

---

## **Villa Roccatagliata, un punto de inflexión en la protección patrimonial de la Ciudad**

**Labra, Claudio Sebastián**

[c.s.labra@gmail.com](mailto:c.s.labra@gmail.com)

Universidad de Buenos Aires. Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo. Programa de Políticas y arquitectura de Estado, Instituto de Arte Americano. Ciudad de Buenos Aires, Argentina.

Línea temática 3. Giros y cambios de significado de palabras  
(Jerga, glosario: tiempos y vigencia de las palabras)

### **Palabras clave**

Planificación Urbana, Patrimonio, Código de Planeamiento Urbano, Mercado Inmobiliario, Normativa

### **Resumen**

A partir del estudio de caso que forma parte de un universo mayor, el presente trabajo tiene por objetivo abordar los cambios normativos referidos a la protección del patrimonio construido en la legislación urbana de la Ciudad de Buenos Aires durante los primeros dos decenios del SXXI.

En los largos periodos que presenta la protección patrimonial en la Ciudad, detectamos 3 etapas históricas: una primer etapa, de acción directa del gobierno municipal en lo referido a rehabilitación del patrimonio urbano; una etapa posterior, de mayor gravitación en torno a la regulación normativa; y una última etapa, de distención normativa y articulación con el mercado inmobiliario.

El caso en cuestión, ubicado en la transición de las últimas dos etapas, es un ejemplo paradigmático de la articulación entre estado y mercado en el

---

tratamiento del patrimonio urbano. Consideramos que el proyecto denominado “Palacio Roccatagliata”, constituye un punto de inflexión para las normas de protección patrimonial y refleja el rol que ocupa, para el estado de la ciudad, el patrimonio edilicio en las dinámicas de desarrollo urbano.

La Villa Roccatagliata, construida en 1900 para la familia de Juan Roccatagliata, se encuentra ubicada en el barrio de Coghlan. Es un ejemplo de la Villa Italiana exenta, un tipo de vivienda característica del barrio de Coghlan hacia mitad del siglo pasado. Se trata de una pieza estilísticamente inscrita dentro del Neorrenacimiento italiano de finales del siglo XIX, conocido usualmente como Italianizante.

En el año 2011, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires autorizó la construcción de una obra nueva en el lote del inmueble y permitió la trasgresión de las normas de tejido del distrito, so pretexto de la protección y revalorización del inmueble patrimonial. Dada la envergadura del proyecto y la condición de inmueble protegido, de forma inmediata, surgieron los reclamos de diversas asociaciones vecinales que dieron inicio a largo proceso de judicialización que involucró al Estado municipal, al mercado inmobiliario y sectores de la sociedad civil.

Entendemos el patrimonio urbano edilicio como un conjunto complejo y heterogéneo, que asume características diversas según los intereses presentes en las actuales dinámicas de desarrollo urbano. En resumen, se parte de comprender el patrimonio urbano como un espacio de disputa económica, política y simbólica, atravesado por la acción desigual de tres tipos de agentes: el sector privado, el estado y los movimientos sociales. Las contradicciones en el uso del patrimonio tienen la forma que asume la interacción entre estos sectores en cada periodo (Canclini, 1993).

## Los tiempos de la protección patrimonial en la Ciudad de Buenos Aires

El primer antecedente normativo referido a la protección patrimonial en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires es la Ordenanza 34956 de 1979, que estableció los límites del Distrito U24. Al calor de las cartas internacionales que promovían la rehabilitación patrimonial de los centros históricos (Carta de Venecia<sup>1</sup>), surge el primer distrito de protección del patrimonio edilicio. A mediados de 1980, el patrimonio se redefinía en tanto problema de desarrollo urbano y de desarrollo social (Novick, 2012) y se iniciaban una multiplicidad de proyectos y programas de rehabilitación y preservación del patrimonio. El Programa de rehabilitación de la Avenida de Mayo (PRAM), la recuperación de conventillos de San Francisco, el programa RECUP-Boca, son algunos ejemplos del periodo de acción directa del gobierno municipal en lo referido a rehabilitación del patrimonio urbano. En este contexto, al inicio de la década de 1990 se promulga la primer Área de protección histórica (APH)<sup>2</sup>, que buscaba proteger el valor histórico y patrimonial del Barrio de San Telmo y que, entre varias medidas, establecía un catálogo de edificios de alto valor patrimonial a preservar y revalorizar.

Con la llegada de la autonomía política de la ciudad (1996) y el diseño del plan urbano ambiental, se inicia una etapa de disminución de la acción directa del estado que se ve reflejado en la desarticulación de programas y proyectos referidos a la rehabilitación urbana del patrimonio edilicio. Este proceso culmina con la aprobación de las modificaciones del Código de Planeamiento Urbano (CPU)<sup>3</sup> que introduce nuevos distritos APH's y el capítulo 10 "protección patrimonial", dando inicio a una etapa de mayor gravitación en torno a la regulación normativa.

En dicho periodo, son diversas las jornadas y publicaciones realizadas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) que incluyen estudios socio-económicos, debates, reflexiones y compilaciones de datos sobre las áreas de protección histórica y la catalogación patrimonial (1999, 2003, 2008, 2010). En dichas publicaciones, el campo disciplinar se circunscribe al debate renovación/conservación casi como una contradicción insuperable.

A partir de la promulgación de la Ley 2548 de promoción especial de protección patrimonial, la catalogación de inmuebles singulares se hace extensiva a toda la ciudad afectando, prácticamente, al 50% de los inmuebles. En este contexto,

<sup>1</sup> Disponible en: [https://www.icomos.org/charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf)

<sup>2</sup> Ordenanza n° 45517, BM n° 19.226 del 19/02/1992.

<sup>3</sup> Ley 449, BO 1044 del 09/10/00

---

a partir del 2010 el GCBA emprendió una serie de acciones con el objetivo de reducir y dar un cierre al catálogo de inmuebles protegidos.

En el 2019 entra en vigencia el nuevo Código Urbanístico, allí el GCBA introduce fuertes cambios en la normativa referida a la protección patrimonial. A través de los “grados de intervención”, la capacidad constructiva de las parcelas afectadas a algún tipo de protección edilicia aumenta considerablemente. Particularmente aquellos inmuebles catalogados con nivel de protección cautelar que, cuantitativamente, constituyen el mayor grupo de todo el universo de edificios protegidos.

#### *De la gravitación normativa a la articulación público-privada*

Entendemos que el patrimonio histórico y cultural edilicio presenta dos aspectos, uno como recurso cultural, y otro como recurso económico. Por un lado, se relaciona a los procesos de construcción de identidad y al sentimiento de pertenencia a una “comunidad”. Por otro, se vincula al plusvalor de la renta inmobiliaria derivado del valor histórico de un territorio. Esta dualidad que caracteriza al patrimonio urbano, refleja una contradicción que le es intrínseca y constituye la imposibilidad de un acuerdo definitivo respecto de su definición, sus significados y apropiación por los actores presentes en la ciudad. Así, el patrimonio como base identitaria o como mercancía define un terreno de confrontación entre “arbitrariedades culturales”, que pone en campo las políticas de representación y valoración de los diferentes actores sociales, políticos y económicos (Sosa, 2010).

En este sentido, la etapa de mayor gravitación normativa no estuvo exenta de conflictos y abordajes contradictorios por parte del Estado Municipal. Partimos de entender al patrimonio urbano como un espacio de disputa económica, política y simbólica, atravesado por la acción desigual de tres tipos de agentes: el sector privado, el estado y los movimientos sociales. En este sentido entendemos que la relación de fuerzas entre sector privado y los movimientos sociales, mediadas por el estado, adoptaron formas diversas según el periodo que analicemos.

El estudio de caso que aquí desarrollamos busca abordar el proceso mencionado, que entendemos se desenvuelve en un periodo transitivo de cierre y distensión de la etapa de gravitación normativa y el desarrollo de la etapa de mayor articulación público-privada. Un recorrido que culmina en el marco de la modificación de la normativa<sup>4</sup> urbana, y que introduce fuertes transformaciones en lo que refiere a restricciones de tejido del patrimonio de la Ciudad.

<sup>4</sup> El 6 de diciembre de 2018, por Ley 6099 se aprueba el nuevo Código Urbanístico que sustituye al anterior Código de Planeamiento Urbano.

## **El devenir normativo de la protección patrimonial**

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuenta con una larga tradición en lo que refiere a normas de protección patrimonial. Las normas más antiguas se remontan a la aprobación del Código de Planeamiento Urbano en 1978 y la legislación del distrito U24. Si bien desde un inicio la legislación urbana se inclinó por la regulación de áreas consideradas como unidades operativas y no a elementos puntuales, con el tiempo, y las modificaciones normativas esto se fue alterando. En el año 2007, se aprueba la ley 2548 que habilitó la protección preventiva de los inmuebles (singulares) en todo el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, para todo edificio cuyo registro catastral fuera anterior a 1941.

En el año 1978 se creó la Comisión técnica para la preservación de Zonas Históricas en el ámbito del consejo de Planificación Urbana. Allí se propuso la delimitación del sector denominado "U24", que comprendía la Avenida de Mayo y parte de San Telmo, con el objetivo de recuperar el sector más representativo en términos históricos, culturales y arquitectónicos de la Ciudad de Buenos Aires.

En 1992 por Ordenanza n°45517<sup>5</sup> se conforma el primer distrito de protección histórica APH 1, anteriormente conocido como "U24". Dicha ordenanza introdujo en el CPU un nuevo marco normativo para la protección edilicia, a través de la constitución de normas particularizadas para el área y la creación de un catálogo de inmuebles protegidos. Dicho catálogo, estableció tres niveles de protección de los inmuebles: integral, para aquellas piezas irrepetibles que añadan a su valor intrínseco el de servir de testimonios de determinados periodos de la historia de la ciudad; estructural, aquellos edificios cuya conservación es necesaria para preservar determinadas tramas urbanas o ámbitos de elevada calidad y puede compatibilizarse con la realización de determinadas obras; ambiental, refiere a la delimitación de un ámbito de protección dentro del cual todo acto de sustitución de un edificio o edificación sobre un solar deba ser sometido a un proceso especial para garantizar su adecuación al patrimonio edificado circundante (Aslan, 1992).

En el año 2000 a través de la Ley 449 se introducen grandes modificaciones al CPU, entre ellas se crea una sección específica referida a la protección patrimonial, la sección 10. Allí se introduce la protección edilicia individual sin necesidad de formar parte de un área APH:

<sup>5</sup> Boletín Municipal n° 19266 del 19 de febrero de 1992

---

La Secretaría elaborará un registro de bienes catalogados en todo el ámbito de la Ciudad **conformen o no Áreas de Protección Histórica**, a partir de su valoración patrimonial. En ellos serán de aplicación los grados de protección edilicia, los instrumentos de gestión y los incentivos establecidos en esta Sección<sup>6</sup>.

Cabe destacar que, a los niveles de protección existente se incorpora un nuevo perfil de protección edilicia, la protección cautelar. Quedan afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área. Busca proteger la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología. A su vez, se establecen los “grados de intervención”, que determinan el tipo y las características de las obras permitidas según el nivel de protección al cual se encuentre afectado el inmueble catalogado (integral, estructural, cautelar).

#### *Un cambio cuantitativo de la protección patrimonial*

Como hemos mencionado, las modificaciones que se introducen en el CPU mediante la aprobación de la Ley 449 determinan un marco legislativo más preciso y delimitado de las acciones posibles en los inmuebles catalogados. Cabe destacar que el grado de intervención cuatro, aquel que permitía las mayores modificaciones, solo aplicable a los edificios con protección cautelar, permitía obras de ampliación que no podían ser visibles desde la vía pública. Es decir que, dependiendo de la zonificación en la que el inmueble protegido se encontrara ubicado, la capacidad constructiva del mismo se veía fuertemente afectada.

En el año 2007 se vota la ley n°2548 de “promoción especial de protección patrimonial”, con el objetivo de proponer un sector de la Ciudad para que fuera declarado Paisaje Cultural Mundial ante la UNESCO. Dicha Ley estableció un nuevo procedimiento de actuación y evaluación para aquellos inmuebles cuyos planos hubieran sido registrados antes del 31 de diciembre de 1941, o en su defecto cuyo año de construcción asentado en la documentación catastral correspondiente fuera anterior a dicha fecha. Se estableció un plazo de 365 días para que el GCBA se expidiera sobre la tarea de evaluación y catalogación de aquellos inmuebles que ameritaran su protección, sin embargo, dicho plazo fue prologado en sucesivas ocasiones. En abril del 2009 a través

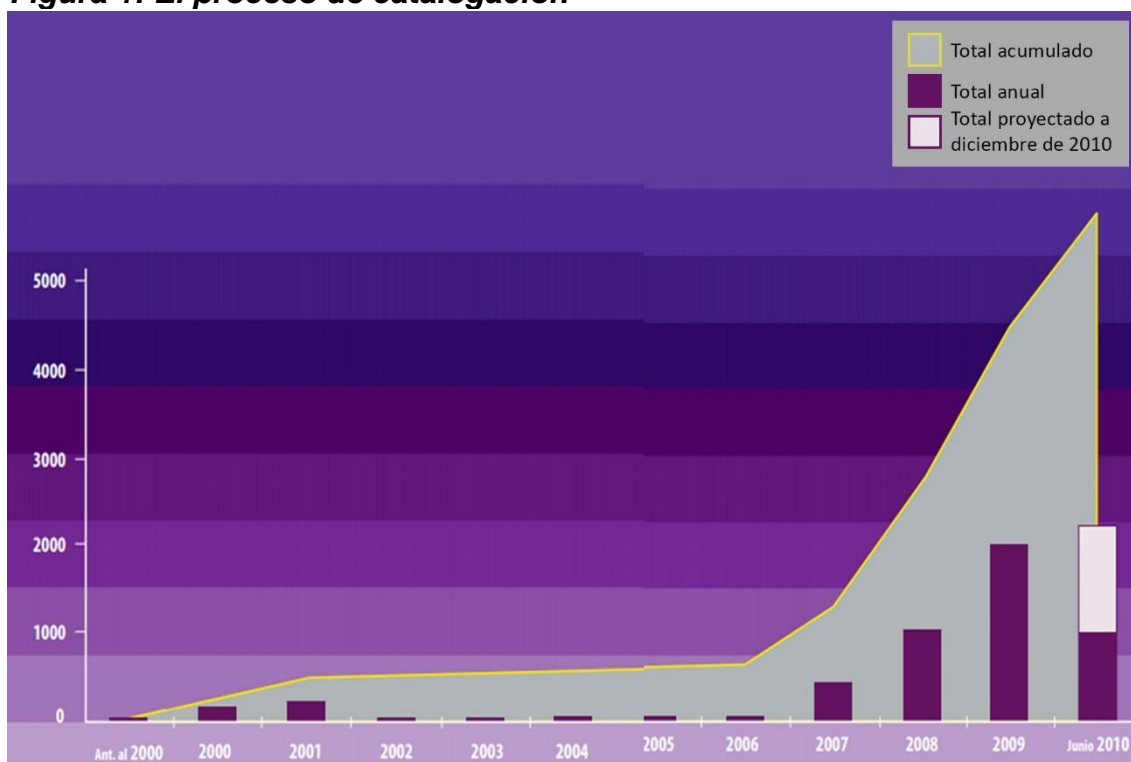
<sup>6</sup> El artículo 10.1.6 “Inmuebles que posean para la ciudad valor patrimonial” del CPU, establecía los criterios para la catalogación de inmuebles con valor patrimonial.



de la Ley 3056, la Ley de promoción especial de protección patrimonial se hizo extensiva a todo el territorio de la Ciudad de Buenos Aires.

En este contexto, a partir del 2007 los inmuebles con protección singular aumentan exponencialmente. Para el año 2010, existen en la ciudad un total de 11426 inmuebles que presentan algún nivel de protección específica (Integral, Estructural, Cautelar, General o Especial)<sup>7</sup>. Sin embargo, la afectación de todos los inmuebles de la ciudad anteriores a 1941 al nuevo procedimiento administrativo, implicó incorporar aproximadamente 152.000 inmuebles a un nuevo tipo de protección preventiva. Siendo que la ciudad cuenta con 317.524 parcelas, producto de la nueva ley de “promoción especial de protección patrimonial”, alrededor del 48% de las parcelas de la ciudad habían quedado afectadas por alguna forma de protección edilicia.

**Figura 1: El proceso de catalogación**



La protección del patrimonio edilicio. Introducción al Atlas de edificios catalogados de la Ciudad de Buenos Aires. Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA, 2010.

<sup>7</sup> En la publicación “Atlas de edificios catalogados” del 2011, el GCBA informa el detalle de los inmuebles protegidos de la ciudad, según su grado de catalogación.

---

## **La capitalización privada del patrimonio edilicio a través de la legislación urbana. El caso de la Villa Roccatagliata.**

Victoria Ayelen Sosa (2010), plantea que el patrimonio histórico presenta un doble rol en el desarrollo urbano contemporáneo. Como recurso cultural, el patrimonio constituye un proceso de legitimación de la historia y de anclaje de la definición de identidad a un territorio. Mientras que, como recurso económico se constituye como mercancía cuyo plusvalor derivado del valor histórico es apropiado por el mercado inmobiliario. Ambos aspectos componentes del patrimonio, son la base de las dinámicas de conflictivo en los procesos de apropiación de los distintos actores presentes en el territorio.

En este punto nos preguntamos. ¿Qué rol ocupa el Estado en estos procesos? ¿Qué políticas desarrolla al calor de dichos conflictos? ¿Qué función cumple el patrimonio en el desarrollo urbano?

*El patrimonio urbano, una restricción al dominio a compensar en la interpretación oficial.*

La Villa Roccatagliata ubicada en Av. Ricardo Balbín y Franklin D. Roosevelt, es una residencia suburbana del barrio de Coghlan que fue construida en 1900 para la familia de Juan Roccatagliata, como lo indica una inscripción y el escudo de armas de su fachada principal.

Esta obra, de autor desconocido, estilísticamente se inscribe dentro del Neorrenacimiento italiano de finales del siglo XIX, comúnmente conocido como Italianizante. En términos tipológicos podemos caracterizar la obra como “villa criolla”, es un edificio suburbano exento rodeado por su jardín, característico de los barrios periféricos de la ciudad. Hoy sólo quedan muy pocos ejemplos de esta tipología que dominó en barrios como Flores o Belgrano, otrora áreas de quintas. Esta tipología tendría como antecedente a un edificio sumamente sencillo con forma de “U”, conformado por un patio abierto a un lado.

Hacia mitad del siglo pasado fueron desapareciendo las quintas, pero persistieron algunas grandes villas como residencias de fin de semana. Varios años después, parte del terreno donde se localiza la Villa Roccatagliata, que originalmente ocupaba una media manzana, fue ocupado por una estación de servicio. A pesar de la alteración en su entorno inmediato y el tiempo transcurrido para esta centenaria pieza, al momento de autorizarse la obra nueva, su exterior presentaba un muy buen estado de conservación que superaba a la media de este estilo de viviendas que aún permanecen en la ciudad.



---

Cabe destacar, que la Villa Roccatagliata posee indudables valores arquitectónicos, histórico-culturales y singulares, siendo especialmente necesario preservarlo como ejemplo paradigmático de los diversos procesos de la evolución histórica de nuestra ciudad.<sup>8</sup>

Durante el 2009<sup>9</sup> y en el marco de la Ley 2548 se incorpora preventivamente, por resolución de la subsecretaría de planeamiento, a la Villa Roccatagliata al catálogo de inmuebles protegidos con nivel de protección cautelar. Posteriormente, en el 2011 se inicia el pedido de obra nueva sobre el inmueble en cuestión. El proyecto presentado, autoría del estudio Aisenson, componía un edificio de tipología mixta de semi perímetro libre y torre en altura. Con un cuerpo de 13 pisos sobre la medianera lindera a edificios de la manzana y una placa de perímetro libre de 27 pisos, el proyecto alcanzaba una altura de 83.80 mts., trasgrediendo las superficies límites establecidas por código. Respecto al inmueble protegido, en la memoria descriptiva se propone *“la preservación de la Villa Roccatagliata por su valor patrimonial e histórico, recuperándolo, poniendo en valor y devolviéndole los atributos que ameritan su catalogación por parte del GCBA”*.

<sup>8</sup> Fragmento de la ficha de catalogación adjunta como “Anexo I” de la Ley 4687, en BOCBA 4279 del 14/11/2013.

<sup>9</sup> Publicada en el BOCBA N°3139 del 19/03/2009, la resolución 1 de la Subsecretaría de planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad, incorpora una serie de inmuebles al catálogo preventivo en el marco de la Ley 2548. Entre ellos se encuentra listado la Villa Roccatagliata.

**Figura 2: Proyecto “Palacio Roccatagliata”**



Fuente: <http://aisenson.com.ar/obras/palacio-rocatagliatta/>

Ante la catalogación preventiva aprobada por el Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales, y refrendada por resolución de la Subsecretaría de planeamiento, el pedido de obra nueva debía ser evaluado por la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR), órgano del poder ejecutivo competente sobre los inmuebles protegidos en el marco del CPU.

Por disposición n°1718 del 2011, la DGIUR a través de lo dictaminado por las gerencias operativas que lo componen, autoriza el proyecto de obra mediante una resolución contradictoria en sus fundamentos. Por un lado, la Gerencia Operativa Supervisión Interpretación Urbana (GOSIU), en el dictamen n°4654, entiende que la trasgresión de las restricciones de superficie del distrito se encuentra justificada por la condición patrimonial de la parcela.

Que, de acuerdo a gráficos de superficie bajo tangente, se ha comprobado una superación de la superficie de penetración para la torre de perímetro libre en +16,67%; pero que dicha superación se corresponde, a razones de orden patrimonial argumentadas en la memoria descriptiva, toda vez que ha debido ubicar a la misma sobre el borde oeste de la parcela frentista a la calle Zapiola y Roosevelt; Que,

atento la especial situación patrimonial en que está calificado el predio y la ubicación del bien a proteger, es de entender que, si bien la torre ubicada sobre la calle Zapiola perfora en sus tangentes por encima del 9% admisible para el distrito, de acuerdo a la Interpretación Oficial del Artículo 4.9.2. inciso g) del Código de Planeamiento Urbano, el cual establece que “pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de manzana, atendiendo los hechos existentes en la misma” por lo que la Gerencia Operativa Supervisión Interpretación Urbana no pone objeciones a la propuesta de Perforación de Tangentes, debiendo los responsables justificar tal operación con un correcto tratamiento de puesta en valor del bien patrimonial (...) <sup>10</sup>

La GOSIU, haciendo propia la justificación del privado, toma el artículo 4.9.2 del CPU y aplica el concepto de “compensación volumétrica”, entendiendo que la condición de inmueble protegido afecta negativamente las posibilidades proyectuales de la parcela. Lo dictaminado por la gerencia, omite las disposiciones normativas del CPU referidas a incentivos <sup>11</sup> para la puesta en valor de inmuebles catalogados, y habilita la capitalización del bien patrimonial por parte del privado, bajo condiciones que el mismo CPU no contempla.

Otra de las gerencias que compone la DGIUR con competencia en los inmuebles protegidos, la Gerencia Operativa Supervisión Patrimonio Urbano (GOSPU), a través del dictamen n°4843 observa que la escala y dimensiones del proyecto afecta las características del conjunto protegido agravando su condición relativa al entorno, alejándose de los lineamientos establecidos en el CPU.

El edificio en cuestión, conocido como “La Casa Roccatagliata”, es el único testimonio en el barrio referente para los vecinos, y que a pesar de sufrir degradaciones; aún conserva los lineamientos de la arquitectura italiana; manteniendo su condición de pieza exenta, por lo que considera que deberá fortalecerse las dimensiones del vacío a su alrededor, con el fin de aportar a la recuperación de su carácter;

(...)

Que, de acuerdo al análisis realizado, y reconociendo la necesidad de articular la escala del Distrito R2all, la parcela y el inmueble protegido,

<sup>10</sup> Entre los considerandos de la Disposición 1718/11, la GOSIU vuelca las consideraciones técnicas mediante dictamen n°4654.

<sup>11</sup> El artículo 10.2 “Incentivos” de la sección 10 del CPU (Ley 449/00), estipula una serie de incentivos impositivos a fin de promover los medios para la protección y puesta en valor de los edificios catalogados.

dicha Gerencia Operativa indica que sería factible evaluar un edificio de tipo arquitectónico de semi perímetro libre ubicado contra la medianera que se desarrolla entre la Avenida Balbín y la calle Zapiola, que se separe del volumen protegido aproximadamente 12m, coincidente con la propuesta analizada<sup>12</sup>

Con dos informes cuyas evaluaciones reflejan interpretaciones contradictorias, sobre la conformación volumétrica de nueva planta y la articulación espacial que se desarrolla con el edificio protegido, la DGIUR resuelve aprobar el proyecto propuesto. Habilitando la trasgresión de las normas de tejido por la condición patrimonial de la parcela, sustentada en una puesta en valor que carece de rigor sobre las tareas de restauración a realizar.

### **Las organizaciones civiles y la judicialización del proyecto.**

Tras un mes de iniciada la obra denominada “Palacio Roccatagliata”, en agosto del 2013 la organización Basta de Demoler<sup>13</sup> y la Asociación civil Amigos de la Estación Coghlan (ACAEC), presentan un recurso de amparo solicitando la suspensión de las obras.

el GCABA estaría analizando conceder un permiso de construcción que no se ajusta a las disposiciones que establece el Código de Planeamiento para esa parcela, y otorga privilegios excepcionales en desmedro de la calidad ambiental de la zona y particularmente de la edificación protegida.<sup>14</sup>

Sin embargo, dado que al momento de la presentación del recurso de amparo los planos de obra no se encontraban registrados la demanda fue rechazada. El 19 de septiembre de ese mismo año la legislatura de la ciudad aprueba la

<sup>12</sup> Dictamen n°4843/11 contenido en la Disposición n°1718/11.

<sup>13</sup> La organización Basta de Demoler es una ONG que se presenta como una asociación sin fines de lucro, con el objetivo de conservación del patrimonio arquitectónico de la Ciudad de Buenos Aires, recurso no renovable en peligro de extinción.

Basta de Demoler es una Organización No Gubernamental del sector civil, establecida formalmente en abril del 2007. Está formada por un grupo de vecinos preocupados por la creciente destrucción del patrimonio de la ciudad de Buenos Aires y tiene como objeto de defender el patrimonio urbanístico de la ciudad. En: <https://bastadedemoler.org/mision-e-historia/>

<sup>14</sup> Fundamentos del recurso de amparo presentado por un grupo de vecinos de Coghlan junto a la organización Basta de Demoler y ACAEC. En: <https://bastadedemoler.org/comunicado-de-prensa-villa-roccatagliata-la-justicia-ordena-frenar-la-construccion-de-una-torre/>

---

Ley 4687, que incorpora al catálogo de inmuebles protegidos a la Villa Roccatagliata.

A principios del 2014, el GCBA otorga el permiso de obra y se da inicio a las tareas de obra nueva en la parcela. En 2016, la justicia de la Ciudad dando lugar a un nuevo recurso de amparo, ordena la suspensión del permiso de obra otorgado por el GCBA y la paralización de las obras en desarrollo. El Juez Osvaldo Otheguy en lo Contencioso Administrativo y Tributario, según consta en la resolución, entiende:

(...) que el inciso g) del artículo 4.9.2 introducido por la Interpretación Oficial, poseería un lenguaje genérico y conceptos vagos y ambiguos, que le otorgaría a la Administración un amplio margen para analizar la factibilidad urbanística de un proyecto. La Disposición N° 1.718/2011, en uso de este amplio margen de discrecionalidad, habría hecho uso de la vaguedad y ambigüedad de la norma reglamentaria para autorizar, sin un fundamento claro y preciso, una obra que se encontraría en contradicción tanto con el CPU como con el Acuerdo n°572-CPUAM-2004<sup>15</sup>. La disposición 1718/2011 hace escueta referencia a razones de índole patrimonial argumentadas en la memoria descriptiva del proyecto, en razón de reubicar la torre, que se encontraría en contravención, sobre el borde de la parcela. Seguidamente se autoriza el incumplimiento a la normativa vigente y se lo condicionaría a un correcto tratamiento de puesta en valor del bien patrimonial. Cuestión, ésta última, que nada tendría que ver con el cumplimiento o incumplimiento de las previsiones del CPU.<sup>16</sup>

Como especifica la resolución, las interpretaciones realizadas por las instituciones pertenecientes al poder ejecutivo de la ciudad, resultan ambiguas y discrecionales. La habilitación de la trasgresión de las normas de tejido dada la condición patrimonial de la parcela, no presenta fundamentos contundentes y no profundiza con precisión en las tareas de puesta en valor. Es de destacar, que ante las apelaciones interpuestas por el GCBA y la empresa Palacio Roccatagliata S.A., la resolución fue confirmada por la Sala III de la Cámara de Apelación.

Sin embargo, en el 2018 el Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de la Ciudad de Buenos Aires, resolvió dar lugar al recurso de inconstitucionalidad interpuesto

<sup>15</sup> El Consejo del Plan Urbano Ambiental, en uso de sus facultades de elaboración de las pautas de interpretación para la aplicación de la normativa urbano ambiental, acordó autorizar bajo limitaciones específicas el desarrollo volumétrico que rebase el plano límite, para los distritos de zonificación que admitan tipología "Perímetro Libre" y sus derivados "Semi Perímetro Libre" y "Combinación de Tipologías.

<sup>16</sup> Resolución del Juez, Dr. Osvaldo O. Otheguy, a cargo del Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 8 ante la Medida Cautelar de Suspensión de Las Obras Del Edificio Roccatagliata.



---

por el GCBA y revocó la suspensión del registro de obra y la paralización de la misma. Entre los fundamentos de la resolución del TSJ se destaca lo siguiente:

Cuando el pueblo quiere preservar un edificio en bien de la estética de su Ciudad, el CPU sigue idéntica lógica. Ese interés de los vecinos de la Ciudad consistente en la preservación del edificio histórico, lo lleva a compensar al dueño del terreno por su sacrificio. Permitirle construir por encima de lo previsto para las construcciones de la zona es un modo de hacerlo. (...) para el dueño, preservar el edificio histórico es su deber.

El CPU es una limitación al derecho de propiedad y como tal, no debe ser leído extensivamente. La Administración pudo buscar compensar para preservar el edificio histórico, sin limitar excesivamente el derecho del propietario del terreno.

(...)

En definitiva, esa compensación puede ser el pago de daños como cualquier otra medida que deje “indemne” el derecho de propiedad del afectado. A ello apunta el CPU, en cuanto prevé la compensación volumétrica. Caso contrario, se estaría afectando el derecho de propiedad del dueño del terreno. Es la Administración, pues, quien —en ejercicio de esa facultad esencialmente administrativa en el art. 4.9.2 inc. g) del CPU— efectúa un balance —según la oportunidad, mérito o conveniencia, medida con los parámetros en los que la ley permite moverse— a fin de aplicar tanto las previsiones del Código como aquellas normas de protección histórica, buscando, en un marco de discrecionalidad administrativa, un justo equilibrio entre los intereses de la sociedad y los derechos de los propietarios

En línea con lo valorado por la DGIUR, el TSJ resuelve el conflicto colocando al patrimonio urbano como una limitación al derecho de propiedad que debe ser compensado al propietario. Dicha postura, refuerza el rol del patrimonio como recurso económico y lo consolida como mercancía al servicio de la renta inmobiliaria que capitaliza su valor histórico.

### **Consideraciones finales**

Este acotado análisis reducido a un caso de estudio, pretende ser un primer acercamiento a los procesos y conflictos que se desarrollaron previamente a



las transformaciones normativas en el campo específico de la protección patrimonial.

Las modificaciones del nuevo Código Urbanístico, podrían entenderse como intentos por resolver conflictivo urbanos en un terreno de confrontación como es el patrimonio arquitectónico, de valoración y apropiación desigual de los diferentes actores sociales, políticos y económicos presentes en el territorio. Cabe preguntarse, si la resolución de dichos conflictos prefiguraba de algún modo las transformaciones normativas que resolvieron, en el plano del desarrollo urbano, la dicotomía renovación/conservación para un lado de la balanza.

El presente estudio es un trabajo inicial y exploratorio, la ampliación del análisis a una mayor cantidad de casos y el desarrollo de una investigación más exhaustiva, nos permitirán avanzar hacia las respuestas de los interrogantes planteados.

---

## Bibliografía

### Libro:

Aslan, L; Joselevich, I; Novoa, G; Saiegh, D; Santalo, A. (1992). *Buenos Aires. San Telmo 1580-1970*. Buenos Aires: Municipalidad de Buenos Aires.

Diez, F. (1996). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Buenos Aires: Fundación Editorial de Belgrano.

Macri, M; Chain, D; Lostri, H. (2010). *La protección del patrimonio edilicio. Introducción al Atlas de edificios catalogados de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Novick, A. (2012). *Proyectos urbanos y otras historias*. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos/Nobuko.

Onainda, JM. (2011). *Salvemos Buenos Aires: 1er encuentro de gestión de patrimonio arquitectónico y urbano*. Buenos Aires: Fundación Ciudad.

Torrent, H.; Heredia, E. (1993). *El patrimonio de las ciudades. Experiencias y posibilidades de la preservación del patrimonio urbano en la Argentina 1980-1990*. Rosario: Editorial C.U.R.D.I.U.R.

### Texto en compilación ajena:

García Canclini, N. (1999). Los usos sociales del Patrimonio Cultural. En: Aguilar, C. (Cargo: comp.) (1999). *Patrimonio etnológico: nuevas perspectivas de estudio* (pp. 16-33). Junta de Andalucía: Consejería de Cultura.

Rudin de Amuchástegui, S; Arauz, M; Tabakman, D; Oliva, F; Young, D. (2008). Distintas experiencias de participación vecinal. En: Díaz, S. (Cargo: ed.) (2008) *Patrimonio urbano, normativa local: Construcción de la Ciudad* (pp. 202-235). Buenos Aires: Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### Material online:

Ayelén Sosa, V. (2010). Planificación urbana y políticas de representación, el patrimonio como recurso de renovación urbana y espacio de confrontación en el casco histórico de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. vol. XIV, nº 331 (71).  
<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-71.htm>.

### Legislación:

Disposición 1718 de 2011. Por la cual se dispone la factibilidad de la obra tramitada por expediente N° 1.864.615/2011, en el predio sito en la Avenida Ricardo Balbín N° 2.603/55. 13 de diciembre de 2011. B.O.C.B.A. No. 3809.

---

Ley 4687 de 2013. Por la que se cataloga con nivel de protección Cautelar, el inmueble sito en la Avenida Ricardo Balbín N° 2.603/55. 14 de noviembre de 2013. B.O.C.B.A. No. 4279.

Ley 449 de 2000. Por la que se aprueba un nuevo texto del Código de Planeamiento Urbano. 09 de diciembre de 2000. B.O.C.B.A. No. 1044.

Ley 2548 de 2007. Por la que se instrumenta el procedimiento de promoción especial de protección patrimonial. 14 de diciembre de 2007. B.O.C.B.A. No. 2832.

Ley 2548 de 2007. Por la que se instrumenta el procedimiento de promoción especial de protección patrimonial. 14 de diciembre de 2007. B.O.C.B.A. No. 2832

Ley 3056 de 2009. Por la que se modifica la Ley de promoción especial de protección patrimonial. 26 de mayo de 2009. B.O.C.B.A. No. 3181

Resolución 1 de 2009. Por la cual se incorporan edificios con carácter preventivo al catálogo de inmuebles patrimoniales de la Ciudad, entre los que se encuentra la Villa Roccatagliata. 19 de marzo de 2009. B.O.C.B.A. No. 3139.