



PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Se modifica el Grado de Intervención permitido para el inmueble sito en la calle Hidalgo N° 540 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificado catastralmente como Sección 045, Manzana 054, Parcela 010B, restringiendo hasta el Grado 3 del Nivel de Protección Cautelar a la Unidad Funcional ubicada en el frente, manteniendo el Grado de Intervención 4 para el resto del inmueble, según los términos establecidos en el Artículo 9.1.3.2.2 “Protección Especial Edilicia” del Código Urbanístico.

Art. 2°.- Se incorpora la restricción en forma definitiva al inmueble catalogado en el Artículo 1° de la presente ley al Anexo I del Código Urbanístico “Catálogo de Inmuebles Protegidos” en los términos establecidos en el Artículo 9.1.2.3 “Catálogo”.

Art. 3°.- El Poder Ejecutivo asienta en la Documentación Catastral las modificaciones establecidas en la presente Ley.

Art. 4°.- Cúmplase con lo dispuesto en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 5°.- Comuníquese, etc.



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El objetivo del presente proyecto es mantener el Nivel de Protección Cautelar en los términos establecidos en el Artículo 9.1.3.2.2 “Protección Especial Edilicia” del Código Urbanístico, al inmueble ubicado en Hidalgo N° 540 identificado catastralmente como Sección 045, Manzana 054, Parcela 010B imponiendo un Grado de Intervención 3 a la unidad del frente del citado edificio y manteniendo el Grado de Intervención 4 al resto del inmueble.

El presente tiene un antecedente similar que es el expediente N° 1512-D-2023, de autoría del diputado Martín Ocampo (mc), en coautoría con los diputados Hernán Reyes y Diego Weck (mc). El mismo proponía elevar la catalogación del inmueble ubicado en Hidalgo 540, de Cautelar a Estructural. En la Audiencia Pública del 27/11/2024 de Planeamiento Urbano por el tratamiento del Expediente 2693-J-2024 se solicitó la incorporación del aumento de protección del inmueble.

Para la redacción del actual Proyecto de Ley se han tomado en cuenta las recomendaciones emanadas del informe técnico del poder ejecutivo efectuado por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, según consta en la Nota NO-2023-41849776-GCABA-DGIUR, que propone mantener el Nivel de Protección Cautelar y establecer un grado de intervención 3 para la unidad funcional sobre el frente del inmueble y mantener la 4 para el resto del lote:

“CAAP S/ EVALUACIÓN PATRIMONIAL DEL INMUEBLE UBICADO EN HIDALGO 540:

Por EX-2023-20883768-GCABA-DGALE tramita el proyecto de ley (EX-1512-D-2023) que propone elevar el nivel de protección a Estructural del inmueble ubicado en Hidalgo 540 del barrio de Caballito. El mismo está catalogado con Nivel Cautelar mediante Ley N° 5095 del año 2014.

En relación a ello se debatieron sus aspectos arquitectónicos referidos a su tipología: vivienda en hilera de pasillo lateral”, con lo cual se evidencian tres unidades habitacionales diferenciadas, tanto en su calidad arquitectónica como en su grado de autenticidad. En este sentido, se reconoce que la del frente es la que posee mayores cualidades estético-constructivas que aluden a la obra del autor, mientras que las ubicadas en el centro y la parte posterior del lote han sufrido modificaciones y ampliaciones de volumen.

Realizando la propuesta de “mantener el Nivel Cautelar y que se restrinjan los grados de intervención permitidos hasta el Grado 3 a la unidad del frente con el objetivo de asegurar la conservación del sector edilicio con mayor valor, y admitir hasta el grado 4 en el resto del inmueble.”

En coincidencia con ello es que se eleva a este Cuerpo el proyecto para su discusión y posterior aprobación, habida cuenta que, además de las consideraciones técnicas vertidas en el citado informe, los herederos del constructor se han presentado ante esta Legislatura para expresar su conformidad con el mismo.

El arquitecto Gustavo Desplats (1854-1938), descendiente de una familia de constructores franceses, fue un prolífico profesional que llegó a realizar un centenar de propiedades principalmente en la Ciudad de Buenos Aires, así como en las provincias de Buenos Aires, Córdoba y Mendoza, entre finales del siglo XIX y principios del siglo XX. La mayoría de estas construcciones se encuentran hoy demolidas o con un grado muy importante de intervención posterior, lo que pone su legado en peligro de desaparecer.

La propiedad estilo Tudor de Hidalgo 540 es una de sus últimas obras y fue realizada junto a su hijo Gustavo Desplats (1889-1949). Se encuentra tanto en el exterior



como en sus interiores con el diseño intacto y sin ninguna intervención que modifique lo planteado en su construcción por los arquitectos. La casa fue destinada a vivienda familiar de su hija Raquel Desplats y su esposo y primo, José Armando Desplats, sobre un terreno comprado por la familia en 1871 para escapar de la epidemia de fiebre amarilla que azotaba en ese momento a la ciudad. En esa época, el actual barrio de Caballito era una zona de quintas afuera de la ciudad, próxima al pueblo de Flores.

La unidad funcional sobre el frente, a la cual se quiere imponer el Grado de Intervención 3, el cual imposibilita realizar aumento de volumen por sobre lo ya construido, se encuentra intacta tanto en el exterior como en el interior, sin ninguna intervención que modifique lo planteado en su construcción por los arquitectos. La casa fue puesta en valor en 2022, respetando íntegramente sus condiciones originales, y si bien la Ciudad de Buenos Aires cuenta con una decena o más de grandes palacios de la época de principios del S XX, son muy escasas las tipologías de edificios de clase media, y mucho menos íntegramente mantenidas en su estado original. Esta es una oportunidad que no debe perderse para poder seguir manteniéndola en estas condiciones.

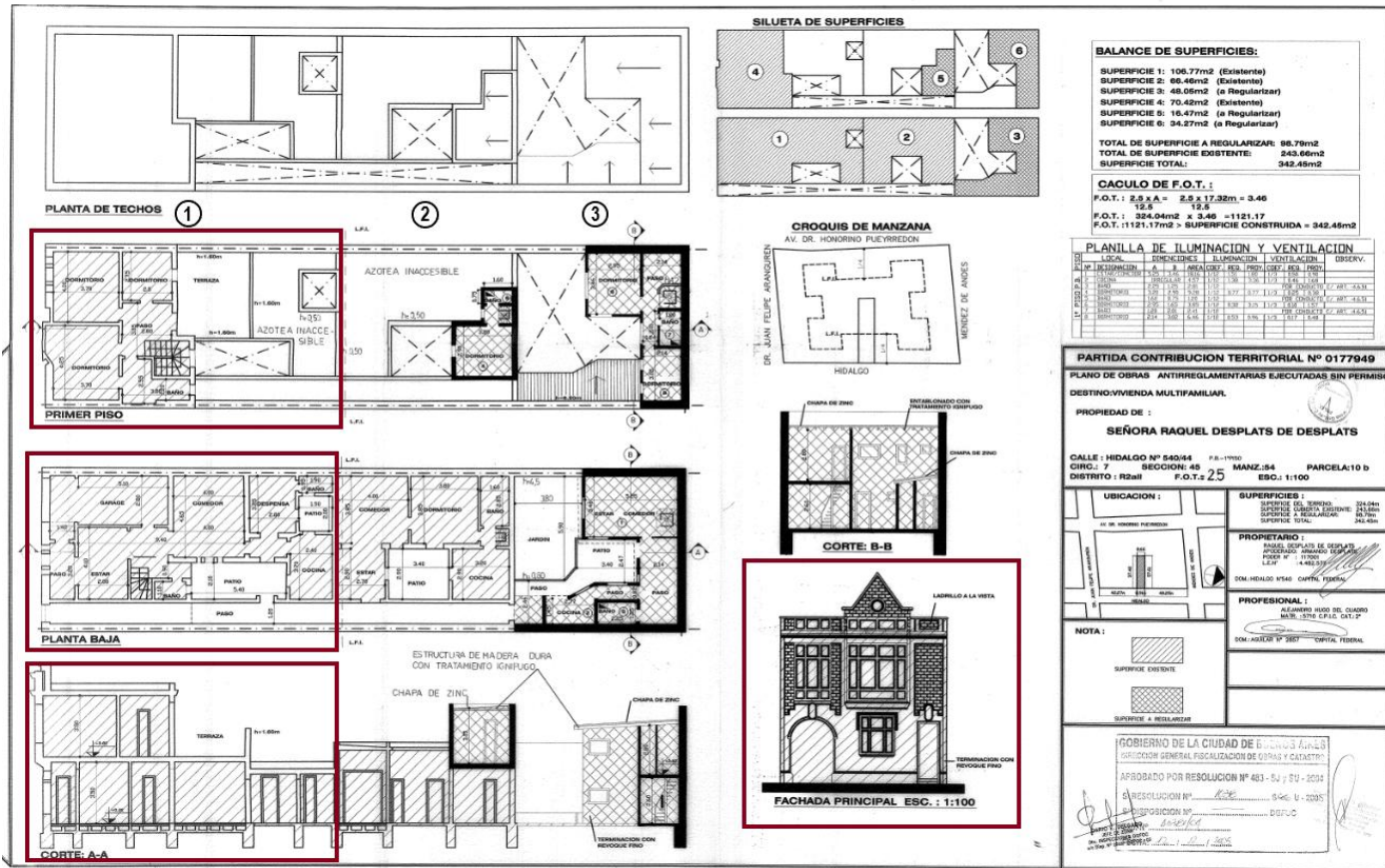
Dicha unidad funcional cuenta con pisos de roble de Eslavonia, boiserie en sus paredes, vitraux en todas las aberturas, mobiliario traído de Francia, mesas y aparadores con mármol y arañas tanto de metal como de cristal. El inmueble cuenta con una increíble escalera de madera decorada, la cual es fruto del trabajo de Saturnino Desplats, hijo de Miguel Desplats, primer maestro escalerista de la Argentina y ganador de la medalla de plata en la Exposición Universal de París (1889) por su diseño de escalera. Todos los herrajes son de José Desplats, también hijo de Miguel, inventor del sistema Desplats de banderolas.

La casa tiene en exposición más de 120 objetos artísticos: 50 cuadros, originales y reproducciones de grandes obras, muchas de ellas contemporáneas a la edificación de la vivienda; 60 objetos artísticos, algunos de más de 150 años. (Jarrones, tarjeteros, centros de mesa, fruteras, paneras, floreros, tapices, alfombras, ceniceros, platería, candelabros, copas de cristal, abanicos, etc.).

Desde el año 2023 la propiedad fue abierta a la comunidad y ha recibido numerosas visitas de escuelas de la zona, ONGs vinculadas al patrimonio y a la historia de Buenos Aires, autoridades de la Junta Comunal, miembros de la Junta de Estudios Históricos de Caballito, medios de comunicación y vecinos en general, que tienen la posibilidad de recorrer sus instalaciones y poder recrear la vida en la Ciudad a principios del siglo XX.

La propiedad inauguró un estilo de fachada que fue seguido por numerosos arquitectos que a lo largo del tiempo realizaron sus construcciones repitiendo el esquema de ladrillos rojos a la vista.

Por todo lo anterior, solicito a mis pares la aprobación de este proyecto.



- Unidad 1 hacia el Frente de Hidalgo 540: Grado de Intervención 3.
- Unidades 2 y 3: Grado de Intervención 4.