

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 Emergencia Urbanística, Ambiental y Habitacional del polígono delimitado por las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Av. Crisólogo Larralde, la Av. Del Libertador (incluyendo todas las parcelas que son frentistas a esta avenida sobre sus dos lados) y la Av. Congreso de la Ciudad de Buenos Aires, ubicado dentro del barrio de Núñez, en adelante “El Polígono”.

B. Se ordene al GCBA suspender el otorgamiento de nuevos permisos y la vigencia de los permisos de obras ya otorgados referidos a inmuebles que se encuentren dentro de “El Polígono” cuyos trabajos constructivos impliquen depresión del nivel de la napa freática, el drenaje de la napa freática, excavaciones y movimientos de suelos, a fin de evitar mayores daños a las viviendas que se encuentran en este polígono, daños a la integridad física, afectación al derecho a la vida, al derecho a una vivienda adecuada, a un hábitat adecuado y a un ambiente urbano sano y equilibrado, el incremento de los daños a la propiedad, hasta tanto se realicen las evaluaciones y los estudios que se peticionan en los siguientes puntos y se apruebe una normativa urbanística acorde los resultados de dichas evaluaciones y estudios.

En particular, se solicita se ordene la suspensión de los permisos de obra nueva y de los trabajos constructivos del edificio de Raghsa (Av. Libertador y Manuela Pedraza) y de las Torres del Polígono A del Parque de la Innovación (Sección: 027; Manzana: 146K; Parcela 000 y Sección: 027; Manzana: 146L; Parcela 000).

C. Se ordene al GCBA la realización de una evaluación de impacto ambiental acumulativa e integral y de los estudios técnicos pertinentes a efectos de que investigue y determine:

- 1.** Los impactos acumulativos de las actuales construcciones en curso, de los permisos de obra nueva otorgados (registro de planos) y de las solicitudes de permisos de obra en trámite en “El Polígono” con relación a las viviendas preexistentes, a los suelos y a las napas freáticas.
- 2.** El estado del suelo, de las napas freáticas y de las viviendas ubicadas en “El Polígono” luego de un relevamiento exhaustivo de cada una de las viviendas dañadas.
- 3.** Las razones por las cuales las viviendas ubicadas en “El Polígono” están sufriendo hundimiento de pavimentos internos y externos, daño estructural, grietas, rajaduras, descalce de estructuras, desprendimiento de mamposterías, daño en la infraestructura de servicios públicos, hundimiento de veredas, problemas en la apertura y cierre de

ventas y puertas, etc. y las medidas adecuadas y oportunas para frenar y reparar el daño registrado en estas viviendas.

4. Las acciones y trabajos adecuados y oportunos para reparar las viviendas y edificios que fueron dañados.

D. Se ordene al GCBA revisar el Código Urbanístico con relación a la normativa urbanística de “El Polígono” y a adecuarlo a los resultados de la evaluación y de los estudios técnicos del punto anterior, garantizando la participación ciudadana, a fin de prevenir mayores daños a las viviendas y la afectación a la integridad personal y a la vida de los habitantes de “El Polígono”.

E. Se ordene al GCBA a que exija la readecuación de los permisos de obra nueva ya otorgados y de los proyectos cuyos permisos se encuentren en trámite, individualizados en el punto B, a los parámetros urbanísticos que surjan de la modificación del Código Urbanístico de acuerdo con lo peticionado en el punto D.

F. Se ordene al GCBA a establecer un Plan de Contingencia para atender la emergencia urbanística, ambiental y habitacional de “El Polígono” que establezca las acciones que deberá llevar el GCBA a fin de brindar una respuesta rápida y eficaz para la atención de emergencias en caso de peligro edilicio o en la infraestructura de servicios públicos o en la integridad de las personas, que deberá contemplar un plan de información y un sistema de recepción de reclamos de la ciudadanía.

G. Se ordene al GCBA a implementar una política de acompañamiento a los habitantes de las viviendas dañadas a efectos de que puedan repararlas en caso de que así lo requieran.

II.- ARGUMENTACIONES FÁCTICAS Y JURÍDICAS

II.A. ANTECEDENTES

En la presente demanda se denuncia daños estructurales y no estructurales que afectan a decenas de viviendas ubicadas dentro del del polígono delimitado por las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Av. Crisólogo Larralde, la Av. Del Libertador y la Av. Congreso de la Ciudad de Buenos Aires, en el barrio de Núñez. Desde el año 2008 estos daños se vienen produciendo y se intensificaron durante el año 2023 y tienen como posible causa la construcción de edificios de gran envergadura en las inmediaciones, en particular, el edificio Chateau Libertador construido entre los años 2006 a 2010 y las dos torres actualmente en construcción desde el año 2017 en el inmueble sito en la calle Arribeños N° 3455 (identificación catastral 027-088-005M).

Desde hace dos décadas vecinos del barrio de Núñez vienen alertando al GCBA sobre el deterioro de sus viviendas, en particular, en el polígono delimitado por las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Av. Crisólogo Larralde, la Av. Del Libertador y la Av.

Congreso de la Ciudad de Buenos Aires. Los daños se producen al mismo tiempo en que se ejecutaron y se encuentran en ejecución edificios de gran envergadura en la zona, como es el caso de la construcción de varios edificios de gran altura y de dos pasos bajo nivel situados en el cruce entre el ferrocarril Mitre y las Av. Crisólogo Larralde y Manuela Pedraza.



Polígono considerado en la demanda

Los reclamos de los vecinos generaron actuaciones y resoluciones de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires entre los años 2010 a 2023, entre ellas las resoluciones [N° 2001/10](#) (11 de agosto de 2010), [N° 21/11](#) (18 de enero de 2011), N° 2066/12, N° 0249/11, N° 920/11.

La última de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires fue la Resolución N° 795/23 (Documental N° 3)

La Resolución 795/23 presenta una síntesis de las precedentes resoluciones en los siguientes términos:

“Con anterioridad al presente conflicto, esta Defensoría del Pueblo tomó intervención en el área afectada y efectuó las siguientes recomendaciones:

- **Resolución nº 2001/10**, recaída en la actuación nº 963/10, por la cual se recomendó “... al Subsecretario de Emergencias del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, *doctor Néstor Alejandro Nicolás*, la realización de

un análisis de riesgo de las viviendas localizadas dentro del polígono comprendido por la Avda. Congreso, las vías del ex Ferrocarril Mitre, la Avda. Crisólogo Larralde y la Avda. Del Libertador”.

- Resolución nº **0021/11**, recaída en la actuación N° **963/10**, por la cual se recomendó *“... al Subsecretario de Planeamiento del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecto Héctor Antonio Lostri, arbitre los medios necesarios para la realización de un estudio de suelos en el polígono comprendido por la Avda. Congreso, las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Avda. Crisólogo Larralde y la Avda. Del Libertador”.*

- Resolución nº **2066/12**, recaída en la actuación nº **963/10**, por la cual se recomendó *“... al Ministro de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecto Daniel Gustavo Chaín, evalúe la posibilidad de realizar un estudio de suelos en el polígono comprendido por la Avda. Congreso, las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Avda. Crisólogo Larralde y la Avda. Del Libertador, por medio de las dependencias a su cargo o bien mediante una contratación externa”.*

- Resolución nº **0249/11**, recaída en la actuación nº **3408/10**, por la cual se recomendó *“... al Ministro de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecto Daniel Gustavo Chain: a) considere la Avda. Comodoro Martín Rivadavia como alternativa para la constitución de un paso a nivel provisorio durante la ejecución de los túneles en la calle Manuela Pedraza y la Avda. Crisólogo Larralde bajo las vías del ex FFCC Mitre ramal Tigre; b) arbitre los medios necesarios para la pronta corrección de la información emitida a fin de comunicar correctamente a los vecinos de la zona afectada por la construcción del paso bajo nivel en la calle Manuela Pedraza y vías del ex FFCC Mitre ramal Tigre, las modificaciones previstas para la circulación vehicular y peatonal”.*

- Resolución nº **920/11**, recaída en la actuación nº **3408/10**, por la cual se recomendó *“... 1) Recomendar al Ministro de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecto Daniel Gustavo Chaín: a) reconsidere la realización de las obras de los pasos bajo nivel previstos para la intersección de las vías del ex FFCC Mitre, ramal Tigre, y las calles Besares, Deheza y Quesada del barrio de Núñez, Comuna 13 de esta Ciudad, en virtud de las opiniones vertidas en las audiencias públicas correspondientes y de las consideraciones obrantes en los fundamentos de la presente Resolución; b) suspenda la ejecución de las obras mencionadas en el inciso precedente hasta tanto se reevalúe la conveniencia de su realización; c) para la ejecución de los túneles bajo las arterias Crisólogo Larralde, Manuela Pedraza e Iberá, tenga en cuenta las especiales características del suelo y subsuelo de la zona, a efectos de tomar las previsiones pertinentes”.*

En la Resolución N° 795/23, la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires resolvió:

“1) Recomendar al Director General de Guardia de Auxilio y Emergencias del Ministerio de Justicia y Seguridad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecto Walter Gómez Díaz, tenga a bien, disponer personal de su dependencia para que se constituya en los domicilios afectados sitios en las calles: • Juana Azurduy 1701/1707 esquina 11 de Septiembre de 1888; Juana Azurduy 1761 Depto. “4”; • Juana Azurduy 1785 (solo fachada); • Juana Azurduy 1789/1791; • Juana Azurduy 1795, esquina 3 de Febrero; • Arribeños 3534; • Monroe 1216 Piso 3º Depto. “A”; • Grecia 3465 Deptos. “4” y “5”; • Núñez 1636 Depto. “3”; • Núñez 1873; • Núñez 1890; • 3 de Febrero 3492; • Manuela Pedraza 1818 /1822 Piso 3º Depto. “A”; • 11 de Septiembre de 1888 alturas 3249, 3420 y 3442; todos de esta Ciudad; a fin de inspeccionar y adoptar las acciones necesarias para garantizar la seguridad estructural.

2) Recomendar a la Directora General de Fiscalización y Control de Obras de la Agencia Gubernamental de Control del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, arquitecta María Belén Taccone, tenga a bien, disponer personal de su dependencia para que se constituya en la obra objeto de la denuncia ubicada en la calle Arribeños 3455 de esta Ciudad a fin de verificar el cumplimiento de la normativa vigente.

*3) Recomendar a la Secretaria de Ambiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, doctora Inés Gorbea, tenga a bien, arbitrar los medios necesarios para la **realización de un estudio de suelos** en el polígono comprendido por la calle Manuela Pedraza, las vías del ex Ferrocarril General Mitre, y las Avdas. Crisólogo Larralde y Del Libertador de esta Ciudad, por medio de las dependencias a su cargo o bien mediante una contratación externa y adoptar las acciones que consideren necesarias.*

Cabe destacar que en cada una de las resoluciones de la Defensoría del Pueblo se indica que los daños constatados no son ocurrencias aisladas y sin nexo, sino que tienen causas comunes relacionadas con movimientos de suelos en la zona por lo cual recomiendan que se hagan, además de las inspecciones a cada edificio afectado, estudios de suelo y análisis de riesgo en el polígono delimitado por las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Av. Crisólogo Larralde, la Av. Del Libertador y la Av. Congreso de la Ciudad de Buenos Aires.

El 27 de Septiembre 2023 se realizó una reunión en la sede de la Comuna 13 donde estuvieron presentes autoridades de la Comuna N° 13, funcionarios de la Secretaria de Desarrollo Urbano y vecinos afectados.

El objetivo de la reunión era la presentación de un estudio de suelos realizado por un ingeniero contratado por la Secretaría de Desarrollo Urbano. Como el ingeniero no se hizo presente, la presidenta de la Junta Comunal de la Comuna 13 hizo una presentación oral del estudio cuya transcripción ocupa cinco párrafos en los cuales se descarta que haya una relación entre las construcciones en la zona y los daños a las casas y se afirma que serían solo 9 los reclamos presentados.

“INFORME PRESENTADO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, cuya autoría corresponde a José Luis Guerrero, ingeniero en suelos:

Estimado, tengo el agrado de dirigirme a Usted (está dirigido a Álvaro García Resta, Secretario de Desarrollo Urbano, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires), para exponer en la presente nuestras observaciones con referencia a la visita realizada en conjunto con las autoridades de la Comuna y personal del Gobierno de la Ciudad a un sector del barrio de Núñez, donde, según informaciones suministradas por algunos vecinos, diversas propiedades manifiestan signos de deterioro estructural, cuyo origen, tiempo de aparición y obviamente causas no resultan evidentes.

Tras inspeccionar las propiedades afectadas mediante un reconocimiento visual de los sitios y un análisis del material fotográfico aportado por los vecinos afectados, podemos concluir que los daños que se manifiestan en estas propiedades no guardan relación con los edificios que están siendo ejecutados en la zona. Estas obras se encuentran lo suficientemente alejadas de los sitios relevados como para poder generar este tipo de daños, la más próxima se encuentra a tres cuadras.

Al mismo tiempo, los agrietamientos observados resultan problemáticas puntuales específicas de las viviendas afectadas y no responden a un fenómeno generalizado en la zona, ya que no se replican de manera generalizada en el área relevada. Y a nuestro criterio presentan causales comunes pues sus características no resultan concordantes con un único causal; es decir, que se presentan fisuras horizontales, verticales y en menor cantidad se encuentran las típicas fisuras a 45 grados que generalmente responden a movimientos verticales.

Los daños observados tienen características concomitantes con circunstancias localizadas y específicas a las propiedades en cuestión o al área inmediatamente circundante a las mismas, como pudieran ser construcciones en mal estado que presenten pérdidas localizadas, vicios de construcción o circunstancias propias del paso del tiempo y la falta de mantenimiento de las estructuras.

Por último, debe tenerse en cuenta que la cantidad de viviendas afectadas no resulta significativa, eran nueve los reclamos³. Esta circunstancia permite presuponer que no se trata de un fenómeno que responda a una “etiología aerial”.

Direcciones de las viviendas relevadas en este Informe:

- *Grecia 3465.- departamentos 4 y 5.*
- *Juana Azurduy 1789/91.*
- *Núñez 1890.*
- *Tres de Febrero 3492.*
- *Juana Azurduy 1707.*
- *Manuela Pedraza 1822. Tercer piso, departamento A.*
- *Rafael Hernández 2680.*
- *Tres de Febrero 3470.*
- *Tres de Febrero 3545”.*

La Transcripción completa de la reunión del 27 de Septiembre 2023 en la Comuna 13 se acompaña como prueba al igual que el audio de la reunión al cual se podrá acceder a través del siguiente link: https://drive.google.com/drive/folders/1G5tJR5O0XrIVcq4WL_m5IEUBa7JzOilw?usp=sharing

Cabe destacar que el GCBA no puso a disposición de la ciudadanía este informe de los cuales suponemos que en dicha reunión se leyeron las conclusiones porque no se leyó ninguna fundamentación técnica para las conclusiones arribadas.

Luego de esta reunión, el GBCA no realizó ningún otro informe o evaluación de la situación y causas de las viviendas dañadas.

Los vecinos presentes en la reunión cuestionaron el reporte presentado y pidieron que se les envíe el estudio de suelos por escrito lo que no sucedió hasta la fecha. También cuestionaron el número de nueve reclamos mencionados en el informe ya que son muchos más los casos registrados de casas dañadas cuyos dueños dirigieron cartas de reclamos a la Comuna.

Las conclusiones de este informe contradicen los análisis de causas presentados en las resoluciones de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad durante diez años y las expuestas en los reportes de la Guardia de Auxilio y Emergencia sobre las inspecciones realizadas a casas dañadas en la zona que apuntan todos a un fenómeno de área probablemente ligado a los efectos de la depresión de la napa freática en grandes obras en el vecindario sobre edificios con determinadas características.

En el informe N° IF-2023-38207654-GCABA-DGGAYE, de la **Dirección General de la Guardia de Auxilio y Emergencias, elaborado por el Arq. Gustavo Motta (Documental N° 5)**, en fecha 5 de septiembre de 2023, en el Expte. Administrativo N° Expediente 2023-24178613-GCBA-MGEYA, se expresó:

“3. Breve reseña de antecedentes del Barrio de Núñez

A partir de la anexión del Pueblo de Núñez al Ejido de la Capital Federal en el año 1873, y convertirse en Barrio de Núñez, esta zona pantanosa costera comienza a tener un desarrollo acelerado sobretodo a partir de 1920, fruto del afán de trazado de calles y loteos para producir el asentamiento de actividades residenciales, deportivas y de comercio inherentes a la estructura de un barrio que buscaba consolidarse de manera continua al límite con el barrio de Belgrano y la costa del Río de la Plata.

Esta zona costera de origen pantanosa y baja con respecto al nivel del Río de la Plata fue escenario de obras de rellenamiento, movimiento de suelos y trabajos de infraestructura hidráulica y sanitaria, no siempre realizados de manera correcta; rellenos caracterizados por su heterogeneidad lo cual no permite una clasificación única del subsuelo,

agregando dificultades para estudiar el suelo entre -1 y -20m, ya que se encuentran diferentes tipos de arcillas, incluso expansivas, mezcladas con arena y diferentes tipos de limo

4.- Estado de Situación

Como consta en el informe de la Defensoría del Pueblo, Resolución N°795/23:

... "En el plano topográfico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede observarse que la zona de Núñez está entre las más bajas de la Ciudad (de 0 a 10 msnm). Asimismo, el plano de Riesgo de inundaciones elaborado por el Sistema de Información Geoespacial del Atlas Ambiental de Buenos Aires, muestra que el barrio cuenta con un amplio sector afectado por esa problemática. El informe 'Características geotécnicas', elaborado por Horacio V. Rimoldi y Héctor J. M. Morrás para el Atlas Ambiental de Buenos Aires, indica lo siguiente: '...Los suelos finos se clasifican en tres grupos: limos inorgánicos (M), arcillas inorgánicas (C), y limos y arcillas orgánicas (O). A su vez cada uno se subdivide según tengan límites líquidos menor del 50% (L) o mayor del 50% (H)... Cuando se aplican distintos esfuerzos, los suelos pueden deformarse hasta ciertos límites, los que dependen fundamentalmente de sus contenidos en arcillas y humedad. Aquellos con alto contenido de arcilla CH y CL generalmente presentan mayores índices de plasticidad que los que tienen mayor contenido en limo MH e incluso los orgánicos OL y OH... Todos los terrenos ubicados en cotas inferiores a 6m poseen características desfavorables para la urbanización, dado las proporciones variables de arcillas expansibles y las malas condiciones de permeabilidad.

Estos materiales aparecen principalmente en la zona norte y sur; la primera corresponde a una zona con una alta densidad poblacional (Belgrano, Núñez, Saavedra y Palermo) por lo que al menos parte de los problemas edilicios en esas zonas se deben a las características geotécnicas del sustrato. Debe tenerse presente que las áreas de relleno ganadas al río son terrenos inestables y poseen altas tasas de subsidencia. A su vez, la presencia de sedimentos arcillosos y la humedad propia de estas áreas dificulta la compactación de los terrenos. Las mencionadas características generan limitaciones en la construcción de grandes obras por debajo de los 5 msnm (metros sobre el nivel del mar) en el ámbito de la Ciudad'. Sin embargo, estas dificultades topográficas y geotécnicas no impidieron el crecimiento de la Ciudad en estas zonas, e incluso sobre la Avda. Del Libertador, a lo largo de todo su recorrido, se encuentran algunos de los inmuebles de mayor altura de la Ciudad...".

La carta Geológico-Geotécnica de la Ciudad de Buenos Aires elaborada por el Servicio Geológico Minero Argentino y el Departamento de Geología de la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales de la Universidad de Buenos Aires define claramente esta zona como "Relleno Antrópico Heterogéneo colindante con limos y arcillas loessoides',

Está claro que dicho límite es prácticamente imposible de definir de manera exacta, con lo cual se suma otro factor de incertidumbre en lo que respecta a la composición del subsuelo de la zona; lo único que está claro es que es de procedencia antrópica y heterogénea.

Vale decir, que este suelo que abarca el barrio de Núñez es inestable y con alta tasa de subsidencia; entendiendo por subsidencia el hundimiento del terreno, debido normalmente a la existencia de cavidades subterráneas tanto de origen antrópico como natural.

*Este fenómeno tiene una capacidad alta de daño de construcciones situadas en esa zona, pero no afecta por igual a todas las construcciones: **Afecta únicamente a aquellas construcciones que tienen cimientos que trabajan a la compresión, es decir todas las viviendas construidas desde 1910 a 1950 aproximadamente que no poseen zapatas y cimientos de Hormigón armado.***

Estas patologías; fisuras varias, hundimiento de pisos, fisuras en encuentros de muros verticales, asentamiento diferencial de fundaciones, fisuras en techos, terrazas y frentes de viviendas no son fenómenos recientes, sino que son de larga data, por lo descrito anteriormente, a lo que hay que agregar las bajantes y subidas del ciclo natural diario del Río de la Plata, por lo que los habitantes de estas viviendas han convivido con estas patologías en un grado leve a moderado.

Pero a partir del año 2010 cuando se comienzan a construir edificios de gran altura (25 a 30 pisos) sobre Av. Libertador, edificios estos que cuentan con subsuelos de cocheras y salas de máquinas en una cota inferior a los -15 m de profundidad o más, estas patologías no solamente se han incrementado en cantidad sino también en potencial peligrosidad, debido a que los sótanos de estos edificios tienen que ser permanentemente drenados para deprimir el nivel de la napa freática (de otro modo estos subsuelos estarían irremediablemente inundados); además por el sistema combinado de fundaciones profundas de pilotaje, existe la posibilidad del descabezamiento del Acuífero confinado Puelche, con la consecuente pérdida de presión estática que no solamente significa pérdida de resistencia del suelo, sino que también significa la desaparición de capas de suelo produciendo socavones de elevada magnitud, circunstancia ésta que no afecta a estos grandes edificios porque todo su sistema estructural y de fundaciones trabaja a la flexión; Pero sí afecta a todas las viviendas que tienen fundaciones de ladrillos u hormigón pobre, es decir, fundaciones que trabajan a la compresión, así que no es casual que todas las viviendas objeto de este informe presenten estas patologías descritas anteriormente

Estos movimientos extremos y sus consecuentes socavones en el subsuelo a profundidades entre -1 y -10m se producen de una forma difícil de investigar ya que en el área comprendida por este estudio están los valles de inundación y las salidas estuariales del Arroyo Medrano y el Arroyo White.

Sumado a esto, el arroyo Medrano en su salida estuarial presenta una cantidad considerable de entubados y espiches (pinchamientos) desde hace más de 90 años, dificultando todavía más el control y la verificación del efecto de estas anomalías en todo el subsuelo del barrio de Núñez.

Es por estas razones que cualquier estudio de suelos va a tener resultados magros y van a dar a lugar conclusiones parciales y erróneas, por no poder abarcar superficialmente la heterogeneidad extrema de estos rellenos del suelo pantanoso, sumado a la dinámica de subidas y bajantes naturales del Río de la Plata, sumada a los efectos de la Sudestada, más la continua depresión de la napa producida por las nuevas construcciones en altura y los pasos bajo nivel de Ferrocarril, más el posible descabezamiento del Acuífero Puelche producido por los sistemas de pilotaje de las nuevas construcciones en altura.

*El área de a estudiar señalada por la Resolución 795/23 se refiere a las locaciones incluidas dentro del polígono comprendido por la Avda. Congreso, las vías del ex Ferrocarril Mitre, la Avda. Crisólogo Larralde y la Avda. Del Libertador". **Sin embargo, los daños potenciales pueden extenderse más allá de este perímetro debido a que no hay trazado un mapa de amenazas del subsuelo,** y además los distintos tipos de suelo de relleno no están estratificados de forma fehaciente ni documentada, habiéndose detectado hundimientos de veredas y suelos. Son 46,6 Ha, equivalentes a 466212 m², si consideramos que para tener un mapa medianamente aproximado deberíamos tener una exploración de suelo cada 4m², nos da un total de 116553 tomas de exploración de suelo, trabajo de una inversión económica considerable a U\$S 500 promedio cada estudio, da un total de U\$S 58,3 millones de U\$S; cifra a toda vista imposible de concebir porque estos estudios de suelo tampoco serían concluyentes para el caso a estudiar ya que faltan variables que no contemplan estos estudios.*

5.- A continuación, se detallan los daños verificados en locaciones descriptas en la Resolución 795/23

Juana Azurduy 1707 esquina 11 de Septiembre:

Vivienda unifamiliar con muros de mampostería portantes y fundación trabajando a la compresión, con local comercial en esquina de aprox. 90 años de edad, con reformas parciales, de una sola planta con sótano bajo local comercial en esquina.

Interior: Se verifican fisuras en unión de piso y muros portantes, en varias estancias de la vivienda; inclinación y leve hundimiento de piso en sala estar

Exterior: fisura entre vereda peatonal y límite de muros portantes en línea oficial, hundimiento de vereda en ese límite; posible pérdida de agua en medidor AySA de vereda por fisura de cañería de salida hacia vivienda.

Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural.

Juana Azurduy 1761 dep 4

Edificio multifamiliar con estructura independiente de Hormigón Armado, con fundación trabajando a flexión.

No se observan fisuras en su estructura, ya que esta tipología estructural trabaja a la flexión.

Solo se observan fisuras incipientes en el suelo de patio de Planta Baja.

Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural

Juana Azurduy 1789

*Vivienda unifamiliar en Planta Baja y un piso con reforma y ampliación parcial en sector delantero frontal; con fundaciones trabajando a la compresión; se observa hundimiento de piso en Línea oficial con dificultad de apertura de portón de entrada. Esta vivienda sufrió una **rotura de cañería de gas debido al descenso de muro portante**, a su vez se observan fisuras en pared y piso de desprendimiento entre construcción original (atrás) y nueva ampliación (adelante), a nivel de cocina en Planta Baja. A su vez se observa inclinación de piso de living con declive hacia muro portante perpendicular a Línea Oficial, esta inclinación comienza aproximadamente a 40 cm de dicho muro.*

Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural; sin embargo, se recomienda seguir muy de cerca la evolución de estas anomalías para prevenir daños mayores, y además se conforma notificación para que el ocupante de la vivienda contrate a un profesional matriculado en CABA para atender a ese seguimiento.

Juana Azurduy 1785

Vivienda unifamiliar de Planta Baja y un piso alto, con reforma y ampliaciones varias, con estructura de muros portantes de mampostería y fundaciones trabajando a la compresión.

Se observan fisuras diagonales varias en fachada de mampostería, signos de humedad y fisuras en encuentro de vereda con muro de fachada.

En el interior se observan desprendimientos de zócalos por humedad ascendente de cimientos como así también descenso y hundimiento leve de pisos.

En terraza accesible se observan fisuras y desprendimiento de cuerpo de 1er piso con medianera colidante desde el exterior.

Se deja constancia que los propietarios poseen y han mostrado a este agente los planos originales de la edificación, siendo el único caso de los relevados que posee dicha documentación en perfecto estado de conservación

Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural

3 de Febrero 3363 PB 1

Edificio de vivienda multifamiliar con estructura de Hormigón Armado de PB y 3 pisos altos, con fundaciones trabajando a flexión.

Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural.

Núñez 1826

*Vivienda unifamiliar de Planta Baja y un piso con reformas integrales con respecto al original Interior: se observan fisuras varias en encuentro de piso y muros portantes, inclinación de piso en planta baja hacia el Suroeste
Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural*

Núñez 1873

Vivienda unifamiliar con estructura de muros portantes y fundaciones trabajando a la compresión.

Se observan fisuras en encuentro de muros portantes con muros divisorios, como así también fisuras en encuentro de muro y cabios de madera de cubierta de tejas cerámicas en pendiente, también se observan fisuras en piso con encuentro de paredes, y dificultad de cierre de puertas por desacomodamiento de marcos de chapa de acero doblada.

Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural.

11 de Septiembre 3420

Vivienda unifamiliar de Planta Baja y un piso alto con estructura de muros portantes y fundaciones que trabajan a la compresión, esta vivienda tuvo una reforma importante hace algunos años; se observa fisura paralela y colindante a Línea oficial en fachada tanto del lado interior como exterior de la vivienda

Al momento de la inspección no se observan signos de posible colapso estructural

Núñez 1642

Vivienda multifamiliar tipo PH con muros de mampostería portante y fundaciones trabajando a la compresión, con pasillo lateral colindante a medianera Este que comunica a las distintas unidades funcionales.

*Esta vivienda no figura en el informe de la resolución 795/23 de la defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires y este agente ha llegado a ella por indicación de muchos vecinos de la zona; **sin embargo es la única vivienda de las efectivamente relevadas que posee un daño estructural importante en una ampliación del cuerpo original de mampostería**, con una grieta pasante que ha separado el cuerpo de la ampliación, y además en ese mismo cuerpo se ha producido una fisura vertical que produjo una inclinación incipiente hacia medianera, por lo cual se confecciona el Acta de Emergencia N°255/23 ordenando un apuntalamiento preventivo en forma de puente a medianera para prevenir colapso estructural parcial.*

En este mismo cuerpo de ampliación de la vivienda se observa hundimiento e inclinación con diferencia de desnivel de 3cm en una longitud de 40 cm, colindante con ubicación de artefacto cocina. Se observa fisura importante en diagonal en baño de Planta Baja, y fisuras diagonales ascendentes a partir de esquina superior de marcos de madera de puertas y ventanas.

También se observa hundimiento e inclinación de piso de patio, que ha producido que el agua de lluvia no llegue a desaguar en la rejilla colocada a

tal fin, produciendo acumulación de agua y filtraciones no deseadas a parte baja de muros portantes y sus respectivos cimientos.

A su vez es de destacar fisuras paralelas a medianera en escalera de subida a terraza accesible, algunas de estas fisuras fueron selladas hace algunos años, pero se han vuelto a abrir, lo que denota que hay un asentamiento diferencial en la fundación de esta vivienda.

Se recomienda un seguimiento estricto de todas las anomalías observadas, para prevenir futuros daños mayores, y además se conforma notificación para que el ocupante de la vivienda contrate a un profesional matriculado en CABA para atender a ese seguimiento.

(...)

Conclusiones

Si bien este informe no posee carácter de peritaje, el estudio y la investigación preliminar de este agente puede sugerir una posible solución definitiva a este problema, porque conforme se vayan asentando en la zona más edificios de altura con subsuelos que obligan a drenar permanentemente la napa freática y otras más debajo de ésta, sumado a fundaciones profundas de pilotaje que descabezan el techo del acuífero confinado Puelche, los daños a estas viviendas y a otras no incluidas en este informe se irán agravando.

*El común denominador de la **totalidad de viviendas dañadas coincide con que esas viviendas poseen estructuras de tipo isostático con fundaciones que trabajan a la compresión**, y por todo lo expuesto en el punto 2, 3 y 4 de este informe, la solución definitiva a este problema es convertir las fundaciones de todas estas viviendas para que puedan trabajar a la flexión, esto es prepararlas para que puedan flexionar cada vez que se produzcan socavones en el subsuelo, y permitir una mitigación de daños estructurales importantes sostenida en el tiempo de vida útil de las mismas, que con esta solución se extendería al tiempo de vida útil diseñada por sus constructores originales”.*

En el informe de la **Dirección General de la Guardia de Auxilio y Emergencias, elaborado por la Arq. Mabel Bonanno**, en fecha 5 de junio de 2023, en el Expte. Administrativo N° EX - 2023-21103492-GCBA-DGGAYE (Documental N° 6), se expresó:

“A Solicitud de la Defensoría Del Pueblo, se relevaron los siguientes domicilios: 1) Juana Azurduy 1785/1789/1761 (Depto 4);2) Arribeños 3534;3) Monroe 1216;4) Grecia 3465. En todas estas locaciones revisadas, más las observadas por denuncias de vecinos en el lugar, se constatan grietas compatibles con asentamientos de fundaciones por el trabajo de movimientos de substratos inferiores.

Los tipos de suelos predominantes en CABA son de textura franco-arenosa a arenosa, y faltos de estructura en superficie. Estas condiciones los convierten en altamente susceptibles a la degradación por efecto de la

supresión de napas bajo el mismo, lo cual perjudica las cimentaciones de casas u edificios.

De tal forma, se observaron patologías idénticas en más de 10 cuadras a la redonda.”

El 17 de noviembre 2023, el Juntista Comunal de la Comuna 13, el Sr. Diego Achile, dirigió una nota (NO-2023-42939861-GCABA-COMUNA13 – Documental N° 07) a diferentes Direcciones del Gobierno de la Ciudad donde se expresaron en los siguientes términos:

“De mi mayor consideración:

*Considerando los graves problemas edilicios que vienen sufriendo los vecinos de Núñez con daños **de gran importancia y magnitud en sus viviendas y peligros ciertos en cuanto a su seguridad**, especialmente en el sector delimitado por la Av. Del Libertador, Crisólogo Larralde, vías del FFCC Mitre y Manuela Pedraza, a consecuencia de las mega construcciones desarrolladas en los últimos años, y que motivaron diversos reclamos encauzados a través de: Gestión Colaborativa (reclamos 00308606/23, 00343355/23, 00323507/23, 00373846/23, 00452925/23, 00515177/23, entre otros); de la Junta Comunal 13; de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad a partir del expediente 12487/23 y a través de oficios hacia la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFyCO) y hacia la Guardia de Auxilio y Emergencias (DGGAyE) solicitando disponer personal para que se constituya en los domicilios para realizar inspecciones, aclarar el origen de los daños provocados, adoptar las medidas necesarias, informar al respecto, realizar tareas de verificación de las condiciones de estabilidad de los inmuebles, proceder al apuntalamiento si fuera necesario; la Subsecretaría de Emergencias por medio de la resolución 2001/10 recaída en la actuación 963/10 de la Defensoría del Pueblo; la Subsecretaría de Planeamiento por resolución 0021/11 recaída en la actuación 963/10 de la Defensoría del Pueblo; el Ministerio de Desarrollo Urbano a través de la resolución 2066/12 recaída en la actuación 963/10, resolución 0249/11 recaída en la actuación 3408/10, resolución 920/11 recaída en la actuación 3408/10, de la Defensoría del Pueblo; la Secretaría de Ambiente por medio de la resolución 795/23 de la Defensoría del Pueblo; el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental a través de la resolución 795/23 de la Defensoría del Pueblo; la Dirección General de Guardia de Auxilio y Emergencias (DGGAyE) por resolución 795/23 de la Defensoría del Pueblo; la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras (DGFyCO) por resolución 795/23 de la Defensoría del Pueblo; el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) por medio de la resolución 795/23 de la Defensoría del Pueblo;*

Considerando el compromiso público del Jefe de Gabinete de la Ciudad en la Legislatura a principios de julio de este año en cuanto a la realización de un estudio de suelos de parte del Gobierno de la Ciudad en el sector mencionado más arriba;

Considerando la fallida reunión con los vecinos afectados convocada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del día 27 de septiembre último en la cual se iba a exponer un estudio relacionado con la problemática, y resultó en una escueta presentación oral, con el compromiso asumido por los responsables de enviar a los vecinos el referido estudio, para lo cual constituyeron un grupo de whatsapp, y que a la fecha y a pesar de los pedidos de los afectados no fue remitido;

Se solicita la remisión de todas las actuaciones y acciones desarrolladas bajo su competencia en lo concerniente a los reclamos por los daños que afectan a los vecinos de los siguientes domicilios:

Juana Azurduy 1785; Arribeños 3534; Juana Azurduy 1761 depto.4; Monroe 1216 Piso 3 depto. A; Juana Azurduy 1789; Grecia 3465 deptos. 3, 4 y 5; Núñez 1636 depto. 3; Núñez 1890; Juana Azurduy 1789/1791; 3 de febrero 3492; 11 de septiembre 3240 y 3442; Juana Azurduy 1800; Juana Azurduy y 11 de septiembre; Núñez 1873; Manuela Pedraza 1818/1822; Juana Azurduy 1795; 11 de septiembre 3249; Manuela Pedraza 1818 Piso 3 depto. A; Juana Azurduy 1701/1707; Juana Azurduy 1785; Juana Azurduy 1761; Arribeños 3534; 11 de septiembre 3249, 3420 y 3442; 3 de febrero 3491 Piso 2 depto. E; Juana Azurduy 1638; Arribeños 3416; Juana Azurduy 1561; Juana Azurduy 1553; 3 de febrero 3491 Piso 1 depto. C; 3 de febrero 3491 depto. F; 3 de febrero 3545; Juana Azurduy 1761 depto. 8; Núñez 1826; Núñez 1642; 3 de febrero 3446; Núñez 1597; Juana Azurduy 1761 depto. 4; 3 de febrero 3470; 11 de septiembre 3376; 3 de febrero 3491 PB B; Arribeños 3530; 11 de septiembre 3505.”.

La misma nota fue dirigida el 17/11/23 a la Dirección de la Guardia de Auxilio y Emergencias, a la Subsecretaria de Emergencias, a la Dirección General de Planeamiento Urbano y al Banco Ciudad y el 22/11/23 a la Secretaria de Ambiente, a la Secretaria de Desarrollo Urbano y a la MJGGC. (Documental 55 a 61).

La Dirección de Planeamiento Urbano respondió el 21 de noviembre de 2023 (Documental N° 62) diciendo que *“Atento a lo solicitado se informa que no existen actuaciones administrativas emitidas por esta Dirección respecto a solicitudes y/o reclamos por daños, como así tampoco acciones desarrolladas concernientes a los domicilios detallados, toda vez que la consulta involucra competencias de diversas áreas dentro del GCABA que no corresponden a esta unidad de organización”.*

Las restantes entidades públicas destinatarias de las notas no contestaron.

II.B. DAÑOS CONSTATADOS

Entre enero y noviembre de 2023 se registraron reclamos de propietarios cuyos inmuebles se vieron afectados por deterioro edilicio en las calles 11 de Septiembre 1888, 3 de Febrero, Arribeños, Grecia, Juana Azurduy, Manuela Pedraza y Nuñez.

Se presentan las Direcciones donde están documentados daños, no siendo una lista exhaustiva ya que el GBCA no hizo un relevamiento sistemático en todas las manzanas donde se registraron reclamos.

Tabla 1 Direcciones de los edificios donde hay registro de daños

DIRECCIÓN	FUENTE	N° de Documental
3 de Febrero 3491 PB B	Reclamo via comuna 13	08
Nuñez 3505	Reclamo via comuna 13	10
3 de Febrero 3491 1º C	Reclamo via comuna 13	11
Juana Azurduy 1761 Dept. 8	Reclamo via comuna 13	12
Nuñez 1597	Reclamo via comuna 13	13
Nuñez 1873	Reclamo via comuna 13	14
Grecia 3465 Dto 5	Reclamo via comuna 13	15
Nuñez 1890	Reclamo via comuna 13	16
Arribeños 3530	Reclamo via comuna 13	17
3 de Febrero 3491 2º F	Reclamo via comuna 13	18
11 de Septiembre 3378	Reclamo via comuna 13	19
Juana Azurduy 1553 4º A	Reclamo via comuna 13	20
3 de febrero 3545	Reclamo via comuna 13	21
3 de febrero 3492	Reclamo via comuna 13	22
3 de febrero 3470	Reclamo via comuna 13	23
Nuñez 1605	Reclamo via comuna 13	24
Juana Azurduy 1761 Dept 4	Reclamo via comuna 13	25
3 de Febrero 3491 2º E	Reclamo via comuna 13	26
3 de febrero 3446	Reclamo via comuna 13	27
Juana Azurduy 1701/1707	Reclamo via comuna 13	28
Manuela Pedraza 1818 3 A	Reclamo via comuna 13	29
Grecia 3465 PB 3	Reclamo via comuna 13	30
Juana Azurduy 1785	Reclamo via comuna 13	31
Nuñez 1642 PB A y B	Reclamo via comuna 13	32
11 de septiembre 3249	Reclamo via comuna 13	33
Juana Azurduy 1638	Reclamo via comuna 13	34
Grecia 3465 Depto 4	Reclamo via comuna 13	35
Juana Azurduy 1789/91	Reclamo via comuna 13	36
Nuñez 1636 dpto 3	Reclamo via comuna 13	37

Nuñez 1826	Reclamo via comuna 13	38
Arribeños 3416	Reclamo via comuna 13	39
11 de septiembre 3420	Incluido en Reporte Guarda de Auxilio y Emergencias	04
3 de Febrero 3363 PB1	Incluido en Reporte Guarda de Auxilio y Emergencias	04
Nuñez 1788	Incluido en nota comuna 17/11/23	07
3 de febrero 3376	Incluido en nota comuna 17/11/23	07
11 de septiembre 3240	Incluido en nota comuna 17/11/23	07
11 de septiembre 3530	Incluido en nota comuna 17/11/23	07
Arribeños 3417	Incluido en nota comuna 17/11/23	07
3 de Febrero 3218		
3 de febrero 3373		
11 de septiembre 3505		

En la **Documental N° 8 a 39** se acompañan la constancia de reclamo de vecinos afectados y fotografías de los daños de sus viviendas.

En la **Documental 41 a 44** se acompañan Informes técnicos sobre el estado del edificio correspondientes a las viviendas sitas en la calle 3 de Febrero 3470, en la calle Arribeños 3450, y en la calle 3 de Febrero 3446 y Juana Azurduy 1561.

Entre los daños denunciados en las viviendas dentro de este polígono se encuentran:

- a) descalce de estructuras,
- b) grietas y rajaduras en muros y cerramientos,
- c) desprendimientos de mamposterías,
- d) hundimiento de pavimentos internos y externos,
- e) pérdidas en instalaciones de servicios domiciliarios externas e internas de las diferentes viviendas,
- f) fisuras y rajaduras en medianeras,
- g) incremento de daños por humedad,
- h) hundimiento de veredas,
- i) ventanas y puertas que no abren/cierran hasta impedir la entrada a las viviendas.

En muchos casos los propietarios realizan reparaciones periódicas pero los daños se reproducen y se agravan. En algunos casos fue necesario proceder a apuntalamiento de elementos estructurales para evitar derrumbes

En el año 2023 se señalaron daños similares en más de 40 viviendas en 14 cuadras sin contar los reclamos presentados en los años 2008/2010 en la misma zona de las cuales solo se tiene registro de algunas direcciones.

Los informes técnicos hablan de grietas, fisuras y hundimientos compatibles con asentamientos de fundaciones por el movimiento de estratos inferiores y apuntan como posibles causas a la depresión de la napa freática y las vibraciones causadas por tránsito de grande porte ambas asociadas a la realización de obras de grande envergadura en **las inmediaciones como edificios de gran altura y dos pasos bajo nivel en el cruce de la Av Crisologo Larralde** y de la calle Manuela Pedraza con las vías del FFCC Mitre.

Las inspecciones realizadas en 2010/2011 por la Guardia de Auxilio de la Ciudad y por la Defensoría del Pueblo de la ciudad originadas en la actuación 963/10 que dio lugar a las resoluciones 2001/10 0021/11 y 2066/12 originaron en el reclamo de una propietaria cuya casa se encuentra en Montañeses al 2001. La resolución constata que

“Personal de esta Defensoría del Pueblo realizó una visita al barrio en la que pudo comprobar los daños que presenta el inmueble de referencia, así como otros edificios de la zona, sitos en las calles Montañeses, Iberá, Quesada, Arribeños y Guayra, entre otras. También se observaron fisuras en algunas fachadas y hundimientos diferenciales en las aceras que provocaron deterioros de las mismas y desplazamientos de umbrales y escalones, según puede observarse en las fotografías adjuntas.

En una visita anterior del Defensor Adjunto del Pueblo, señor Gerardo Gómez Coronado, manifestaron tener el mismo tipo de problemas los propietarios de las viviendas sitas en Montañeses 3031, Montañeses 3045, Montañeses 3098, Arribeños 3091 y Manzanares 1825.

Cabe mencionar que la vecina quien diera origen a la presente actuación, realizó esta denuncia ante el Centro de Gestión y Participación Comunal nº 13, por lo cual la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias visitó el inmueble del motivo emitiendo un informe, fechado el día 11 de julio de 2008, obrante de fs. 11 a 14, en el que informa que en el mismo “...han ocurrido deterioros serios por hundimiento de suelo, que ha provocado rajaduras importantes y desvinculación de mampostería...”. En referencia a la unidad nº 1 ubicada en la planta baja del inmueble, una de las más afectadas, señala que “...Se verifica tanto en los muros de fachada como en los tabiques interiores, como asimismo en el encuentro del piso con las paredes un asentamiento con desvinculación de la mampostería. La situación se está tornando grave por la envergadura de los daños en progreso que se registran...”.

Asimismo, el organismo antes mencionado realizó el relevamiento de toda la cuadra de la calle Montañeses entre Guayra y Campos Salles donde “...se observa un hundimiento continuo de la vereda y manifestaciones de rajaduras por asentamiento en los inmuebles en

ambos lados de la calle...” (lo resaltado es propio). Esta observación coincide con la realizada por esta Defensoría del Pueblo en la visita del día 5 de marzo de 2010, con lo cual se estima que sería factible la existencia de una problemática en los suelos de toda la zona ya que son varios los inmuebles afectados.”

En el Informe Técnico De la Guardia de Auxilio y Emergencias del 5 de junio 2023 (Documental N° 6) se expone lo siguiente:

MOTIVO: S/Verificación de la obra Arribeños 3417/55.-

**DIRECTOR GENERAL
GUARDIA DE AUXILIO Y EMERGENCIAS**

INFORME TÉCNICO

1.- De acuerdo a lo solicitado se informa sobre el resultado de la verificación realizada por la Arq. Mabel Bonano y el Arq. Gustavo Miguez, profesionales pertenecientes a la Gerencia Operativa Técnica de la Dirección General de Guardia de Auxilio y Emergencias.-

2.- A Solicitud de la Defensoría Del Pueblo, se relevaron los siguientes domicilios: 1) Juana Azurduy 1785/1789/1761 (Depto. 4);2) Arribeños 3534;3) Monroe 1216;4) Grecia 3465. En todas estas locaciones revisadas, mas las observadas por denuncias de vecinos en el lugar, se constatan grietas compatibles con asentamientos de fundaciones por el trabajo de movimientos de substratos inferiores.

Los tipos de suelos predominantes en CABA son de textura franco-arenosa a arenosa, y faltos de estructura en superficie. Estas condiciones los convierten en altamente susceptibles a la degradación por efecto de la supresión de napas bajo el mismo, lo cual perjudica las cimentaciones de casas u edificios.

De tal forma, se observaron patologías idénticas en más de 10 cuadras a la redonda.-



En los Informes Técnicos de inspecciones realizadas por profesionales contratados por algunos de los propietarios de inmuebles afectados se encuentran detalles de los daños registrados y evaluaciones de las posibles causas.

Extracto del Informe Técnico correspondiente al inmueble sito en la calle 3 de Febrero N° 3470 (Documental N° 41)

“La casa es una vivienda cuyo plano de antecedente es del año 1952, con muros de 45 cm de espesor, los cuales hacen suponer que sus fundaciones son zapatas corridas de ladrillos, lo cual cualquier deslizamiento que se produzca en la tierra, provocara el asentamiento dispar de las zapatas.”

“En el exterior se aprecian rajaduras de las paredes medianeras producto de los asentamientos diferenciales de sus fundaciones.

(...) Sin el estudio ajustado de las causas podría decir que las mismas se deben a que este sector se encuentra apoyado en un contrapiso sobre tierra natural al cual las vibraciones producto del tránsito de alto porte, como por la depresión de napas de las obras que se encuentran en actividad sobre Avda. Libertador, podrían ser parte de las causas del problema.”

En el Informe Técnico de la Arq. Jaquelina Lobasso correspondiente al inmueble sito en la calle 3 de Febrero N° 3446 (Documental N° 43), se puede leer:

“En la recorrida a dicho edificio se pueden apreciar a simple vista rajaduras de importante porte, mostrando a simple vista como el suelo se encuentra en franco deslizamiento vertical hacia abajo.” (...)

“Como se puede ver en el registro fotográfico las rajaduras son de gran importancia y muchas de ellas se muestran peligrosas, tanto para los usuarios del local como para los peatones que utilizan la vereda de dicho local.

En la recorrida con el propietario nos comenta que dichos problemas comenzaron en un periodo de no más de 5 a 6 años atrás, en donde también se remiten los problemas de varios de los propietarios de la cuadra.”

En el informe técnico de la inspección realizada en el inmueble de la calle **Arribeños N° 3450 (Documental N° 42)**, el Arq. Adolfo Puissegur indica en sus conclusiones:

“La vivienda propiedad del Sr. Daniel Szmulewicz está siendo afectada por la obra de las Torres Quantum Bellini – Libertador.

Consecuencia de ello ha sido y seguirá siendo afectada su estructura de mampostería, sufriendo rajaduras y grietas de forma generalizada, a todo lo largo del inmueble, con descensos diferenciales de la mampostería, los cuales avanzan hasta la piscina localizada en el fondo del terreno, donde también se observa como un espejo tomado a la mampostería se ha quebrado, consecuencia de los movimientos denunciados.

Los vidrios del ventanal de la entrada están rotos en varias partes, los vidrios del cobertizo de los automóviles también se han roto. Todo ello producto de las vibraciones y movimientos no deseados a los que se ve sometida esta vivienda.

Como consecuencia de todas estas acciones externas a las que se ve sometido este inmueble, hace unos pocos días, sucedió lo explicado en el punto 3.2 del este informe, el caño que alimenta con gas natural a la vivienda se ha roto, en coincidencia con una grieta que se produjo en la mampostería, producida por el descenso de una parte de la pared, vinculada al asentamiento diferencial de los cimientos, lo que produjo un esfuerzo de corte sobre la cañería, la cual obviamente no está dimensionada para tomar esfuerzos de esa naturaleza, motivo por el cual se produjo la rotura de ese caño por esfuerzo de corte y como consecuencia de ello la fuga incontrolada de gas. Afortunadamente esta rotura se produjo en una pared que se encuentra en un patio de la vivienda y no dentro de ella, donde las consecuencias pudieron haber sido otras.

Estas mismas obras también generaron la rotura de las cañerías rígidas de calefacción insertas en los contrapisos, las que debieron ser reemplazadas, también fue afectada la piscina con desprendimientos

parciales del revestimiento, pérdida de agua y generando un movimiento diferencial de la fundación de esta, produciendo su pérdida de nivel. Consecuencia de esta obra también se han producido movimientos que han roto las capas aisladoras horizontales de cimientos y contrapisos, con el consiguiente ingreso de humedad, el que muy probablemente se incremente al momento que se normalicen los niveles de la napa freática. Todas las roturas detalladas, capas aisladoras, cañerías del sistema de calefacción determinaron un proceso de ingreso de agua y humedad que afecto los pisos de entablonada de madera de la planta baja y obviamente la pintura de la totalidad de las paredes afectadas reemplazadas, también fue afectada la piscina con desprendimientos parciales del revestimiento, pérdida de agua y generando un movimiento diferencial de la fundación de esta, produciendo su pérdida de nivel. Consecuencia de esta obra también se han producido movimientos que han roto las capas aisladoras horizontales de cimientos y contrapisos, con el consiguiente ingreso de humedad, el que muy probablemente se incremente al momento que se normalicen los niveles de la napa freática. Todas las roturas detalladas, capas aisladoras, cañerías del sistema de calefacción determinaron un proceso de ingreso de agua y humedad que afecto los pisos de entablonada de madera de la planta baja y obviamente la pintura de la totalidad de las paredes afectadas.”

Hasta la fecha los vecinos afectados no tuvieron respuesta a sus reclamos y siguen cargando solos con los gastos de reparación y mantenimiento de sus casas.

Además de reclamar por una solución estructural y definitiva a los problemas que sufren sus viviendas, los vecinos solicitaron la suspensión de la obra de Arribeños al 3455 (Torres quantum Bellini) hasta que se determinen las causas de los daños que sufren sus viviendas.

De forma preventiva, los vecinos pidieron también que no se autorice una obra prevista en la calle Arribeños al 3417, al lado de las torres Quantum Bellini que consiste en una torre de 77 m fruto de un convenio urbanístico con factibilidad que aguarda su aprobación por la legislatura (Documental N° 46).

Una vecina afectada propietaria del inmueble de la calle Juana Azurduy 1535 4° A se expresaba en estos términos en una carta dirigida a la Defensoría del Pueblo de la Ciudad el 9 de octubre 2023 (Documental N° 47):

“Asunto: PERJUICIOS POR CONSTRUCCIÓN TORRES, MANZANA ENTRE CALLES AVDA LIBERTADOR, NUÑEZ, ARRIBEÑOS, JUANA AZURDUY.-- ALTURA LIBERTADOR 7300.- DETENCIÓN OBRAS PROYECTADAS Y EN CONSTRUCCIÓN.

Les escribo para hacerle saber mi preocupación acerca de la situación de deterioro edilicio que ha ocurrido en la propiedad horizontal que ocupo y

en los hogares de mis vecinos, debido a la construcción de las torres con dirección que se acredita según permiso otorgado por dependencia oficial en NUÑEZ 1536, esquina Av Libertador y Núñez, la cual fue permitida sin el correspondiente estudio de impacto ambiental.

OBRA SITUADA EN NUÑEZ 1536, VÉASE IMAGEN ADJUNTA. DOS TORRES YA EDIFICADAS, CON SUBSUELO DE VARIOS PISOS. OBRA INICIADA Y CON AVANCES SUSTANCIALES DURANTE LA MISMA PANDEMIA.

Desde el inicio de la construcción de estas torres, PROPIETARIOS DEL EDIFICIO QUE OCUPA Y VECINOS DE LA ZONA hemos notado un aumento significativo en las fisuras y grietas en las fachadas e interiores de las casas, así como movimientos de suelos y depresiones de napas que ocasionaron que los cimientos quedaran sin fundación, provocando descuadras, hundimientos, pandeos, puertas que no cierran, fracturas de aceras, y de pisos interiores. Además, de problemas en instalaciones sanitarias y de gas.

Es especialmente preocupante para todos mencionar los casos de cañerías de gas partidas repentinamente entre enero y marzo del 2023, lo cual ha ocasionado riesgos graves a la integridad física de los vecinos de la zona.

Además de los daños materiales, esta situación también ha afectado negativamente la valuación edilicia de nuestras propiedades, lo cual es una gran preocupación para los vecinos de la zona afectada.

*Asimismo, a lo anterior ya preocupante por demás, pongo en conocimiento de ustedes que están proyectadas DOS TORRES MAS EN LA MISMA MANZANA que detona el problema recientemente, en realidad solo lo visibiliza más, porque el origen de estos perjuicios data de tiempo atrás cuando otras torres en avda Libertador y manzanas contiguas aledañas fueron construidas sin una evaluación seria y profunda de impactos edilicios en la zona. LAS DOS TORRES PROYECTADAS CONTIGUAS A LAS TORRES YA CONSTRUIDAS PRESENTABAN HASTA HACE SEMANAS UN CARTEL EN FACHADA: **ARRIBEÑOS 3417 (véase imagen)**. Días atrás el cartel de G.C.B.A. fue retirado. (HACE SEMANAS DEMOLIERON DOS CASAS BAJAS CON CELERIDAD APREMIANTE, SACARON TODOS LOS ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN DERRUIDOS, LIMPIARON TERRENO, Y DEJARON TODO PREPARADO PARA EL INICIO DE OBRA, CON CARTEL EN VALLADO SOBRE VEREDA). CON SORPRESA VEMOS QUE EL CARTEL DESAPARECIÓ DEL VALLADO SOBRE VEREDA HACE DÍAS.*

Vivo en misma Manzana, sobre calle Juana Azurduy, y se observan con claridad los movimientos de máquinas y personal dedicado a estas tareas. Por favor, solicito a ustedes intervengan con la premura del caso para detener la construcción de torres en ARRIEÑOS 3417. DE CONSTRUIRSE ESTAS DOS ULTIMAS TORRES, SERÍAN CUATRO TORRES EN TOTAL EN MISMA MANZANA. LO CUAL RESULTA INADMISIBLE, ANTE LOS PERJUICIOS OCASIONADOS EN LA ZONA.

Les ruego que consideren mi caso y los casos de vecinos afectados de la zona por esta situación y espero que se tomen medidas para garantizar la seguridad y el bienestar de todos nosotros.

*Agradezco a ustedes tomen en cuenta los datos específicos de mi caso y la atención que puedan dispensar al mismo: **RECLAMO POR DETENCIÓN CONSTRUCCIÓN TORRES SOBRE ARRIBEÑOS 3417, CABA. Además de deterioro en garage de edificio sito en Juana Azurduy 1553. Planta Baja. Roturas y quiebres en piso de garage y fisuras en paredes de garage del edificio mencionado. (Se adjuntan imágenes.)***

En el caso de las torres Quantum Bellini en construcción en la calle Núñez al 1536 la Dirección General de Obras y Catastro en respuesta a un pedido de acceso a la información pública (Documental N° 48), según Ley N° 104, informó:

“En cuanto a los puntos B) y C), se aclara que los Estudios de Impacto Ambiental no es competencia de esta DGROC expedirlos, siendo competencia de la Agencia de Protección Ambiental (APRA), organismo al cual deberá dirigirse en relación a ellos.

No obstante, se informa que tanto en el EX-2015-92243-MGEYA-DGROC y en EX-2021-10168821-GCABADGROC se acompañó el Impacto Ambiental tramitado mediante DI-2016-492-DGET.”

La **Disposición DI-2016-492-DGET**, dictada en el Expediente Administrativo N° EX-2016-5513810-MGEYA-DGET, publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 4873 del 02/05/2016 (Documental N° 49), hace la siguiente categorización de las Torres Quantum Bellini:

*Artículo 1°.- Categorízase el proyecto de obra: "Vivienda colectiva", a desarrollarse en la calle Arribeños N° 3.455/65/75/85, Avenida Del Libertador N° 7.340/7.400 y la calle Núñez N° 1.536/42/60/72/80, Subsuelos 1° al 4°, Planta Baja, Pisos del 1° al 42° sobre Avenida Libertador, y Pisos del 1° al 33° sobre la calle Arribeños, Azotea, de esta Ciudad, con una superficie de 60.861,86 m², Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 16, Sección: 27, Manzana: 088, Parcela: 005L/012A, Distrito de zonificación: R2al, **como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.***

Artículo 2°.- otorgase el Certificado de Aptitud Ambiental a nombre de Urbania Desarrollos S.A., titular de la actividad indicada en el artículo 1°.

Por lo tanto, el GCBA al autorizar los edificios de gran altura en esta zona no realizó ningún estudio de impacto ambiental porque todos fueron categorizados como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto, con excepción de las torres que se están construyendo en el polígono A del ex predio del Tiro Federal.

En este caso concreto, los estudios de impacto ambiental realizados tampoco analizaron el impacto de la construcción y el daño que están sufriendo las viviendas.

II.C. CONDICIONES FÍSICAS DE LA ZONA

Las resoluciones 2001/10 y 795/23 de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires supra citadas (Documentales N° 02 y 03) señalan lo siguiente:

“En el plano topográfico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires puede observarse que la zona de Núñez está entre las más bajas de la Ciudad (de 0 a 10 msnm). Asimismo, el plano de Riesgo de inundaciones elaborado por el Sistema de Información Geoespacial del Atlas Ambiental de Buenos Aires muestra que el barrio cuenta con un amplio sector afectado por esa problemática.

El informe “Características geotécnicas”, elaborado por Horacio V. Rimoldi y Héctor J. M. Morrás para el Atlas Ambiental de Buenos Aires, indica lo siguiente:

*“...Los suelos finos se clasifican en tres grupos: limos inorgánicos (M), arcillas inorgánicas (C), y limos y arcillas orgánicas (O). A su vez cada uno se subdivide según tengan límites líquidos menor del 50% (L) o mayor del 50% (H)... Cuando se aplican distintos esfuerzos, los suelos pueden deformarse hasta ciertos límites, los que dependen fundamentalmente de sus contenidos en arcillas y humedad. Aquellos con alto contenido de arcilla CH y CL generalmente presentan mayores índices de plasticidad que los que tienen mayor contenido en limo MH e incluso los orgánicos OL y OH... Todos los terrenos ubicados en cotas inferiores a 6m poseen características desfavorables para la urbanización, dado las proporciones variables de arcillas expansibles y las malas condiciones de permeabilidad. **Estos materiales aparecen principalmente en la zona norte y sur; la primera corresponde a una zona con una alta densidad poblacional (Belgrano, Núñez, Saavedra y Palermo) por lo que al menos parte de los problemas edilicios en esas zonas se deben a las características geotécnicas del sustrato.***

*Debe tenerse presente que las áreas de relleno ganadas al río son terrenos inestables y poseen altas tasas de subsidencia. A su vez, la presencia de sedimentos arcillosos y la humedad propia de estas áreas dificulta la compactación de los terrenos. **Las mencionadas características generan limitaciones en la construcción de grandes obras por debajo de los 5 msnm (metros sobre el nivel del mar) en el ámbito de la Ciudad”.***

Cabe destacar que toda la zona afectada se encuentra debajo de la cota de 5 metros sobre el nivel del mar (msnm) y en el límite entre la línea de ribera original y los rellenos antrópicos. Cabe señalar que en la zona baja del barrio de Núñez y del vecino Barrio de Belgrano convergen las desembocaduras de los arroyos Medrano, Vega y White, este último interesando específicamente el área afectada por los daños. Esos

tres arroyos merecieron la ejecución de importantes obras hidráulicas como entubamientos, aliviadores y estaciones de bombeo, destinadas a reducir los riesgos de inundación.

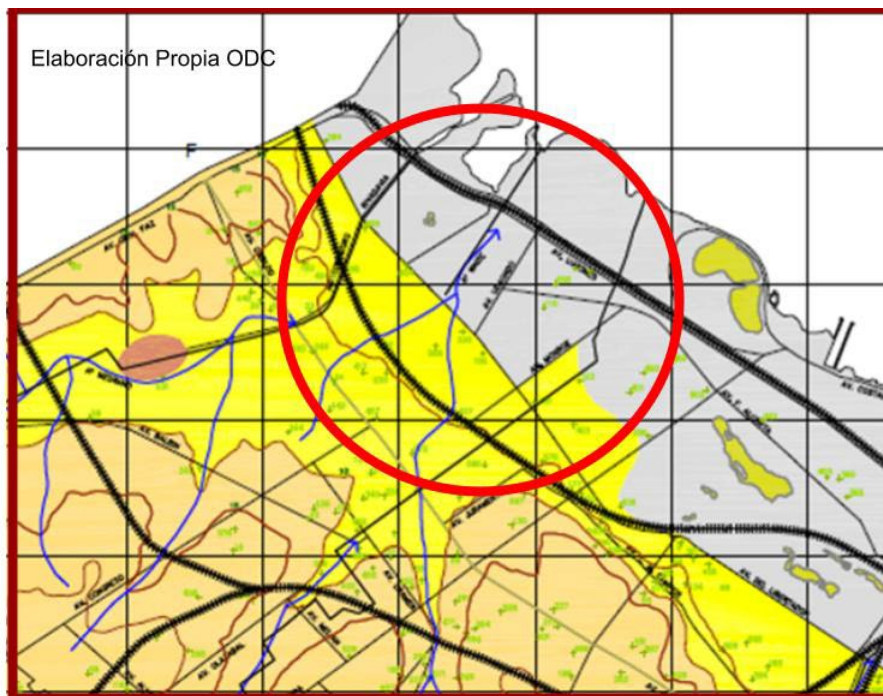


Fig. 2 - MAPA GEOLÓGICO- Adaptado de Carta geológico-geotécnica de la Ciudad de Buenos Aires - SEGEMAR



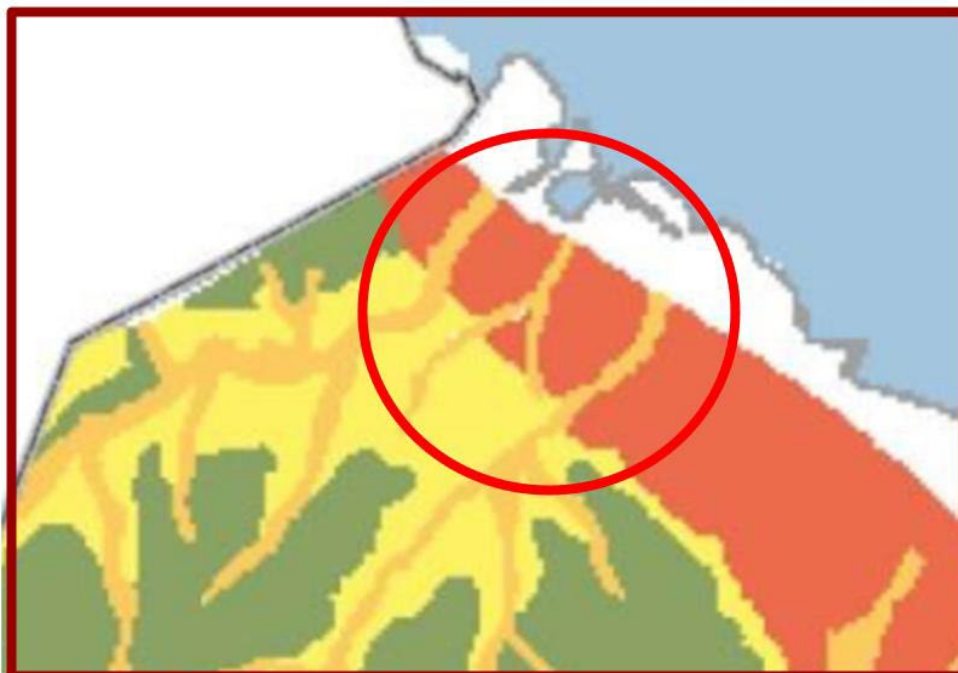


FIGURA 3 - Adaptado de Mapa de Susceptibilidad al Anegamiento
Fuente: Pereyra DCG-FCEyN UBA y SEGEMAR

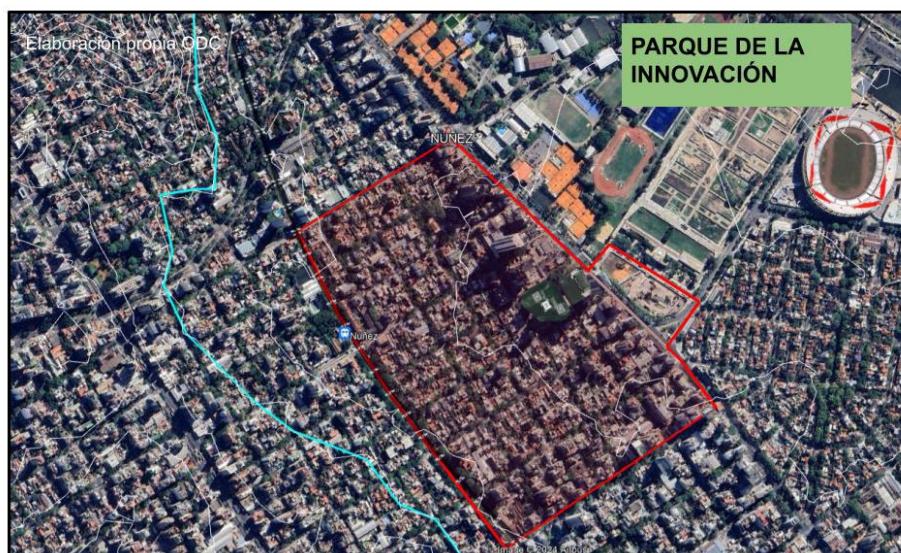



Fig. 4 - ENTORNO

 Cota 5 m

 Polígono afectado: Crisologo Larralde, Av. Libertador, Av. Congreso, Vías FFCC

Por todo lo expuesto se puede ver que todo el polígono afectado por la ocurrencia de daños edilicios entre los años 2010 y 2023 presenta condiciones desfavorables a la urbanización.

II.D. URBANIZACIÓN

A pesar de esos factores de riesgo bien conocidos, el barrio de Núñez, vecindario tradicional de casas bajas, sufre hace algunas décadas una presión descomunal por la aceleración de la urbanización y densificación ejercida por el sector inmobiliario y habilitada por los sucesivos gobiernos de la ciudad, tomando como eje la Av. del Libertador, y expandiéndose a las manzanas vecinas **lo que transforma radicalmente las condiciones de explotación del suelo y del subsuelo en la zona**. Cabe señalar que entre la Av. Del libertador y la ribera del Rio de la Plata se extiende un área ocupada por clubes, lo que confiere un atractivo especial a las construcciones sobre la Av. Libertador, que disfrutan de la vista al Rio gracias a su altura y al carácter poco urbanizado, por lo menos hasta hace poco tiempo, de la zona que las separa del Rio.

Frente a la situación que se verifica en el barrio de Núñez la legisladora de la Ciudad Claudia Neira presentó el Proyecto de Declaración N° 1705-D-2023 (Documental N° 50) en la cual se solicitó:

“PROYECTO DE DECLARACIÓN

La legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires expresa su profunda preocupación por los impactos negativos resultantes del proceso de sobredensificación urbana en el barrio de Núñez-Comuna 13; y en especial los evidenciados en el polígono delimitado por las Av. Libertador, Crisólogo Larralde, Grecia, Manuela Pedraza; e insta al Poder Ejecutivo a implementar acciones urgentes para reparar los daños ocasionados y garantizarla preservación del patrimonio y la seguridad de los vecinos y vecinas del sector.

Fundamentos

Señor Presidente:

Motiva el presente proyecto de declaración la enorme preocupación y estado de alarma que viven los vecinos y vecinas de Núñez-Comuna 13, en especial los residentes en el polígono delimitado por las Av. Libertador, Av. Crisólogo Larralde, Grecia, Manuela Pedraza, a raíz de los impactos negativos resultantes del proceso de sobredensificación urbana que atraviesa el barrio.

Al respecto, diversos registros vecinales de público conocimiento, retratan los severos daños que sufren las propiedades de la zona: descalce de estructuras, grietas y rajaduras en muros y cerramientos, desprendimientos de mamposterías, hundimiento de solados y pavimentos, pérdidas en instalaciones de servicios domiciliarios e internas de las diferentes

viviendas, fisuras en medianeras, incremento de daños por humedad, colapso de infraestructuras, etc.

“Cabe mencionar que las obras mencionadas se localizan en el eje Av. Libertador, un corredor con alto nivel de atracción para el mercado inmobiliario, pero que linda y se integra a un entorno caracterizado por un tejido residencial de baja densidad que hoy sufre las consecuencias del proceso de sobredensificación incentivado durante los últimos años.

Si bien estas obras responderían a permisos otorgados con antelación al nuevo Código Urbanístico Ley 6099-2018 - el cual limitó las alturas del eje o corredor pero no así, su densidad - no puede obviarse que ha sido la misma administración local la que ha posibilitado que estas disrupciones urbanas (muchas en forma de torres sorpresa), destruyan el tejido identitario de los barrios, pre y post vigencia del código urbanístico; lo que ha generado un fenómeno de resistencia ciudadana, que organizados en colectivos, asambleas o asociaciones vecinales, reclaman, visibilizan y promueven cambios de una normativa urbanística, que pone en riesgos u calidad de vida.

No obstante, la preocupación es aún mayor, si se considera el desarrollo inminente de nuevas construcciones de gran escala sobre el mismo eje (Av. Libertador N° 6935), lo que podría agravar aún más los daños y a provocados en la zona.

En este contexto, resulta imperioso que El Poder Ejecutivo suspenda preventivamente las obras en curso y todo registro de obra nueva dentro del polígono, para realizar de modo urgente los estudios necesarios que identifiquen e interpreten, prevengan y recompongan, los efectos de corto, mediano y largo plazo que la norma urbana, proyectos, y/o emprendimientos públicos o privados, causan y/o puedan causar a los vecinos y vecinas del barrio (y su patrimonio).

Por último, señalamos una vez más la necesidad de contar con un Código Ambiental y procedimientos técnicos formales para regular la creación y/o reformulación de la normativa urbanística (Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y Evaluación Ambiental Estratégica), que permitan en causar el desarrollo urbano local en un sendero de planificación sostenible.

Por las razones expuestas, solicitamos el tratamiento y aprobación de la presente declaración.”

Por los mismos motivos, grupos de vecinos de diversos barrios integrantes de la Interbarrial (Documental N° 51) que han trabajado en la elaboración de proyectos de modificación del código urbanístico en sus respectivos barrios, presentaron al GCBA una solicitud de limitación de las obras nuevas en determinados polígonos afectados por la sobreconstrucción entre los cuales se encuentra un polígono del barrio de Núñez

“Polígono delimitado por el eje de Congreso de Tucumán hasta avda. Comodoro

Rivadavia y por laterales desde avda. Libertador hasta la calle Cuba, integra vías del Ferrocarril Mitre, zona de arroyos, y empalma con Saavedra por Av. Garcia del Río / arroyo Medrano”.

En el entorno inmediato de las manzanas donde se encuentran las casas afectadas, se construyeron o están en obras y proyectados 7 complejos de torres de gran altura con una capacidad constructiva total de aproximadamente 250 000 m², concentradas en 5 cuadras ya que esa zona fue elegida por algunas desarrolladoras para ser un polo de oficinas premium y edificios residenciales de lujo cuyos precios de venta se sitúan entre los 6000 y 7000 USD/m².

Como ejemplo, en las torres Quantum Bellini un 3 ambientes se vende por USD 750000 y un 4 ambientes por USD 1350000.



FIG.5 EDIFICIOS DE GRAN ALTURA AV. LIBERTADOR

PERIMETRO AFECTADO

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1. Chateau Libertador | 3. Quantum Bellini | 5. Convenio |
| 2. Centro Empresarial Libertador | 4. Centro Empresarial Nuñez | 6. Torres Udaondo |
| | | 7. Nuevo emprend. Raghsa |

Más allá de las consecuencias negativas sobre el paisaje, la identidad barrial y el estilo de vida de los vecinos de la zona, contrarios a los lineamientos del Plan Urbano Ambiental vigente, este cambio drástico modifica el frágil equilibrio hidrogeológico en una zona que, de no ser por la pesada intervención antrópica por sucesivos rellenos que remonta a más de un siglo, sería hoy una zona de ribera.

El hecho que la línea de Ribera se haya progresivamente alejado de la ribera original debido a los rellenos no hace que se pierdan determinadas características topográficas, geológicas e hidrológicas.

En un desarrollo más reciente y muy preocupante, la intervención edilicia promovida por el GCBA se extendió ahora al Norte de la Av. Del Libertador, en una zona de rellenos con alta susceptibilidad al anegamiento, con la construcción del Parque de la Innovación y las torres de gran altura en el denominado Polígono A. Las torres tendrán una capacidad constructiva de 160 000 m², altura de 100m y seis subsuelos adyacentes a la Avenida del Libertador en su lado norte y al aliviador principal del arroyo White en su lado Oeste.

En las conclusiones del informe IF-2022-20362265-GCABA-DGROC – (Documental N° 40) sobre las torres Udaondo la Dirección General de Obras y Catastro señala que:

“Por todo lo expresado anteriormente, resaltamos la importancia de mantener la cota de +3.86 IGN adoptada en el proyecto, como medida preventiva ante posibles inundaciones que; debido al cambio climático, se producen y producirán con frecuencia en las grandes ciudades.”

El informe incluye un mapa de susceptibilidad de anegamiento de la zona donde se implanta la parcela y comenta:

“El mapa muestra que el polígono de la parcela se encuentra en zona de una alta /muy alta susceptibilidad a anegamientos.”



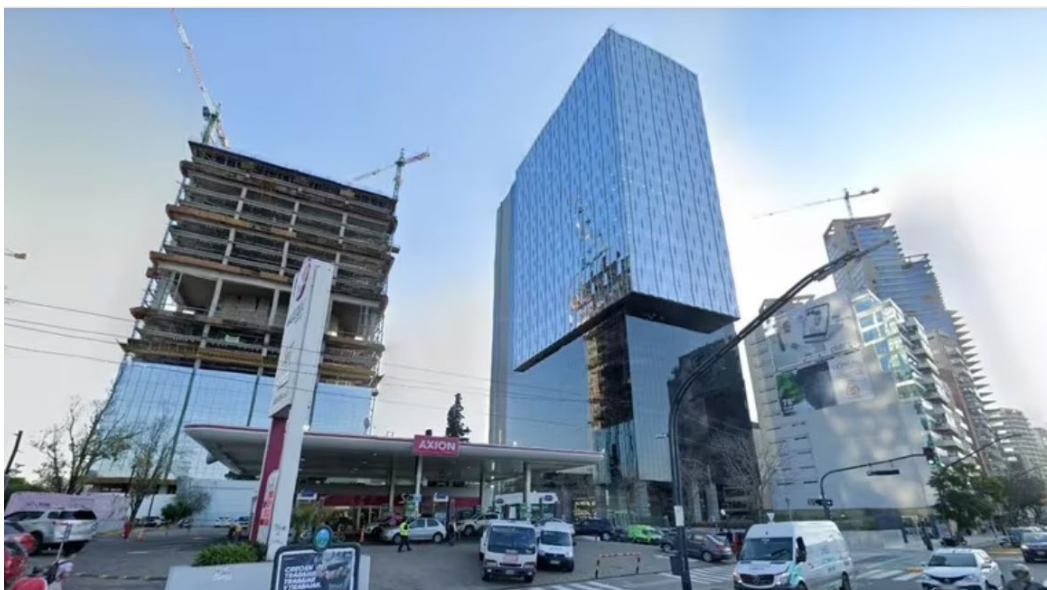
Por su parte, en el Considerando de la **Resolución N° 311/APRA/23** (Documental N° 53), que modificó el Certificado de Aptitud Ambiental N° 21.850 para las Torres de Udaondo, se expresó:

“Que, por medio del Expediente Electrónico N° 42048255-GCABA-APRA/23, tramita la Solicitud de Permiso de Vuelco a Sistema Pluvial proveniente de Depresión de Napa ante la Agencia de Protección Ambiental;
Que, por el antedicho Informe Técnico de Modificación N° 45311514-GCABA-DGEVA/23, se señaló en función de la documental presentada y lo declarado por el proponente: **“se necesitará la depresión de la napa freática. Se instalarán bombas de achique para deprimir el nivel natural de la napa freática hasta un nivel que permita el trabajo de fundaciones y subsuelos en un ambiente seco y seguro.** Se instalarán repartidas en el predio de manera de mantener la depresión hasta el momento el que la estructura tenga el peso suficiente para poder compensar el empuje hidrostático sobre los subsuelos, en ese momento se procede a desactivarlas”.

Tabla - Los edificios de gran altura en la Av. Libertador entre las alturas 7000 y 6900 existentes y previstos.

Nombre	Empresa	Fecha de construcción	M2	Altura	Tipo de uso
Centro Empresarial Libertador. Av. Libertador 7208	Raghsa	Inauguración 2020	100.000 m2	117m (27 pisos y cuatro subsuelos)	Torre corporativa AAA
Chateau Libertador Av. Libertador 7050	Grupo Chateau	2006-2010	78.000 m2	130 m (40 pisos)	Residencial alta gama
Torres Quantum Bellini Arribeños 3455	Urbania Desarrollos	2017-en curso	60.000 m2	2 torres de 34 y 42 pisos y cuatro subsuelos	Residencial alta gama
Centro Empresarial Nuñez Manuela Pedraza y Arribeños	Raghsa	En curso	50.000 m2		Oficinas premium
Torres (Polígono A del Parque	Landmark/Grupo Werstein	En curso	160.000 m2	Aproximadamente 100 metros de altura y seis	Residencias premium y hotel

de la Innovación – ex predio del Tiro Federal)				subsuelos.	
Torres Av. Libertador y Manuela Pedraza /Ex estación de servicio Axion)	Raghsa	Inicio previsto 2024/2025	50.000 m ²		Oficinas premium
Convenio Urbanístico con Factibilidad Arribeños 3417	Nuevo Arribeños	Espera aprobación de la Legislatura	9234 m ²	77 m	Residencial



Concentración de torres en la zona.

En el lugar de la estación de servicios se va a desarrollar el nuevo emprendimiento de Raghsa. Al fondo a la derecha las torres Quantum Bellini-

II.E. POLÍGONO AFECTADO POR LA EMERGENCIA

Por todo lo anteriormente expuesto, **se configura un caso de situación de emergencia edilicia y ambiental en la zona de ocurrencia de daños edilicios y donde prevalecen condiciones de fragilidad ambiental no solo con relación a los daños ya verificados, sino a los daños que podrían afectar inmuebles de la zona a futuro**, si se siguiera autorizando obras que deprimen la napa freática y alterando las condiciones del suelo y amenazando la estabilidad de construcciones existentes.

El universo de viviendas potencialmente afectadas por los fenómenos descritos anteriormente abarca 33 manzanas residenciales del Barrio de Núñez de acuerdo con el polígono referenciado en los informes técnicos. Una estimación conservadora arroja más de 500 unidades residenciales en zona de riesgo en el citado perímetro a las cuales habría que agregar parte de las viviendas situadas en el Barrio Gral. Belgrano (Barrio River) adyacente a las futuras torres Udaondo ubicadas en el parque de la innovación que tendrán seis subsuelos y 40 pisos.

Se define como zona en emergencia el polígono delimitado por las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Av. Crisólogo Larralde, la Av. Del Libertador (incluyendo todas las parcelas que son frentistas a esta avenida sobre sus dos lados) y la Av. Congreso de la Ciudad de Buenos Aires, por ser la zona donde ocurrieron los daños registrados y por ser considerada por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad como la zona donde resultan necesarios estudios de suelo y análisis de riesgo.

Se integra la parcela frentista a la Av. Del Libertador donde está en curso la construcción de las torres del polígono A del ex predio del Tiro Federal (Parque de la Innovación) por su posible impacto futuro sobre las construcciones en el vecindario.

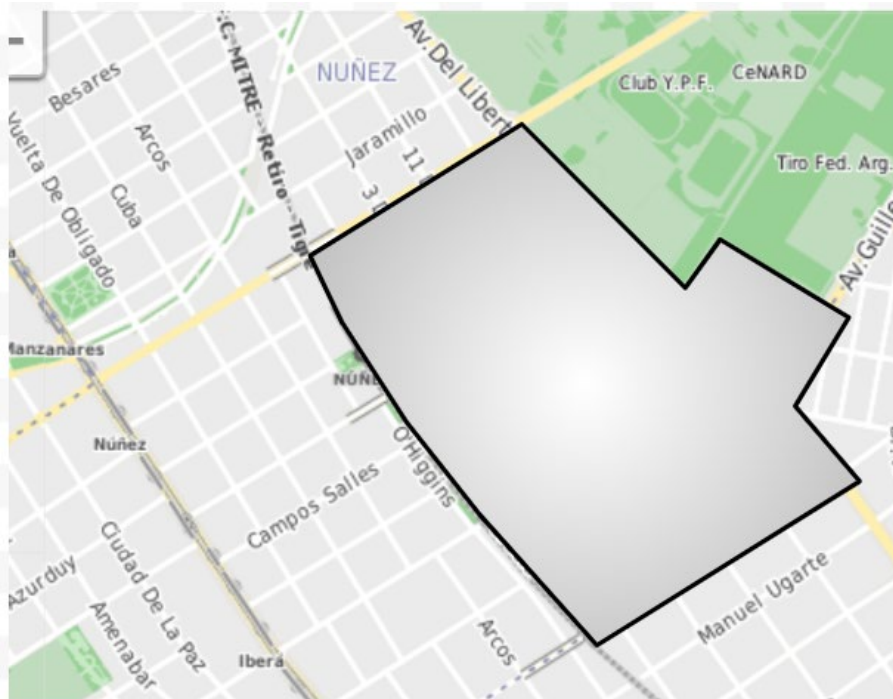


Fig.7 Polígono emergencia

II.F. CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto queda claro que hace más de dos décadas se toman decisiones en materia de urbanización que contrarían los lineamientos del Plan Urbano Ambiental, exceden los límites permitidos por los códigos vigentes, poniendo en peligro la integridad de las residencias establecidas hace más de medio siglo en el barrio de Núñez y **creando disrupciones del equilibrio hidrogeológico de la zona con posibles consecuencias a mediano y largo plazo. Lejos de frenar las construcciones con el surgimiento de problemas edilicios en las inmediaciones de las grandes obras, se continúa habilitando grandes obras sin que se haya realizado una evaluación ambiental acumulativa del impacto del conjunto de los desarrollos autorizados ya que cada emprendimiento se autoriza por separado sin tomar en cuenta la situación en el entorno.**

La ley 123 de evaluación de impacto ambiental prevé en su artículo 3° la figura de la Evaluación ambiental estratégica en los siguientes términos:

Artículo 3 ° . Entiéndase 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.

Al autorizar una cantidad importante de obras de gran envergadura en una zona muy reducida, se configura de facto un plan de extrema densificación con

impactos ambientales potenciales muy relevantes por lo cual se aplicaría la figura de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Sin embargo, se otorgan certificados de aptitud ambiental caso a caso, clasificando obras de grande porte como sin relevante impacto con excepción de las torres que se construirán en el polígono A del ex predio del Tiro Federal.

La falta de consideración de los factores ambientales desfavorables para la urbanización intensiva de la zona se puede ver en el Estudio de Impacto Ambiental del Parque de la Innovación (Documental N° 52) que sirvió de base al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental.

En su página 11 el estudio afirma que:

“Con relación a la descripción del entorno, se destaca que el proyecto se localiza en un área urbana absolutamente consolidada, por lo que los componentes del medio natural (agua, aire, suelo y biota) deben considerarse en un contexto completamente antropizado. La problemática ambiental del sector en análisis no muestra cuestiones específicas a resaltar, remitiendo a los temas que afectan a la Ciudad en general.”



No se menciona el hecho que el proyecto se implanta en una zona de rellenos antrópicos sobre el río de la Plata ni mucho menos su susceptibilidad al anegamiento ni tampoco que lejos de ser un área urbana completamente consolidada, el Parque de la Innovación se implanta en una zona poco urbanizada con construcciones de bajo impacto y mucho espacio absorbente.

Lo mismo ocurre con la evaluación de Las torres que se construirán en el Polígono del ex predio del Tiro Federal.

En la [audiencia pública del 17 de marzo de 2022](#) la presentación hecha por los técnicos responsables de la evaluación ambiental no mencionó el hecho que esas torres se irían construir en una zona de riesgo hídrico, hecho que fue criticado por varios participantes de la audiencia.

La [Arquitecta Magdalena Eggers](#) se expresa de la siguiente manera:

“en tercer lugar no existe ningún análisis en este estudio sobre la situación de las napas y el riesgo de inundación el predio se encuentra sobre la cuenca baja del arroyo White en su tramo más próximo de la desembocadura en el Río de La Plata. La autopista Cantilo Lugones las vías del ferrocarril y los rellenos costeros actúan como barrera y limitan la capacidad de escurrimiento de las aguas de lluvia hacia el Río de la Plata. A la escasa pendiente superficial a la gran extensión de las cuencas involucradas y a la intensidad y frecuencia de las tormentas se suma una barrera de 210 metros de ancho por 18 de profundidad con cinco subsuelos planteados en este proyecto que impermeabilizan el 100% del terreno natural y el ingeniero Luciano Agarre dice “vamos a manejar este tema” o sea o sea esa es toda la seriedad que tiene este estudio.”

El análisis de las construcciones de grande porte en la zona, muestra que ellas corresponden al aumento de la oferta de oficinas y residencias premium con beneficios para los desarrolladores y el segmento de la demanda de muy alto poder adquisitivo, y **que los costos ambientales y sociales recaen en primer lugar sobre los habitantes del barrio por el daño a sus casas, la perdida de la identidad barrial y sobre el conjunto de los habitantes de la ciudad de Buenos Aires ya que la protección del equilibrio hidrogeológico y del paisaje de la zona cercana a la ribera del rio de la Plata son parte de la protección de los bienes comunes amparados por la Constitución de la Ciudad y por su Pan Urbano Ambiental.**

Cabe destacar que la edificación de ese tipo de desarrollos es perfectamente evitable ya que no corresponde a ningún caso de fuerza mayor, sino que tiene como único y exclusivo objetivo acomodar un sector del mercado inmobiliario que apenas beneficia a una ínfima parte de la población.

No se trata de obras de infraestructura de interés general necesarias al buen funcionamiento de la Ciudad, al contrario, podrán en el futuro generar más gastos para su protección y para la remediación de los daños en edificaciones vecinas, y la creación de nuevas y caras infraestructuras de control de las aguas.

Queremos resaltar que las torres del polígono A del ex predio del Tiro Federal (actual Parque de la Innovación) en fase de construcción con sus 6 subsuelos llevaran a una fuerte depresión de la napa freática cuyos efectos se podrían sentir en las zonas edificadas adyacentes y en las mismas infraestructuras hidráulicas de las cuales depende la seguridad de toda la zona ya que al lado de la manzana donde se construyen las referidas Torres pasa el aliviador del Arroyo White.

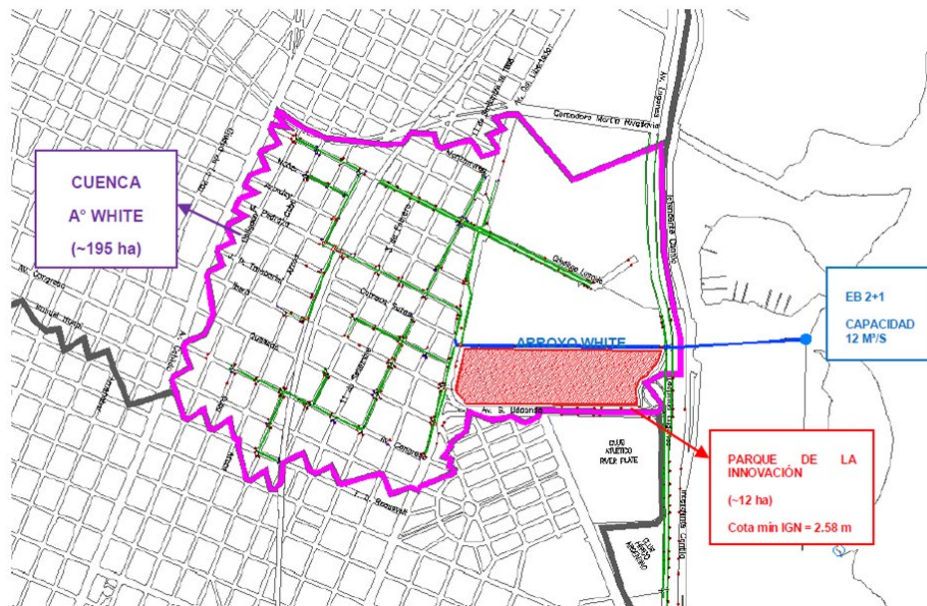


Figura N° 4.1.1. Cuenca Arroyo White.

Resulta imprescindible que el GCBA adopte las medidas inmediatas para evitar que las viviendas que se encuentran en “El Polígono” continúen dañándose en aplicación del principio de prevención, del principio precautorio y del derecho a la propiedad y a una vivienda adecuada.