

Buenos Aires, 1 de noviembre de 2010.

Señores

TPyA Fiduciaria SA

(Fiduciaria fideicomiso Quartier Santelmo)

At.: Sr. Diego Caride

S / D

**Ref.: Informe Causa “Basta de
Demoler c/ GCBA s/ Amparo”**

De nuestra consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Uds. a fin de dar respuesta a vuestra consulta respecto de las posibilidades de que sea admitida la acción judicial promovida por Basta de Demoler, que dio origen a los autos de la referencia.

La demanda deducida tramita por la vía del amparo, en los términos los arts. 43 de la Constitución Nacional y 14 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CCABA”), y tiene por objeto que se anule el permiso de obra de la torre Quartier San Telmo.

Entre los fundamentos de esa presentación se indica que la construcción de dicho edificio produce un daño al ambiente y al patrimonio de la Ciudad de Buenos Aires, protegidos por el art. 27 de la CCABA. En tal sentido, se hace alusión a las características del barrio de San Telmo y a que el mismo integra el denominado “casco histórico”.

A su vez, se hace mención a una supuesta “contaminación arquitectónica” del barrio de San Telmo, y a un desarrollo inmobiliario no controlado que incide en la fisonomía barrial.

Se aduce, además, a un presunto impacto ambiental negativo. Sobre el particular, se expresa que se van a comprometer las redes de cloacas, agua, luz y gas, y que con la torre se verá afectada la luminosidad de las viviendas aledañas.

De lo antes señalado la accionante deduce que la torre atenta contra la privacidad, la calidad de vida y el asoleamiento, y generará la pérdida del valor económico de una parte de San Telmo.

También se afirma que la torre tendrá un impacto visual negativo alto porque alterará el “skyline” o la línea morfológica del entorno, y que ello generará un efecto negativo en el turismo.

En la demanda se critica la actuación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en lo que concierne a la evaluación del impacto ambiental y al cumplimiento del plan de manejo del casco histórico. Respecto de esto último, se reconoce que el Área de Protección Histórica (“APH”) comprende el área entre Paseo Colón y Perú, desde Plaza de Mayo a Parque Lezama, pero se aludía a un proyecto de ley que se habría presentado para extender esa área hasta la calle Piedras y la Av. Garay.

No obstante lo expuesto, es menester dejar en claro que el proyecto edificio es acorde al régimen jurídico vigente.

En efecto, la obra Quartier San Telmo cumple debidamente con las reglas de arte y demás normas urbanísticas aplicables a la actividad, y de allí que cuente con todos los permisos y autorizaciones establecidos en la legislación urbanística vigente.

Asimismo, el predio en el cual se emplaza la obra no constituye un distrito catalogado como APH (de conformidad con lo dispuesto por el Código de Planeamiento Urbano y sus normas modificatorias), ni integra un área que goce de protección especial alguna, motivo por el cual no corresponde imponer prohibición o restricción alguna a la actividad de construcción desplegada por TPyA.

En lo que respecta al argumento esgrimido por la actora, según el cual el permiso de obra debería ser anulado sobre la base de la supuesta existencia del mencionado proyecto de ley que prevé ampliar los límites de los distritos catalogados por el Código de Planeamiento Urbano como APH, dicho proyecto de ley en tanto no integra el derecho positivo vigente, mal puede servir de base para fundar una pretensión como la articulada por la actora en el marco del juicio de amparo promovido.

Al margen de ello, ni por su emplazamiento, ni por su volumetría, el edificio proyectado afecta los elementos arquitectónicos esenciales que dan carácter al Barrio de San Telmo, como tampoco altera la morfología urbana y arquitectónica del mismo.

En cuanto al régimen de evaluación de impacto ambiental, el emprendimiento Quartier San Telmo se encuentra categorizado, conforme las pautas de unificación del Cuadro de Usos 5.2.1. del Código de Planeamiento Urbano, como “*sin relevante efecto*”, y ninguna otra categorización le corresponde de acuerdo al uso proyectado. A su vez, la actividad de construcción desarrollada por TPyA no se encuentra dentro del listado “actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos” categorizados como “*con relevante efecto*” por la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental N° 123, sus normas reglamentarias y complementarias.

Por consiguiente, no resulta exigible a su respecto la realización de un estudio de impacto ambiental de la obra ni la celebración de una

audiencia pública, previo al otorgamiento de la pertinente declaración de impacto ambiental.

Y como corolario de lo antes señalado, tal como lo ha entendido el Juzgado al momento de disponer el levantamiento de la medida cautelar decretada en su oportunidad, el distrito de zonificación en el cual se emplaza la obra no incide en la categorización del proyecto, que sigue siendo *“sin relevante efecto ambiental”*.

Por último, la obra tampoco constituye un emprendimiento que por su magnitud requiera modificar los servicios existentes en la zona en la cual se ubica, ni compromete en modo alguno el desarrollo edilicio y urbanístico de la misma.

En definitiva, existen sólidos argumentos que permiten estimar que la demanda tiene escasas posibilidades de prosperar, no obstante lo cual no debe soslayarse que el desenlace del proceso está sujeto a las contingencias propias de todo juicio.

Aprovechamos la oportunidad para saludar a Uds. con nuestra consideración más distinguida.



Martín Galli Basualdo



Ignacio de la Riva