la eliminación de la restricción del FOT, ahora en la misma parcela no existe ningún obstáculo para que se pueda construir hasta el quinto piso. De esta forma, se advierte como la eliminación del FOT implicó un aumento considerable de la capacidad constructiva.

¿CÓMO ERA CON EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO?



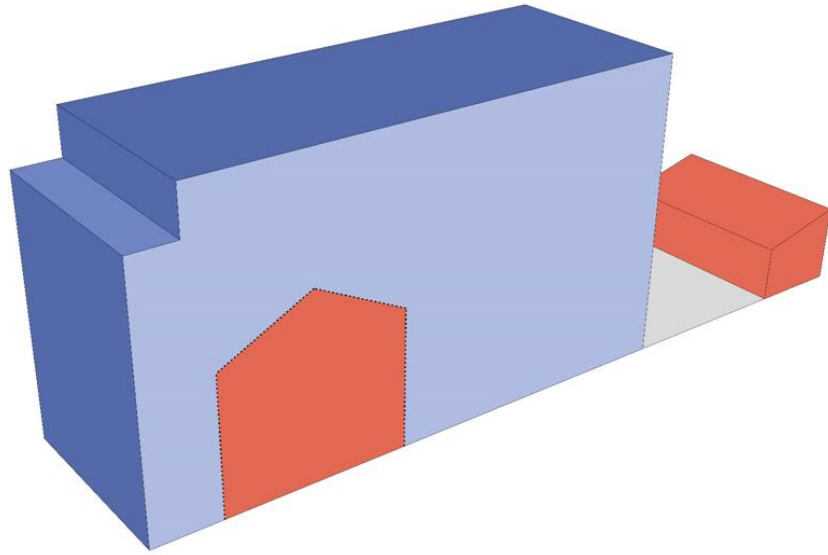
FOT 1

¿CÓMO ES CON EL CÓDIGO URBANÍSTICO?



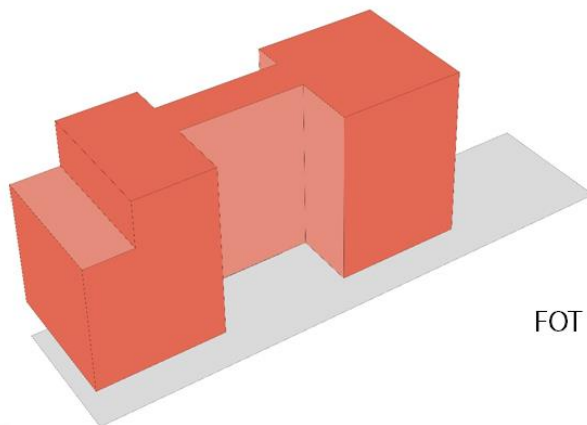
FOT 4 aprox.

CÓDIGO URBANÍSTICO: QUÉ NOS TRAJÓ



Magdalena EGGERS

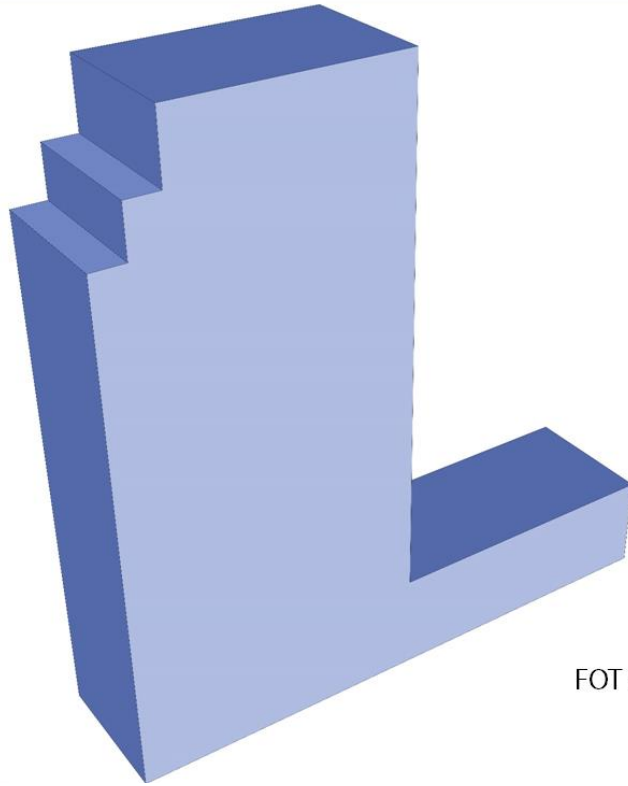
¿CÓMO ERA CON EL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO?



FOT 1,6

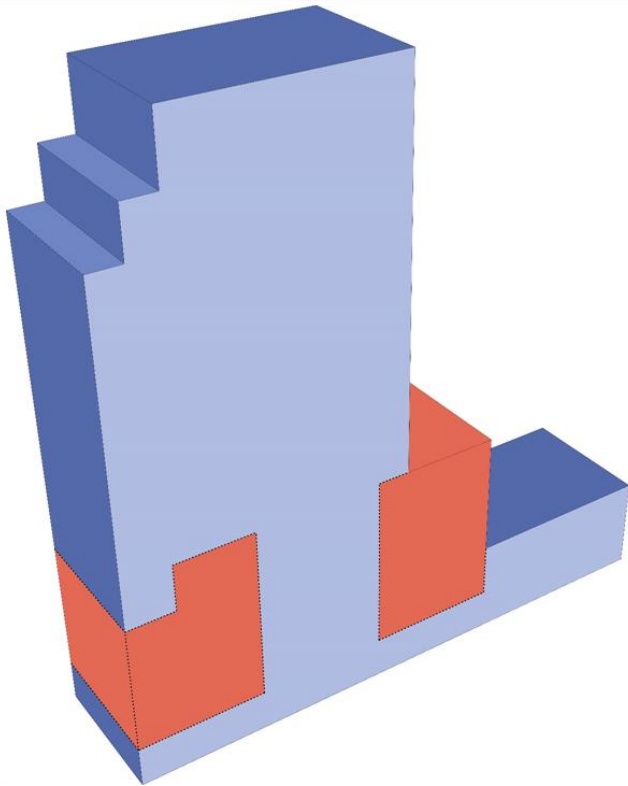
Magdalena EGGERS

¿CÓMO ES CON EL CÓDIGO URBANÍSTICO?



FOT 8 aprox.

CÓDIGO URBANÍSTICO: QUÉ NOS TRAJÓ



Por otra parte, las distintas alturas establecidas en diversos distritos residenciales, industriales y comerciales, quedaron reducidas en solo seis alturas máximas y planos límites. La desaparición de los distritos generales del Código de Planeamiento dio lugar a lo que ahora se llaman Unidades de Sustentabilidad y Corredores (Corredores Altos y Medios, y Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta, Media y Baja 1 y Baja 2).

II.B. EL EFECTO DE LAS MODIFICACIONES ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO URBANÍSTICO EN LOS BARRIOS DE CASAS BAJAS

El aumento generalizado de la capacidad constructiva, desde la aprobación del Código Urbanístico, **generó un proceso de renovación inmobiliaria** (venta, demolición y construcción) **principalmente en los barrios de casas bajas.**

¿Cuál es la razón de este fenómeno?

Antes de la sanción del nuevo Código Urbanístico, no tenía ningún sentido económico demoler una vivienda para volver a construir una nueva vivienda con la misma cantidad de metros cuadrados construidos.

En cambio, con el nuevo Código Urbanístico y las modificaciones realizadas en la normativa urbanísticas (la eliminación del FOT, aumento de altura, eliminación del retiro obligatorio de la línea oficial y disminución de la superficie del centro libre de manzana, según el sector de la ciudad), en el caso de demoler una vivienda, se puede construir desde tres hasta diez veces más, dependiendo la zona. Esta situación implicó un estímulo para llevar adelante los procesos de renovación urbana e inmobiliaria para extraer y poder capitalizar el aumento del valor del suelo generado por el aumento de la capacidad constructiva permitida.



CÓDIGO URBANÍSTICO: QUÉ NOS TRAJÓ

SE TENDRÁN QUE MUDAR A LAS AFUERAS



Magdalena EGGERS

PLANO ABIERTO (CIUDAD 3D)



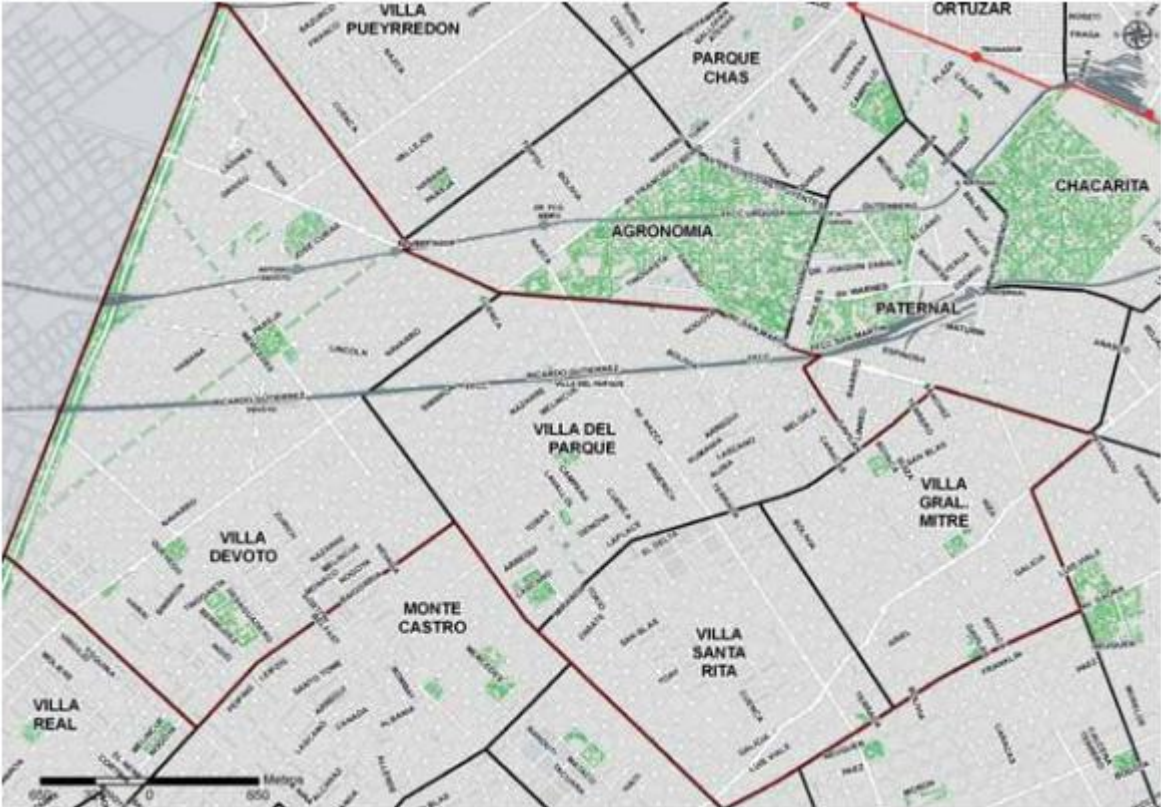
Magdalena EGGERS



II.C. EL BARRIO VILLA DEVOTO COMO UN BARRIO RESIDENCIAL DE CASAS BAJAS

Uno de los barrios de casas bajas más afectados por los nuevos cambios dispuestos por el Código Urbanístico, es el Barrio Villa Devoto, ubicado en la Comuna N° 11.

Este barrio se encuentra delimitado por _____



En el Informe Territorial de la Comuna N° 11, elaborado por el GCBA - Ministerio de Desarrollo Urbano, en cuanto al Barrio Villa Devoto se reconoce que:

- El Barrio Villa Devoto tiene la menor densidad poblacional de la Comuna N° 11.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

- En el informe, página 23, se informa que “la normativa del Código de Planeamiento Urbano que rige en la Comuna 11, permite la **actividad residencial de baja densidad, lo que posibilitó la conservación de gran parte de la estructura edilicia actual**, a través de los distritos residenciales generales (es decir aquellos en que se combina el uso residencial con otros usos conexos), el R2b II, R1b I R2b III y el R1 a. También está presente en gran parte de la Comuna el distrito residencial exclusivo R1b I. Toda el área residencial de la Comuna se distribuye en más de la mitad de la misma, específicamente en el 78,83 % del mismo”.

Cuadro 2.1
Código de Planeamiento
Urbano. Comuna 11

Distrito	Área	%
R2b II	5047507,5520	35,82
R1b I	3407463,4040	24,18
E3	1375352,7600	9,76
R2a II	1230649,1730	8,73
R2b III	1088239,4490	7,72
C3 II	1076370,8320	7,64
R1a	334855,1880	2,38
UF	236932,9700	1,68
C2	107952,8550	0,77
U3 b	87043,8200	0,62
C3 I	30368,4150	0,22
E4 64	25361,8640	0,18
E4	16744,1350	0,12
UP	15978,1690	0,11
E4 85	9237,8100	0,07
E4 22	110,2650	0,001
E4 21	87,5940	0,001
Total	14090256,2550	100

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

- En el informe, página 35, también se detalla la altura de los edificios en la Comuna N° 11

"EDIFICACIÓN

En el siguiente cuadro es posible apreciar la altura edificada en la Comuna 11. Se contabilizaron un total de 31.567 edificios. El análisis de los datos obtenidos da cuenta del predominio de edificios de alturas medias-bajas, teniendo en cuenta que el 84,0 % de las edificaciones posee entre 1 y 2 pisos. Mientras que el conjunto de los de 15 pisos o más es de tan solo un 0,09 % del total. Los edificios entre 3 y 5 pisos constituyen el 13,0 %, aquellos que son entre 6 a 9 pisos se encontraron 798 edificios (2,5 %). A su vez, aquellos que llegan a una altura de entre 10 y 11 pisos representan el 0,3 % del total, mientras que se relevaron 31 edificaciones de entre 12 y 15 pisos (0,1 %). Por último, se hallaron 6 edificios en obra que aún no tenían pisos edificadas al momento del relevamiento, representando un 0,02 % del total. (...) El análisis de la distribución de la altura de edificación en el territorio permite apreciar más claramente la predominancia de los edificios de pocos pisos en toda la Comuna.

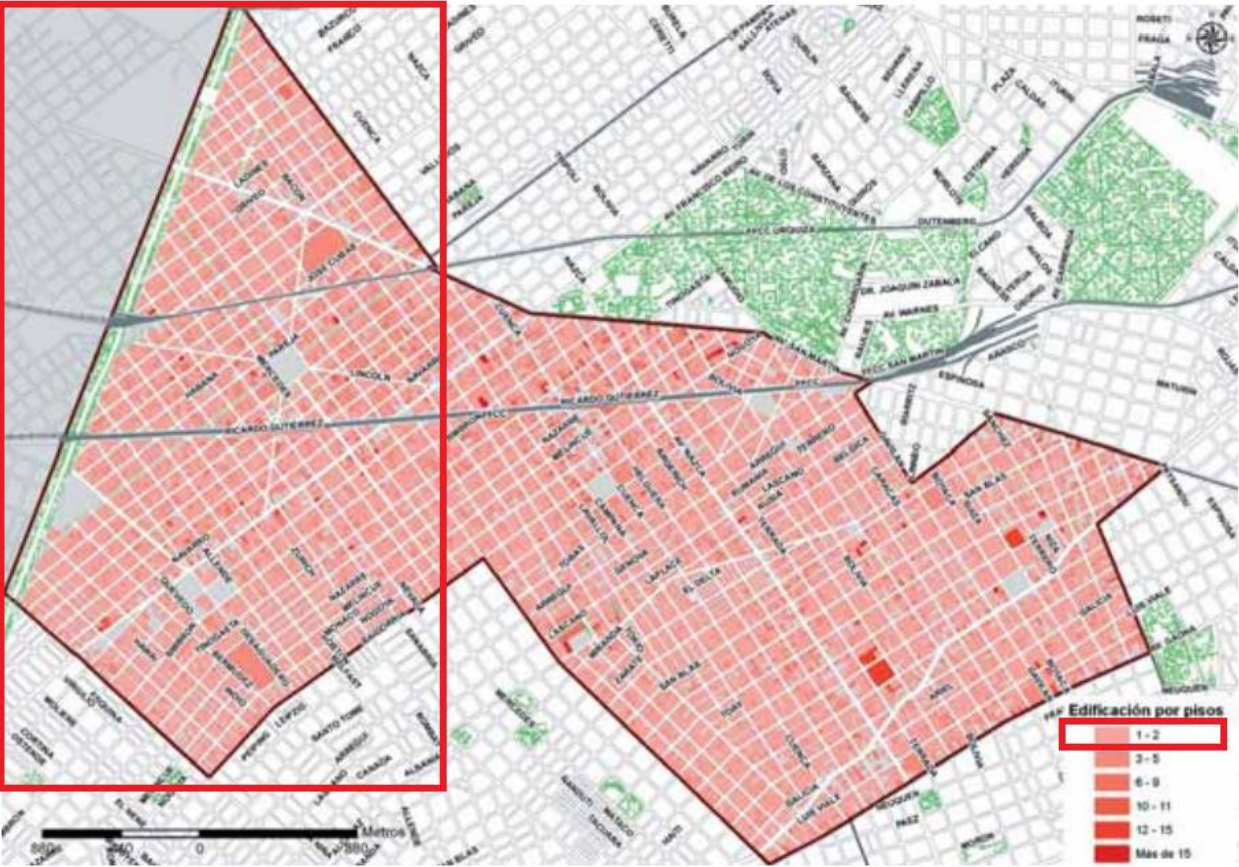
". (Resaltado nos pertenece)

Cantidad de pisos	Total	%
en obra (o pisos)	6	0,02
1 – 2	26508	84,0
3 – 5	4090	13,0
6 – 9	798	2,5
10 – 11	107	0,3
12 – 15	31	0,1
más de 15	27	0,09
Total	31.567	100,0

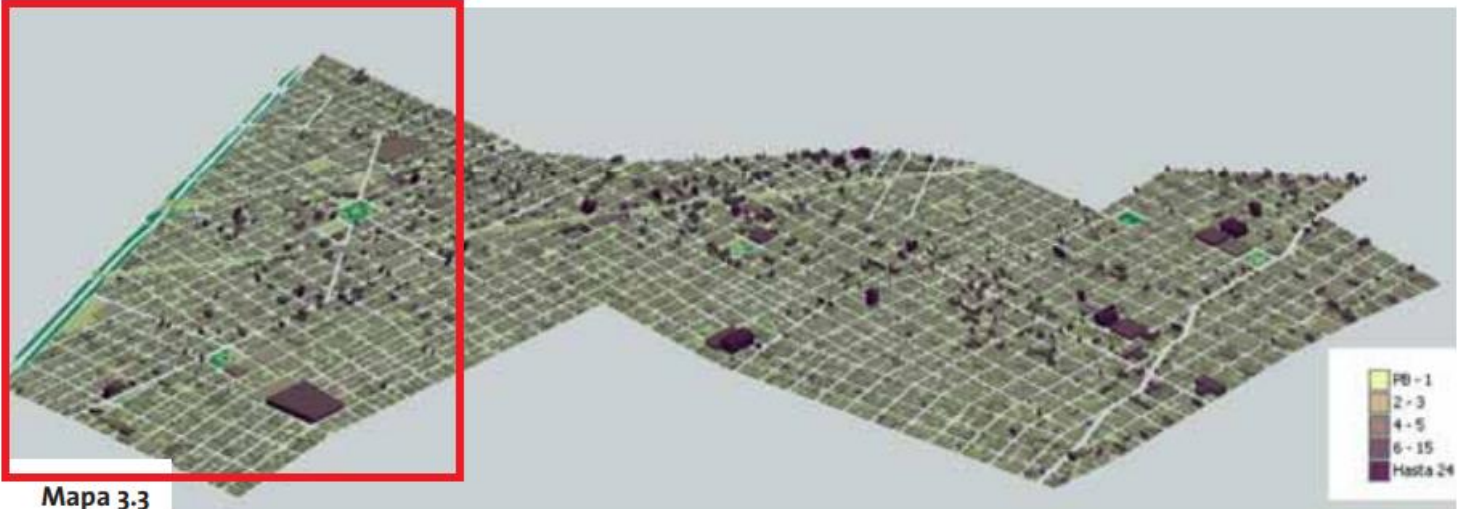
Cuadro 3.1
Edificaciones por cantidad
de pisos. Comuna 11

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En las siguientes imágenes, que se encuentran en el referido Informe Territorial, se observa que el Barrio Villa Devoto principalmente es un barrio de casas bajas donde predominan las residencias de uno (1) o dos (2) pisos.



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.



Mapa 3.3
Edificación de la Comuna 11

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

- En el informe, página 37, se detalla la preponderancia del uso residencial en la Comuna N° 11 y el alto porcentaje de casas en ciertos sectores de la Comuna, principalmente en el Barrio Villa Devoto.

"EDIFICIOS
Entre los edificios relevados, el 98,2% se halló destinado al uso residencial, correspondiendo el 45,7% a viviendas en propiedad horizontal, compuesto por un 45,5% de viviendas, 0,1% de departamentos y 0,2% de oficinas; además las casas representan un 46,2% y el 5,6% a viviendas que comparten la parcela con otro uso. Por otro lado, se encontraron 83 parcelas que están dedicadas al uso residencial, pero son unificaciones de usos ya enumerados. Por último, se relevaron 405 edificios en obra, los cuales representan el 1,3% del total, y se hallaron 276 edificios abandonados (0,9%). A partir de estos datos, es posible apreciar con mayor precisión la importancia del uso residencial en esta Comuna por sobre otro tipo de actividades, como las

administrativas (...) En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, puede observarse una mayor presencia de edificios en propiedad horizontal homogéneamente en toda la Comuna. **En el mapa se puede apreciar que en el barrio de Villa Devoto se encuentra la mayor concentración de casas** a diferencia del resto de los barrios que componen la Comuna, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Gral. Mitre, los cuales tienen una presencia mayor de viviendas, sin embargo, se pueden observar casas en las zonas aledañas a la avenida Nazca”.

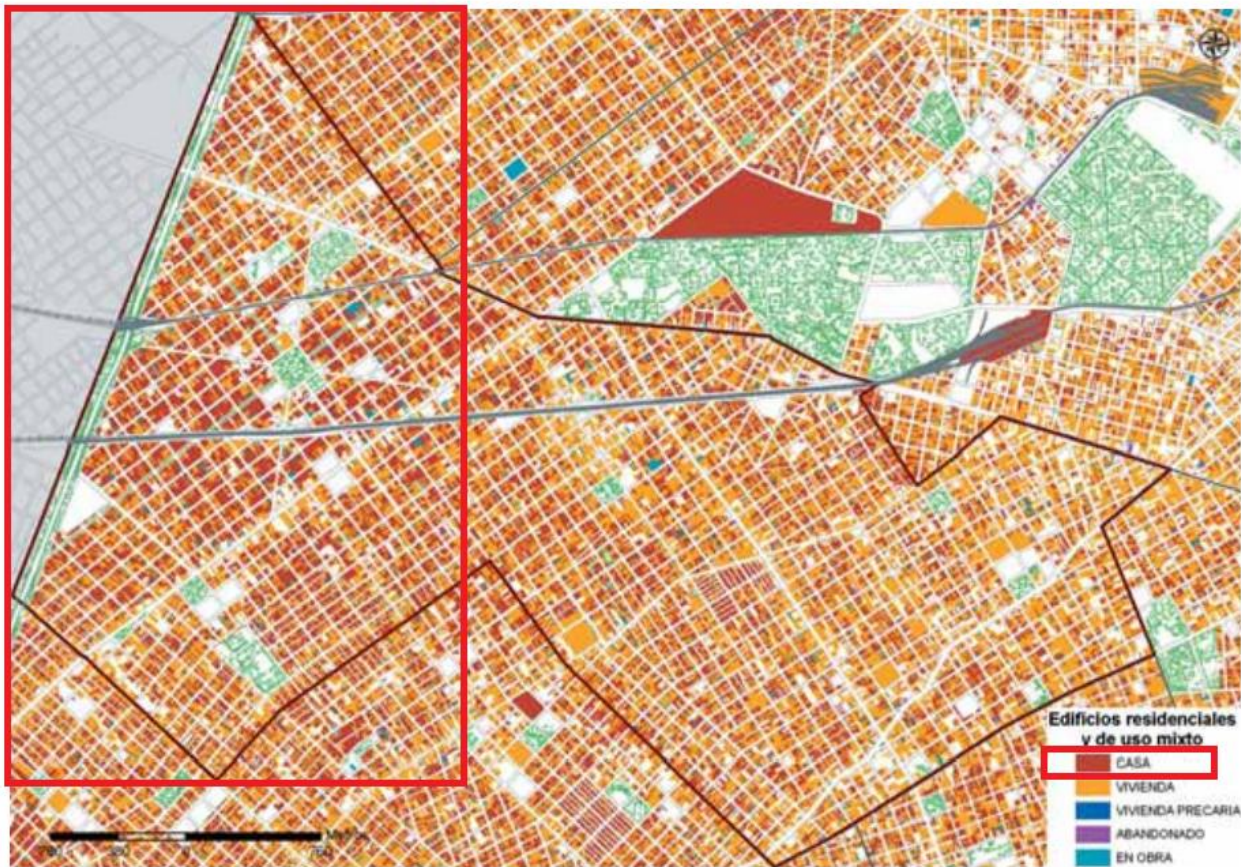
Tipo	Cantidad	%
Propiedad Horizontal	14.086	45,7
Viviendas	14.016	45,5
Departamentos	21	0,1
Oficinas	49	0,2
Casas	14.240	46,2
Uso mixto con vivienda	1.733	5,6
En obra	405	1,3
Abandonado	276	0,9
Unificaciones	83	0,3
Total	30.823	100,0

Cuadro 3.2
Tipología de edificios.
Comuna 11

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

En la siguiente imagen se demuestra que existe una altísima proporción de casas en el Barrio Villa Devoto.

Mapa 3.5
Distribución
de edificios
de uso mixto,
viviendas
y casas.
Comuna 11

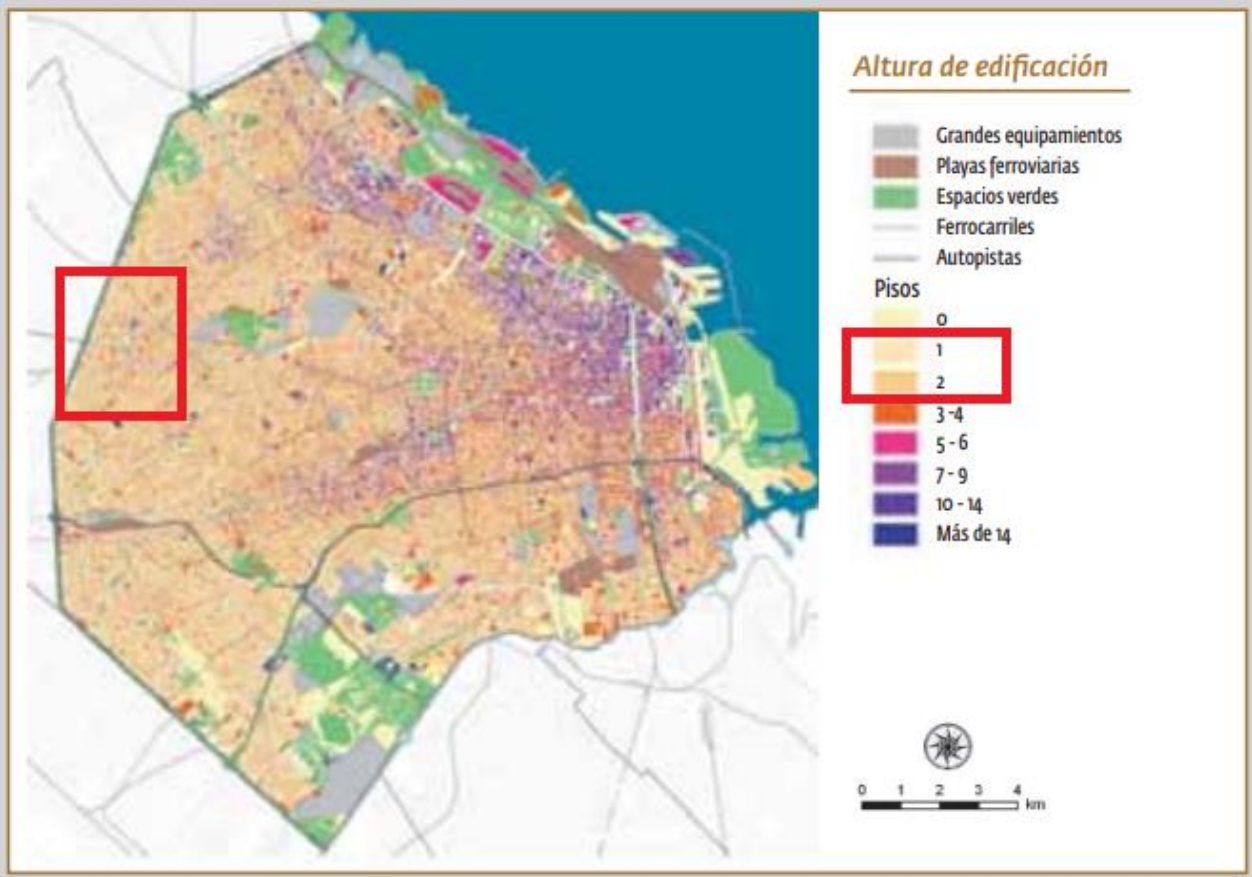


Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Esto también surge de la información sistematizada en el [Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060](#)¹, elaborado en el año 2009 por el Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que, en la imagen que se encuentra en su

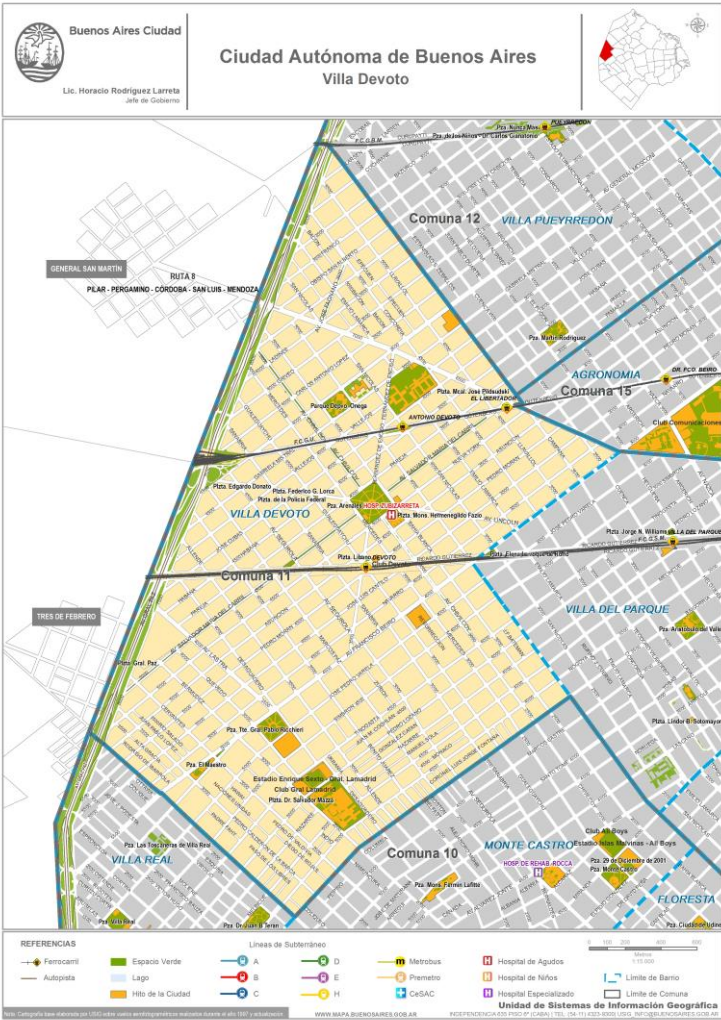
¹ El Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060 puede ser descargado de la página web del GCBA en el siguiente link: <http://cdn2.buenosaires.gob.ar/planeamiento/modelo%20territorial%202010%202060.pdf>
<https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/publicaciones-de-diagnostico-territorial-y-proyeccion-urbana-0>

página 95, detalla que en el Barrio Villa Devoto la altura de edificación predominante no supera los dos (2) pisos.



II.D. LA IDENTIDAD BARRIAL DEL BARRIO VILLA DEVOTO

Villa Devoto tiene los siguientes límites: Campana, Gutemberg, Avenida San Martín, Avenida Francisco Beiró, Joaquín V. González, Baigorria, Avenida Lope de Vega, Avenida Gral. Paz (deslinde Capital-Provincia), vías del FF.CC. Mitre (ramal Suárez).



Los barrios de la Comuna 11 se originan a partir del fraccionamiento de tierras realizado como consecuencia de la llegada del ferrocarril. En el año 1888 se inaugura la estación Villa Devoto, perteneciente al Ferrocarril Buenos Aires al pacífico, posteriormente, en el año 1907 se sumaría la estación “Ciudad Feliz” ubicada en el actual barrio de Villa del Parque.

Con relación a Villa Devoto, [el GCBA informa](#) que: “Incorporados los partidos de Flores y Belgrano a Buenos Aires, en febrero de 1888 se aprobó el nuevo plano de la ciudad confeccionado por los ingenieros Blott y Silveyra. En el mismo se integraron también a sus nuevos límites estas tierras, que en el mencionado plano aparecen como de propiedad de don Manuel Santiago Altuve, y que pertenecían al partido de San Martín. A cambio de ellas, la Capital cedió a la provincia dos triángulos que sumaban igual superficie que la recibida, pertenecientes a los hasta entonces partidos de Flores y Belgrano. Las tierras fueron adquiridas por don Antonio Devoto, acaudalado inmigrante italiano llegado en los años cincuenta del siglo, quien se propuso organizar allí una villa. El 30 de setiembre de 1888 el ingeniero Carlos Buschiazzo realizó el trazado de la misma y poco después, el 13 de noviembre, se inauguró la estación perteneciente al Ferrocarril Buenos Aires Pacífico. La zona se fue urbanizando de esa manera con lujosas quintas y caserones, que le dieron el aspecto residencial que aún conserva”.

“Villa Devoto es un barrio de Buenos Aires que ha sabido mantener, en muchas de sus calles, la imagen de tranquilidad y señorío que lo ha acompañado a lo largo de toda su existencia. Fue Enrique Germán Herz quien en los años sesenta supo definirlo como «un barrio de quietud patriarcal». Aún cuando los años han destruido parte de su patrimonio, esa imagen ha sido siempre orgullo de sus vecinos, que supieron bautizarlo como **Jardín de Buenos Aires**” Así comienza el relato del Barrio Villa Devoto, Edgardo Tosi (<https://www.barriada.com.ar/villa-devoto-una-pequena-historia/>) .

Agrega que: “En la década del veinte como resultado de la política participativa llevada adelante por el radicalismo proliferarían las Asociaciones de Fomento. Volviendo a reflotarse la

Sociedad de Fomento de Villa Devoto que había desaparecido en 1915, como Asociación, conocida hoy como «el Castillito», en alusión a la forma de su sede. Surgió la de Villa Devoto Oeste, se reavivó la de Villa Devoto Norte. Apareciendo otras como la Villa Devoto Sur, El Triángulo, Devoto Noroeste, Bernardino Rivadavia, Devoto General Paz, etc... Ese espíritu comunitario de la villa, de cierto sabor pueblerino, queda aún hoy reflejado en la perdurabilidad de aquellas tres primeras sociedades, cosa poco común, a lo que se agrega que en Villa Devoto coexisten tres clubes rotarios.

El diseño urbanístico del pueblo con dos grandes bulevares cortados por dos diagonales, tan de moda a finales del siglo XIX, es el único ejemplo en la ciudad de Buenos Aires. El proyecto en su presentación municipal fue firmado por el ingeniero Carlos F. Buschiazzo. Fue don Carlos uno de los pioneros del barrio, miembro de una de las familias «patricias» cómo se las definía a comienzo del siglo XX, presidente en varias oportunidades de aquella primera Sociedad de Fomento de Villa Devoto y yerno de quien fuera su primer presidente Dermidio Latorre.

*Como sus manzanas no eran cuadradas como en la ciudad de La Plata, sino rectangulares y que otras tres diagonales cruzaran el proyecto (los dos ferrocarriles y el rectificado camino a San Martín hoy avenida del mismo nombre), el barrio en su zona central refleja hoy un dinamismo atrapante. **Manzanas de formas variadas, pequeñas plazoletas y bulevares arbolados que invitan al paseo, aun frente al riesgo de perderse en sus mil encantadores recovecos**”.*

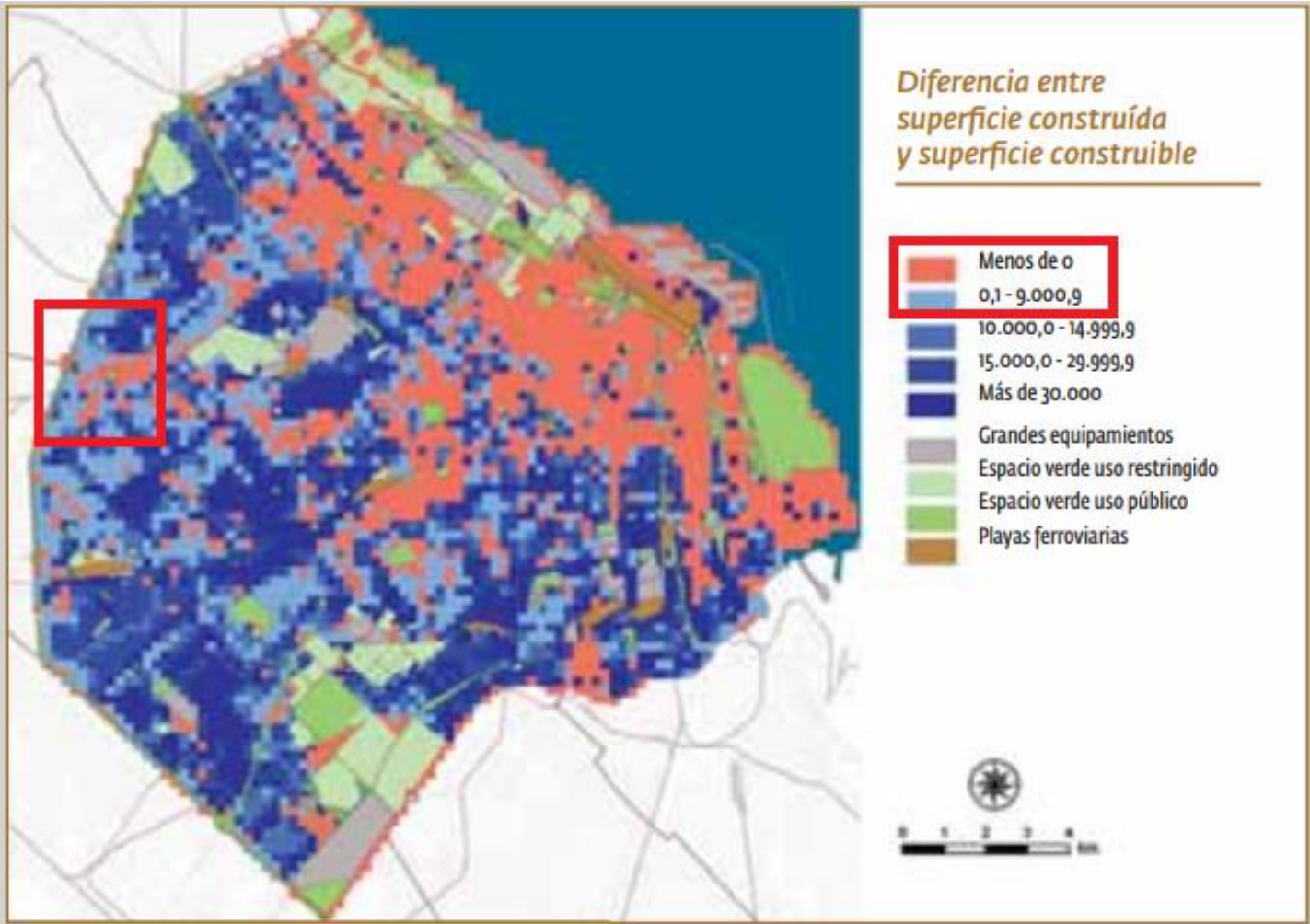
Esta identidad continúa siendo reconocida por sus habitantes que a la vez denuncian que está en peligro por las nuevas construcciones habilitadas por el Código Urbanístico.

Esto puede apreciarse de lo que surge del Diagnóstico elaborado por el GCBA para la Comuna 11 en el marco de la discusión de la actualización del Plan Urbano Ambiental se informa:

*“Los vecinos y vecinas, por su parte, **identificaron como fortalezas la tranquilidad de la comuna por la presencia de muchas zonas de casas bajas, la fuerte identidad barrial y los lazos entre sus habitantes**, el hecho de que conserva las tres generaciones (abuelos/as, madres y padres, hijos/as que se quedan a vivir donde nacieron y crecieron), las casas y edificios históricos, la biblioteca propia, el espacio para la Tercera Edad, las plazas, centros comerciales y clubes de barrio, y el poco movimiento de tránsito. (...) Consultados por las **debilidades**, los vecinos y vecinas de la comuna mencionaron el mal estado del CIM, los pocos espacios verdes (solo Villa Devoto tiene cantidad y calidad), **las nuevas construcciones en altura que modifican la fisonomía barrial**, la Cárcel de Devoto (descontento general), el arbolado sin poda que tapa las luminarias, las críticas hacia los plátanos (sucios, alergia), las plagas y ratas por mala recolección, la falta de centros de salud (los que hay están colapsados), la falta de espacios culturales, **los problemas cloacales y falta de estacionamiento por exceso de construcciones edilicias en la comuna**, los autos abandonados en la vía pública, Villa Santa Rita como único barrio en todo CABA que no cuenta con un espacio verde propio”.*

II.E. INCREMENTO DE LA CAPACIDAD CONSTRUCTIVA EN EL BARRIO VILLA DEVOTO DEBIDO AL NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO

El Barrio Villa Devoto, de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano derogado, estaba zonificado en la mayoría de su superficie como Distrito R1bI y Distrito R2bII.



En la **página 94** el Modelo Territorial expresa: “El índice de constructibilidad relaciona la superficie construida con la superficie construible, según la normativa vigente. En el mapa de la página siguiente puede observarse que las áreas que presentan **un índice cercano a 0 indican una saturación del potencial construible**, mientras que aquellos sectores en tonos de azul indican distintas potencialidades edilicias aún no utilizadas. En este sentido se observa que las **áreas de saturación edilicia** tienen una localización en la Ciudad muy concreta, en torno al Área Central y al Eje Norte de la Ciudad, y sectores de Caballito, Villa Crespo y **Villa Devoto**. Por otro lado, en barrios de la periferia Oeste de la Ciudad, como Mataderos, Floresta y Paternal, existen amplias zonas con importante potencial edilicio construible, al igual que en barrios del Sur, como Nueva Pompeya y Barracas.

Con el nuevo Código Urbanístico el Barrio Villa Devoto dejó de ser un área consolidada o saturada ediliciamente porque incrementó la capacidad constructiva que de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano se encontraba saturada.

La **Arquitecta Magdalena Eggers** elaboró un informe que tiene como objetivo mostrar de manera efectiva los cambios que se produjeron tras la aprobación del Código Urbanístico (CUr) y la consecuente derogación del Código de Planeamiento Urbano (CPU). En dicho informe se estudió la totalidad del barrio de Villa Devoto y se lo subdivide en sectores que se corresponden con cada una de las rezonificaciones que se producen, en total 16.

En cada sector, se hace una mención de los parámetros urbanísticos más importantes de lo permitido bajo CPU y CUr y se analiza qué consecuencias tendría en una manzana típica tomada como ejemplo (a saber, la manzana 083-103 delimitada por las calles Bahía Blanca, Pareja, Joaquín V. González y Av. Salvador María del Carril). Esto permitió obtener un cálculo preciso de la Capacidad Constructiva bajo CPU y CUr para poder compararlas y ver materialmente el cambio.

En las conclusiones de dicho informe se manifiesta que:

“Identificamos varios sectores en los que al rezonificar claramente no se tuvieron en cuenta el tejido preexistente ni la base normativa asentada por el Código de Planeamiento Urbano. Fundamentalmente el Sector 3 y Sector 6, donde se permite 2.22, y 4.36 veces más superficie construible que antes, y que significan el 61,91% del área total de Villa Devoto. Este aumento indiscriminado de la capacidad constructiva cuyo único fin es recaudatorio, fomenta la demolición de numerosas casonas con increíbles parques, con el objeto de promover construcciones rentables en un barrio que aún conserva identidad y tranquilidad a pesar de su estratégica ubicación debido a que el Código de Planeamiento Urbano lo protegía”.

El siguiente cuadro muestra de manera resumida los efectos del Código Urbanístico sobre el aumento de la Capacidad Constructiva para una Manzana Típica tomada como caso de estudio:

SECTOR	SUPERFICIE DE VILLA DEVOTO	CAPACIDAD CONSTRUCTIVA (CPU)	CAPACIDAD CONSTRUCTIVA (CUp)	RELACIÓN CUp : CPU
01. APH36 a APH36	10,37%	10.249,91 m² / 12.299,89 m²	10.249,91 m² / 12.299,89 m²	1 : 1
02. R1b I a USAB 1	1,95%	10.249,91 m²	27.295,57 m²	2,66 : 1
03. R2b II a USAB 1	36,54%	12.299,89 m²	27.295,57 m²	2,22 : 1
04. E3 a USAB 1	0,50%	30.749,73 m²	27.295,57 m²	0,89 : 1
05. C3 II a USAB 1	1,50%	48.491,42 m² / 69.837,30 m²	27.295,57 m²	0,56 : 1 / 0,39 : 1
06. R1b I a USAB 2	25,37%	10.249,91 m²	44.694,54 m²	4,36 : 1
07. R2b II a USAB 2	0,37%	12.299,89 m²	44.694,54 m²	3,63 : 1
08. E3 a USAB 2	1,60%	30.749,73 m²	44.694,54 m²	1,45 : 1
09. R1b I a USAM	4,11%	10.249,91 m²	53.610,92 m²	5,23 : 1
10. R2b II a USAM	6,03%	12.299,89 m²	53.610,92 m²	4,36 : 1
11. E3 a USAM	1,99%	30.749,73 m²	53.610,92 m²	1,74 : 1
12. C3 II a USAM	0,78%	48.491,42 m² / 69.837,30 m²	53.610,92 m²	1,11 : 1 / 0,77 : 1
13. R1b I a USAA	0,58%	10.249,91 m²	67.841,51 m²	6,62 : 1
14. R2b II a USAA	0,14%	12.299,89 m²	67.841,51 m²	5,52 : 1
15. E3 a USAA	0,03%	30.749,73 m²	67.841,51 m²	2,21 : 1
16. C3 II a USAA	8,15%	48.491,42 m² / 69.837,30 m²	67.841,51 m²	1,40 : 1 / 0,97 : 1

Resulta evidente del informe que la eliminación del límite de FOT generó un incremento del 200% y un 400% de la capacidad constructiva en casi el 62% de manzanas del Barrio Villa Devoto.

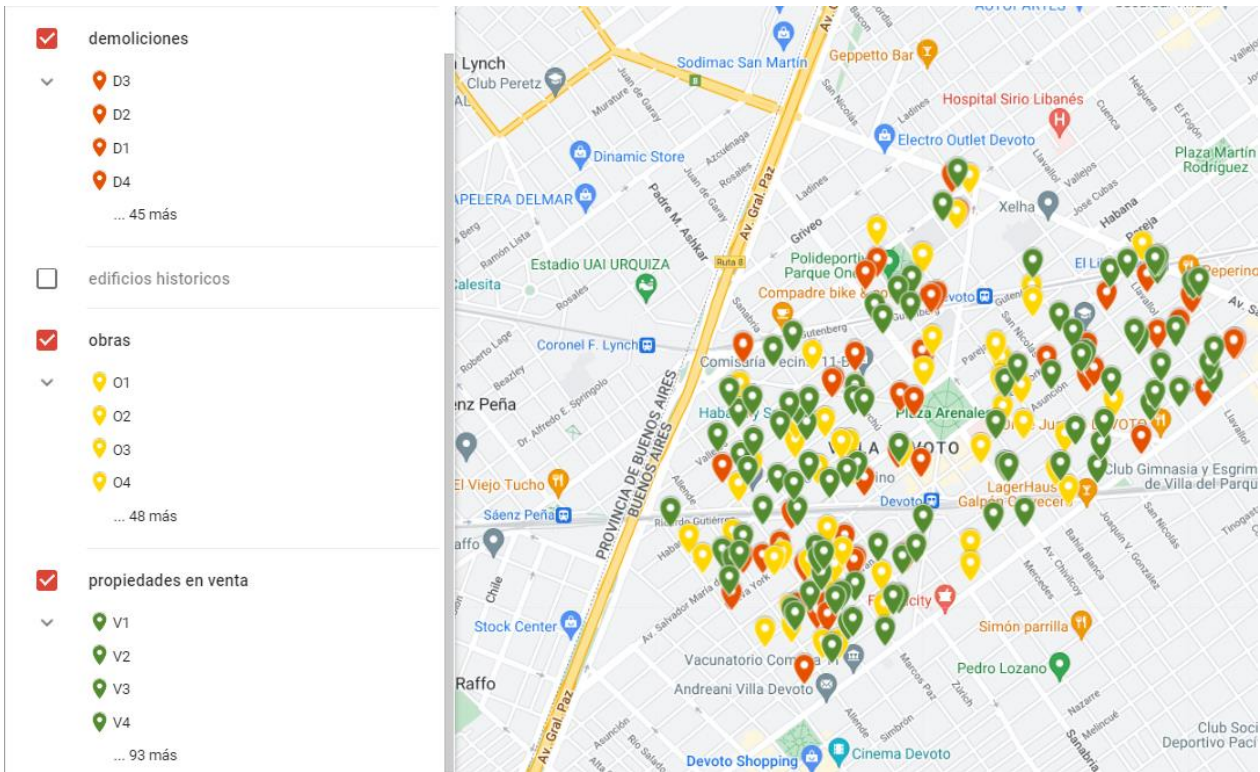
Cabe destacar que actualmente el Barrio Villa Devoto tiene una morfología correspondiente a un barrio de densidad baja, construida bajo el Código de Planeamiento Urbano, donde predominan las casas.

II.F. CONSECUENCIAS DEL INCREMENTO DE LA CAPACIDAD CONSTRUCTIVA EN EL BARRIO VILLA DEVOTO DEBIDO AL NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO

El alto incremento de la capacidad constructiva de las parcelas dispuestas por el nuevo Código Urbanístico impulsó una fuerte renovación urbana e inmobiliaria en la zona que está destruyendo la identidad barrial del Barrio Villa Devoto, esencialmente su característica morfológica y social de constituir un barrio residencial de casas bajas.

A continuación, se muestra un relevamiento realizado por habitantes del Barrio que demuestra la renovación inmobiliaria en curso habilitada por el Código Urbanístico a través de la descripción de inmuebles en venta, en demolición o en construcción con permiso de obra nueva.

Este relevamiento se puede ver georreferenciado en el mapa del barrio en el siguiente link:
<https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=12ipA4QX7nyJ9o58q9ok27ggD5PP8wKw&ll=-34.60075474137208%2C-58.51196830000001&z=15>



También se acompaña Relevamiento Fotográfico de inmuebles en venta, en demolición o en construcción en el Barrio Villa Devoto como Documental N° 5

PROPIEDADES EN VENTA-
OBRA-DEMOLICION ETC

ZONA 1 Y 2 -DELIMITADA
POR GUALEGUAYCHU-
HABANA-EMILIO
LAMARCA-ASUNCION -

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
M1.1-GUALEGUAYCHU 3835	DEMOLIDA SIN PERMISO DE OBRA			NO HAY
M3.2-MERCEDES 4110	TERRENO BALDIO-DEMOLIDA			
M3.3-MERCEDES 4146	OBRA NUEVA-RESTO DANDY			
M3.4 Y 5-PAREJA 4138	DEMOLICION TOTAL CASA HISTORICA APH		8/2/2022	DEMOLICION TOTAL AUTORIZADA
M6.6 PAREJA Y CHIVILCOY	OBRA EN EJECUCION.LOCAL GASTRONOMICO			
M 7.7 Y 87-BAHIA BLANCA 4296	OBRA NUEVA.CASA PREMIO ARQUITECTURA DEMOLIDA			CON PERMISO DE OBRA OTORGADO
M7.9-CHIVILCOY 4257	TERRENO BALDIO			
M10.10-NUEVA YORK 3835	OBRA NUEVA		8/4/2021	CON PERMISO DE OBRA OTORGADO
M12.11-NUEVA YORK 3830	ALQUILER/VENTA-OBRA POR INICIAR-CATALOGADA?			SIN DATOS
M16.12-ASUNCION 3867	A DEMOLER		10/5/2022	DEMOLICION TOTAL AUTORIZADA
M18.13 NUEVA YORK 3787	VENDIDA			
M21.14-PAREJA 3645	OBRA EN EJECUCION		3/2/2020	AUTORIZADA
M22.15-PAREJA 3670	AMPLIACION EN EJECUCION EN ANTIGUA VIVIENDA HISTORICA		11/8/2020	AMPLIACION Y MODIFICACION CON DEMOLICION PARCIAL

ZONA 3 DELIMITADA POR
EMILIO LAMARCA -AV SAN
MARTIN -HABANA -
ASUNCION

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
-----------	--------	--------------------	-------------	--------------------

1-ASUNCION 3636	EN VENTA (LINCOLN)			
2-ASUNCION 3632	EN VENTA(JAKIM)			
3-ASUNCION 3369	A INICIAR	NO ESPECIFICA TIPO DE OBRA	EN PROCESO	
4-NUEVA YORK 3333	EN VENTA (MAIA CALZETTA)			
5-NUEVA YORK 3321/3319	EN VENTA(LINCOLN)			
6-AV SAN MARTIN 6322/6342	ESTRUCTURA FINALIZADA	DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA	29/7/2019	CON PERMISO
7-SAN NICOLAS 3974 (No hay foto)	DEMOLCION TOTAL	DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA	1/4/2022	CON PERMISO
8-NUEVA YORK 3394 (No hay foto)	DEMOLCION TOTAL		2/11/2021	CON PERMISO

ZONA 4 - DELIMITADA
POR EMILIO LAMARCA-
ASUNCION-CAMPANA-AV.
FRANCISCO BEIRO

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1- CONCORDIA3847	EN VENTA (D'ADAM)	CASA		
2-CONCORDIA 3805/P MORAN 3495	EN VENTA (WIÑAZKY)	LOCAL C/VIVIENDA		
3-CAMPANA 3868/3874	EN VENTA (WIÑAZKY)	CASA A CATALOGAR		
4-LLAVALLOL 3762	VENDIDA (GPO MASSANA)	CASA	SIN INICIO DE OBRA	SIN DATOS
5-FCO SOLANO LOPEZ 3494/CONCORDIA 3695	VENDIDA (JAKIM)	CASA	SIN INICIO DE OBRA	SIN DATOS
6-CONCORDIA 3673	VENDIDA (JAKIM)	CASA	SIN INICIO DE OBRA	SIN DATOS
7- NAVARRO 3577/3531	VENDIDA (NOCITO)	CASA MAS TERRENO LIBRE	SIN INICIO DE OBRA	SIN DATOS
8- NAVARRO 3369	EN VENTA (JAKIM)	CASA		
9-NAVARRO 3572	EN VENTA (MEL)	CASA		
10-CONCORDIA 3565/3561	EN VENTA (MEL)	CASA		
11-LLAVALLOL 3581	C/AUTORIZACION DE DEMOLICION TOTAL	CASA	17/5/2022	https://tinyurl.com/yxkh2drf
12-LLAVALLOL 3510	EN VENTA (PUNTO DE VISTA)	CASA		
13-PEDRO MORAN 3327	TERRENO TAPIADO	BALDIO		
14-PEDRO MORAN 3454	TERRENO TAPIADO	BALDIO		
15-LLAVALLOL 3773	TERRENO C/CASA	BALDIO C/CASA SEMIDESTRUIDA		
16-NAVARRO 3312/ CAMPANA 3664	DEMOLICION TOTAL REALIZADA	EDIFICIO A CONSTRUIR 6 PISOS	SIN ESPECIFICAR	https://eqrcode.co/a/8A82u7
17-AV. FRANCISCO BEIRO 3457	EN DEMOLICION TOTAL	NO HAY ESPECIFICACIONES	14/2/2022	https://tinyurl.com/ygx4x2cx
18-CAMPANA 3664	EN CONSTRUCCION	DEMOLICION TOTAL Y OBRA MEDIA NUEVA	26/1/2021	https://tinyurl.com/yde4tehlk

ZONA 5-DELIMITADA POR
ASUNCIÓN - BEIRO -
BAHÍA BLANCA - EMILIO
LAMARCA ZONA 5

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
-----------	--------	--------------------	-------------	--------------------

1-ASUNCION 3636	EN VENTA(JAKIM Y LINCOLN)			
2-ASUNCION 3632	EN VENTA(JAKIM)			
3-ASUNCION ESQ E. LAMARCA	TAPIADA SIN CARTEL DE VENTA			
4-PEDRO MORAN 3647	DEMOLICION TOTAL	PROP AMBAK S.A.	19/4/2022	
5-PEDRO MORAN 3623	DEMOLICION TOTAL	SUPA CONSTRUIR 247 M2	27/6/2022	
6-PEDRO MORAN 3869	AMPLIACION	SUP A CONSTRUIR 504 M2	7/7/2021	
7-AV FCO BEIRO 3623	TERRENO BALDIO EN VENTA(JAKIM)			
8-RICARDO GUTIERREZ 3781/79	EN VENTA/WIÑASKY			
9-JOAQUIN V GONZALEZ 3697	DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA	SUP A CONSTRUIR 2803 M2	22/2/2021	
10-SOLANO LOPEZ 3760	EN VENTA(PINTIMALLI)			
11-NAVARRO 3736	EN VENTA(PELARATTI)			
12-NAVARRO 3871	EN VENTA(JAKIM)			
13-ASUNCION 3719	EN VENTA(JAKIM)			
14-SOLANO LOPEZ Y LINCOLN	TAPIADA			
15-SOLANO LOPEZ Y LINCOLN	EN VENTA(UEL)			
16-BAHIA BLANCA 3419	EN VENTA(ZAMPONE)			
17-BEIRO Y BAHIA BLANCA	EN VENTA(GOLDSTEIN)			
18-RICARDO GUTIERREZ 3818	EN VENTA(ESTUDIO ABULAFIA)	8 PISOS/PARECE OBRA SUSPENDIDA		
19-RICARDO GUTIERREZ ENTRE BEIRO Y B BLANCA	EN VENTA (RICOTTI)			
20- SAN NICOLAS 3700	EN VENTA(MEL)			
21-PEDRO MORAN 3869	EN EJECUCION			
22-SAN NICOLAS Y LINCOLN	VENDIDA(JAKIM)			
23-EMILIO LAMARCA 3764	EN VENTA(ESTUDIO UNO)			
24-RICARDO GUTIERREZ 3903	OBRA DEMOLIDA PARCIALMENTE	SUP A CONSTRUIR 240 M2		
25-RICARDO GUTIERREZ 3777	EN VENTA(WIÑASKY)			

ZONA 6-DELIMITADA POR
BAHIA BLANCA-BEIRO-
GUALEGUAYCHU-
ASUNCION

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1-CHIVILCOY 3348	EN VENTA (PELARATTI)			
2-NAVARRO 3867	EN OBRA (ABANDONADA)			
3- NAVARRO 4153	EN VENTA (G. PALACIOS)			
4-CHIVILCOY 3631	EN VENTA (WIÑASKY)			
5-CHIVICOY 3647	EN VENTA (WIÑASKY)			
6-AV FCO BEIRO 4089	EN VENTA (REMAX)			

ZONA 7- DELIMITADA POR
MARCOS PAZ -BEIRO -
GUALEGUAYCHU -
ASUNCION

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1-F. DE ENCISO 3754 - 2 PH	EN VENTA (NANI)	CASA		
2-BEIRO 4237	VENDIDA (JAKIM)	GARAGE Y LOCALES	2019-8 PISOS- 4386 M2	http://tinyurl.com/y5o6w4vv
3-GUALEGAYCHU 3386/3390	VENDIDA	CASA PREMIADA-ARQ BOTTAZZINI	EN EJECUCION (DICE SIN INICIO)	https://directordeobra.agcontrol.gob.ar/Publico/DetallesQR/e737530fb41a-4396-8dd1-e1ccc46d31db
4-JOSE LUIS CANTILO 4384	VENDIDA	CASA	15/12/21 -En excav. /2899 m2	https://tinyurl.com/yfl8h33f
5-JOSE LUIS CANTILO 4394	EN VENTA (PINTIMALLI Y DE PAOLA)	CASA		
6-JOSE LUIS CANTILO 4448	VENDIDA	CASA	07/2019.- 4 PISOS - 1845 m2	http://tinyurl.com/y2cjt2st
7-SANABRIA 3694 - 2 PH	EN VENTA (HELIOS Y RAM)	2 PH (PB y 1ER P)		
8-PEDRO MORAN 4478 Y 4486	2 CASAS	DEMOLIDAS	SIN INICIO FINALIZADA	https://tinyurl.com/yf8gtqft
9-MARCOS PAZ 3839	VENDIDA	CASA	ESTRUCTURA . 4 PISOS - 846 m2	https://tinyurl.com/ybpm75e4

10-ASUNCION 4478	VENDIDA	CASA - -V HISTORICO	INICIO DEMOLICION8 /11/2021. 17/11/20,	<a href="https://tinyurl.com/yhr
gfwww">https://tinyurl.com/yhr gfwww
11-NAVARRO 4496	VENDIDA	CASA - DEMOLIDA	6PISOS, 560 m2	<a href="http://tinyurl.com/u4rb
k6c">http://tinyurl.com/u4rb k6c
12-NAVARRO 4460	EN VENTA(WIZÑASKY)	CASA - -V		
13-NAVARRO 4352	A DEMOLER	CON PERMISO DE OBRA		

**ZONA 8 - DELIMITADA
POR ASUNCION-MARCOS
PAZ-BEIRO-DESAGUADERO**

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERV ACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1-PEDRO MORAN 4700	DEMOLICION TOTAL Y OBRA NUEVA	657 M2	19/8/2021	CON PERMISO
2-PEDRO MORAN 4668 (sin foto)	DEMOLICION TOTAL		8/3/2022	CON PERMISO
3- J L CANTILLO 4387	EN VENTA(GARCIA BOILLOS)			
4-J L CANTILLO 4789	EN VENTA(WIÑASKY)			
5-PEDRO MORAN 4612	EN VENTA/WIÑASKY			
6-PEDRO MORAN 4591	EN VENTA			
7-BEIRO 4613	VENDIDA			
8-NAVARRO 4593	EN VENTA(REMAX)			
9-NAVARRO 4590	EN VENTA(DORA VILLALBA)			
10-J L CANTILLO 4593	EN VENTA(GARCIA BOILLOS)-			
11-J L CANTILLO 4627	EN VENTA(REMAX)			
12-ASUNCION 4584/88	EN VENTA(WIÑASKY)			CON PERMISO
13-NAVARRO 4700	EN VENTA			CON PERMISO
14-BENITO JUAREZ 3513	DEMOLICION TOTAL			
15- ALLENDE 3785	EN VENTA(WIÑASKY)			
16-DESAGUADERO 3635	EN VENTA(RUCCO)			

ZONA 9-DELIMITADA POR
JOSE CUBAS-MARCOS PAZ-
ASUNCION-
DESAGUADERO

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1 - DESAGUADERO 4389	EN VENTA	400 m2 fot		
2 -JOSE CUBAS 4602	DEMOLICION	habia una casa PB. Jardin inf		https://tinyurl.com/muejnf6j
3 - HABANA 4547	EN EJECUCION OBRA NUEVA	antes casita baja/875 m2	31/11/20	https://tinyurl.com/5dk2ufbz
4 - HABANA 4557	EN VENTA(MAGNACCA PATELLI)	casa de planta baja		
5 - BENITO JUAREZ 4292	EDIFICIO RECIEN TERMINADO			
6 - DESAGUADERO 4225	EDIFICIO RECIEN TERMINADO			
7 - PAREJA 4503	EN VENTA (JAKIM)	casa muy abandonada		
8 - BENITO JUAREZ 4149	EN VENTA (CASSINO)	casa baja		
9 - ALLENDE 4167	DEMOLICION	antes habia casa baja	25/8/2021	https://tinyurl.com/mvxdkysd
10 - S. M. DEL CARRIL 4681 /85	EN VENTA (ING DI MENNA)			
11 - S. M. DEL CARRIL 4743	EN VENTA (REMAX)			
12- DESAGUADERO 4147/53	DEMOLICION Y OBRA NUEVA	1340 m2	24/7/2019	https://tinyurl.com/9jvkkxkyf
13 - NUEVA YORK 4771	VENDIDA(CICCITI)			
14 - S. M. DEL CARRIL 4728	EN VENTA (REMAX)	casa de planta baja		
15 - S. M. DEL CARRIL 4712	DEMOLIDA SIN CARTEL			sin qr
16 - ALLENDE 4094	EN VENTA (PIGNATARO)			
17 - ALLENDE 4058/60	DEMOLICION			https://tinyurl.com/ykvyv6bh
18 - NUEVA YORK 4665/67/69/71	DEMOLICION (2 terrenos con dos permisos)	casa muy nueva demolida	24/11/2021	https://tinyurl.com/5htffxje
19 - NUEVA YORK 4609	DEMOLICION			sin cartel
20 - S. M. DEL CARRIIL 4540	DEMOLIDA SIN CARTEL	habia una casita chalet PB		
21 - S. M. DEL CARRIIL 4526	EN VENTA (FRESCO)	pb y primer piso		
22- ASUNCION 4545	en venta ya demolido parece(CASSINO)			

23- NUEVA YORK 4618	AMPLIACION Y DEMOLICION PARCIAL		sin fecha	https://tinyurl.com/47s8r3dd
24- NUEVA YORK 4638	OBRA RECIENTE			
25 -DESAGUADERO 3963/65	DEMOLICION Y OBRA NUEVA	antes habia una casita de PB	28/3/2022	https://tinyurl.com/36hdncuv

ZONA 10-DELIMITADA POR
HABANA GUALEGUAYCHU

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1-GUALEGUAYCHU 3920	DEMOLICION COMPLETA			
2-GUALEGUAYCHU 4146	EN VENTA(WIÑAZKY)			
3-GUALEGUAYCHU 4258	EN VENTA(WIÑAZKY)			
4-HABANA 4416	OBRA EN EJECUCION			
5-HABANA 4369/4399	EN VENTA(PELARATTI)			
6-MARCOS PAZ 4265	EN VENTA (MARIA OJEDA)			
7-NUEVA YORK 4325/4343	EN VENTA (LAURA FARIAS)			
8-PAREJA 4324	DEMOLICION TOTAL			
9-PAREJA 4505	EN VENTA(JAKIM)			
10-SALVADOR M DEL CARRIL 4354	EN VENTA(JAKIM)RESERVADA			
11-SALVADOR M DEL CARRIL 4384	EN VENTA (LINCOLN)			
12-SALVADOR M DEL CARRIL 4402	EN VENTA (MIKAELIAN)			
13-SALVADOR M DEL CARRIL 4354/4338	DEMOLICION COMPLETA			
14-SANABRIA 4186	OBRA EN EJECUCION			
15-SEGUROLA 4136	OBRA EN EJECUCION			
16-NUEVA YORK Y GUALEGUAYCHU	OBRA EN EJECUCION			
17-HABANA 4334	OBRA EN EJECUCION			
18-NUEVA YORK Y SANABRIA	OBRA TERMINADA			
19-S M DEL CARRIL 4354	EN VENTA/JAKIM			

20-GUALEGUAYCHU Y NUEVA YORK	EN DEMOLICION			
---------------------------------	---------------	--	--	--

ZONA 11 -DELIIMITADA
POR -SEGUROLA-HABANA-
BENITO JUAREZ-LINCOLN

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1-JOSE CUBAS 4508	EN VENTA (JAKIM)			
2-VALLEJOS 4586	EN VENTA(LINCOLN)			
3-GABRIELA MISTRAL 4466	EN OBRA/DEMOLICION	CON PERMISO DE OBRA		2021-28341424
4-VALLEJOS 4499	EN VENTA(WIÑASKY)			
5-HABANA 4416	EN OBRA/DEMOLICION	CON PERMISO DE OBRA		2020-145555071
6-VALLEJOS 4471	EN OBRA/DEMOLICION			
7-GABRIELA MISTRAL 4478	EN VENTA(PELARATTI)A CATALOGAR			
8-SEGUROLA 4329	OBRA EN EJECUCION			
9-HABANA 4557	EN VENTA MAGLIACA/PATELLI			
10-JOSE CUBAS 4550	EN VENTA(JAKIM)- A CATALOGAR			
11-JOSE CUBAS 4428	EN VENTA (WIÑASKY)			

ZONA 12-DELIMITADA POR
CHIVILCOY-SEGUROLA-
MOSCONI-HABANA

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1-HABANA 4371	EN VENTA(PELARATTI)			
2-VALLEJOS 4253	EN DEMOLICION	CON PERMISO		
3-JOSE CUBAS 4256	DEMOLICION TOTAL			
4- JOSE CUBAS 4250	DEMOLICION TOTAL	CON PERMISO		
5-JOSE CUBAS 4256	DEMOLICION TOTAL	CON PERMISO		
6- JOSE CUBAS 4358	EN VENTA (SILVIA ERICH)			

7- BAHIA BLANCA 4281	EN VENTA (WIÑASKY)			
8-GABRIELA MISTRAL 4323	EN VENTA(JAKIM)			
9-JOSE CUBAS 4367	EN VENTA (PROPIEDADES .COM.AR)			
10-SALVADOR M DEL CARRIL 4354	EN VENTA (JAKIM)			
11-CHIVILCOY 4478	EN VENTA(JAKIM)			
12-VALLEJOS 4003	ABANDONADA -TAPIADA			

**ZONA 13--DELIMITADA
POR MOSCONI-SAN
NICOLAS-HABANA -
CHIVILCOY**

UBICACIÓN	ESTADO	ALTURA/OBSERVACION	INICIO OBRA	DATOS PERMISO OBRA
1-JOSE CUBAS 4831	PROPIEDAD TAPIADA			
2-BAHIA BLANCA 4450	EN VENTA(BURGOS-MORONI)			
3-GABRIELA MISTRAL 3653	DEMOLIDA	CON PERMISO		EXP 2020-2047
4-CHIVILCOY 4625	DMOLIDA	CON PERMISO		
5-AV MOSCONI 3851	OBRA EN EJECUCION	CON PERMISO		
6-VALLEJOS 3859	EN VENTA(FALCOCCHIO)			
7-BAHIA BLANCA 4620 (SIN FOTO)	DEMOLICION TOTAL	CON PERMISO		2021-23702190
8-BAHIA BLANCA Y VALLEJOS (SIN FOTO)	EN VENTA			

De acuerdo a este relevamiento realizado de un sector representativo de Villa Devoto realizado durante los meses de mayo y junio 2022, se concluye lo siguiente:

TOTAL DE PROPIEDADES EN VENTA CON CARTEL: 85
TOTAL DE PROPIEDADES VENDIDAS CON CARTEL: 14
TOTAL DE TERRENOS BALDIOS Y/O TAPIADOS: 8
TOTAL DE DEMOLICIONES TOTALES: 38
TOTAL DE OBRAS EN EJECUCION: 44

Se informa además que al día de la fecha, como muestra, se analiza la zona 4 donde en tan solo dos meses las demoliciones totales para obras nuevas en esa zona aumentaron un 75%, en propiedades que a la fecha del relevamiento efectuado en mayo / junio no figuraban con cartel alguno de venta o vendidas.

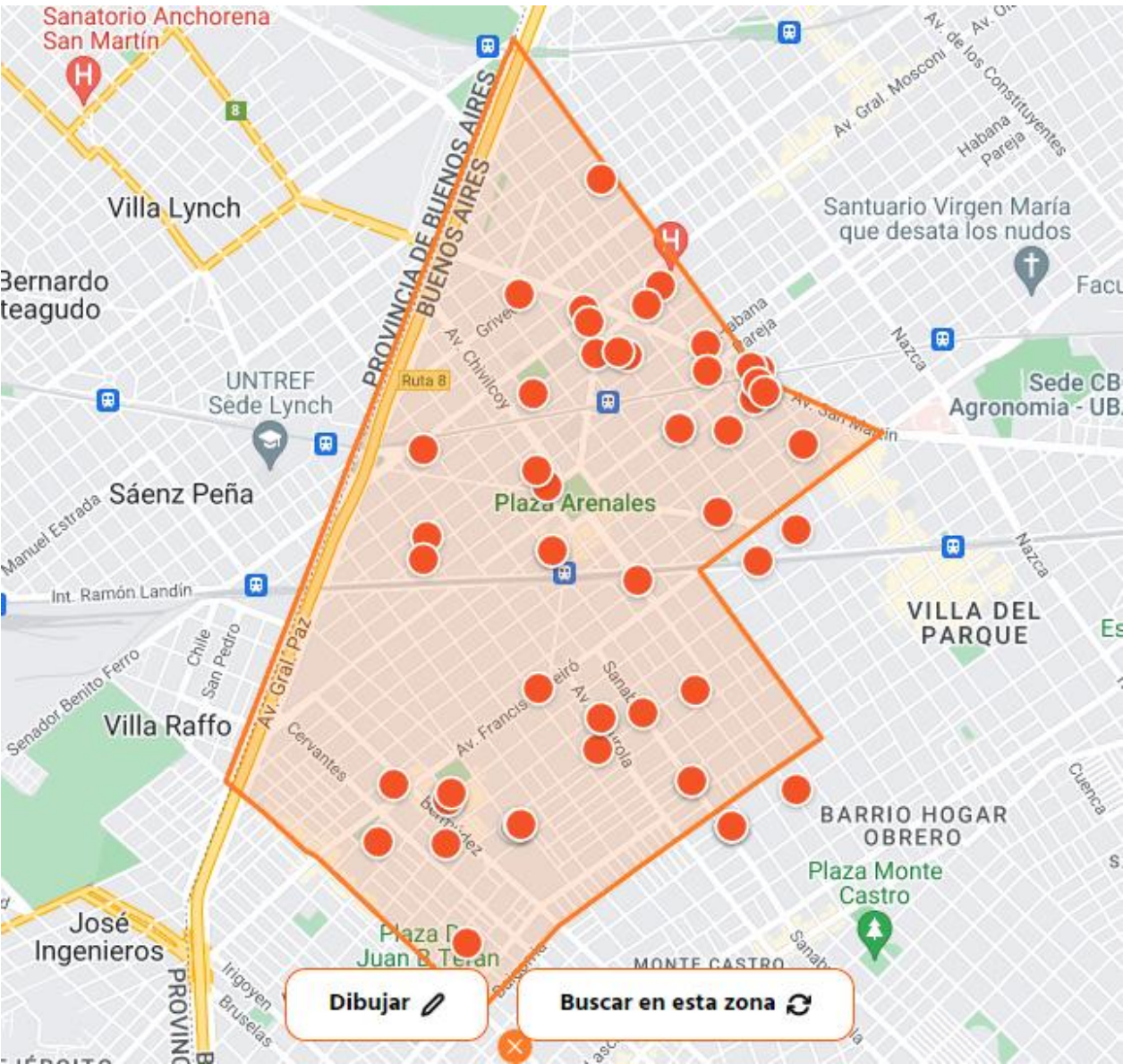
Estos nuevos edificios, una vez construidos, significarán un cambio radical en la fisonomía edilicia y social que caracteriza al barrio. De continuar este proceso, los sectores residenciales de casas bajas del barrio desaparecerán, así como también, su calidad de vida, su actual ambiente urbano, y sus relaciones sociales y culturales.

El Código Urbanístico se aprobó a fines de 2018. Durante el año 2019, el otorgamiento del permiso o registro de planos estuvo frenado por la reglamentación del Código Urbanístico y

de los procedimientos. En el año 2020, no hubo impedimentos para autorizar demoliciones, pero la epidemia del coronavirus llevó a suspender por varios meses los trabajos de demolición. Por este motivo, recién en el año 2021, se pudo observar concretamente las consecuencias del incremento de la capacidad constructiva dispuesta por el Código Urbanístico.

Un indicador de la renovación urbana e inmobiliaria que está sufriendo el Barrio, es la cantidad de inmuebles que están puestos a la venta.

De acuerdo a un relevamiento realizado en base a los datos aportados por el portal Zonaprop² estos son los inmuebles puestos en venta dentro del Barrio Villa Devoto. De la búsqueda surgen que 58 propiedades se encuentran en venta.



La **presente acción judicial** recibió el **apoyo de cientos de familias** del barrio que apoyaron la interposición de la presente demanda. Se adjunta con la presente las planillas de firmas.

También la petición “Basta de Destruir Devoto” que se encuentra en la Plataforma de Change cuenta con la firma de 2781 personas hasta el presente. (<https://www.change.org/p/basta-de-destruir-devoto>)

² <https://www.zonaprop.com.ar/departamentos-alquiler-villa-devoto-map.html>

Las modificaciones urbanísticas dispuestas por el Código Urbanístico, como se expresó con anterioridad, van en contra de la protección de la identidad del Barrio Villa Devoto como un barrio residencial de casas bajas.

La demolición de viviendas y la construcción de nuevos edificios que cuadruplicarán la actual densidad constructiva de las parcelas y, por lo tanto, también incrementarán en el mismo porcentaje la densidad poblacional del barrio, generará impactos ambientales y sociales negativos.

El incremento de la densidad poblacional implica una mayor carga para los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios. También implica un incremento del tránsito vehicular que genera una mayor polución y contaminación sonora en el barrio y necesidad de más estacionamiento, en un barrio que se encuentra ya saturado. La mayor densidad demográfica también incrementa la contaminación sonora que desde el espacio público ingresa a las viviendas.

El paisaje urbano del _____

Estos impactos negativos que ya empiezan a percibirse en el barrio es la explicación del gran apoyo de las familias a la presentación de esta acción de amparo.

II.G. EL CÓDIGO URBANÍSTICO VIOLA EL PLAN URBANO AMBIENTAL

El art. 29 de la CCABA establece que el PUA es la ley marco a la que debe ajustarse el resto de la normativa urbanística:

*“ARTÍCULO 29.- La Ciudad define un Plan Urbano Ambiental elaborado con participación transdisciplinaria de las entidades académicas, profesionales y comunitarias aprobado con la mayoría prevista en el artículo 81, que **constituye la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas**”.*

El Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2930) dispone:

“Artículo 4º.- De acuerdo a lo establecido en el Título Segundo, Capítulo Cuarto de la Constitución de la Ciudad y en la Ley N° 71 este Plan Urbano Ambiental postula que la Ciudad de Buenos Aires desarrolle a pleno los siguientes rasgos:

CIUDAD INTEGRADA. En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la ciudad, de la ciudad con los ríos que la rodean y de la ciudad con el Conurbano con el que constituye una Área Metropolitana.

CIUDAD POLICÉNTRICA. En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad y pujanza propia.

CIUDAD PLURAL. En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.

CIUDAD SALUDABLE. En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.

CIUDAD DIVERSA. En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia”.

“Artículo 6º.- ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES

Es propósito del Plan Urbano Ambiental transformar la estructura radioconvergente y fuertemente monocéntrica de Buenos Aires en una estructura más reticular y policéntrica, que atienda tanto a la consolidación del centro actual como a la promoción de centralidades barriales y secundarias en relación a la configuración comunal y a la integración con el AMBA

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

(...) b. El fortalecimiento de los centros secundarios comunales y barriales, a través de las siguientes acciones:

- 1. Conformar física y funcionalmente una red de centros.*
- 2. Otorgar carácter de centros de escala urbana a Palermo y Nueva Pompeya (similar a Flores, Caballito y Belgrano).*
- 3. Consolidar las centralidades barriales con intervenciones en el espacio público y protección del perfil característico.*
- 4. Procurar que las nuevas sedes comunales refuercen las centralidades.*
- 5. Promover la instalación de equipamientos y el ordenamiento del tránsito.*

6. Proteger e incentivar las identidades barriales.”

“Artículo 8º.- HÁBITAT Y VIVIENDA

Los objetivos del PUA se refieren tanto a la mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos, como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, con la debida preservación de las características singulares que otorgan identidad y diversidad a los distintos espacios urbanos.

A los fines del cumplimiento del propósito enunciado, se establecen los siguientes lineamientos:

*(...) b. El **mantenimiento de la diversidad funcional y de fisonomías del hábitat residencial**, a través de las siguientes acciones:*

- 1. Promover una diversidad no compartimentada en zonas residenciales.*
- 2. Promover tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni a disrupciones morfológicas.*
- 3. Preservar los sectores urbanos de baja y media densidad poblacional que manifiestan características singulares de valor y buen grado de consolidación.***
- 4. Promover actividades que **fortalezcan a las identidades barriales**”.*

Resulta claro que el Plan Urbano ambiental protege por una parte la existencia la “**pluralidad de formas residenciales**”, es decir, que no apunta a que toda la ciudad de Buenos Aires tenga una misma altura o una misma densidad constructiva y demográfica. La Pluralidad de formas residenciales implica que haya sectores de la ciudad con mayor altura y otros donde se conserven las formas residenciales de casas bajas. Vuelve a insistir en esta posición cuando destaca que debe mantenerse “la diversidad funcional y de fisonomías del hábitat residencial.

Por otra parte, otorga una doble protección a Barrios residenciales de casas bajas como el Barrio Villa Devoto. El Plan Urbano Ambiental establece que se debe “**preservar los sectores urbanos de baja y media densidad que manifiestan características singulares de valor y buen grado de consolidación**”.

En los puntos anteriores, se ha demostrado que el Barrio Villa Devoto es un barrio residencial de casas bajas con características singulares, arboledas, el trazado de las vías públicas, veredas anchas, las casas bajas con amplios jardines y la nutrida vegetación en los pulmones de manzana.

También, el propio GCBA ha reconocido en el **Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060** elaborado en el año 2009 por el Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su página 95, que la mayor parte del barrio Villa Devoto, de acuerdo a la capacidad constructiva dispuesta en el Código de Planeamiento Urbano derogado, **se encontraba consolidado. Esto quiere decir que existía nula o muy poca diferencia entre la superficie construida y la superficie construible.**

Cuando se aprobó el Plan Urbano Ambiental el barrio de Barrio Villa Devoto era un barrio con un “buen grado de consolidación”. El Modelo Territorial se elabora a partir del Plan Urbano Ambiental. **Cuando el PUA determina el mandato de “preservar los sectores urbanos de baja densidad con características singulares y buen grado de consolidación” estaba haciendo referencia al Barrio Villa Devoto como uno de dichos sectores.**

Además, el Plan Urbano Ambiental establece en dos oportunidades, tanto en los capítulos de “Estructuras y Centralidades” y de “Hábitat y Vivienda”, la protección y el fortalecimiento de las identidades barriales.

Respetar las identidades barriales significa respetar la morfología de densidad y tipo de sociabilidad y patrimonio de nuestros barrios. Significa, además, adecuar las nuevas construcciones a la situación existente real de cada comuna y barrio. En este caso, esto no ha sido cumplido ni protegido por el Código Urbanístico sancionado.

Estos mandatos fueron violados con la sanción del Código Urbanístico. El incremento de la capacidad constructiva y de la ocupación del suelo con edificios, como se ha demostrado, está generando una renovación inmobiliaria y urbanísticas que implica la demolición de casas para la construcción de edificios multifamiliares con m2 construibles que llegan hasta cuadruplicar la cantidad de metros cuadrados de los existentes en las parcelas actuales.

El Barrio Villa Devoto, de acuerdo al nuevo Código Urbanístico va a dejar de ser un barrio residencial de casas bajas. La cantidad de demoliciones y construcción que se activaron luego de la sanción del Código está **produciendo un barricidio**. Se está destruyendo la identidad barrial del Barrio y su actual fisonomía de hábitat residencial de casas bajas.

Es evidente que un Barrio donde se autoriza incrementar la capacidad constructiva entre un 200% a un 400% en caso el 62% de su superficie, va a sufrir una alteración radical a su actual fisonomía y morfología urbana, así como también las relaciones sociales y la calidad ambiental presentes por el incremento demográfico acelerado que va a padecer.

La actual situación descripta es contraria al mandato del Plan Urbano Ambiental.

La protección de los sectores residenciales de casas bajas y de la identidad barriales deriva de los principios constitucionales de la Constitución de la Ciudad que disponen:

Artículo 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:

1. La preservación y restauración de los procesos ecológicos esenciales y de los recursos naturales que son de su dominio.
2. La **preservación y restauración del patrimonio** natural, **urbanístico**, arquitectónico y de la calidad visual y sonora.
3. La protección e incremento de los espacios públicos de acceso libre y gratuito, en particular la recuperación de las áreas costeras, y garantiza su uso común [...].
7. La regulación de los usos del suelo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad y seguridad de todo espacio urbano, público y privado [...].
9. La seguridad vial y peatonal, la calidad atmosférica y la eficiencia energética en el tránsito y el transporte.
10. La regulación de la producción y el manejo de tecnologías, métodos, sustancias, residuos y desechos, que comporten riesgos [...].
13. Un desarrollo productivo compatible con la calidad ambiental, el uso de tecnologías no contaminantes y la disminución en la generación de residuos industriales [...].

Artículo 31.- La Ciudad reconoce el derecho a una **vivienda digna y a un hábitat adecuado**.

Artículo 48.- Es política de Estado que la actividad económica sirva al desarrollo de la persona y se sustente en la justicia social. La Ciudad promueve la iniciativa pública y la privada en la actividad económica **en el marco de un sistema que asegura el bienestar social y el desarrollo sostenible** [...].

Artículo 49.- El Gobierno de la Ciudad diseña sus políticas de forma tal que **la alta concentración de actividades económicas, financieras y de servicios conexos, producidos en la Ciudad, concorra a la mejor calidad de vida del conjunto de la Nación**".

II.H. EL INCUMPLIMIENTO DEL PLAN URBANO AMBIENTAL COMO VIOLACIÓN DEL DERECHO A UNA AMBIENTE URBANO SANO Y EQUILIBRADO

El planeamiento urbano tiene como uno de sus objetivos fundamentales garantizar el goce del derecho a un ambiente sano y equilibrado.

No es casual que dentro el capítulo cuarto de la Constitución de la Ciudad titulado "Ambiente", no dejando dudas sobre el bien colectivo que dicho capítulo regula, el **art. 27** dispone que **"(I) 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"**.

El Tribunal Superior de Justicia, Expte. nº 5864/08 "Tudanca, Josefa Elisa Beatriz s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Tudanca, Josefa Elisa Beatriz c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA)" estableció que la CCABA estructura como derecho colectivo el derecho a "la preservación del patrimonio ambiental, cultural e histórico de la Ciudad (arts. 14 y 26 de la CCBA), a cuyo **fin pone objetivos urbanísticos y arquitectónicos a cargo del gobierno que organiza** (art. 27, inc. 2, de la CCBA)" (Voto del Juez Francisco Lozano en el considerando 3º).

"2. (...) El *ambiente* recibe, en varios sentidos, el carácter de bien jurídico en nuestra Constitución (CCABA, 27, inc. 2) y él debe ser comprendido en la Ciudad, según esa fórmula, como la reunión de distintos aspectos o elementos de la definición: la preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora integra ese bien jurídico de todos los habitantes de la Ciudad y compromete, como deber, a los órganos del Estado, incluso a los judiciales, según la tarea propia de cada uno de ellos" (Voto del Juez Julio Maier, considerando 2º).

Ha señalado BUSTAMANTE ALSINA: *"Existe un interés legítimo grupal en satisfacer necesidades humanas colectivas, no solamente en relación con los recursos naturales, sino también en orden a las sensaciones psicológicas, estéticas y estados de ánimo en función de la belleza del paisaje, la tranquilidad del entorno y el equilibrio natural de la convivencia social"*³. Además, *"El derecho Italiano caracteriza al medio ambiente, como al "paisaje", al "hábitat", como categoría de relación, que expresa la recíproca influencia de una serie de elementos, los cuales en su conjunto están en grado de constituir un valor distinto de aquel que coincide con la suma de elementos singulares; valor que en cuanto expresivo de tal relación resulta intraducible mediante parámetros económicos"*⁴.

El carácter ambiental del planeamiento urbano también se encuentra reconocido por la **Ley General del Ambiente 25.675** que en su artículo 8 menciona como uno de los instrumentos de la política y la gestión ambiental el ordenamiento ambiental del territorio.

³ Citado por CAFFERATTA, Néstor en *"DAÑO AMBIENTAL COLECTIVO: RÉGIMEN LEGAL A la luz de la Ley General del Ambiente 25675"*, www.abda.com.br/palestracaferatta.htm

⁴ Op. Cit.

Asimismo en su **artículo 9** establece que *"El ordenamiento ambiental desarrollará la estructura de funcionamiento global del territorio de la Nación y se generará mediante la coordinación interjurisdiccional entre los municipios y las provincias, y de éstas y la ciudad de Buenos Aires con la Nación, a través del Consejo Federal de Medio Ambiente (COFEMA); el mismo deberá considerar la concertación de intereses de los distintos sectores de la sociedad entre sí, y de éstos con la administración pública."*

El artículo 10 se refiere al proceso de ordenamiento ambiental *"teniendo en cuenta los aspectos políticos, físicos, sociales, tecnológicos, culturales, económicos, jurídicos y ecológicos de la realidad local, regional y nacional, deberá asegurar el uso ambientalmente adecuado de los recursos ambientales, posibilitar la máxima producción y utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y desaprovechamiento y promover la participación social en las decisiones fundamentales del desarrollo sustentable. Asimismo, en la localización de las distintas actividades antrópicas y en el desarrollo de asentamientos humanos, se deberá considerar, en forma prioritaria:*

- a) La **vocación de cada zona** o región, en función de los recursos ambientales y la sustentabilidad social, económica y ecológica;*
- b) La distribución de la población y sus características particulares;*
- c) La naturaleza y las características particulares de los diferentes biomas;*
- d) Las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;*
- e) La conservación y protección de ecosistemas significativos."*

El desarrollo de los asentamientos humanos es parte del ordenamiento ambiental. La regulación urbanística, por lo tanto, es parte de la regulación del derecho a un ambiente sano y equilibrado. Sin regulación urbanística y sin el respeto por las normas de planeamiento urbano ningún habitante de la ciudad podría disfrutar del derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado.

El no cumplimiento del planeamiento urbano es un irrespeto al ordenamiento ambiental dado para las zonas urbanas, para las ciudades.

El Tribunal Superior de Justicia de esta ciudad ha expresado que el ambiente recibe, en varios sentidos, el carácter de bien jurídico en nuestra Constitución, y él debe ser comprendido en la ciudad, según esa fórmula, como la reunión de distintos aspectos o elementos de la definición: la preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora integra ese bien jurídico de todos los habitantes de la ciudad y compromete, como deber, a los órganos del Estado, incluso a los judiciales, según la tarea propia de cada uno de los ellos (conf. TSJCABA, "Tudanca, Josefa Elisa Beatriz, s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Tudanca Josefa Elisa Beatriz c/ GCBA s/ amparo'" y su acumulado "Mazzucco Paula Virginia y otro s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Mazzucco Paula Virginia y otros c/ GCBA s/ amparo'", del 01/12/08).

Por lo tanto, **el incumplimiento de cualquier normativa relacionada con el planeamiento urbano de la Ciudad constituye de por sí una violación al derecho a un ambiente sano y adecuado.** La planificación urbana es la herramienta institucional y legal fundamental para garantizar un hábitat y un ambiente adecuado en las áreas urbanas caracterizadas por la gran aglomeración de personas y donde las actividades humanas generan externalizadas positivas y negativas constantes para los ciudadanos y el ambiente.

Las cuestiones puestas en debate en la demanda no son sólo aspectos reglamentarios vinculados a la edificación. Son temas relacionados con la planificación urbana de la ciudad y con lo que estipulan las principales normas de planeamiento urbano de la ciudad. De allí, que la demanda confronta la actual regulación del Código Urbanístico para el Barrio Villa Devoto y el Plan Urbano Ambiental (ley N° 2.930).

En la presente se cuestionan los parámetros urbanísticos que está generando la actual regulación del Código Urbanístico para el Barrio Villa Devoto con relación a la calidad de vida y al ambiente urbano.

El planeamiento urbano tiene como uno de sus objetivos fundamentales garantizar el goce del derecho a un AMBIENTE URBANO sano y equilibrado.

Por tal motivo, dentro del **capítulo cuarto de la Constitución de la Ciudad titulado “Ambiente”**, no dejando dudas sobre el bien colectivo que dicho capítulo regula, el **art. 27** dispone que **“(l)a 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”**.

La política de planeamiento de la Ciudad se concreta principalmente en dos normas: El Código Urbanístico (ley N° 6099) y el Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2.930). Ambas tienen una prelación normativa en relación a las otras leyes que regulan y protegen el ambiente en la ciudad, el ambiente urbano. Y el Plan Urbano Ambiental tiene una jerarquía normativa mayor al Código Urbanístico.

En esta dirección, los cuestionamientos al Código Urbanístico afectan directamente al ambiente urbano y al patrimonio urbanístico de la ciudad.

Son **numerosas las sentencias** que han reconocido que el apartamiento de las disposiciones legales vigentes en materia de planeamiento urbano configura la afectación al medio ambiente urbano. En la sentencia de fecha 23 de junio de 2015 dictada en los autos caratulados **“Hernández Olga Pilar y otros c/ GCBA s/ amparo” Expte. Expte. N° 44718/0**, se expresó que:

"IX. El ambiente es un bien jurídico de todos los habitantes cuya definición comprende la reunión de distintos elementos, uno de los cuales es el urbanístico (cfr. TSJ, causa “Tudanca”, ya citada, voto del juez Maier, fundamento 2). Pues bien, el notorio apartamiento de las disposiciones legales vigentes en materia de planeamiento urbano (cfr. supra, consid. VIII) —cuyo dictado concreto en este aspecto el mandato del art. 27, CCBA— configura la afectación al medio ambiente urbano, en la medida que apareja una morfología edilicia ajena a la regulación aplicable al distrito, con distorsión de su identidad".

En la causa caratulada **“PINTO ENRIQUE ROLANDO Y OTROS CONTRA GCBA SOBRE AMPARO (ART. 14 CCABA)” Número: Expte. N° 37682/0**, la Sala I de la Cámara en lo CAyT de la Ciudad expresó que:

"Vale destacar que, al fundamentar su pretensión la parte actora adujo la violación del derecho a un ambiente sano y equilibrado, **remarcando que el derecho urbanístico se enmarca dentro del espectro más amplio del derecho ambiental** (fs. 5). Asimismo, fundó su demanda en la ley nacional N° 25.675 (ley general de ambiente). Conforme lo expuesto en los párrafos precedentes, se concluye que el objeto de la presente acción de amparo es de incidencia colectiva, motivo por el cual, corresponde aplicar el plazo de sesenta (60) días previsto en el artículo 24 de la ley 2145".

En la causa caratulada, **"VERA GUSTAVO JAVIER CONTRA GCBA SOBRE AMPARO (ART. 14 CCABA)", EXPTE: A664 85-2015/0**, en la sentencia de fecha 22 de noviembre de 2016 se expresó:

"No se le escapa al suscripto que podrían existir otros derechos individuales involucrados en la cuestión debatida -de propiedad, de trabajar y ejercer industria lícita, pero las peculiaridades del objeto procesal de la causa -relacionado con

derechos de todos los habitantes, que la Constitución de la Ciudad define **como "patrimonio común" (art. 26) y cuya preservación garantiza (arts. 27)**- aconsejan aplicar la caución mencionada.

Para ello, como lo sostuvo la Sala I en un caso similar al presente (EXP 26089/1 "*Pusso Santiago c/ GCBA s/ otros procesos incidentales* "), no puede dejar de considerarse que la parte actora no procede en defensa de un interés individual y exclusivo, **sino en protección de un derecho de incidencia colectiva cuya titularidad corresponde a toda persona**".

En la sentencia de segunda instancia dictada por la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo CAyT de la ciudad, de fecha 23 de Octubre de 2017 en los autos caratulados **"VERA GUSTAVO JAVIER CONTRA GCBA SOBRE AMPARO (ART. 14 CCABA)"**, EXPTE: A66.485-2015/0, se expresó:

"Voto de Gabriela Seijas:

(...) La protección ambiental es uno de los derechos colectivos enumerados en los artículos 43 de la Constitución Nacional y 14 de la Constitución de la Ciudad al prever el amparo colectivo. A su vez, el artículo 26 de esta última afirma que el ambiente es patrimonio común y que toda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones futuras. El artículo siguiente prevé que: "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 (...) 2) La preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora".

La vinculación entre las regulaciones sobre el planeamiento urbano y el derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano sostenible, basta para admitir una amplia legitimación (ver votos de Francisco Lozano y Julio B. J. Maier en "Tudanca, Josefa Elisa Beatriz s/queja por recurso de inconstitucionalidad denegado", del 01/12/08).

El ambiente no se limita a la protección de la naturaleza ni el derecho del urbanismo está restringido al espacio urbano. El ambiente es un todo (urbano y natural) y no se gestiona de manera fraccionada (Jacqueline Morand Deviller, "Los 'grandes principios' del derecho del ambiente y del derecho del urbanismo", RDA, 14, Lexis-Nexis, 2002, p. 483).

El ambiente urbano forma parte del bien jurídico tutelado por el derecho a un ambiente sano referido por nuestra Constitución Nacional en el artículo 41. Por otro lado, una de las particularidades de la reforma de la Constitución de 1994 fue la de otorgar a los deberes un valor tan importante como a los derechos, y lo hizo con insistencia. "Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo". Salvo estas palabras iniciales del artículo, el resto de su extenso texto solo contiene deberes, precisando cuales corresponden a las personas y cuales a las autoridades.

En igual sentido, el artículo 26 de la Constitución de la Ciudad señala que: "El ambiente es patrimonio común. Toda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras".

Los habitantes no solo tienen derecho a un ambiente saludable y sostenible, sino también el deber de preservarlo y defenderlo.

La obligación de todos de tomar medidas para garantizar el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado ha modificado sensiblemente el concepto de derecho subjetivo. El cambio operado tiene indudables consecuencias en el rol que

cabe a los tribunales en la revisión de las decisiones administrativas en la materia, incluyendo el control de razonabilidad, particularmente en aquellos casos donde pueden verse afectados derechos de incidencia colectiva. En efecto, no se trata de examinar, usando palabras de los apelantes, una mera confrontación normativa. **De probarse el desajuste de la obra a la normativa vigente, ello importaría por sí solo una violación al medio ambiente relativo a la planificación de la Ciudad. La reducción eufemística del vicio de violación de la ley y la consecuente limitación del control judicial impide contemplar al derecho como un orden escalonado, supone el derrumbe del concepto de ordenamiento jurídico como sistema, y asume una visión del derecho basada exclusivamente en la fuerza.**

A partir de las consideraciones efectuadas y la naturaleza de la pretensión esgrimida, es dable identificar una posible lesión a un derecho constitucional protegido con aptitud suficiente para admitir la procedencia formal del planteo del actor. Tal como sostuvo José Osvaldo Casás “jurídicamente, la única forma de negarle legitimación al actor sería desconocer su condición de habitante” (“Federación de Comercios e Industrias de la Ciudad de Buenos Aires y otros s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado”, del 30/06/17).” (El resaltado no se encuentra en el original)

"Voto del Dr. Centanaro:

(...) V. En lo que resulta específica materia de debate en autos, es preciso recordar que la CSJN ha señalado en diversas oportunidades que “...la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires tiene la facultad de dictar normas de policía sobre urbanismo y planeamiento, tendientes a la mejor distribución de las ciudades, de manera de satisfacer el interés general que a ella le incumbe proteger” (in re “Juillerat, Milton E. c/ Municipalidad de la Capital”, del 23/12/86, LL, 1987-B, p. 107, entre otros).

En consonancia con ello, en el artículo 27 de la Constitución local se prescribe que “[l]a 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”. Asimismo, en el artículo 29 se estipula que “[l]a Ciudad define un Plan Urbano y Ambiental elaborado con participación transdisciplinaria de las entidades académicas, profesionales y comunitarias aprobado con la mayoría prevista en el artículo 81, que constituye la ley marco a la que se ajusta el resto de la normativa urbanística y las obras públicas”.

En ejercicio de tales facultades, se sancionó la ley 449 que consagra un Código de Planeamiento Urbano, de conformidad con el especial proceso legislativo que la CCABA prevé para ello. Dicha norma comprende la asignación del destino de cada metro cuadrado de la ciudad, teniendo en cuenta sus características y previendo su desarrollo futuro, debiendo mantener siempre un delicado equilibrio entre la tensión generada por intereses diversos, en aras del bienestar general y de crear las condiciones para un hábitat adecuado (Sala II in re “Asociación Civil Amigos de la Estación Coghlan c/ GCBA s/ medida cautelar”, EXP 16211/0, del 18/08/05; íd. “Tudanca, Josefa c/ GCBA s/ otros procesos incidentales”, EXP 17275/1, del 30/08/05; íd. “Mazzucco, Paula Virginia y otros s/ GCBA s/ otros procesos incidentales”, EXP 14406/1, del 24/05/06 e íd. “Consorcio de Propietarios Chenaut 1723 c/ GCBA s/ incidente de apelación”, C1904-2015/1, del 01/12/15).

Por su parte, el Tribunal Superior de Justicia de esta ciudad ha expresado que el ambiente recibe, en varios sentidos, el carácter de bien jurídico en nuestra Constitución, y él debe ser comprendido en la ciudad, según esa fórmula, como la reunión de distintos aspectos o elementos de la definición: la preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora integra ese bien jurídico de todos los habitantes de la ciudad y compromete, como deber, a los órganos del Estado, incluso a los judiciales, según la tarea propia de cada uno de los ellos (conf. TSJCABA, “Tudanca, Josefa Elisa Beatriz, s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en ‘Tudanca Josefa Elisa

Beatriz c/ GCBA s/ amparo” y su acumulado “Mazzucco Paula Virginia y otro s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en ‘Mazzucco Paula Virginia y otros c/ GCBA s/ amparo”, del 01/12/08)."

En la causa caratulada **“SAFI, AMALIA ROCÍO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE MAR CHIQUITAS/INCONSTITUCIONALIDAD ORDENANZA N° 37/2021”, Expte N° I-77173**, la Suprema Corte de Justicia de Provincia de Buenos Aires dictó sentencia en fecha 6 de septiembre de 2022. En los fundamentos de la sentencia, el Tribunal hace referencia a la defensa de la “juricidad urbanística” como un derecho de incidencia colectiva.

Por lo tanto, **el incumplimiento de cualquier normativa relacionada con el planeamiento urbano de la Ciudad constituye de por sí una violación al derecho a un ambiente sano y adecuado. La planificación urbana es la herramienta institucional y legal fundamental prevenir daños ambientales y el detrimento del ambiente urbano.**

Por último, el **Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe**, conocido como "**Acuerdo de Escazú**" fue ratificado en nuestro país a través de la [Ley N° 27.566, publicado en el Boletín Oficial en fecha 19 de octubre de 2020⁵](#).

Su art. 8 “Acceso a la Justicia en asuntos ambientales” dispone:

“Artículo 8 Acceso a la justicia en asuntos ambientales

1. Cada Parte garantizará el derecho a acceder a la justicia en asuntos ambientales de acuerdo con las garantías del debido proceso.

2. Cada Parte asegurará, en el marco de su legislación nacional, el acceso a instancias judiciales y administrativas para impugnar y recurrir, en cuanto al fondo y el procedimiento:

a) cualquier decisión, acción u omisión relacionada con el acceso a la información ambiental;

b) cualquier decisión, acción u omisión relacionada con la participación pública en procesos de toma de decisiones ambientales; y

*c) cualquier otra decisión, acción u omisión que afecte o pueda afectar de manera adversa al medio ambiente o **contravenir normas jurídicas relacionadas con el medio ambiente**”.*

El Acuerdo de Escazú, establece la obligación estatal de garantizar el derecho a acceder a la justicia para impugnar cualquier decisión que contravenga normas jurídicas relacionadas con el ambiente. En el presente caso, se inserta en el marco de esta disposición del Acuerdo de Escazú.

II.I. SOBRE LA AUSENCIA DE UNA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ACUMULATIVA Y ESTRATÉGICA

Con la aprobación del Código Urbanístico, el GCBA decidió realizar una modificación sustancial de la capacidad constructiva en la totalidad del Barrio Villa Devoto. Esta decisión de política urbanística que abarca un barrio entero.

La decisión e implementación de esta política urbanística no fue objeto de ningún estudio de impacto ambiental ni de ningún proceso de evaluación de impacto ambiental.

⁵ <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/236220/20201019>

El GCBA actualmente realiza procedimientos de evaluación de impacto ambiental por parcela cuando se presenta un proyecto de obra nueva. Estas obras son categorizadas como de impacto ambiental Sin Relevante Efecto. Por lo tanto, la evaluación de los impactos ambientales de la modificación del Código Urbanístico con relación al Barrio Villa Devoto queda fragmentado a cada permiso de obra y sin que se realice un estudio de impacto ambiental ni se convoque a la ciudadanía a instancias de participación ciudadana.

Se advierte que para evaluar los impactos sociales y ambientales que generará la decisión de aumentar la capacidad constructiva de todo el barrio por parte del GCBA con la sanción del Código Urbanístico no resulta suficiente realizar evaluaciones individuales por parcela otorgando certificados de aptitud ambiental a simple declaración jurada.

Los impactos ambientales de la sumatoria de nuevas construcciones son acumulativos. El GCBA decidió modificar la planificación de todo un barrio. Por este motivo, para resguardar adecuadamente el derecho a un ambiente sano y equilibrado, el derecho a una calidad de vida adecuada y del derecho a la protección del patrimonio urbanístico, frente a estas circunstancias, **el GCBA debió realizar una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa, de forma previa, al inicio de la construcción de nuevos edificios acorde a la nueva normativa urbanística dispuesta por el Código Urbanístico.**

La **Corte Suprema** ha reconocido que los procesos de Evaluación de Impacto Ambiental deben contemplar la acumulación de eventos o permisos. En el presente caso, estamos frente a la acumulación de permisos para el desarrollo de actividades que implica la reproducción de música a alto volumen a cielo abierto y en edificios que no se encuentran insonorizados sin que se haya efectuado ningún estudio relativo al efecto acumulativo del funcionamiento de todos estos locales en predios aledaños.

Así lo determinó en la causa **“Salas, Dino y otros c. Provincia de Salta y Estado Nacional”** en la sentencia de fecha 19 de diciembre de 2008.

“2 °) Que la medida adoptada por esta Corte se funda en el **principio precautorio** contemplado en la Ley General del Ambiente 25.675 (art. 4) que dispone: "Cuando haya peligro de daño grave o irreversible la ausencia de información o certeza científica no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces, en función de los costos, para impedir la degradación del medio ambiente".

En el presente caso se ha demostrado claramente que se otorgaron autorizaciones para la tala y desmonte tomando en consideración el **impacto ambiental de cada una de ellas, pero no se ha efectuado ningún estudio relativo al efecto acumulativo de todas las autorizaciones.** La tala y desmonte de aproximadamente un millón de hectáreas tendrá un efecto sobre el ambiente que no se puede ignorar y que, en palabras expresadas por el representante de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación en la audiencia pública del día 18 de febrero del corriente año, seguramente será negativo.

(...)

Existe, entonces, un peligro claro de daño irreversible y una ausencia de información relativa a dicho perjuicio.

El principio precautorio produce una obligación de previsión extendida y anticipatoria a cargo del funcionario público. Por lo tanto, no se **cumple con la ley si se otorgan autorizaciones sin conocer el efecto, con el propósito de actuar una vez que esos daños se manifiesten.** Por el contrario, el administrador que tiene ante sí dos opciones fundadas sobre el riesgo, debe actuar precautoriamente, y obtener previamente la suficiente información a efectos de adoptar una decisión basada en un adecuado balance de riesgos y beneficios.

La aplicación de este principio implica armonizar la tutela del ambiente y el desarrollo, mediante un juicio de ponderación razonable. Por esta razón, no debe buscarse oposición entre ambos, sino complementariedad, ya que la tutela del

ambiente no significa detener el progreso, sino por el contrario, hacerlo más perdurable en el tiempo de manera que puedan disfrutarlo las generaciones futuras.

3 °) Que la aplicación del principio precautorio en este caso, obliga a suspender las autorizaciones de tala y desmonte y su ejecución en los cuatro departamentos mencionados hasta tanto se efectúe un estudio del impacto acumulativo de dichos procesos.

El estudio referido deberá ser realizado por la Provincia de Salta, en forma conjunta con la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación, la que deberá resguardar el respeto de los presupuestos mínimos en la materia. Asimismo, se deberá dar amplia participación a las comunidades que habitan en la zona afectada. Dicho estudio deberá concentrarse en el análisis **del impacto ambiental acumulativo** de la tala y desmonte señalados, sobre el clima, el paisaje, y el ambiente en general, así como en las condiciones de vida de los habitantes. Deberá proponer asimismo una solución que armonice la protección de los bienes ambientales con el desarrollo en función de los costos y beneficios involucrados.”

Aplicando el **Principio Precautorio**, la Corte Suprema obligó en el caso a suspender las autorizaciones de tala y desmonte, y su ejecución, en cuatro departamentos, hasta tanto se efectúe un Estudio de Impacto Ambiental Acumulativo de dichos procesos, concentrado en el análisis de impacto acumulativo de la tala y desmonte señalados, sobre el clima, el paisaje y el ambiente en general, impuesto a la Provincia de Salta en forma conjunta con la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación, con respeto a los presupuestos mínimos en la materia y con amplia participación a las comunidades que habitan la zona afectada.

En su **art. 7**, el Acuerdo de Escazú, dispone:

“17. En lo que respecta a los procesos de toma de **decisiones ambientales** a los que se refiere el párrafo 2 del presente artículo, se hará **pública** al menos la siguiente información:

- a) la descripción del área de influencia y de las características físicas y técnicas del proyecto o actividad propuesto;
- b) la **descripción de los impactos ambientales del proyecto** o actividad y, según corresponda, el **impacto ambiental acumulativo**”.

El **Acuerdo de Escazú** también establece como obligación la evaluación acumulativa de los impactos ambientales.

La actual **reglamentación de la Ley N° 123** aprobada por el [Decreto 85/2019 \(modificado por el Decreto N° 229/2019\)](#) y se encuentra en su [Anexo I](#).

Su **art. 3** dispone que el Impacto Ambiental se clasifica en:

- a. directo:** consecuencia inmediata de acción o acciones antrópicas sobre uno o varios componentes del ambiente;
- b. indirecto:** consecuencia mediata de la alteración sufrida en uno o varios componentes del ambiente por una acción antrópica, y afecta otro u otros componentes no vinculados directamente con aquella;
- c. acumulado:** consecuencia de un conjunto de acciones pasadas, presentes, o razonablemente previsibles en el futuro, producidas por una o más fuentes, que afectan uno o varios componentes del ambiente, y pone en riesgo su capacidad de reconstrucción o recomposición. **Los impactos acumulados pueden ser añadidos, sinérgicos; localizados o generalizados.** De las características que tenga cada uno de los impactos dependerá su comportamiento al combinarse con otro.

El Decreto reglamentario de la Ley N° 123 también establece que de existir un Impacto Ambiental “acumulado”, este debe evaluarse.

La [Guía para la Elaboración de Estudios de Impacto Ambiental](#), elaborada por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado Nacional, con relación a la evaluación de impactos ambientales acumulativos y sinérgicos, expresa que:

“Debido a la complejidad de las interacciones que tienen los sistemas, es poco probable que una acción tenga un único efecto o impacto ambiental. Por lo tanto, es importante también determinar cómo se relacionan entre sí los diferentes impactos ambientales que se producen en el proyecto objeto del EsIA, teniendo en cuenta también los que producen otros proyectos que puedan afectar al mismo medio receptor.

En tal sentido, algunos impactos ambientales se pueden considerar como simples, debido a que no interaccionan con otros, pero lo más frecuente es que los impactos ambientales tengan un carácter acumulativo, es decir, que cuando se producen varias veces a lo largo del tiempo o del espacio, la valoración del impacto es la suma de los impactos producidos por cada uno de los efectos ambientales por separado.

Asimismo, los impactos producidos por una serie de acciones o proyectos repetidas del mismo tipo no son sólo acumulativos, sino mucho mayores a la suma de la valoración de cada uno por separado, constituyéndose en sinérgicos.

Los impactos acumulativos son aquellos que resultan de los efectos sucesivos, incrementales y/o combinados de una actividad o de un proyecto cuando se suman a los efectos de otros emprendimientos existentes o planificados”.

En el presente caso, el GCBA no analizó los impactos ambientales acumulativos que se producirán por el cambio de la planificación de la totalidad del Barrio y en el incremento de la capacidad constructiva en un 200% y 400%.

Con el análisis individual de cada proyecto de obra nueva no se logra obtener la comprensión de la magnitud de los impactos ambientales y sociales generados por la acumulación de la construcción de nuevos edificios en el barrio.

La Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa tiene el objetivo de poder proyectar y prevenir sobre posibles o eventuales impactos ambientales, los que deberían ser tratados de manera conjunta, y no segmentada, evitando así relativizar los eventuales impactos que se generasen.

Por ejemplo, el Diagnóstico 2020 Comunas, con relación a la situación ambiental de Villa Devoto reconoce que: la Comuna 11 presenta pocos espacios verdes públicos respecto a otras. **El 68,8% del área no presenta cobertura de espacios verdes públicos, contando con 1,5 m²/hab.**, mientras que la Ciudad posee un 6,4 m²/hab. A pesar de esto, la Comuna cuenta con 36.000 ejemplares de arbolado distribuido en su espacio público, siendo así la segunda comuna con mayor cantidad de árboles de la Ciudad. **En lo que refiere a la capacidad de permeabilidad del suelo, se observan valores por debajo del promedio de la Ciudad (0.48).** Los sub-barrios que tienen el menor valor son Villa Santa Rita (0.23) y Villa General Mitre (0.24) mientras que entre los más altos se encuentran los sub-barrios de Villa Devoto Norte y Centro (0.47 y 0.45). Con respecto a la **contaminación sonora**, los niveles de emisión de sonido de la Comuna (67,5-72,5 DB) muestra valores superiores a los de la Ciudad (63-68 DB). Son las grandes avenidas como Juan B. Justo, San Martín, Nazca, Beiro y Gral. Paz, las que representan mayor ruido durante el día y la noche.

Surge de este Diagnóstico que Villa Devoto y la Comuna N° 11 no cuentan con suficientes espacios verdes públicos, con suficiente suelo permeable y con un incremento de la contaminación sonora. En este contexto, el incremento de construcciones y capacidad constructiva en todo el barrio debió ser evaluado por el GCBA de forma acumulativa.

Por otra parte, la **Ley N° 123** incorporó la figura de la **Evaluación Ambiental Estratégica**.

En el artículo 5° de la ley N°123 se prescribe que **“La reglamentación determinará la implementación progresiva de la Evaluación Ambiental Estratégica, respecto a políticas, planes y programas que se elaboren en materias tales como infraestructura urbana, desarrollo inmobiliario, transporte, energía, recursos hídricos, gestión de residuos, ordenamiento del territorio, modificación u ocupación del borde costero y deforestación acompañada de la disminución del terreno absorbente, o en función de su complejidad ambiental, escala geográfica, el plazo proyectado, su dimensión socio-económica y la alteración urbana, entre otros.”** (Conforme texto Art. 4° de la Ley N° 6.014, BOCBA N° 5482 del 22/10/2018”).

Se entiende **“por Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) al procedimiento técnico -- administrativo de carácter integral y preventivo por el cual se consideran y evalúan los impactos ambientales de las políticas, planes y programas que se proyecten implementar en un área geográfica determinada, a efectos de procurar un instrumento para la planificación sostenible de la Ciudad”** (art. 2 bis de la Ley N° 123).

El art. 8 bis de la Ley N° 123 dispone que **“Las políticas, planes y programas alcanzados, deberán cumplir con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, el cual contemplará una instancia de participación ciudadana. El resultado de dicha evaluación será considerado como complementario e integrado al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental”**.

El el [Decreto 85/2019](#) reglamenta la **Evaluación Ambiental Estratégica** al disponer que:

“Artículo 8° bis.- Al inicio de la planificación de una política, plan o programa el organismo proponente debe poner en conocimiento de la Autoridad de Aplicación tal iniciativa, a fin de que esta determine si corresponde la realización de un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, según los criterios establecidos en la Ley, en la presente reglamentación y en la normativa complementaria.

La Evaluación Ambiental Estratégica está integrada por las siguientes etapas:

- i. visión preliminar de la política, plan o programa;
- ii. determinación del alcance de la evaluación ambiental estratégica (objetivos/actores);
- iii. línea de base;
- iv. determinación de impactos ambientales y formulación de alternativas a la política, plan o programa originalmente considerada en caso de ser necesario;
- v. informe final (toma de decisiones);
- vi. seguimiento/monitoreo de la ejecución de la política, plan o programa evaluado

La Autoridad de Aplicación establece el modo bajo el cual se instrumenta la participación ciudadana de modo de brindar la posibilidad de intervención a los actores involucrados, los directamente afectados, y de aquellas personas que posean un interés legítimo”.

En el presente caso, nos encontramos frente a un Plan a implementarse en un área geográfica determinada de la ciudad, en el Barrio Villa Devoto. El Plan es el cambio de la normativa urbanística de todo un barrio impulsando procesos de renovación inmobiliaria por incremento de la capacidad constructiva de las parcelas.

Por este motivo, también corresponde la realización de una Evaluación Ambiental Estratégica que el GCBA no realizó en el presente caso.

El GCBA ni siquiera puso en conocimiento a la Agencia de Protección Ambiental en su calidad de Autoridad de Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica sobre la implementación de esta nueva planificación para el Barrio Villa Devoto.

Caba destacar que el **art. 10 de la CCABA** dispone que **“(l)os derechos y garantías no pueden ser negados ni limitados por la omisión o insuficiencia de su reglamentación y ésta no puede cercenarlos”**.

La conflictividad social que está generando la implementación del Código Urbanístico en el Barrio Villa Devoto impele a que el GCBA asuma su deber de llevar adelante una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y una Evaluación Ambiental Estratégica de forma previa a la continuidad de otorgamiento de permisos de demolición y de permisos de obra nueva en el barrio.

La Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y la Evaluación Ambiental Estratégica contemplan no sólo la realización de los estudios ambientales pertinentes sino también la realización obligatoria de instancias de participación ciudadana. (art. 8 bis de la Ley N° 123).

II.J. RECONOCIMIENTO DEL GCBA QUE EL NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO AFECTA A BARRIOS DE CASAS BAJAS CONSOLIDADOS

El 19 de mayo de 2022, se aprobó en [primera lectura el Proyecto de Ley N° 1043-D-2022](#) que tiene por objeto modificar la normativa urbanística que dispuso el Código Urbanístico para el sector del Barrio de Núñez conocido como Lomas de Núñez y para Bajo Belgrano. Este sector, al igual que el Barrio Villa Devoto, es un barrio residencial de casas bajas consolidado. El Código Urbanístico, al igual que al Barrio Villa Devoto, decidió incrementar la capacidad constructiva de las parcelas de este sector del Barrio de Núñez. La comunidad del barrio se organizó y logró que la Legislatura haya aprobado de forma definitiva este proyecto de ley que tiene por objeto proteger la identidad del barrio y retrotraer los parámetros urbanísticos que existían de forma previa a la sanción del Código Urbanístico.

En los fundamentos del [proyecto de ley presentado](#) se expresa:

“Esta iniciativa retoma el trabajo llevado a cabo estos últimos años en materia de política urbana. Este proyecto implicó un vasto trabajo del Poder Ejecutivo con relevamientos y un estudio minucioso del área para garantizar la conservación necesaria para el polígono. Con este fin, en los anexos que acompañan el proyecto hay un listado de inmuebles afectados y fichas de catalogación que buscan brindar la normativa más precisa posible.

La sanción del nuevo Código Urbanístico en 2018 implicó nuevos lineamientos que tuvieron que recibir varias modificaciones para garantizar el cumplimiento de objetivos económicos, sociales y ambientales. De esta manera, la participación ciudadana es una instancia fundamental en este proceso y el trabajo llevado a cabo desde los Poderes Ejecutivo y Legislativo junto a los vecinos y las vecinas de Núñez se cristalizó en el presente proyecto”.

En los fundamentos que se encuentran en el [Despacho N° 130/2022](#), firmado para la aprobación en primera lectura de este proyecto, se expresa:

“Considerando:

Que los presentes proyectos tienen por objeto la modificación del Anexo II Áreas Especiales Individualizadas del Código Urbanístico a consecuencia de pedidos de vecinos y asociaciones vecinales.

Que el primero, busca crear un Área de Arquitectura Especial para la conservación paisajística del polígono delimitado por las calles Vedia, las vías del FFCC Mitre, Vilela y Cuba, a partir de ahora Lomas de Núñez, que coincide con el R1b1 del anterior Código de Planeamiento Urbano.

Que en lo que respecta al barrio de Núñez, dicha zona tiene su origen en el arduo trabajo realizado por Florencio Emeterio, quien, a principios de 1873 formó la sociedad "Núñez y Cía", fundando el pueblo de Saavedra. El ingeniero Laurentino Sierra Carranza y al arquitecto Juan Antonio Buschiazzi, contratados por la sociedad confeccionaron el trazado de la nueva población.

Que el polígono delimitado por la presente normativa es una zona alta, con barrancas y lomadas que bajan en dirección al río, siendo su área más alta la

conformada en inmediaciones de la Av. Cabildo y la Av. General Paz descendiendo hacia el este y hacia el sur hacia el vértice conformado por la calle Vilela y las vías del ferrocarril B. Mitre. La zona presenta un profuso arbolado que también puede encontrarse en predios privados, herencia de las amplias quintas que existían en la zona.

Que las calles, si bien conforman la clásica cuadrícula porteña, delinea la geografía de la barranca que queda expuesta en la prolongación de la calle Arias entre O'Higgins y Grecia, donde la barranca da lugar a escalinatas rodeadas de espacio verde.

Que la topografía, tan particular, también se halla al interior de las manzanas cuadrangulares siguiendo ambas diagonales. El paisaje urbano de este sector barrial no se replica con frecuencia en el resto de la ciudad.

Que en este sentido, un grupo de vecinos manifestó la intención de contar con una normativa urbanística especial que se adaptara a sus características particulares a partir del pedido de una serie de modificaciones.

Que con este objetivo, el Área de Arquitectura Especial de Lomas de Núñez abarcará 36 manzanas y contará con:

- *Edificabilidad de Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja de tipo 1, que habilita la construcción de edificios de una altura máxima de 9 metros, sin retiros por sobre la altura máxima;*
- *La conservación de la cota de barranca y un retiro de frente de 3 metros para mantener el entorno e identidad barrial;*
- *Preservación del Centro Libre de Manzana;*
- *Asesoramiento para garantizar la protección de las especies arbóreas;*
- *La prohibición de publicidad en la vía pública y la protección de inmuebles de valor histórico y patrimonial.*

Que surgido de las reuniones de Asesores y a pedido de los asesores del Diputado Andrade y de la Diputada Neira, se incorpora a la norma de parcelamiento la prohibición de englobamiento para conservar el carácter de la zona, respetando el ritmo que conforman las edificaciones con el parcelamiento particular del Área de Arquitectura Especial.

Que, asimismo, a pedido de los mismos asesores sumado al pedido del asesor del Diputado Barroetaveña, se propone que el Organismo Competente consulte con el Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, respecto a la aplicación de las normas del AE 31 – Lomas de Núñez”.

La problemática ocasionada por la sanción del Código Urbanístico también fue bien documentada por cada una de las intervenciones que se realizaron en el marco de la **audiencia pública**, correspondiente al trámite parlamentario de la segunda lectura del Proyecto de Ley N° 1043-D-2022, que tuvo lugar el 3 y 4 de agosto de 2022.

Los efectos concretos -y potenciales- para con los habitantes de los barrios de Núñez y Bajo Belgrano que tiene su origen en el Código Urbanístico se encuentran reconocidos en la voluntad legislativa de aprobar el Proyecto de Ley N° 1043-D-2022 y fueron puestos de manifiesto por una importantísima cantidad de vecinos/as en la **Audiencia Pública** llevada a cabo en el marco del tratamiento parlamentario del Proyecto de Ley N° 1043-D-2022 que tuvo lugar el 3 y 4 de agosto de 2022.

A continuación, se transcribirán las partes oportunas de las intervenciones realizadas en la Audiencia Pública con relación a los impactos negativos que el Proyecto de Ley N° 1043-D-2022 tuvo por objeto prevenir y los derechos que pretende proteger. La misma situación están padeciendo actualmente el Barrio Villa Devoto.

“Sra. Thourte.- (...) Con el fin de **preservar la identidad barrial** de las Lomas de Núñez, se trabajó en un proyecto de ley, que luego se unificó con el expediente que trata la zona de la U23 de Bajo Belgrano.”

“Sr. Baldiviezo.- (...) Estos cambios normativos generaron un proceso acelerado de renovación inmobiliaria en el barrio, con demolición de viviendas y con el inicio de nuevas obras, lo cual puso en riesgo la identidad barrial de Núñez como un barrio residencial de casas bajas, un parámetro de planificación que está protegido por el Plan Urbano Ambiental.

Por esto, creemos que este proyecto es bienvenido. Viene a respetar los lineamientos del Plan Urbano Ambiental como ley madre de planificación de la Ciudad.

A raíz de esto, la comunidad de Núñez se organizó. No solamente reclamó y denunció el Código Urbanístico, sino que adoptó una postura propositiva: participó en las instancias de elaboración de este proyecto de ley a la vez que presentaba acciones judiciales en la Justicia de la Ciudad de Buenos Aires.”

“Sra. Somoza.- (...) En este sentido, quiero recalcar dos aspectos fundamentales desde la participación que tienen en común estos dos proyectos. Los cambios anteriores al Código Urbanístico contradicen al Plan Urbano Ambiental porque éste habla de pluralidad en los barrios, de diversidad, de mantener la identidad barrial. Entendemos que las modificaciones del Código Urbanístico no estaban contemplando las identidades barriales y, en muchos casos, la ciudad se estaba yendo para arriba y no en el buen sentido.”

“Sra. Rey.- (...) En cuanto a la última modificación que se hizo del Código Urbanístico, en 2018, frente al cambio climático y la crisis ambiental que estamos enfrentando en todo el mundo, no puede ser que se sigan construyendo edificios cada vez más altos y que no se respeten los retiros, los jardines de los frentes o los pulmones de manzana. Particularmente, la zona donde vivo se inundó en 2013; estoy en el límite, en Crámer y Larralde, y por 20 metros pertenezco a la Comuna 13. Durante la pandemia vi con desesperación cómo acá a la vuelta construyeron un edificio en la manzana que hasta 2018 podía ser de cuatro pisos, pero hicieron uno de siete. Es el único en toda la cuadra en la que solo hay casas bajas.

Los vecinos de toda la ciudad vemos este crecimiento desmesurado de la construcción. Ojo, no estoy en contra de la industria de la construcción ni de los desarrolladores inmobiliarios, sino todo lo contrario. Todos tenemos derecho a desarrollarnos y a vivir lo mejor posible, pero no puede ser que de esta manera estén dañando tanto la calidad de vida de todos los ciudadanos como la de los que transitan la ciudad. De esta manera están violando sistemáticamente la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, que tiene un capítulo dedicado al ambiente, por el que se supone que hay que aumentar los espacios verdes pero lo único que aumentan son los macetones con plantas.

Las autoridades de esta ciudad hablan de una ciudad verde, ¿pero es verde de plástico, de cartulina, de metal, como los arbolitos que pusieron en una plaza de Villa Urquiza?

Lo que estoy pidiendo, por favor, es un poco más de respeto a las autoridades y a la Legislatura porque los desarrollos urbanísticos inmobiliarios pueden ser mucho más creativos y sustentables desde el punto de vista ambiental. Eso no quiere decir que estemos en contra de un crecimiento, pero se pueden reciclar un montón de edificios y mejorarlos en vez de demoler. En una esquina de la cuadra acaban de demoler dos propiedades y no pueden hacer nada porque hay problemas con el suministro eléctrico, la capa freática está a un metro y medio. Ya se vienen construyendo varios edificios desde hace muchos años en la cuadra y están continuamente con bombas sacando el agua de los sótanos. Entonces, ¿cómo es posible que esas cosas no se contemplen cuando el gobierno aprueba todas estas obras?

Sería fundamental que se vuelva a reconsiderar la última modificación del Código de 2018, y no permitir más de cuatro pisos de alto en esta zona. Vivo en una casa con planta baja y alta y la verdad es que me desespera ver cómo todos los ahorros de nuestra vida -la mía y la de mi marido- nos pone ante la amenaza de tener que vivir rodeados de sombras, sin un poco de luz del sol.”

“Sra. Grande.- (...) Se demolieron decenas de casas; se talaron árboles frondosos y palmeras. En algunos terrenos se horadó la barranca de las Lomas de Núñez; casas históricas demolidas. En síntesis: **más cemento donde había jardines, menos sol en veredas y calles, menos casas bajas.** En lugar de jardines delante de las casas, ahora hay balcones que llegan a la vereda. (...) Estos cambios están expulsando a los vecinos históricos, vaciando al barrio de su identidad.”

“Sra. Creatini.- (...) La reacción del vecino común es unánime: aquí no hay derecha, al menos en este tema que nos afecta a todos. **La inmensa mayoría se siente afectada y se manifestó en contra del avance de las moles de cemento que invaden frentes con el agregado de balcones. También invaden pulmones de manzana en lugar de los jardines y fondos libres característicos de nuestro barrio.**

El Gobierno de la Ciudad nos trató y nos trata como idiotas útiles. Usaron nuestro voto para dar vía libre a las mega construcciones como por ejemplo la de Chomer, que estaría en camino, Pentamodo y otros tantos, sin considerar el impacto ambiental ni la opinión de los vecinos.

No hay argumentos válidos que puedan justificar la sistemática pérdida de espacios verdes y el aumento de la altura de edificación en un barrio residencial, la destrucción de casas históricas con valor patrimonial y la desvalorización de nuestras propiedades. ¿Todavía son capaces de hacernos creer que los vecinos de Núñez nos veremos beneficiados con este avance inmobiliario como escuché por ahí?”

“Sr. Castells.- (...) Quiero aportar un testimonio personal, simplemente, como vecino del barrio de Las Lomas de Núñez. Me mudé a mediados de 2018, **buscando un barrio tal como era: tranquilo, de casas bajas y verde, en el que se podía escuchar a los pájaros.** Son cosas que, realmente, hacen a la calidad de vida y a la armonía que muchos de los vecinos conocemos de este barrio. (...) Yo vivo acá y fue algo que me enteré cuando se abrió en la pandemia: de repente se vio una cantidad de obras de casas que se derrumbaban. **Eran obras que salían como hongos y que emergían de todos lados, con más pisos, más cantidad de metros y más cemento.**”

“Sr. Portal. – (...) Siempre he valorado la calidad de vida de la zona de Lomas de Núñez caracterizada por casas bajas, con pulmones de manzana con buena ventilación y vegetación y con retiros de la línea oficial; es decir, una zona que posibilita una vida apacible, alejada del mundanal ruido, donde se respira aire puro y se practica buena vecindad. (...) Estas obras están generando un gran perjuicio a la identidad del barrio y a la calidad de vida de los vecinos. He visto talar árboles añosos, eliminando espacios verdes y superficies absorbentes. De hecho, se puede construir sobre toda la superficie del lote. Están multiplicando la densidad poblacional sin que se haya tomado previsiones respecto de la infraestructura, los espacios públicos, los lugares para estacionamiento, etcétera. Además, ante estas construcciones, las casas bajas pierden ventilación, sol y privacidad.”

“Sr. Pérez.- (...) Como vecina de Núñez, pienso que necesitamos la ley con urgencia para que se protejan las características del barrio, que todavía no han sido destruidas. Realmente, la calidad de vida ha sido realmente muy afectada por el actual Código que se está aplicando. Yo no soy arquitecta ni urbanista, pero por lo que leí y escuché parecería que el proyecto que nos convoca protege realmente a lo que queda del barrio.

Otro aspecto muy importante son los tiempos. **Lo que muchos otros vecinos y yo nos preguntamos es qué va a pasar en el “mientras tanto”, hasta que esto sea una ley.** Nosotros hemos visto y vemos en el barrio cómo se demuele una casa, en algunos casos se desmonta la barranca y rápidamente las hormigoneras aparecen en el barrio con una celeridad impresionante; también aparece un edificio. **Nuestro temor es que, cuando este proyecto sea ley, ya sea bastante poco lo que quede para proteger del barrio. Pensando en ese temor es que un grupo de vecinos presentamos un petitorio al Poder Ejecutivo de la Ciudad en el que solicitamos que no se den más permisos en el “mientras tanto”. ”**

“Sr. D'Agostino. – (...) Ahora todas las mañanas pierdo un poco de luz, un poco de aire y un poco de vista cuando observo desde mi ventana -también tengo ventana en el departamento en donde vivo en la actualidad- cómo levantan un dromedario de catorce pisos con pileta en la terraza en Vedia y 3 de Febrero. Esto es a treinta metros de donde vivo. A la tarde tomo un té en casa y veo la fotografía de lo que yo observaba y de lo que observo ahora; indiscutiblemente, han atentado contra el espíritu del barrio, barrio, contra el alma, contra lo que siempre fue Núñez y las Lomas de Núñez. Entonces, un poco les quería comentar eso.”

“Sra. Batlle.- (...) También deben considerar que las obras otorgadas afectan la calidad de vida de los habitantes del barrio, porque reducen las horas de asoleamiento de lotes linderos y de las calles, reducen la iluminación y ventilación, afectarán la prestación de los servicios ya que la infraestructura no se ha renovado, obliga a los propietarios de las viviendas individuales a invertir en equipos de bombeo de agua y se sufrirá de cortes de electricidad.

Deben revisar el permiso de construcción de piletas individuales en viviendas multifamiliares, ya que si se ofrecen en las obras concedidas afectarán el consumo de agua.

Solicitamos se detenga la concesión de nuevos permisos de obra, se destine la plusvalía obtenida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.”

De estas intervenciones surgen los impactos sociales y ambientales negativos que generó el Código Urbanístico que el tratamiento del Proyecto de Ley N° 1043-D-2022 pretende revertir con la protección de la identidad barrial.

Luego de la Audiencia Pública se firmó el Despacho N° 367/22, que fue aprobado en segunda lectura de forma definitiva por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires a través de la Ley N° 6564 (publicada en el Boletín Oficial el 27 de septiembre de 2022). En esta segunda sanción también se incorporó al Barrio Parque General Belgrano que también estaba sufriendo los problemas ocasionados por el incremento de la capacidad constructiva en barrios de casas bajas autorizado por el Código Urbanístico.

El Tratamiento de este proyecto de ley y la aprobación de la Ley N° 6564 es el reconocimiento de que el Código Urbanístico está afectado a los barrios residenciales de casas bajas y que su normativa debe rediscutirse para volver a adecuarla a la identidad de estos barrios.

El daño ambiental y el no respeto al Plan Urbano Ambiental ha sido reconocido por la Legislatura con la sanción de la Ley N° 6564 porque la situación que vivían los barrios de Núñez, Bajo Belgrano y Barrio Parque General Belgrano es la misma que actualmente vive Villa Devoto a raíz de la sanción del nuevo Código Urbanístico.

III.- LEGITIMACIÓN ACTIVA

La Corte Suprema de la Nación en el fallo “Halabi” (H. 270. XLII.), con el fin de dar operatividad al ejercicio efectivo de las “acciones de clase” y frente a la falta de regulación de las mismas por parte del legislador, estableció ciertos elementos que deben cumplirse y, de esta forma, facilitar el derecho de acceso a la justicia que la Ley Suprema ha instituido. “Esta Corte ha dicho que donde hay un derecho hay un remedio legal para hacerlo valer toda vez que sea desconocido; principio del que ha nacido la acción de amparo, pues las garantías constitucionales existen y protegen a los individuos por el solo hecho de estar en la Constitución e independientemente de sus leyes reglamentarias, cuyas limitaciones no pueden constituir obstáculo para la vigencia efectiva de dichas garantías (Fallos: 239:459; 241:291 y 315:1492).” (Considerando 12º del voto de la mayoría).

En el considerando 12º, la Corte Suprema efectúa una definición léxica y ostensiva de ésta categoría de derechos: “(e)n estos casos no hay un bien colectivo, ya que se afectan derechos individuales enteramente divisibles. Sin embargo, hay un hecho, único o continuado, que provoca la lesión a todos ellos y por lo tanto es identificable una causa fáctica homogénea. Ese dato tiene relevancia jurídica porque en tales casos la demostración de los presupuestos de la pretensión es común a todos esos intereses, excepto en lo que concierne al daño que individualmente se sufre. Hay una homogeneidad fáctica y normativa que lleva a considerar razonable la realización de un solo juicio con efectos expansivos de la cosa juzgada que en él se dicte, salvo en lo que hace a la prueba del daño.”

La corte exige para su procedencia los siguientes elementos:

El primer elemento es la existencia de un hecho único o complejo que causa una lesión a una pluralidad relevante de derechos individuales, es decir, la existencia de un planteo que involucre, por sobre los aspectos individuales, cuestiones de hecho y de derecho que sean comunes y homogéneas a todo el colectivo.

El segundo elemento consiste en que la pretensión debe estar concentrada en los efectos comunes y no en lo que cada individuo puede peticionar, la existencia de causa o controversia, en estos supuestos, no se relaciona con el daño diferenciado que cada sujeto sufra en su esfera, sino con los elementos homogéneos que tiene esa pluralidad de sujetos al estar afectados por un mismo hecho.

Como tercer elemento es exigible que el interés individual considerado aisladamente, no justifique la promoción de una demanda, con lo cual podría verse afectado el acceso a la justicia. Sin perjuicio de ello, como se anticipó, la acción resultará de todos modos procedente en aquellos supuestos en los que cobran preeminencia otros aspectos referidos a materias tales como el ambiente, el consumo o la salud o afectan a grupos que tradicionalmente han sido postergados, o en su caso, débilmente protegidos. En esas circunstancias, la naturaleza de esos derechos excede el interés de cada parte, y al mismo tiempo, pone en evidencia la presencia de un fuerte interés estatal para su protección, entendido como el de la sociedad en su conjunto. En tal sentido, los artículos 41, 42 y 43 2 p., de la Constitución Nacional brindan una pauta en la línea expuesta.

El cuarto elemento requiere la precisa identificación del grupo o colectivo afectado.

Como quinto recaudo se exige la idoneidad de quien pretenda asumir la representación del grupo o colectivo afectado. (cfr. Considerando 13º y 20º del citado fallo.)

La acción deducida en este escrito de demanda puede ser calificada como un supuesto de ejercicio de derechos de incidencia colectiva referentes a los intereses individuales homogéneos definidos en los considerandos 12 y 13 del fallo “Halabi” (H. 270. XLII.),

Se constata en la acción de amparo interpuesta en el presente proceso los recaudos que se exigen para la procedencia de este tipo de acciones:

a) Existe una homogeneidad fáctica y normativa:

Las pretensiones están concentradas en los efectos comunes y no en lo que cada individuo puede peticionar:

A. Se declare la **inconstitucionalidad y nulidad** de la actual regulación urbanística que surge del Código Urbanístico (Ley N° 6099 y Ley N° 6131) para el Barrio Villa Devoto, en tanto, autorizó un incremento de la capacidad constructiva que no tuvo en cuenta el tejido preexistente al eliminar la restricción constructiva del FOT que disponía el Código de Planeamiento Urbano derogado para las distintas zonas del Barrio. Como consecuencia de estos cambios de normativa urbanística, se incrementó la capacidad constructiva de las parcelas entre un 2,22 y 4,36 veces en el 61,91% del área total de Villa Devoto, llegando a 5,52 y 6,62 veces en otros sectores. Esto generó un proceso acelerado de renovación inmobiliaria y urbana, que viola la protección que dispone el Plan Urbano Ambiental para los sectores residenciales de casas bajas consolidados y para las identidades barriales (arts. 4, 6 y 8 de la Ley N° 2930), que lesiona el derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado, el derecho a la protección del patrimonio urbanístico (art. 27 de la CCABA) y al paisaje urbano.

B. Se restablezca, para el Barrio Villa Devoto, los parámetros urbanísticos de FOT que establecía el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio, hasta que la Legislatura sancione una nueva normativa urbanística acorde a la protección de los derechos enunciados en la presente demanda.

C. Se ordene que todo permiso de obra nueva o registro de planos que se encuentren en trámite con relación a parcelas ubicadas dentro del Barrio Villa Devoto, no podrá ser otorgado o registrado sin adecuarse y cumplir los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

D. Se ordene la suspensión de los efectos de todo permiso de obra o registro de planos otorgado pero que no haya iniciado trabajos constructivos, en el Barrio Villa Devoto, y su adecuación y cumplimiento de los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

E. Se ordene la suspensión de la ejecución de nuevas obras u edificios en el Barrio Villa Devoto cuyos proyectos sean acordes a los nuevos parámetros urbanísticos del Código Urbanístico hasta que el GCBA no realice una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y una Evaluación Ambiental Estratégica con relación a la modificación de la planificación y el incremento de la capacidad constructiva del Barrio Villa Devoto dispuesta por el nuevo Código Urbanístico (Doctrina del caso “Salas” de la Corte Suprema, art. 7 del Acuerdo de Escazú, arts. 2 bis, 5 y 8 bis de la Ley N° 123, arts. 10 y 30 de la CCABA).

b) Precisa identificación del colectivo afectado: El grupo afectado está claramente identificado e individualizado.

Es todo habitante de la ciudad porque se está perdiendo la identidad de un barrio porteño y uno de los sectores con fisonomía residencial particular de la ciudad. En particular, el grupo afectado, son los habitantes del Barrio Villa Devoto.

c) Idoneidad de quienes, en principio, asumen la representación del colectivo: El art. 14 de la CCABA establece que cualquier habitante puede interponer acción de amparo cuando la acción se ejerza en defensa de derechos o intereses colectivos. En el ordenamiento de la Ciudad este requisito de construcción pretoriana dispuesto por la Corte Suprema por mandato de la Constitución de la Ciudad no resulta aplicable.

Recientemente, nuestro país ratificó –mediante la ley N° 27.566, 24 de septiembre de 2020- el “Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe” (conocido como “**Acuerdo de Escazú**”), en cuyo **artículo 8°** (referido al “acceso a la justicia en asuntos ambientales”) se dispuso – más precisamente, en el apartado 3- que “[p]ara garantizar el derecho de acceso a la justicia en asuntos ambientales, cada Parte, considerando sus circunstancias, contará con: [...] c) legitimación activa amplia en defensa del medio ambiente, de conformidad con la legislación nacional [...]”.

El acceso a la justicia en asuntos ambientales se encuentra específicamente previsto en el artículo 8 del Acuerdo de Escazú imponiendo a los estados firmantes garantizar el derecho a acceder a la justicia en asuntos ambientales de acuerdo con las garantías del debido proceso respecto de cualquier decisión, acción u omisión que afecte o pueda afectar de manera adversa al medio ambiente o contravenir normas jurídicas relacionadas con el ambiente.

En particular, el punto 4 del referido artículo 8 impone a los estados la obligación de reducir limitaciones formales al acceso a la justicia, es decir, a emitir actos tendientes a la máxima apertura de acceso a la justicia y evitar actos, omisiones y/o interpretaciones que, bajo un tamiz formal, restrinjan el acceso a la justicia en materia ambiental.

Dice el mencionado punto:

“Para facilitar el acceso a la justicia del público en asuntos ambientales, cada Parte establecerá: medidas para reducir o eliminar barreras al ejercicio del derecho de acceso a la justicia; ... ”

No podemos dejar de notar que la prescripción citada es completamente consistente con las previsiones del artículo 32 de la LGA en cuanto establece que *“El acceso a la jurisdicción por cuestiones ambientales no admitirá restricciones de ningún tipo o especie”*.

En el caso de autos, al estar en juego derechos colectivos la legitimación debe considerarse popular, por tal motivo, esta parte actora se encuentra legitimada para interponer la presente acción de amparo.

IV. PROCEDENCIA DE LA VÍA.

IV.1. DERECHOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES AFECTADOS

En razón a la brevedad, se remite al punto II de la presente demanda.

IV.2. LAS ACCIÓN PROVIENE DE UNA AUTORIDAD PUBLICA

Como surge de los capítulos precedentes, es el GCBA el que lesiona los derechos aquí denunciados.

IV.3. LESIÓN ACTUAL O INMINENTE

Actualmente ya se encuentran varias obras nuevas en construcción de acuerdo a los parámetros urbanísticos establecidos por el Código Urbanístico. También otros tantos proyectos se encuentran en trámite para conseguir su permiso de obra nueva. Estas construcciones ya comenzaron la modificación sustancial de la trama y la morfología del barrio.

IV.4. ARBITRARIEDAD E ILEGALIDAD MANIFIESTAS

La conducta del GCBA es ostensiblemente violatoria de la Constitución de la Ciudad, del Plan Urbano Ambiental, de la Ley N° 123 y del Acuerdo de Escazú, entre otras normas, tal como se ha detallado en el punto II.

IV.5. INEXISTENCIA DE OTRO MEDIO MÁS IDÓNEO

Con respecto al carácter principal o subsidiario de la vía del amparo, el Tribunal Superior de Justicia ha dicho: *“... [L]a acción de amparo es una acción principal. Ni es subsidiaria, ni es heroica, ni es residual ni es de excepción, y sólo cede ante la existencia de un medio exclusivamente judicial, más idóneo, esto es, más expeditivo y rápido (conforme las Conclusiones de la comisión n° 3, en el XIX Congreso Nacional de Derecho Procesal en materia de amparo). Por vía del amparo se realiza tanto el fin preventivo como el inhibitorio propios de la función jurisdiccional, la cual, como está reconocido desde hace décadas en la doctrina y en el derecho comparado, no se agota en su dimensión represiva. (vg. mandato de injunção en Brasil, y, los llamados prohibitory injunction y mandatory injunction, en el modelo del common law)”*.(Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires, in re: “T.S. c/GCBA s/amparo”, voto de la Dra. Alicia Ruiz, EXP 715/00, de fecha 26 de diciembre de 2000).

La celeridad de la protección de los derechos cuya defensa se pretende por medio de la interposición de la presente acción de amparo colectivo determina que la vía más idónea para la resolución de las peticiones de esta parte actora sea el proceso de amparo.

Por tal motivo, **no resulta posible esperar los plazos de trámite que implica un proceso ordinario con miras a obtener un debido resguardo de los derechos que se denuncian lesionados**. Dentro de las acciones judiciales que podrían interponerse, la aquí intentada es la *única* idónea por ser la única eficaz, teniendo en cuenta la finalidad perseguida, es decir, la

obtención de una pronta tutela judicial efectiva de los concretos derechos que se alegan conculcados.

Para negar el acceso al amparo sería necesario que las acciones ordinarias ostentaran la misma eficacia, "la cual no se logra si la demora en los trámites pudiera hacer ilusoria o más gravosa la decisión que en definitiva se dicte, pues, ello importaría el cercenamiento de los derechos de defensa" (CNFed. Contencioso Administrativo, Sala I, "Metrogas S. A. c. Ente Nacional Regulador del Gas", sentencia del 22/11/96, LL 1997-F, 249, voto del Dr. Coviello). Lo que ocurre en el presente caso, donde el paso del tiempo es una mayor laceración de los derechos y la posibilidad de nuevas lesiones.

El serio gravamen, insusceptible de reparación ulterior, que causaría la remisión a las vías procesales ordinarias, justifica plenamente que la protección judicial solicitada se haga efectiva a través del rápido proceso previsto en el art. 14 de la CCABA.

Cabe poner de resalto que la presente causa **no posee complejidad normativa ni fáctica.**

En conclusión, la vía del amparo resulta ser la idónea para garantizar el derecho de acceso a la justicia en forma sencilla, rápida y oportuna.

V. SOLICITA DICTADO DE MEDIDA CAUTELAR

A los efectos de no tornar ilusoria la referida petición, y encontrándose plenamente reunidos los requisitos de admisibilidad, se requiere el **dictado de una MEDIDA CAUTELAR** con carácter **urgente** con el objeto de que:

A. Se ordene suspender la vigencia de la actual regulación urbanística que surge del Código Urbanístico (Ley N° 6099 y Ley N° 6131) para el Barrio Villa Devoto, en tanto, autorizó un incremento de la capacidad constructiva que no tuvo en cuenta el tejido preexistente al eliminar la restricción constructiva del FOT que disponía el Código de Planeamiento Urbano derogado para las distintas zonas del Barrio. Como consecuencia de estos cambios de normativa urbanística, se incrementó la capacidad constructiva de las parcelas entre un 2,22 y 4,36 veces en el 61,91% del área total de Villa Devoto, llegando a 5,52 y 6,62 veces en otros sectores. Esto generó un proceso acelerado de renovación inmobiliaria y urbana, que viola la protección que dispone el Plan Urbano Ambiental para los sectores residenciales de casas bajas consolidados y para las identidades barriales (arts. 4, 6 y 8 de la Ley N° 2930), que lesiona el derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado, el derecho a la protección del patrimonio urbanístico (art. 27 de la CCABA) y al paisaje urbano.

B. Se ordene aplicar, para el Barrio Villa Devoto, los parámetros urbanísticos de FOT que establecía el Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio, hasta que la Legislatura sancione una nueva normativa urbanística acorde a la protección de los derechos enunciados en la presente demanda.

C. Se ordene la suspensión del otorgamiento de todo permiso de obra nueva o registro de planos que se encuentren en trámite con relación a parcelas ubicadas dentro del Barrio Villa Devoto, que no se adecuen y no cumplan los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

D. Se ordene la suspensión de los efectos de todo permiso de obra o registro de planos otorgado pero que no haya iniciado trabajos constructivos, en el Barrio Villa Devoto, y su adecuación y cumplimiento de los parámetros urbanísticos de FOT establecidos en el derogado Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449) para este barrio.

E. Se ordene la suspensión de la ejecución de nuevas obras u edificios en el Barrio Villa Devoto cuyos proyectos sean acordes a los nuevos parámetros urbanísticos del Código Urbanístico hasta que el GCBA no realice una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y una Evaluación Ambiental Estratégica con relación a la modificación de la planificación y el incremento de la capacidad constructiva del Barrio Villa Devoto dispuesta por el nuevo Código Urbanístico (Doctrina del caso “Salas” de la Corte Suprema, art. 7 del Acuerdo de Escazú, arts. 2 bis, 5 y 8 bis de la Ley N° 123, arts. 10 y 30 de la CCABA).

1) VEROSIMILITUD DEL DERECHO

En razón a la brevedad, nos remitimos a lo desarrollado en el punto II.

2) PELIGRO EN LA DEMORA

Como se expresó con anterioridad, en el año 2021 se empezaron a observar los cambios impulsados por el Código Urbanístico con la acelerada demolición de viviendas y el incremento de casas y terrenos en venta.

La demolición de viviendas para construir edificios de mayor altura y metros cuadrados está destruyendo la identidad del Barrio Villa Devoto de una forma irreversible. Cientos de personas se han organizado para proteger su barrio. A medida que pasan las semanas incrementa el peligro de demolición y construcción de nuevos edificios.

El Código Urbanístico con criterios puramente de valoración del suelo incrementó, sin ninguna consideración social y ambiental, la capacidad constructiva de los inmuebles y, por lo tanto, impulsó un proceso de renovación inmobiliaria y urbana de gran magnitud.

Actualmente ya se encuentran varias obras nuevas en construcción de acuerdo a los parámetros urbanísticos establecidos por el Código Urbanístico. También otros tantos proyectos se encuentran en trámite para conseguir su permiso de obra nueva. Estas construcciones ya comenzaron la modificación sustancial de la trama y la morfología del barrio.

Los edificios que se construyan alterarán de una forma irreversible las características que hacen del Barrio Villa Devoto que de acuerdo al Plan Urbano Ambiental cuenta con una protección urbanística como barrio consolidado de casas bajas. El Paisaje urbano protegido está siendo destruido por este proceso de incremento de la capacidad constructiva de las parcelas autorizadas por el Código Urbanístico que transformó a Villa Devoto de un barrio consolidado a un barrio donde la capacidad constructiva supera en varios “por cientos” a los metros construidos.

3) NO FRUSTRACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Si mediante el dictado de una medida cautelar no se afecta un servicio público, ni la acción estatal, ni el interés público, cabe proceder con amplitud de criterio en la procedencia de esa medida, pues resulta preferible el exceso en acordarla que la estrictez o parquedad en negarla, dado que existe en el caso menor perjuicio en otorgarla que en no hacerlo (conf. doctrina sentada por la C.N. Cont. Adm. Fed., Sala I, in re “Procacini c/ E.N.”, del 28/4/98, entre otros).

El otorgamiento de la medida cautelar no afecta la prestación de ningún servicio público ni la acción estatal de interés público. Al contrario, está orientada a que la discusión de proyectos de normas sea más robusta dando participación a los habitantes de la Ciudad para que puedan realizar observaciones o propuestas.

En consecuencia, no existe interés público mayor en este caso que la protección de los derechos que por la presente se pretenden proteger. Incluso el reconocimiento de nuestros derechos es con el objeto de garantizar la planificación de la ciudad de acuerdo a los mandatos del Plan Urbano Ambiental y la Constitución de la Ciudad.

4) CONTRACAUTELA

Se solicita que por la naturaleza de los derechos reclamados no se disponga contracautela. Para el caso que se entienda que resulta necesaria la imposición de la misma, se solicita se disponga la caución juratoria, considerando que la imposición de otro tipo de caución implicaría una innecesaria restricción a nuestro derecho de acceso a la justicia, en perjuicio de los elevados derechos colectivos reseñados en la presente demanda.

En este último supuesto, y **atento la urgencia que presenta el caso, dejamos a través de este acto prestada la caución juratoria.**

VI. PRUEBA

Ofrezco la siguiente prueba:

A) DOCUMENTAL

1. Se acompaña copia digital de la documentación que acredita la personería de la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad en 49 fojas.
2. Se acompaña copia digital del Informe Territorial de la Comuna N° 11, elaborado por el GCBA - Ministerio de Desarrollo Urbano, en 54 fojas.
3. Se acompaña copia digital de planilla de firmas, en 75 fojas.
4. Se acompaña copia digital del Informe de la Arq. Magdalena Eggers, en 107 fojas.
5. Se acompaña copia digital Relevamiento Fotográfico de inmuebles en venta, en demolición o en construcción en el Barrio Villa Devoto, en 35 fojas.
6. Se acompaña copia digital de la planilla de Relevamiento de inmuebles en venta, en demolición o en construcción en el Barrio Villa Devoto, en 10 fojas.
7. Se acompaña copia digital del Diagnóstico 2020 Comunas, en 237 fojas.

B) INFORMATIVA

B.1. Se solicita se libre oficio al GCBA a fin de que:

- a. Informe la cantidad de permisos de obra nueva, modificación de obra y de demolición en trámite y aprobados/registrados en el Barrio Villa Devoto desde el año 2018 hasta el presente. En su caso, se solicita informe:
 - La ubicación de cada inmueble involucrado.
 - La fecha de inicio del trámite del permiso de obra y la fecha otorgamiento del permiso de obra.
 - La fecha de otorgamiento del certificado urbanístico y la fecha de renovación del certificado urbanístico, en su caso.
 - La altura autorizada.
 - El número de expediente de trámite y remita copia de cada uno de los planos aprobados o registrados y de la totalidad de cada uno de los expedientes administrativos por los cuales tramitaron los certificados urbanísticos y los correspondientes permisos de obra nueva o registro de planos.
- b. Informe los metros cuadrados construibles correspondiente a cada uno de los permisos de obras otorgados en el Barrio Villa Devoto desde el año 2018 hasta el presente.

c. Informe y remita copia de cada uno de los planes elaborados para incrementar la capacidad de la infraestructura de servicios públicos domiciliaria y no domiciliaria en el Barrio Villa Devoto para hacer frente al incremento de la densidad demográfica y constructiva autorizada por el nuevo Código Urbanístico.

d. Informe y remita copia de cada uno de los planes elaborados para incrementar la superficie de espacio verde público en el Barrio Villa Devoto para hacer frente al incremento de la densidad demográfica y constructiva autorizada por el nuevo Código Urbanístico.

e. Informe la cantidad de metros cuadrados construibles que incrementó el nuevo Código Urbanístico en el Barrio Villa Devoto con relación a lo que se permitía en el Código de Planeamiento derogado.

f. Informe la cantidad de permisos de obra nueva aprobados o registro de planos realizados desde el año 2000 hasta el año 2018 para inmuebles ubicados en el Barrio Villa Devoto, detallados por año.

B.2. Se solicita se libre oficio a cada una de las concesionarias de servicios públicos domiciliarios (AYSA, Metrogas, EDENOR) a efectos de que:

a. Informen si elaboraron planes a efectos de adecuar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios al incremento de la capacidad constructiva del barrio Villa Devoto y de nuevas construcciones en virtud de la sanción del nuevo Código Urbanístico. En su caso, informe sobre cada una de las medidas elaboradas y ejecutadas para que la infraestructura de servicios públicos domiciliarios acompañe el crecimiento edilicio y demográfico del Barrio Villa Devoto.

b. Informen la cantidad de denuncias y reclamos recibidos por deficiencias en la prestación del servicio público domiciliario correspondiente en el Barrio Villa Devoto, desde el año 2015 hasta el presente, detallando por año e identificando el objeto de cada uno de los reclamos o denuncias.

C. INSPECCIÓN OCULAR

A fin de conocer los impactos del Código Urbanístico en el Barrio Villa Devoto se solicita inspección ocular por el barrio, especialmente en los sectores que se encuentren con obras en construcción o con trabajos de demolición.

RES. N° 335/2001. PLANILLA DE DOCUMENTACIÓN

TIPO	DESCRIPCIÓN	ORIGI NAL	COPIA	CANTIDAD FOJAS
Documental N° 1	1. Se acompaña copia digital de la documentación que acredita la personería de la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad en 49 fojas.	SI		49
Documental N° 2	2. Se acompaña copia digital del Informe Territorial de la Comuna N° 11, elaborado por el GCBA - Ministerio de Desarrollo Urbano, en 54 fojas.		Si	54

Documental N° 3	3. Se acompaña copia digital de planilla de firmas, en 68 fojas.	Si		75
Documental N° 4	4. Se acompaña copia digital del Informe de la Arq. Magdalena Eggers, en 107 fojas.	Si		107
Documental N° 5	5. Se acompaña copia digital Relevamiento Fotográfico de inmuebles en venta, en demolición o en construcción en el Barrio Villa Devoto, en 35 fojas.	Si		35
Documental N° 6	6. Se acompaña copia digital de la planilla de Relevamiento de inmuebles en venta, en demolición o en construcción en el Barrio Villa Devoto, en 10 fojas.	Si		10
Documental N° 7	7. Se acompaña copia digital del Diagnóstico 2020 Comunas, en 237 fojas.		Si	237

PETITORIO

Por lo expuesto solicitamos:

- 1. Se nos tenga por presentado como parte, juntamente con el patrocinio letrado invocado, y por constituido el domicilio procesal.
- 2. Se tenga por presentada, en tiempo y forma, la presente acción de amparo colectivo.
- 3. Se tenga por presentada la prueba documental acompañada.
- 4. Se tenga por planteada la cuestión federal.
- 5. Se otorgue la Medida Cautelar peticionada.
- 6. Se ordene correr traslado de la demanda.
- 7. Oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la presente demanda en todos sus términos, con expresa imposición de costas a la contraria.

Tener presente y proveer de conformidad.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires

Leyenda: 2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el At

Con los siguientes adjuntos:

01- documentación personería ODC.pdf

02 - comuna_11.pdf

03 - Planilla de firmas 2.pdf

04 - Informe VILLA DEVOTO bis.pdf

05 - RELEVAMIENTO FOTOGRÁFICO 3-FOTOS POR ZONA EN VENTA 2.pdf

06 - 4-B-PLANILLA PROP EN VENTA OBRA ETC GENERALES.pdf

07 - pua-diagnostico_comunas 2.pdf

FIRMADO ELECTRONICAMENTE 27/10/2022 17:45:11

BALDIVIEZO JONATAN EMANUEL - CUIL 20-30150327-0