JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO Nº 4 SECRETARÍA N°8
ASOCIACION CIVIL OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - AMBIENTAL
Número: EXP 37175/2018-0
CUIJ: EXP J-01-00061990-2/2018-0
Actuación Nro: 2412473/2021

Ciudad de Buenos Aires, 29 de octubre de 2021.-

Y VISTOS: los autos señalados en el epígrafe venidos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1- Que el 22 de octubre de 2018 se presenta la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad (CUIT 30-71550690-0), representada por su Presidente Dr. Jonatan Emanuel Baldiviezo (DNI 30.150.327) (T. 101 F. 26 CPACF), con su patrocinio letrado y el de la Dra. Claudia Valeria Acuña (T. 118 F. 750 CPACF), y vienen a iniciar la presente acción de amparo colectivo ambiental contra el GCBA a fin de que:

1. Se declare la NULIDAD de:

i) El permiso de obra o registro de planos otorgado por el GCBA en fecha 12 de diciembre de 2017 en el Expediente N° 8591910/2017 para el inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124.

ii) La Resolución N° 2016-254-SSREGIC de la Sub Secretaría de Sub Secretaría de Registros, Interpretación y Catastro (SSREGIC).

iii) De la Disposición N° DI-201-138-DGEVA de la Agencia de Protección Ambiental que categorizó al proyecto como “de impacto ambiental sin relevante efecto” y otorgó el certificado de aptitud ambiental. Por no respetar el Código de Planeamiento de la Ciudad, el art. 13 de la ley N° 123 y el art. 27 y 30 de la Constitución de la Ciudad.

2. Se ordene la readecuación de la obra o el edificio en construcción o construido a efectos de dar debido cumplimiento a la totalidad de las disposiciones legales vigentes.

Señaló que “*En fecha 25 de Julio de 2016, la Sub Secretaría de Registros, Interpretación y Catastro dictó la Resolución N° 2016-254-SSREGIC en el Expediente No 15.569.686/2016, ...en su art. 1 consideró factible desde el punto de vista urbanístico el proyecto presentado de Obra Nueva, destinado a “Vivienda*

Multifamiliar con Cocheras, Oficinas y Locales Comerciales", a materializarse en el predio que resulte del englobamiento de las parcelas intermedias No 34e y No 77, sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, siempre de acuerdo a documentación presentada bajo declaración jurada, en IF-2016-16286757-DGIUR, en el No de Orden 8 y PLANO- 2016-16286994-DGIUR, del No de Orden 9, del EE, Nomenclatura Catastral:Circunscripción 17, Sección 23, Manzana 02" (página 3 de la demanda).

Destacó que surge de la Resolución N° 2016-254-SSREGIC:

"*• El predio se encuentra emplazado en un Distrito R2aI.*

• Normativa aplicable:

o Parágrafo 5.4.1.3 del Código de Planeamiento Urbano (CPU).

o El Artículo 4.9.2 "Disposiciones particulares" CPU.

o El Articulo 4.3.6 "Línea de Frente Interno" del Código de

Planeamiento Urbano.

o El Acuerdo No 572 - CPUAM – 2004.

o El Artículo 24o de la Ley 2930, Instrumentos Normativos a) Código Urbanístico – Plan Urbano Ambiental.

• El predio resultante del englobamiento sumaria una superficie total aproximada de 3033,48 m2, desarrollando un frente de 37,68 m sobre la Av. Luis M. Campos.

• El predio linda a la derecha, sobre la Av. Luis M. Campos, con la parcela 81, que posee un edificio consolidado entre medianeras, alcanzando una altura de +37,48m sobre la Línea Oficial y una altura total de +39,25m; a la izquierda linda con la parcela 76, no consolidada y tendiente a renovación; Que, hacia el contrafrente linda con el fondo sin salida de la calle Ancon y la "Plaza del Jacaranda" localizada en la parcela 35a, con frente y acceso por la Av. Santa Fe.

• El proyecto de la obra nueva implica una combinación tipológica de edificio "Entre medianeras" y "Perímetro Libre", que por un lado completara el tejido existente, adosándose al edificio entre medianeras consolidado en la parcela derecha 81, sobre Av. Luis M. Campos, siguiendo el perfil edificado del mismo, en un ancho de frente mínimo de 6 m; distancia a partir de la cual se desarrollara una volumetría de perímetro libre, con un primer cuerpo emergente sobre la Av. Luis M. Campos, que

alcanzara un plano limite determinado a +95,60 m y un segundo cuerpo hacia el fondo, que respetara una implantación de acuerdo a lo estipulado en el Articulo 4.3.6 y alcanzara un plano límite de +104 m, dentro de la carpa de las tangentes correspondientes, con un plano de arranque considerado a + 11,60 m respecto de la cota 0 de la parcela.

• Respecto del edificio de tipología "perímetro libre", éste se ajustaría a los términos del Acuerdo No 572– CPUAM -2004.

• La superficie computable bajo tangentes declarada es de 28.351.41 m2; el 9% de la superficie computable bajo tangentes resulta ser 2.551,62 m2; y la superficie sobre tangentes proyectada es de 2.437,47 m2, verificando dentro del porcentaje de perforación máximo admitido.

• Superficie total a construir de 34.272,39 m2, sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m2 bajo nivel rasante, que se destinara a cocheras" (página 7 de la demanda).

Añadió que "*En fecha 12 de diciembre de 2017 la Dirección de Registro de Obra y Catastro registraron los planos u otorgaron los permisos de obra correspondientes que tramitaron en el Expediente N° 8591910/2017*" (página 8 de la demanda).

Indicó que "*La Resolución N° 2016-254-SSREGIC y el permiso de obra nueva de fecha 12 de diciembre de 2017 violan el código de planeamiento urbano*".

Señaló que "*No se respeta la línea de frente interno del distrito r2ai...La parcela en cuestión resultante del englobamiento suma una superficie total aproximada de 3033,48 m2, de acuerdo a lo que declara la Resolución N° 2016-254-SSREGIC.*

En primer lugar, por ser una manzana atípica la Línea de Frente Interno está determinada por la Disposición N° 2012-00254073-DGROC. Esta determinó la Línea de Frente Interno para edificio de perímetro libre a los 30 m de la Línea Oficial.

En segundo lugar, por ser una parcela mayor a 2.500 m2 se aplica el art. 4.3.6 del CPU. Es decir, el edificio de perímetro libre puede invadir el centro libre de manzana, superar la Línea de Frente Interno, PERO con una condición: Las líneas divisorias laterales y de fondo de las parcelas siempre deberán estar a una distancia del edificio que cumpla con la relación (r) a la que se refiere el inciso b) del art. 4.3.3. y que resulte (d) mayor o igual a 12m." (páginas 12 y 13 de la demanda)

Luego destacó que “*De acuerdo a la Resolución N° 2016-254-SSREGIC el segundo edificio de perímetro libre proyectado, haciendo ejercicio del art. 4.3.6. del CPU, avanza sobre el Centro Libre de Manzana superando la Línea de Frente Interno*” (página 14 de la demanda).

También sostuvo que “*El edificio autorizado tampoco cumple con la distancia que debería existir entre los paramentos enfrentados de sus dos cuerpos construidos en la misma parcela considerando la altura otorgada a cada uno de dichos cuerpos*” (páginas 18 a 20 de la demanda).

Asimismo, indicó que no se respeta las alturas para los edificios de perímetro libre establecidas en el distrito R2aI, realiza cálculos y adjunta gráficos y concluye que “*El primer cuerpo debería tener sobre la Línea Oficial la altura de 37,5m más el 3% y no la altura de 104 m. En el Informe N° IF -2016-16286757-DGIUR la propia empresa reconoce que el primer cuerpo no respeta la tangente que surge de la R = H / d del inciso a del art. 4.3.3. del CPU*” (página 22 de la demanda) y que “*...con una altura de 104 m el segundo cuerpo debería respetar una distancia de 20,8 m de la línea divisoria lateral de parcela de acuerdo al art. 4.3.6. del CPU. Esto no ocurre en ninguno de sus cuatro extremos*” (página 26 de la demanda).

Concluyó sosteniendo que “*...a una distancia de 55 m desde la Línea de Frente Interno opuesta el paramento más próximo debería arrancar con una altura de 82, 5 m y no con una altura de 104 m*” y realiza cálculos y adjunta gráficos al respecto (páginas 27 a 32 de la demanda).

Por otra parte, señaló que “*no se respeta lo que establece el CPU para la planta baja libre ...La Resolución N° 2016-254-SSREGIC viola también esta normativa del CPU porque lo que se encuentra debajo de dichos 11,6 m no constituye una Planta Baja Libre porque allí se instalarán comercios*” (página 33 de la demanda).

La parte actora también indicó que “*no se respeta el FOT que establece el CPU para el distrito R2AI...Si la superficie del predio es 3.033,48 m2 x 6 da un FOT = 18200,88 m2. La Resolución N° 2016-254-SSREGIC declara que la superficie total a construir es de, sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m2 bajo nivel rasante, que se destinara a cocheras.*

En el Informe N° IF-2017-25817496-DGROC, en el plano de Balance de Superficie, se declara que la superficie a construir será de 46.540,04 m2. De esa cantidad, se declara que 12.268,52 m2 serán subsuelos destinados a cocheras.

Cabe destacar que la Resolución N° 2016-254-SSREGIC sólo autorizó una superficie de 6.123 m2 bajo nivel rasante y no una superficie de 12.268,52 m2.

Aquí ni siquiera el permiso de obra nueva o registro de planos respeta la autorización dada por la SSREGIC. Se duplica la cantidad de superficie bajo nivel rasante. Esto constituye otra ilegalidad flagrante. Se construye más de lo autorizado" (páginas 33 a 34 de la demanda).

Enfatizó que "*La superficie que se autoriza a construir por FOT en la parcela de acuerdo al distrito R2aI es de 18.200 m2. En cambio, a través de la Resolución N° 2016-254-SSREGIC se autorizó a construir 30.788,88 m2 de superficie computable para FOT. Es decir, 12.588 m2 más de los permitidos por el CPU*" (página 35 de la demanda).

Por otro lado, la parte demandante señaló que "*se aplica el completamiento de tejido a situaciones no autorizadas por el CPU … por lo tanto, no podría aplicarse el completamiento de tejido del art. 4.10 del CPU porque no se cumple la condición de que en ambas parcelas linderas existan edificios que superen los 15m de altura.*

De esta forma, la reducción del FOT que realiza la Resolución N° 2016-254-SSREGIC en una porción de terreno aproximada de 560 m2 está prohibida porque la aplicación del Completamiento de Tejido no resulta aplicable al presente caso" (página 35 a 38 de la demanda).

En este sentido, señaló que "*el Completamiento de Tejido exige que los edificios existentes en las parcelas aledañas tengan AMBOS más de 15 m de altura. La Resolución N° 2016-254-SSREGIC autoriza la aplicación del Completamiento de Tejido sin que esta condición se cumple en el presente caso, por lo tanto, constituye una violación del CPU. Por último, el nuevo edificio debería construirse entre medianeras para que resulte aplicable el completamiento de tejido, es decir, hasta adosarse con ambos predios linderos. Esto tampoco ocurre en el presente caso, dónde el edificio a construir sólo se adosa a la parcela N° 81.*" (Página 39 de la demanda)

Destacó que para autorizar la altura del proyecto más allá de los límites legales, la Subsecretaría Registros Interpretación y Catastro (SSREGIC), en la Resolución N° 2016-254-SSREGIC, había tomado como referente morfológico dos edificios ubicados en la parcela 45b, pasante desde la Av. Luis María Campos hasta la Av. Santa Fe (ver ubicación página 41 a 43 de la demanda); y que contaba con una

altura total de 108 m. y 103,5 m. Para ello –señaló– la autoridad administrativa se había fundado en el artículo 24 de Ley Nº 2930 –ley que aprobó el Plan Urbano Ambiental–, en cuanto establecía que en el Código Urbanístico que reemplazaría al actual Código de Planeamiento Urbano debía adoptarse un criterio morfológico que contemplara a la manzana y a la cuadra como unidades primarias y no a la parcela, como lo hacía el CPU aplicable al momento de los hechos.

Al respecto, la parte actora sostiene que el Código Urbanístico aún no había sido aprobado por la Legislatura y que, en consecuencia, el Poder Ejecutivo no se encontraba autorizado a adoptar el referido criterio en ausencia de una previa aprobación legislativa. En este sentido, manifestó que existían diversos parámetros morfológicos y que la decisión de los futuros criterios a aplicarse debía darse en ámbitos democráticos de decisión. En este aspecto, expresó que la decisión adoptada por la autoridad administrativa no coincidía incluso con los criterios morfológicos propuestos en el proyecto de Código Urbanístico enviado por el Poder Ejecutivo a la Legislatura que a ese momento se había aprobado en primera lectura (página 47 de la demanda).

Asimismo, cuestionó que la SSREGIC haya recurrido al instituto de "*compensaciones volumétricas*" para justificar la autorización de la altura de los nuevos edificios no respetando el Código de Planeamiento Urbano y el no respeto por las condiciones que establece el art. 4.3.6 del CPU para autorizar ocupar el centro libre de manzana, al expresar, en la Resolución N° 2016-254-SSREGIC, que "*se propone una morfología que surge de aplicar una compensación volumétrica de las masas teóricas edificables, según se ilustra en análisis adjuntos, en lo que se propone homologar por un lado, la altura del edificio existente consolidado en la parcela 81 y por el otro las alturas de los edificios de perímetro libre emplazados en la parcela 45b, pasante desde la Av. Luis María Campos hasta la Av. Santa Fe; actualmente desvinculados, como lo son la "Plaza del Jacaranda" sobre Av. Santa Fe, su relación con la calle Ancón y el centro libre de manzana (...). Que, respecto de la ocupación del suelo, se propone una planta baja libre, con una cesión a espacio público peatonal del 40% aproximadamente, de la superficie total del terreno...*" (página 48 de la demanda).

Al respecto, destacó que las compensaciones volumétricas autorizadas en la citada Resolución, no se correspondían con las previstas en el inciso g) del artículo 4.9.2 del texto original del CPU ("...g) Pueden proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de optimizar la estética urbana o el centro libre de

manzana, atendiendo a los hechos existentes en la misma sino que habían sido agregadas por la "*Interpretaciones Oficiales*" elaborada por el Poder Ejecutivo. En este sentido, enfatizó que las interpretaciones oficiales autorizadas por el art. 1.3.2 del CPU podían aclarar o interpretar sus disposiciones, pero no agregar nuevos supuestos o excepciones al referido código. En consecuencia, sostuvo que el inciso incorporado por la interpretación oficial resultaba inconstitucional por constituir un abuso de las facultades reglamentarias del Poder Ejecutivo.

Además, advierte que se aplicó la "*compensación volumétrica*" sin ningún tipo de motivación que fundamente violar en forma manifiesta el Código de Planeamiento en temas tan relevantes como la altura del edificio, el FOT y la ocupación del centro libre de manzana.

Por otra parte, puso de resalto que "*toda la superficie de los edificios que la propia demandada y propietaria reconocen que superan las tangentes constituyen una violación al Código de Planeamiento Urbano por no resultar aplicable el Acuerdo N° 572 CPUAM /2004 por ser inconstitucional*" (página 51 y 52 de la demanda).

Asimismo, señala que la Resolución N° 2016-254-SSREGIC "*...ni siquiera respeta el Acuerdo N° 572 CPUAM /2004 ... establece que se podrá autorizar el desarrollo de un volumen, que rebase el plano límite, resultante de aplicar las relaciones R y r´´ establecida para su distrito de zonificación, con una superficie cubierta no mayor al 9% de la superficie cubierta computable para el cálculo de FOT...Es decir, el Acuerdo N° 572 CPUAM /2004 no autoriza que se rebase el plano límite resultante de aplicar la relación (r), que tiene que ver con la altura de los paramentos laterales de ambos cuerpos del edificio*"(página 53 de la demanda).Indica que en el Informe N° IF -2016-16286757-DGIUR se reconoce que la Resolución N° 2016-254-SSREGIC autorizó que se supere el plano límite resultante de aplicar la relación (r) (adjunta gráfico en la página 54 de la demanda).

También señaló que el Acuerdo N° 572 CPUAM /2004 establece que la superficie total a construir no podrá superar el FOT establecido para el Distrito Correspondiente, mencionando que la la obra nueva autorizada por la Resolución N° 2016-254-SSREGIC supera en 12.588 m2 como mínimo la superficie computable para FOT que autoriza el Distrito R2aI. Concluyendo que "*la Resolución N° 2016-254-SSREGIC, aun soslayando la inconstitucionalidad del Acuerdo N° 572 CPUAM /2004, viola lo establecido en éste*".

Destacó que los señalados incumplimientos a las previsiones del CPU

constituían una violación al derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado.

Por otra parte, impugnó la Disposición N° DI-201-138-DGEVA de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Agencia de Protección Ambiental, de fecha 2 de junio de 2017, que categorizó al proyecto como “de impacto ambiental sin relevante efecto” y otorgó el certificado de aptitud ambiental. Al respecto señaló que la obra en análisis encuadrada en las previsiones del art. 13 la Ley N° 123 en cuanto preveía que se presumían como de impacto ambiental con relevante efecto “las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares”. Ello así, en tanto la parcela del edificio en cuestión tenía una superficie de 3033,48 m2. Además –sostuvo– de pretender ejecutar la obra tal y como estaba proyectada, se debía recurrir al procedimiento establecido por el art. 2.2.2 del CPU (que autorizaba a los propietarios de parcelas cuya superficie excedía los 2.500 m2 a requerir el dictado de normas urbanísticas particulares, elaboradas por el Consejo del Plan Urbano Ambiental, para ser aprobadas por la Legislaturas), toda vez que, de otra manera, se violaría la normativa aplicable.

Citó normas de rango constitucional y legal, así como jurisprudencia, para fundamentar sus argumentos.

Posteriormente, se expidió en torno a su legitimación activa en defensa de derechos colectivos y a la admisibilidad de la vía procesal escogida.

Ofreció prueba, y requirió se hiciera lugar a la acción de amparo incoada.

2- Se procedió a su anotación en el Registro de Procesos Colectivos conforme a lo dispuesto en Anexo I artículo 3 del Acuerdo Plenario N°4/2016.

Luego de diversas contingencias procesales, el 26 de diciembre de 2018, se reasignaron por conexidad las actuaciones al Juzgado N° 4, a mi cargo donde se encuentra radicado el Expte “Portland Administradora Fiduciaria S. A. Contra G.C.B.A. Sobre Amparo- Otros” (EXP 21849/2018-0) -acción de amparo con el objeto de que se ordene la improcedencia del dictado de toda medida cautelar mediante la cual se ordene al GCBA la paralización total de la obra a concretarse en el predio ubicado en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 del 13 de julio de 2018- Así, el 4 de febrero de 2019 quien suscribe se declara competente para entender en las presentes actuaciones.

3- El 12 de febrero de 2019 se corrió el traslado de la demanda al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA).

A fs. 170/196 contesta demanda el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y solicita su rechazo.

Luego de las negativas de rigor, planteó la inadmisibilidad de la vía procesal escogida por la parte actora. En este sentido, manifestó que la complejidad técnica de las cuestiones traídas a debate por la actora exigía una mayor amplitud de debate y prueba, por lo que éstas no podían ser dilucidadas en el reducido marco de la acción de amparo. En sustento de su postura citó jurisprudencia.

A continuación, sostuvo la improcedencia sustancial de la pretensión esgrimida por la actora.

En primer lugar, expuso que la accionante equivocaba el sustento de derecho en torno a la obra proyectada en el predio donde se ubica el edifico emplazado en la Avenida Luís María Campos 102/104/108/112/114/124.

Destacó que la autoridad de aplicación llegó a la conclusión que: "*3.b. El predio que resulta de dicho englobamiento sumaria una superficie total aproximada de tres mil sesenta metros cuadrados (3060 m2), desarrollando un frente de 37,68 m sobre la Avenida Luís M. Campos*" "*Con relación al entorno general, se señaló que la manzana de implantación tiene la particularidad de ser una pieza urbana formada por la convergencia de dos corredores importantes, la Avenida Luís María Campos y la Avenida Santa Fe, que se introduce en el entorno nodal de Palermo y su centro de transferencia, constituyendo así en una alargada cuña de tejido residencial de alta densidad, que se desarrolla entre las vías sobreelevadas. del Ferrocarril Gral. Manuel Belgrano y el Ferrocarril Gral. San Martín, en proximidad de las respectivas estaciones "Ministro Carranza" y "Palermo"...*"

En cuanto a la situación lindera del predio en cuestión, indicó "3.d*...éste linda a la derecha, sobre la Avenida Luís María Campos, con la parcela 81, que posee un edificio consolidado entre medianeras, alcanzando una altura de +37,48m sobre la L.0 y una altura total de +39,25m, a la izquierda linda con la parcela 76, no consolidada y tendiente a renovación; y hacia el contrafrente linda con el fondo sin salida de la calle Ancon y la "Plaza del Jacaranda" localizada en la parcela 35a, con frente y acceso por la Avenida Santa Fe. La manzana presenta un tejido mixto en virtud de las distintas escalas coexistentes, mayormente consolidado, con algunas vacancias morfológicas y una fuerte presencia de dos edificios en altura de perímetro libre, que alcanzan una altura de +103,40 m y de +108 m, respectivamente,*

consolidados sobre la parcela mayor 45b, en proa al nodo de convergencia urbana" (fs. 180).

Asimismo indicó que "*3.e.En virtud de la situación contextual descripta, se propone una morfología que surge de aplicar una compensación volumétrica de las masas teóricas edificables, según se ilustra en análisis adjuntos, en lo que se propone homologar por un lado, la altura del edificio existente consolidado en la parcela 81 y por el otro las alturas de los edificios de perímetro libre emplazados en la parcela 45b, pasante desde Avenida Luís María Campos hasta Avenida Santa Fe; y a la vez lograr una mejor integración de los espacios potenciales, actualmente desvinculados, como lo son la "Plaza del Jacaranda" sobre Avenida Santa Fe, su relación con la calle Ancón y el centro libre de manzana*"(fs. 180 vta.)

"*Resulta de esta manera, una combinación tipológica de edificio "Entre medianeras" y "Perímetro Libre", que por un lado completará el tejido existente, adosándose al edificio entre medianeras consolidado en la parcela derecha 81, sobre Avenida Luís María Campos, siguiendo el perfil edificado del mismo, en un ancho de frente mínimo de 6 m; distancia a partir de la cual se desarrollará una volumetría de perímetro libre, con un primer cuerpo emergente sobre dicha arteria, que alcanzará un plano limite determinado a +95,60 m y un segundo cuerpo hacia el fondo, que respetara una implantación de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4.3.6 mencionado y alcanzará un plano límite de +104 m , dentro de la carpa de las tangentes correspondientes, con un plano de arranque considerado a + 11,60 m respecto de la cota O de la parcela*" (fs. 180 vta.)

Por otra parte, señaló que "*Respecto del edificio de tipología "perímetro libre", éste se ajustaría a los términos del Acuerdo N° 572 — CPUAM -2004: la superficie computable bajo tangentes declarada se verifica dentro del porcentaje de perforación máximo admitido; "Con relación a la altura del edificio, éste no supera un plano limite ubicado a 10m por debajo del encuentro de las tangentes de aplicación; Asimismo, la superficie del último nivel proyectado, supera el 25% de la superficie de la planta tipo, verificando por encima del mínimo porcentaje requerido; Con respecto a la capacidad constructiva y tratándose de un predio mayor a 2500m2, lindero a un edificio entre medianeras consolidado en altura, sobre la parcela 81, antes mencionada, resultarían de aplicación los parámetros morfológicos de completamiento previstos por la normativa, para una porción de terreno aproximada de 560 m2, y los parámetros de FOT previstos para la superficie remanente no menor a 2500 m2; a partir de lo cual se proyecta una superficie total de 34.272,39 m2, sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, mas una superficie de*

6.123 m2bajo nivel rasante, que se destinara a cocheras" (fs.181).

Respecto de la ocupación del suelo, señaló "*3.h.... propone una planta baja libre, con una cesión a espacio público peatonal del 40% aproximadamente, de la superficie total del terreno; en dicha cesión se incluye una rotonda de circulación y acceso, ubicada estratégicamente en eje con la calle Ancon, cuya prolongación virtual coincidente con la bisectriz angular de la manzana, devuelve la perspectiva visual hacia el centro libre parquizado y propone ampliar el espectro de visuales transversales hacia la Avenida Santa Fe, en su articulación con la "Plaza Jacaranda" de la parcela 35a, y hacia la Avenida Luís María Campos, a través de la planta baja libre y el espacio público peatonal proyectado, resignificando espacialmente la apertura originalmente prevista para la calle Ancón, que fuera posteriormente derogada; asimismo, en el sector de acceso, sobre la Avenida Luís María Campos, se prevén instalaciones, infraestructura y locales, los que se deducirán en compensación de la cesión a espacio público propuesta y a los efectos de promover su utilidad funcional y social.*"

Indicó que "*Los edificios proyectados se destinarán a los usos "Vivienda multifamiliar con cocheras, oficinas y locales comerciales", los cuales resultan permitidos en el Distrito de emplazamiento…*" (fs. 181 vta.)

Concluyó sosteniendo que "*la propuesta presentada interpreta los aspectos urbanísticos y ambientales que promueve la Ley N° 2930 precitada, en la medida que define el perfil morfológico de la manzana, adecuado para su implantación estratégica dentro de la estructura de la zona, a la vez que logra una correcta integración de las distintas situaciones coexistentes en la misma, en lo que se pondera la propuesta urbanística del proyecto, manifiesta en la apertura e integración del espacio público de la "Plaza del Jacaranda" con salida a la Avenida Santa Fe, la conexión con la calle Ancón y su articulación, a la vez, con la Avenida Luís María Campos, a través del espacio público peatonal propuesto con sector comercial, promoviendo la utilidad funcional y social de dichos espacios, en consonancia con los criterios de sustentabilidad impulsados por el actual Modelo Territorial; motivo por el cual, la Gerencia Operativa de Interpretación Urbana, considera factible acceder al proyecto, en lo que se aclara que deberá respetar la pisada con cesión para espacio público propuesta según IF-2016- 17690648-DGIUR, siendo por tanto de aplicación las normas particulares de completamiento y compensación volumétrica, que a tales efectos se disponen.*" (fs. 182). Y puntualizó que las disposiciones impugnadas por la demandante, fueron realizadas de conformidad con lo dispuesto en la interpretación oficial del artículo 4.9.2) del CPU

cuya aplicación es obligatoria según lo dispuesto por el artículo 1.3.2) del referido cuerpo legal.

Por otra parte, señaló que la actora había citado, en sustento de su pretensión, lo resuelto en los fallos de primera y segunda instancia de los ya mencionados autos "*Vera Gustavo Javier c/ GCBA s/ amparo*" (Expte. Nº 66485/0), mientras que el 26/10/2018 el TSJ hizo lugar a la queja planteada por el GCBA y revocó tales decisorios. Luego hizo referencia a los argumentos expuestos por el Tribunal Superior en el marco de dicha causa.

Añadió que el interés público protegido era la zona en que se hallaba emplazado el predio, y que de acuerdo a la zonificación del mismo (Distrito R2a1) y analizado el entorno general, y del relevamiento gráfico y fotográfico se tuvo en consideración todas dichas circunstancias tal cual fueran apuntadas en los referidos actos administrativos (fs.185).

Luego sostuvo que la actora intentaba enervar, a través de un acto jurisdiccional, potestades propias del Gobierno de la Ciudad, vinculadas al poder de policía en materia edilicia.

Remarcó que los permisos de obra habían sido otorgados de manera correcta y de conformidad con la normativa legal vigente en el CPU (fs. 186) y que los actos administrativos impugnados reunían todos los requisitos del art. 7º de la Ley de Procedimientos Administrativos (fs. 187). En función de ello, sostuvo que no eran "*pasibles de impugnación judicial alguna*" (fs. 186).

Agregó que "*en el presente caso no se han otorqado normas especiales ni particulares, sino que se ha interpretado armónicamente la normativa del distrito, el entorno, la identidad barrial, el paisaje urbano, conceptos que el presente proyecto no solo respeta, sino que propicia y favorece*" (fs.186 vta.).

Asimismo, señaló que el proyecto era armónico con las construcciones aledañas.

Posteriormente sostuvo la inexistencia de daño ambiental alguno. Al respecto, manifestó que la actora había alegado un daño meramente conjetural, sin haber demostrado ninguna lesión concreta a un derecho colectivo. Aseveró que la amparista no aportó elementos de prueba concretos para demostrar sus afirmaciones en tal sentido.

Además, expresó que la Disposición bajo ataque (Disposición N° DI-201-138-DGEVA de la Agencia de Protección Ambiental), por medio de la cual se categorizó al proyecto en cuestión como sin relevante efecto ambiental, era legítima,

ya que había sido dictada cumpliendo con todas las formalidades exigidas en la Ley Nº 123 y su Decreto Reglamentario Nº 222/2012 (fs. 189).

Posteriormente, en virtud de la aludida ausencia de daño ambiental, sostuvo la inexistencia de causa o controversia. Resaltó que la actora se había limitado a cuestionar la competencia y facultades de las dependencias del GCBA para aprobar el proyecto, sin acreditar una lesión concreta al ambiente de la Ciudad, a sus vecinos y a su patrimonio urbano e histórico. Al respecto, citó jurisprudencia del TSJ en el mencionado caso "*Vera Gustavo Javier C/ GCBA S/ Amparo*".

Estimó que el escrito de demanda no traducía más que un desacuerdo fundado en criterios disímiles sobre el proyecto, pero que no permitía admitir la acción incoada.

Finalmente, solicitó la citación como tercero de Portland Administradora Fiduciaria S.A. y que se rechazara la demanda de amparo, con costas a la parte actora (fs. 191).

La demanda se tuvo por contestada en legal tiempo y forma el 26 de marzo de 2019.

4- Con fecha 11 de abril de 2019, en atención a la citación de tercero solicitada por el GCBA a fs. 170/197, y la conformidad prestada por la parte actora se citó a Portland Administradora Fiduciaria S.A. en los términos del art. 28 de la ley 2.145 y art. 88 del CCAyT por el plazo de diez (10) días para que tome la intervención en autos que le pudiere corresponder. Y se suspendieron los plazos procesales según dispone el art. 89 del CCAyT.

A fs. 207/221 se presenta Portland Administradora Fiduciaria S.A., contesta demanda y solicita su rechazo. Una vez efectuadas las negativas de rigor, considera improcedente la vía elegida por la actora. Advierte la inexistencia de una ilegalidad o arbitrariedad manifiesta y considera evidente la existencia de una cuestión técnica ajena a la vía del amparo. Plantea la falta de legitimación de la actora al no acreditar la agresión al ambiente que ha sido genéricamente alegada por el amparista y por lo que en definitiva no existe un “caso” configurado.

El 10 de mayo de 2019 se tuvo por contestada la demanda.

5- En atención al estado de las actuaciones y a lo solicitado por las partes, las actuaciones se abrieron a prueba el 4 de junio de 2019, se libró oficio a la parte demandada a fin de que en el término de 5 días acompañe las actuaciones

administrativas requeridas por la actora.

El 21 de agosto de 2019 se ordenó diversas medidas de difusión en virtud del carácter colectivo de la presente causa.

El 25 de noviembre de 2019 se remiten las actuaciones al Ministerio Publico Fiscal que emite su dictamen 1160/2019.

6- Con fecha 16 de junio de 2020 la parte actora realiza una presentación indicando que el GCBA, a partir del 12 de mayo de 2020, autorizó la reactivación de las obras en etapa de excavación o demolición, y hace saber que la obra cuestionada en la presente causa reactivó su actividad, por ello solicitó se levante la suspensión de plazos establecida por el Consejo de la Magistratura CABA a raíz de la pandemia del Coronavirus COVID-19, ello con fundamento en las Resolución CM N°58/2020; N°59/2020, N°63/2020, N° 65/2020, a fin de que prosiga la tramitación de los presentes autos, y se cumpla con la prueba pericial.

El 23 de junio de 2020 se levantó la suspensión de los plazos en las presentes actuaciones con motivo de la pandemia Covid19 y se habilitó el trámite judicial.

El 26 de junio de 2020 se presentó Portland, proponiendo puntos de pericia y la designación de un consultor técnico.

El 28 de julio de 2020 se presenta la arquitecta Magdalena Eggers en calidad de Consultora Técnica de la Asociación actora.

El 4 de agosto de 2020 se designó perita arquitecta de oficio a la Arqta. Nidia Agueda Bellene, a los efectos de que informe si la obra de la calle Avenida Luis Maria Campos 102/104/108/112/114/124 se encuentra ajustada a la normativa vigente y a fin de expedirse respecto de los puntos de pericia propuestos por las partes oportunamente. Acepta el cargo con fecha 6 de agosto de 2020.

El 27 de agosto de 2020 el GCBA manifestó que atento a la voluminosidad de los expedientes administrativos EE- 2017- 08085128- -MGEYA-DGTALAPRA y EE- - 15569686- -MGEYA-DGIUR, que superan el autorizado por el Portal del Litigante, procede a acompañar dichas actuaciones a la parte actora y al Secretario interviniente en autos, Dr. Germán Rodriguez Gauna, a través de correo electrónico de fecha 27 de agosto de 2020.

Con fecha 25 de septiembre de 2020 la parte actora acompañó el informe técnico elaborado por su Consultora Técnica Arquitecta Magdalena Egger (Matrícula CPAU N° 14.452), solicitando que el mismo quede reservado hasta que fuera

acompañado en autos el informe pericial elaborado por la perita designada por el Tribunal, lo que se ordenó el 7 de octubre de 2020.

El 17 de noviembre del 2020 Portland SA acompañó el informe técnico elaborado por su Consultor Técnico, Arquitecto Raúl Ricardo Seivane, Matrícula 17227.

Con fecha 8 de diciembre de 2020 la perita Arqta. Nidia Agueda Bellene presentó la pericia.

El 22 de diciembre de 2020 tanto la Asociación actora, como el GCBA y Portland SA contestaron el traslado de la pericia, estos dos últimos realizan impugnaciones, dándose traslado de las mismas a la perita Arqta. Nidia Agueda Bellene. El 4 y el 19 de febrero de 2021 la perito Arquitecta Bellene presenta las contestaciones a las impugnaciones a su pericia.

El 17 de febrero de 2021 se hizo saber a las partes que las actuaciones han sido digitalizadas y que las mismas se encuentran adjuntadas a la Actuación Nro: 196913/2021. Asimismo, se encuentra digitalizada toda la documentación (actos administrativos e informes oficiales) que fuera acompañada en la demanda, adjuntos de las Actuaciones 16218241/2020 y 16218242/2020.

7- Con fecha 12 de marzo de 2021 se presenta la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad, y requiere que hasta que se resuelva la cuestión de fondo, se dicte una medida cautelar con el objeto de que se ordene la suspensión de los trabajos constructivos que se están realizando en el inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 en el marco del permiso de obra o registro de planos otorgado por el GCBA en fecha 12 de diciembre de 2017 en el Expediente N° 8591910/2017; de la Resolución N° 2016-254-SSREGIC de la Sub Secretaría de Registros, Interpretación y Catastro (SSREGIC); y de la Disposición N° DI-201-138-DGEVA de la Agencia de Protección Ambiental que categorizó al proyecto como *“de impacto ambiental sin relevante efecto”* y otorgó el Certificado de Aptitud Ambiental.

Manifiesta a modo de fundamento de la petición cautelar que la perita arquitecta Nidia Agueda Bellene, en su Dictamen pericial detalló en forma pormenorizada cada uno de los incumplimientos y violaciones al Código de Planeamiento Urbano en la obra que se está llevando adelante en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124.

8- Mediante resolución del 9 de abril de 2021 (Actuación Nro. 558424/2021) se hizo lugar a la medida cautelar peticionada, ordenando a la empresa Portland S.A. la suspensión de los trabajos constructivos que estaba realizando en el inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, hasta que recaiga sentencia definitiva sobre la cuestión de fondo, o bien hasta tanto se modifiquen las cuestiones técnicas y reglamentarias consideradas para arribar a esta decisión.

Asimismo, se dispuso que, a los fines de verificar el cumplimiento de la manda cautelar, es decir la suspensión de las obras, la perito interviniente en este expediente Arquitecta Nidia Agueda Bellene, debía informar en el plazo de tres días hábiles de efectuada la notificación de esta orden, la efectivización de la misma.

9- El 12 de abril de 2021 se presenta Portland S.A. señalando que había una refuncionalización y modificación del proyecto por lo que solicitaba una audiencia con las partes, que fue fijada para el día 20 de abril del 2021.

El 13 de abril de 2021 se presentó el GCBA a fin de apelar la medida cautelar otorgada. El recurso de apelación fue otorgado en relación y con efecto no suspensivo el 14 de abril de 2021. Y el traslado del recurso de apelación fue contestado por la parte actora el 22 de abril de 2021, y fue tenido por contestado y se formó el respectivo incidente y fue remitido a la Cámara de Apelaciones del Fuero en 27 de abril de 2021.

10- En 20 de abril de 2021 a las 12:00 hs. se llevó adelante la audiencia, en la que comparecieron de forma virtual a la sala de audiencias del Juzgado (plataforma Webex) el Dr. Jonatan Baldiviezo, Tº 101 Fº 26 CPACF, letrado apoderado de la parte actora junto a la consultora técnica de dicha parte, arquitecta Margarita Eggers, Matrícula 14452 CPAU. Por la parte codemandada Portland Administradora Fiduciaria S.A. compareció su letrado apoderado Dr. Diego Gonzalo Currais, Tº Fº, la Dra. Maria Menvielle, Tº Fº, en su carácter de letrada patrocinante, y el consultor técnico de dicha parte, arquitecto Rodolfo Miani, DNI 17.856.757. Comparecieron también, por el codemandado GCBA, el Dr. Ricardo Scordo, Tº 25 Fº766, en su carácter de letrado apoderado junto con la consultora técnica Norma Beatriz Bugni, DNI 13.431.054. La grabación de la audiencia se encuentra en la Actuación Nro. 634850/2021. En la misma se dispuso suspender por el plazo de veinte (20) días el procedimiento judicial en el expediente principal.

11- El 28 de abril de 2021 el GCBA presenta el acto inspectivo llevado a cabo a la obra Ex-8591910/17 señalando que se encuentra en etapa de hormigón sobre cuarto piso. y que se verifica que se encuentra cerrada sin actividad cumpliendo con la medida cautelar impuesta (Acta de intimación 162228).

El 18 de mayo de 2021 Portland S.A. manifiesta en las actuaciones que se ha realizado la presentación de la documentación y planos correspondientes a la refuncionalización del proyecto constructivo de la obra en cuestión, señalando que se encuentra en trámite tendiente a su aprobación por parte de las autoridades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por ese motivo solicitan se disponga una nueva suspensión por el plazo de diez (10) días a los efectos de finalizar el trámite de registración. De dicha presentación se corrió traslado a la parte actora.

El 3 de agosto de 2021 la parte actora contestó el traslado rechazando el pedido de la demandada Portland SA de prórroga de la suspensión de los plazos de estos autos, señalando que la propia demanda en la audiencia realizada en los presentes autos manifestó que el nuevo proyecto no modifica la morfología, la carpa, la altura, la pisada, la volumetría del proyecto cuyos trabajos constructivos se encuentran suspendidos en virtud de la medida cautelar dictada en autos. Y consideró que la aprobación administrativa del nuevo proyecto no subsanaría los cuestionamientos realizados por esta parte actora en el escrito de demanda ni los desarrollados en el dictamen por la perito.

El 3 de agosto de 2021 el GCBA contestó el traslado manifestando que no se opone al pedido de prórroga de suspensión de los términos procesales realizado por la dirección letrada Portland S.A.

El 9 de agosto de 2021 se resolvió no hacer lugar a la prórroga solicitada en 10/06/2021, y se corrió vista al Ministerio Público Fiscal. en forma previa al dictado de sentencia.

12- El 11 de agosto de 2021 se presentó Portland S.A. manifestando que resolvió desistir del proyecto que tramitó por Expediente N° 8591910/2017, indicando que consecuentemente la pretensión colectiva y la medida cautelar dictada en autos devinieron abstractas por inexistencia de objeto judicial.

Asimismo, manifestó que presentó ante el GCBA un nuevo proyecto residencial destinado a viviendas respecto del inmueble ubicado en Luis Maria

Campos 102/104/108/112/114/124 de la CABA que tramita por Expediente N° EX 2020- 25901589- GCBA- DGROC.

Y en virtud de tales manifestaciones solicitó la conformación de una mesa de trabajo por el plazo de 30 días con el objeto de analizar la factibilidad ambiental del proyecto residencial destinado a viviendas ya mencionado. Y adjunto planos del nuevo proyecto.

Se corrió traslado a la parte actora.

13- Con fecha 11 de agosto de 2021 la Fiscalía emitió el Dictamen 756/2021.

La parte actora contestó el traslado del pedido de mesa de trabajo de Portland S.A., señaló que el informe 0007-IF-2020-25901525-GCABA-DGROC (que adjunta), y que está en el Expediente N° 2020-25901589-GCBA-DGROC, "*...se aclara la cuestión porque habría involucrados tres proyectos. Del proyecto original se presentaron dos proyectos de modificación. No es que se desistió jurídicamente del permiso o registro de planos, sino que se presentaron dos modificaciones*"

Asimismo, manifestó que "*...La primera modificación es la que se anunció en la audiencia de partes llevada a cabo en los presentes autos. En el Informe 0007-IF-2020-25901525- 2 GCABA-DGROC se deja aclarado que se desiste "de la solicitud de modificación que iniciada por EX-2019-37978934-GCABA-DGROC y que no obtuvo registro. La segunda modificación, es la que se presenta ahora con el pedido de la mesa de trabajo. Con respeto a esta segunda modificación del proyecto se informa: "Que de acuerdo con el nuevo contexto económico que se vive producto de la pandemia por el Covid 19 y los cambios en las expectativas de consumo, nos resulta menester solicitar el cambio de uso, para el proyecto que fue registrado por EX – 2017 – 8591910 - GCABA-DGROC, con destino "Oficinas con cocheras y locales comerciales", en la que se solicita la modificación del uso oficina por el uso "vivienda colectiva con cocheras y locales comerciales". En esta segunda modificación, el principal cambio resulta ser el cambio de uso*".

La actora indicó que "*no resulta abstracta la cuestión de autos como sostiene la empresa Portland porque haya decidido modificar su proyecto. Esto no constituye un desistimiento absoluto de todos los efectos del primer proyecto cuyos planos se registraron*", rechaza la propuesta de la demandada de realizar una mesa de trabajo y solicita pasen los autos a resolver la cuestión de fondo.

De lo allí solicitado se corrió traslado a las demandadas en 1 de

septiembre de 2021.

El 8 y 9 de septiembre de 2021 contestaron el traslado Portland S.A. y el GCBA respectivamente, solicitado se rechacen los planteos de la parte actora.

Con fecha 14 de septiembre de 2021 se corrió vista al Ministerio Público Fiscal, que emitió su dictamen N° 932/2021.

En este estado, se pasaron los autos a sentencia.

CONSIDERANDO:

1. De conformidad con los hechos narrados, corresponde expedirse en primer lugar respecto de la admisibilidad de la vía procesal escogida por la parte actora.

1.1. Al respecto, cabe señalar que entre los instrumentos procesales establecidos para asegurar la vigencia y goce de los derechos fundamentales, la acción de amparo siempre ha ocupado un rol preponderante, en la medida en que se trata de una garantía de protección judicial destinada a tutelar el pleno y adecuado ejercicio de los derechos y garantías de manera inmediata y de acuerdo con un trámite procesal que, para cumplir con estas premisas, se caracteriza por su sencillez, brevedad y por estar esencialmente desprovisto de formalidades.

La constitucionalización del amparo supuso una claro y concreto avance del sistema protectorio de los derechos humanos en tanto, por un lado, se extendió su ámbito de aplicación mientras que, por el otro, se derogaron o dejaron sin efecto de manera expresa o implícita muchas de las limitaciones normativas y de los criterios jurisprudenciales que frecuentemente se invocaban para acotar su operatividad.

A su vez, este proceso adquirió importancia al dictarse la Constitución de la Ciudad en el año 1996, de conformidad con la autonomía que le fue reconocida en el artículo 129 de la Constitución reformada. Así, se consagró de forma expresa la garantía del amparo en el artículo 14 de la CCABA y, en algunos aspectos, ampliaron o incluso mejoraron el alcance y contenido de la tutela. Asimismo, la Ley N° 2145, que reglamentó la acción.

El amparo es una acción que reviste el doble carácter de garantía constitucional y convencional, destinada a tutelar de modo rápido y eficaz los derechos y las garantías establecidos en la esfera nacional y supranacional, su procedencia debe ser analizada con un criterio razonablemente amplio.

En esta línea, el Tribunal Superior de Justicia de la CABA ha sostenido que "*es importante […] tener presente que la acción de amparo es una acción*

principal. Ni es subsidiaria, ni es heroica, ni es residual ni es de excepción, y sólo cede ante la existencia de un medio exclusivamente judicial, más idóneo, esto es, más expeditivo y rápido (conforme las Conclusiones de la comisión n° 3, en el XIX Congreso Nacional de Derecho Procesal en materia de amparo)" (TSJ, "T., S. c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCBA)", Expte. Nº 715/00, sentencia del 26/12/00; "Vera, Miguel Angel c/ GCBA s/ Amparo s/ Recurso de queja por denegación de recurso de inconstitucionalidad", Expte. Nº 843/01, sentencia del 4/05/01, voto de la Dra. Ruiz, entre otros).

Asimismo, se ha sostenido que "*...el amparo no pierde su carácter de proceso de conocimiento, aun siendo un juicio plenario brevísimo, y por tanto permite la intervención útil del demandado*" (TSJ, in re "Cacace, Nelvi Bilma c/ GCBA s/ amparo [art. 14 CCABA] s/ recurso de inconstitucionalidad concedido", Expte. 6036, sentencia del 1/12/08; "GCBA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Parcansky, Manuel Jorge c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA)'", Expte. nº 4970/06, sentencia del 5/06/07; y "Spinelli, Gabriela Sandra c/ GCBA s/ amparo (art. 14CCABA) s/ recurso de inconstitucionalidad concedido", Expte. n° 5442/07, sentencia del 20/02/08; en todos los casos, del voto de la Dra. Alicia Ruiz).

También en este sentido, la Sala I del fuero ha señalado al respecto que "*...esta acción constituye una garantía constitucional, para tutelar de modo rápido y eficaz los derechos y garantías, la procedencia del amparo debe ser analizada con un criterio amplio […] En consecuencia, la identidad de la vía debe determinarse en cada caso, en función de la naturaleza y caracteres que reviste el acto u omisión presuntamente arbitrario o ilegítimo y de la concreta necesidad de acudir al proceso de amparo para evitar o hacer cesar prontamente sus efectos*" (conf. entre otros, autos "Quiroga, Estela Julia c/ GCBA –Secretaría de Hacienda y Finanzas –Dirección de Medicina del Trabajo s/ Amparo", Expte. 3906, sentencia del 12/04/02).

1.2. De acuerdo con las consideraciones realizadas supra, cabe tener en cuenta que en el presente caso la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad inició la acción de amparo a fin de cuestionar la validez de los actos administrativos a través de los cuales el GCBA otorgó el permiso de obra y registro de planos para el inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, consideró a dicho proyecto factible desde el punto de vista urbanístico y catalogó sin relevante efecto ambiental. Ello, por considerar que se incumplían diversas disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y de la Ley Nº 123, y que con su cumplimiento se producía una violación al derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado.

Teniendo en cuenta la normativa y los hechos del presente caso, considero que las pretensiones de las partes pueden ser debatidas y analizadas en el marco de la acción intentada. En efecto, los medios probatorios admitidos en el artículo 9 de la Ley N° 2145 son suficientes para permitir a las partes demostrar los extremos en los que sustentan su postura.

Consecuentemente, corresponde declarar admisible la vía escogida por el actor.

2. Sentado lo anterior, corresponde dilucidar el planteo efectuado por las demandadas en relación con la supuesta inexistencia de causa o controversia.

Al respecto, cabe recordar que es doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que los casos contenciosos son aquellos en los "*que se persigue en concreto la determinación del derecho debatido entre partes adversas*", motivo por el no verifica la existencia de caso litigioso "*cuando se procura la declaración general y directa de inconstitucionalidad de las normas o actos de los otros poderes*" (CSJN, in re "Defensor del Pueblo de la Nación c/ EN –PEN Dto. 1517/98 s/ amparo ley 16.986", sentencia del 21/12/2000, Fallos 323:4098, entre muchos otros).

Ahora bien, la Cámara de Apelaciones del fuero ha expresado que "*...la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires constituye una pieza jurídica que se distingue en el universo federal de la República por definir a sus instituciones, en su art. 1, como una democracia participativa (in re Comercio de Maderas S.A. y Denali S.A. c/ GCBA s/ amparo [art. 14 C.C.A.B.A.], EXP 240, del 8/11/01; Desplast, Gustavo c/ GCBA s/ amparo, del 6/4/04). En tal dirección, una de las formas de participación ciudadana en el control de la actividad estatal que previeron los constituyentes descansa en un amplio acceso a la justicia (conf. art. 12, inc. 6, CCABA), a través de la extensión de la legitimación procesal en la acción de amparo con relación a los derechos de incidencia colectiva e incluso, los intereses sociales o comunitarios. Es claro, en este sentido, el texto del art. 14 de la CCABA [...] De este modo, en el amparo, si la lesión es de un derecho de incidencia social o colectiva, no importa que quien lo alegue sea titular de un interés personal; por el contrario, resulta suficiente la afectación del derecho colectivo consagrado por la Constitución y que, quien acciona, revista el carácter de habitante. Lo que se advierte en concreto es que en ambos supuestos el concepto de caso o controversia en la esfera local es distinto al de la órbita nacional y adquiere modulaciones propias que procuraron desde los inicios fundacionales de la organización autónoma local, disociar claramente el interés*

personal en las acciones colectivas, del interés jurídico particular que pudiera invocar el accionante […] (esta Sala in re Barila, Santiago c/ GCBA s/ amparo, EXP 22076/0, del 5/2/07)" (Sala II, in re "Peña, Milcíades Floreal y otros c/ GCBA s/ otros procesos incidentales", EXP-33801/2, resolución del 10/12/2009).

En el caso, cabe señalar que tanto el GCBA como Portland S.A. sostuvieron la inexistencia de caso judicial, basándose en la supuesta falta de acreditación de una lesión concreta a los derechos invocados por la parte actora.

En este sentido, indicaron que, los cuestionamientos a los actos administrativos atacados dictados por el GCBA, no resultaba suficiente para demostrar un daño al ambiente o al patrimonio urbano.

Ahora bien, es preciso destacar que, tal como se señaló precedentemente, la actora invocó que –por medio de los actos estatales cuestionados– se incumplían diversas disposiciones del Código de Planeamiento Urbano y de la Ley Nº 123, y que tales incumplimientos constituían, en sí mismos, una violación al derecho a un ambiente urbano sano y equilibrado. En este sentido, destacó que "*...el incumplimiento de cualquier normativa relacionada con el planeamiento urbano de la Ciudad constituye de por sí una violación al derecho a un ambiente sano y adecuado. La planificación urbana es la herramienta institucional y legal fundamental para garantizar un hábitat y un ambiente adecuado en las áreas urbanas caracterizadas por la gran aglomeración de personas y donde la actividades humanas generan externalizadas positivas y negativas constantes para los ciudadanos y el ambiente*" (página 57 de la demanda).

Así, al alegarse la violación de leyes que protegen el medio ambiente y el planeamiento urbano, resulta necesario analizar si ello puede acarrear una afectación de los bienes colectivos que tutelan tales normas.

Cabe recordar que en materia ambiental rigen los principios de prevención y precautorio, en virtud de los cuales debe privilegiarse la adopción de medidas oportunas que prevengan la consumación del daño. En este sentido, la Ley General del Ambiente dispone que "*...las causas y las fuentes de los problemas ambientales se atenderán en forma prioritaria e integrada, tratando de prevenir los efectos negativos que sobre el ambiente se pueden producir…*" (conf. art. 4º de la Ley General del Ambiente Nº 25.675).

En consecuencia, no resulta procedente exigir la acreditación de un daño actual al ambiente para tener por configurada la existencia de un caso o controversia que habilite el tratamiento de la cuestión debatida ante este juzgado, sino que basta

con la demostración de que la inobservancia de las normas invocadas por la amparista fuese susceptible de ocasionar, en forma cierta, una lesión a los bienes colectivos cuya protección se requiere en el sub lite.

3. Previo a adentrarnos en el análisis de la cuestión de fondo planteada, entiendo que no puede tener acogida favorable la alegada “cuestión abstracta” del caso planteada por las codemandadas con fundamento en que Portland SA ha desistido del proyecto que tramitó mediante el Expediente No 8591910/2017 respecto del inmueble ubicado en la Avenida Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Para resolver dicha cuestión, cabe mencionar que Portland SA ha adjuntado copia de planos, pero no ha arrimado a la causa constancia alguna vinculada al desistimiento del Expediente Nro. 8591910/2017 que dice haber efectuado.

Así las cosas, se advierte que la sola manifestación de las codemandadas no resulta suficiente para declarar abstracto el proceso.

Además, la parte actora al contestar el traslado dispuesto en la Actuación N° 1626058/2021 -sobre el pedido de abstracción del proceso de las codemandadas- adjunta el Informe 0007-IF-2020-25901525-GCABA-DGROC, allí surge que con fecha 26 de octubre de 2021 Portland SA presentó una Nota Referenciada: “*Solicita modificación s/ Av. Luis María Campos N° 102/104/108/112/114/124– EX –2017 – 8591910 - GCABA-DGROC*”, en la que se pide un cambio de uso en los siguientes términos “*Que de acuerdo con el nuevo contexto económico que se vive producto de la pandemia por el Covid 19 y los cambios en las expectativas de consumo, nos resulta menester solicitar el cambio de uso, para el proyecto que fue registrado por EX – 2017 – 8591910 - GCABA-DGROC, con destino “Oficinas con cocheras y locales comerciales”, en la que se solicita la modificación del uso oficina por el uso “vivienda colectiva con cocheras y locales comerciales*”.

Por otro lado, la demandada hace mención a que desiste de la solicitud de modificación iniciada por EX-2019-37978934- GCABA-DGROC y que no obtuvo registro -una modificación de uso presentada con anterioridad a esta última- pero no

surgen constancias de que se haya desistido del proyecto que invoca.

Por tales razones, no resulta factible la declaración de abstracto peticionada.

4. Para realizar el análisis de la pretensión de fondo, se mencionará brevemente el marco normativo aplicable al caso.

De acuerdo con el artículo 26, primer párrafo, de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires "*...el ambiente es patrimonio común. Toda persona tiene derecho a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras (...)*".

Por su parte, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 "*...la Ciudad desarrolla en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el área metropolitana. Instrumenta un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente que promueve: (...) 7. La regulación de los usos del suelo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad y seguridad de todo espacio urbano, público y privado".*

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

En ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 81, inciso 4, de la Constitución local, la Legislatura sancionó el Plan Urbano Ambiental (Ley No 2930). En cuanto a hábitat y vivienda, los objetivos del plan se refieren, en lo que aquí interesa, a "*... las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, con la debida preservación de las características singulares que otorgan identidad y diversidad a los distintos espacios urbanos" (artículo 8). A los fines del cumplimiento del propósito enunciado se establecen, entre otros lineamientos, "[p]romover tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni*

a disrupciones morfológicas” (inciso b, apartado 2).

A su vez, el artículo 24 —que proponía la reformulación del CPU en Código Urbanístico (hoy ya dictado) — expresa: “*Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados. La normativa morfológica deberá reconocer las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos*”.

Por su parte, el CPU vigente al momento de los hechos en cuestión, conforme texto consolidado Ley No 5454, establece que sus disposiciones “*... alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad*” (artículo 1.1.1).

Añade, en lo relevante, el carácter de normas de orden público, por lo que las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto sus normas (artículos 1.3.1).

Por su parte, el artículo 1.3.2 establece: “*Todos los organismos deberán aplicar los decretos que dicte el Poder Ejecutivo a propuesta de la Secretaría aclarando o interpretando las disposiciones de este Código*”.

En cuanto a la zonificación que corresponde al predio de Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 es “R2aI” (cfr. considerandos Resolución N° 254/SSREGIC/2016). Al definir el carácter de este distrito, el CPU establece que se halla conformado por “*...zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda*” (artículo 5.4.1.3, apartado a.1).

En materia de tipología edilicia, se admiten “*...edificios entre medianeras,*

de perímetro libre y perímetro semilibre" (precepto citado, apartado a.4). A continuación, se establecen las disposiciones particulares (apartados a, b y c), como así también un Factor de Ocupación Total ("FOT") básico de 3.

En cuanto a la "Línea de Frente Interno", el artículo 4.3.6 del CPU establece que "*...el edificio de perímetro libre podrá avanzar hasta la Línea Interna de Basamento. Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.E., las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de 6m y siempre que esa distancia a la línea de fondo cumpla con la relación (r), a la que se refiere el inciso b) del Art. 4.3.3...*". Asimismo, luego de establecer exclusiones al principio, señala que "*...no será de aplicación la prohibición de invadir el centro libre de manzana cuando el o los edificio(s) de perímetro libre se emplacen en una parcela que ocupe la totalidad de la manzana. Cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor a 2.500 m2 o represente un cuarto de manzana siempre que su superficie sea igual o mayor a 1.600 m2, la respectiva Línea de Frente Interno podrá no respetarse, siempre que la distancia a las líneas divisorias laterales y de fondo de las parcelas cumpla con la relación (r) a la que se refiere el inciso b) del Art. 4.3.3 y que resulte (d) > 12m. Además, la parcela deberá cumplir con lo prescripto en el 2° párrafo del inciso a) del Art. 3.2.4*".

El artículo 4.9 "*... autoriza la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela, cuando cada una de ellas esté permitida en el distrito de zonificación*".

Por su parte, el artículo 4.9.2, inciso g, incorporado por la interpretación oficial realizada por el Poder Ejecutivo, dispone 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*".

Finalmente, el Acuerdo No 572/CPUAM/2004, dictado por el Consejo del Plan Urbano Ambiental —quien ejerce las facultades impuestas por la Ley 71 y el Decreto No 1351/2002—, dispone: "*En todos los Distritos de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano que admitan la materialización de la tipología de 'Perímetro Libre' y sus derivados de 'Semi Perímetro Libre' y Combinación de Tipologías se podrá autorizar el desarrollo de un volumen que rebase el plano límite resultante de aplicar*

las relaciones R y r establecida para su distrito de zonificación, con una superficie cubierta no mayor al 9% de la superficie cubierta computable para el cálculo del FOT que se construya por debajo de dichos planos y por encima de la cota de la parcela". Además, establece que "*...en caso de optar por esta variante, se deberá cumplir con las siguientes restricciones concurrentes: 1) la superficie total a construir no podrá superar aquella determinada por la aplicación de las relaciones determinadas por el Art. 4.3.3 Altura de un Edificio de Perímetro Libre del Código de planeamiento Urbano y el FOT establecido para el Distrito correspondiente. 2) ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a 10 mts. por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r. 3) no podrán proyectarse plantas habitables con una superficie menor al 25% de la planta tipo del edificio. Por encima de estas plantas solo podrán ubicarse los servicios del edificio como salas de máquina y tanques de agua. Serán de aplicación las disposiciones generales de la Sección 4 del Código de Planeamiento Urbano y las particulares de la Sección 5 establecidas para el Distrito correspondiente, que no se opongan a lo establecido*".

5. Reseñada la normativa aplicable al caso, corresponde analizar si el proyecto edilicio aprobado mediante los actos administrativos cuestionados por la actora se ajusta a las disposiciones de las referidas normas.

Cabe precisar que –de acuerdo con lo expuesto en el escrito de demanda y en sus sucesivas presentaciones, y tal como lo reiteró en la audiencia celebrada en autos–, la amparista esgrimió varias objeciones centrales respecto del proyecto del edificio sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124.

5.1. A efectos de dilucidar la procedencia de esos cuestionamientos, es preciso remitirnos al Dictamen pericial de la Arquitecta Nidia Agueda Bellene, donde surge en forma pormenorizada cada uno de los incumplimientos y violaciones al Código de Planeamiento Urbano en la obra que se está llevando adelante en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124.

A saber, de sus conclusiones a la pregunta "*A. Si respeta las condiciones establecidas por el art. 4.3.6 – LÍNEA DE FRENTE INTERNO – del Código de Planeamiento Urbano, en su penúltimo párrafo, en cuanto a las distancias que debe respetar la obra en relación con las líneas divisorias laterales y de fondo de las*

parcelas”. que “*el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05- 0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO RESPETA los lineamientos establecidos en el art. 4.3.6 del Código de Planeamiento Urbano.*” (página 2 de la pericia)

El art. 4.3.6 del Código de Planeamiento Urbano “...refiere a la Línea de Frente Interno en Construcciones de Perímetro Libre y específicamente en su penúltimo párrafo establece: “*Cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor a 2.500m2 o represente un cuarto de manzana siempre que su superficie sea igual o mayor a 1.600m2 , la respectiva Línea de Frente Interno podrá no respetarse, siempre que la distancia a las líneas divisorias laterales y de fondo de las parcelas cumpla con la relación (r) a la que se refiere el inciso b) del Art. 4.3.3 y que resulte (d) > 12m.*”

Y el inciso b) del art. 4.3.3 establece: 3 “*La relación (r) entre la altura (h’) de los paramentos laterales y la distancia (d’) a los ejes divisorios laterales de la parcela, r = h’/d’; y su valor se establecerá en cada uno de los distritos;*” (pág. 2 y 3 pericia)

“*La superficie dada por el englobamiento de parcelas según la Resol. 2016-254-SSREGIC, es de 3.033,48m2, (mayor a 2.500m2) por lo que la parcela en estudio se encontraría dentro de los casos contemplados en ese párrafo del artículo 4.3.6.*

En primer lugar, veamos cual es la Línea de Frente Interno posible de NO SER RESPETADA según el art. 4.3.6 del Código de Planeamiento Urbano, la que puede verse en la disposición DI-2012-00254073-DGROC.

A continuación, se muestra un sector del plano de dicha disposición. Puede observarse que la línea de Frente interno para edificios de perímetro libre se encuentra a 30m de la línea Oficial y para el caso de edificios entre medianeras a 25m.

(Gráfico página 3 de la pericia)

“*A continuación se realizaremos el cálculo de las distancias manteniendo la relación ® según por el artículo 4.3.3:*

Cálculo de las distancias a ejes divisorios laterales y de fondo:

En primer lugar veremos los indicadores para R2AI, que según el artíc. 5.4.1.3 del C.P.U. son:

b) Edificios de perímetro libre

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la

Sección 4 de acuerdo a:

R = h/d = 3

r = h’/d’ = 5

Despejamos d’

r=h’/d’

d’=h’/r

Reemplazamos valores, considerando la altura aprobada y registrada para el primer cuerpo en planos el 12 de diciembre del 2017.

d’= 104m/5

d’= 20,8m

Reemplazamos valores, considerando la altura aprobada y registrada para

el segundo cuerpo en planos el 12 de diciembre del 2017.

d'= 95.6m/5

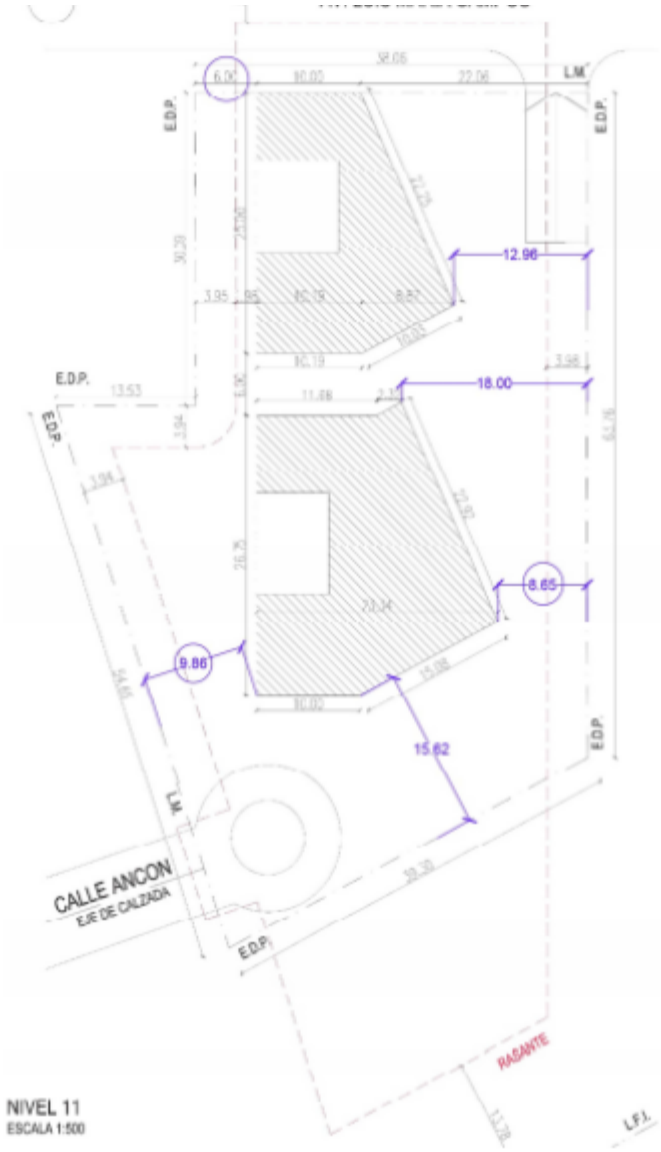
d'= 19.12m

La distancia a los ejes laterales para las alturas de 104m y 95.6m según el art. 4.3.3 deberían ser de 20.8m y 19.12m respectivamente.

Sin embargo, cabe aclarar que la resolución nro. 2016-254-SSREGIC, describe una volumetría de perímetro libre, con un primer cuerpo emergente sobre Avenida Luis Maria Campos, que alcanzará un plano límite determinado a +95.60 y un segundo cuerpo hacia el fondo, que respetará una implantación de acuerdo a lo estipulado en el art. 4.3.6 y que alcanzará un plano límite de +104m.

Es decir que las alturas aprobadas en planos están invertidas en relación a las descriptas en la Resolución.

A continuación, se traen gráficos del informe 03- IF-2016-16286757 con el objeto de visualizar las distancias a ejes divisorios de parcelas. Se acortan estas distancias con aplicaciones de vectores:



(Gráfico página 5 de la pericia)

"*Puede observarse que la distancia a ejes divisorios laterales y de fondo de parcelas es en menor a la distancia necesaria de cálculo (20.8m y 19.12m para el primer y segundo volumen respectivamente), y además en varios puntos la distancia es menor a 12m, es decir no cumpliendo con la condición de ser mayor o igual a 12m), ambas condiciones necesarias para aplicar el penúltimo párrafo del artículo 4.3.6 y no respetar así la línea de Frente Interno.*"

En base a tales fundamentos la perita Arqta. Agueda Bellene indica que el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, "*NO RESPETA los lineamientos establecidos en los arts.*

4.3.3 y 4.3.6 del Código de Planeamiento Urbano".

En la página 6 de la pericia frente a la pregunta "*B. 2) Si respeta la distancia mínima de 12m que establece el inciso d) del art. 4.3.3. –ALTURA DE UN EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE- del Código de Planeamiento Urbano para parámetros enfrentados. Se solicita se demuestre a través de cálculos y gráficos la fundamentación*.", responde: "*Esta perito considera que el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO RESPETA los lineamientos establecidos en los arts. 4.3.3 inc. d) del Código de Planeamiento Urbano.*

Demostración

El art. 4.3.3 inc. d) establece: "La separación d''' entre los paramentos enfrentados de un mismo o distintos cuerpos construidos en la misma parcela, que cumplirá con la relación h'''/d''' = r/2, donde (r), se obtiene por aplicación del inciso b) y h''' es la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados en toda su longitud. En todos los casos d''' > 12m En el proyecto aprobado la distancia entre cuerpos (d''') es de 6m, por lo tanto menor a 12m. A continuación, se traen gráficos del informe 03- IF 2016-16286757 con el objeto de visualizar las distancias entre paramentos:"

(Gráfico página 7 de la pericia)

"*Analizaremos ahora, si cumple con la relación h'''/d''' = r/2:*

Si despejamos d''' de la relación h'''/d''' = r/2 obtenemos:

d'''=h'''/(r/2)

donde

h'''= (104m+95.6m)/2

h'''= 99,8m

y:

r/2= 5/2

r/2= 2.5

Entonces:

d'''= 99.8m/2.5

d'''=39.92m

La distancia entre paramentos enfrentados para un Edificio de perímetro Libre de 104m y 95.6m de altura, debe ser mayor a 39.92m, según el art.4.3.3 inc. d) Vemos que la distancia de proyecto 6m es menor a 39.92m, por tanto tampoco verifica con la relación h'''/d''' = r/2."

Frente a la pregunta "*D. Si Respeta la altura dispuesta para edificios de Perímetro Libre por el art. 4.3.3 del Código de Planeamiento Urbano para el Distrito R2a1. Se solicita se demuestre a través de cálculos y gráficos la fundamentación*". la perita Agueda Bellene indica "*Esta perito considera que el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO RESPETA lo dispuesto en el art. 4.3.3 del Código de Planeamiento Urbano para Edificios de Perímetro Libre*".

"*Demostración: El inciso a) del art. 4.3.3 refiere a la altura sobre la L.O. y establece que debe guardar la siguiente relación. R=h/d, donde el valor de R depende de la zonificación.*

Según el art. 5.4.1.3 se establece para la zona R2a1 los siguientes valores: R = h/d = 3

r = h'/d' = 5

Según la disposición DI-2012-00254073-DGROC el ancho de calle es 25m, por tanto (d) la distancia entre eje de calle y L.O es 12.5m.

Despejando h de la relación R=h/d obtendremos la altura permitida sobre L.O. R=h/d

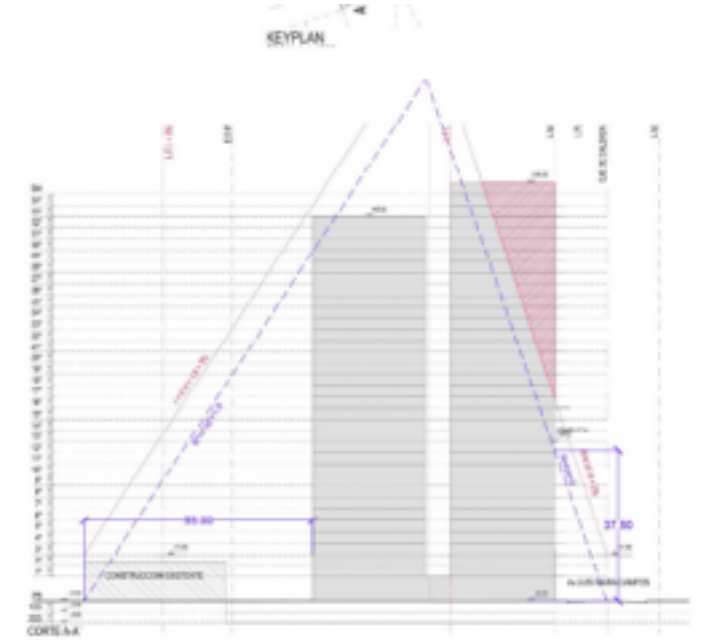
h= Rxd

h= 3 x 12.5

h= 37.5m

<u>Por tanto, según el C.P.U. la altura permitida del paramento sobre línea oficial</u> <u>es 37.5m + 3%. (porcentaje adicional si se aplica el articulo 4.12.1, relativo a las tolerancias).</u>

El proyecto aprobado contempla una altura sobre L.O. de 104m, en consecuencia no se ajusta a lo establecido en el inc. a) del art. 4.3.3 A continuación se traen gráficos del informe 03- IF-2016-16286757 con el objeto de visualizar las alturas y se indica en los mismos, en azul, la tangente que surge de la altura de cálculo 37.5m tomada desde el plano de arranque en la cota 0 de la parcela. (Obsérvese que los gráficos obtenidos del informe 03- IF 2016-16286757, se construye sobre un plano de arranque de tangentes considerado a los +11.60. Este desplazamiento del plano de arranque se establece también en la resolución RESOL2016-254-SSREGIC." (Página 15 de la pericia)



(Gráficos página 16 de la pericia)

El inciso b) del art. 4.3.3 establece las relaciones entre la altura del edificio y las distancias a ejes divisorios laterales.

Así debe cumplirse la relación r=h'/d' Si tomamos el dato la distancia a

ejes laterales de 6m, distancia a la parcela 81 y el valor de r, y luego despejamos. Obtendremos:

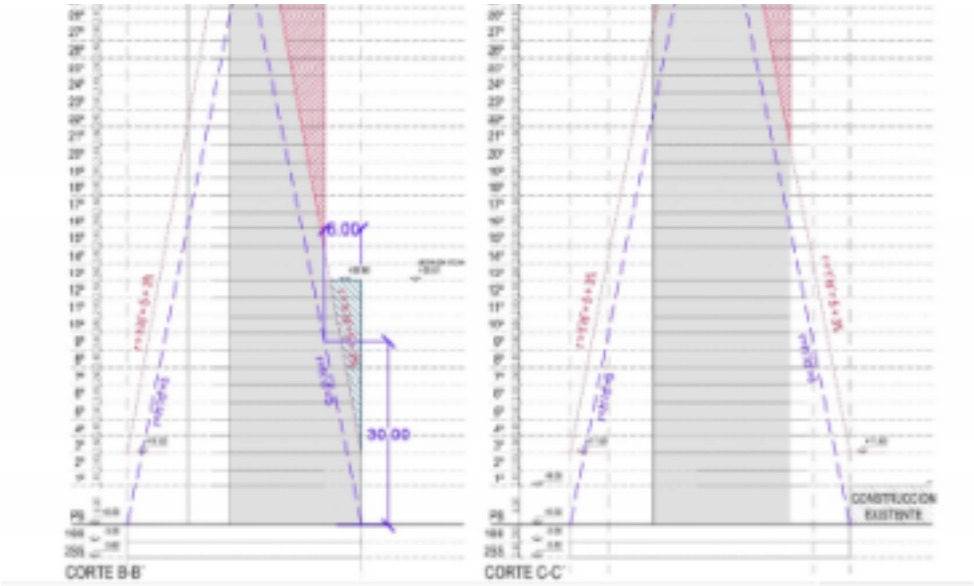
r x d'=h'

5 x 6m= 30m

<u>Por tanto, según el C.P.U. la altura permitida de paramentos laterales a una distancia de 6m de la línea divisoria de predio es de 30m+3% (porcentaje adicional si se aplica el articulo 4.12.1, relativo a las tolerancias).</u>

Por lo tanto la altura de proyecto no verifica con la permitida por C.P.U. en el art. 4.3.3, para una distancia a ejes divisorios de 6m.

A continuación, se traen gráficos del informe 03- IF-2016-16286757 con el objeto de visualizar las alturas y se indica en los mismos, en azul, la altura de cálculo 30m tomada desde el plano de arranque en la cota 0 de la parcela.



(Gráficos páginas 17 y 18 de la pericia)

"El inciso c) del art. 4.3.3 indica la relación entre la altura del edificio y la distancia entre la Línea de Frente Interno opuesta y el paramento del edificio a construir, que deberá guardar una relación de h"/d" = 1,5.

La distancia d" está establecida por la disposición DI-2012-00254073-DGROC según lo establece el articulo 4.3.6, en 55m.

Despejando h" obtendremos la altura permitida sobre L.O.

1,5=h"/d"

h"= 1.5x55

h= 82.5 19

Por tanto, según los cálculos y tal como se ve en el corte A-A arriba expuesto, la altura de 82.5m, correspondiente a la distancia d"=55m establecida en la DI-2012-00254073- DGROC es inferior a la proyectada y aprobada de 95.6m. Por lo expuesto es que esta perito no considera que el proyecto esté enmarcado dentro de lo contemplado por el artículo 4.3.3 del Código de Planeamiento Urbano." (Página 19 de la pericia).

Frente a la pregunta "*E. Si respeta la altura dispuesta para los edificios entre medianera por el Código de Planeamiento para el Distrito R2a1. Se solicita se demuestre a través de cálculos gráficos la fundamentación*".

La respuesta de la perita Arqta. Agueda Bellene fue "*Esta perito considera que el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO SE ENMARCA dentro lo dispuesto en el art. 4.2.2 del Código de Planeamiento Urbano para Edificios entre Medianeras".*

"*Demostración: El inciso a) del art. 4.2.2 refiere a la altura sobre la L.O. y establece que debe guardar la siguiente relación: R=h/d. Donde el valor de R depende de la zonificación.*

Según el art. 5.4.1.3 se establece para la zona R2a1 el

siguiente valor: R = h/d = 2.4

Según la disposición DI-2012-00254073-DGROC el ancho de calle es 25m, por tanto (d) la distancia entre eje de calle y L.O es 12.5m.

Despejando h obtendremos la altura permitida sobre L.O.

R=h/d

h= R x d

h= 2.4 x 12.5

h= 30m

Por tanto, según el C.P.U. la altura permitida del paramento sobre línea oficial para un edificio entre medianeras es 30m.

Sin embargo, el proyecto aprobado contempla una altura sobre L.O. de 104m, en consecuencia, no se ajusta a lo establecido en el inc. a) del art. 4.2.2. El inciso g) del art. 4.2.2 refiere a la altura sobre la Línea de Frente Interno (L.F.I.) y establece que debe guardar la siguiente relación: r=h"/d"=1,5, siendo d" la distancia entre LFI opuestas entre sí tomada sobre el menor de los ejes del espacio libre de manzana.

Guardando la misma relación que para edificios de Perímetro Libre, los cálculos y conclusiones son los mismos que para esa tipología, ya expuestos al finalizar la pregunta anterior.

Es decir, que de ser contemplado éste como un proyecto entre medianeras, y por tal alcanzado por los artículos aquí mencionados, la altura que debería respetar sería de 82.5m para una distancia de 55m con respecto a la Línea de Frente Interno opuesta. El proyecto registrado y con permiso otorgado no cumple con estas alturas." (Página 19 de la pericia)

Respondiendo a la pregunta "*F. Dado que se trata de una combinación tipológica, si el proyecto respeta lo que establece el Código de Planeamiento Urbano*

para la Planta Baja Libre en cuanto a ocupación de cerramientos, ancho libre y altura del plano de arranque. Demostrar con cálculos y gráficos vectorizados para su correcta verificación" la Perita Agueda Bellene indica "*...que el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO SE ALINEA A LO CONTEMPLADO PARA EDIFICIOS DE PLANTA BAJA LIBRE según el Código de Planeamiento Urbano.*"

"*Demostración: 1- Según el documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC, PLANO 05/20, la planta baja está ocupada por locales comerciales. Este uso no está contemplado dentro de los usos permitidos según en el art. 4.3.10 (referido a las Edificaciones con Planta Baja Libre) inc. c) (se transcribe) "c) En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes, vivienda exclusivamente destinada a portería según lo establecido por el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores. " 2- El inciso d) del mismo artículo establece el porcentaje posible de ser ocupado y dice: "d) La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder del 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30% señalado." Según el documental 05-0148-IF 2017-25817496-DGROC (plano 19/20) la planta baja ocupa una superficie de 1008,18m2 y su piso inmediato superior 1213.72m2. Si bien no se tiene el dato preciso de cuánto ocupan escaleras y huecos de ascensor puede observarse como la ocupación de Planta baja está muy por encima del 30% señalado en el artículo 4.3.10, llegando casi a la totalidad de la planta.*"(página 20 de la pericia)

"*3- En cuanto al plano de arranque el inciso a) del artículo 4.3.10 estable:*

“a) Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento, se opte por la planta baja libre, las alturas que se determinen según los parámetros que se indican en el Art. 4.3.3 se medirán a partir de un plano de referencia horizontal coincidente o por debajo del cielorraso de dicha planta libre. Dicho plano no podrá ubicarse a una altura menor que 3,50m de la cota de la parcela, ni mayor que un 10% de la altura máxima del edificio.”

El proyecto contempla una altura de edificio de 104m y otra de 95.6m para el segundo edificio, aplicando el 10% previsto por el artículo, la altura máxima para el plano de arranque estaría a una altura de 10,40m y 9.56m respectivamente. Sin embargo, el plano de arranque considerado para los cálculos de proyecto se estableció a 11.60m tanto en el Informe para consulta IF-2016-16286757-DGIUR como en la resolución RESOL-2016-254-SSREGIC. estando 11.60m por encima de los 10.40m y 9.56m obtenidos de aplicar el porcentaje establecido”

“*Esta perito entiende que en cuanto a lo que el Código de Planeamiento Urbano se refiere el proyecto no cumple con los usos permitidos, ni con la altura máxima permitida para ser considerado de Planta Baja Libre.”* (página 21 y 22 de la pericia).

Respecto de “*G. Cuál es la cantidad de metros cuadrados construibles según F.O.T. que correspondería para el inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 ubicado en el Distrito R2a1*?” la perita Arqta. Bellene brinda la siguiente respuesta: “*Esta perito entiende que: 1- Según el Código de Planeamiento Urbano la cantidad de metros cuadrados construibles según F.O.T. (Factor de Ocupación Total) para el inmueble ubicado en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 es 18.200,88m2*.” y seguidamente, efectúa la demostración y los cálculos pertinentes (página 22 de la pericia).

“*Demostración: Según el art. 5.4.1.3 se establece para la zona R2a1 el siguiente valor:*

F.O.T. BASICO= 3

Se admitirán variaciones del F.O.T. de acuerdo al ancho de la calle según se determina en la siguiente función:

F.O.T. = 3 x A/12,5

Siendo A un número igual al ancho de la calle determinado por la Dirección de Catastro.

Cálculo:

Reemplazamos en la fórmula de FOT, el ancho de la calle s/ documental

102-DI2012-01254073, para Av. Luis María Campos, 25 metros.

F.O.T.= 3 X 25m/12,5

F.O.T.= 6

Aplicamos este índice a la Superficie de terreno declarado en planos del documental 05-148-IF-2017-25817496-DGROC.

Sup. s/ F.O.T.= F.O.T. x Superficie de Terreno

Sup. s/ F.O.T.= 6 x 3.033,48 m2

Sup. s/ F.O.T.= 18.200,88m2"(Página 22 de la pericia)

Indica asimismo: "*2- Según la RESOL-2016-254-SSREGIC, se autoriza la construcción total de 40.395,39 m2, resultante de la suma de 34.272,39 m2 y 6.123m2, de los cuales un porcentaje es superficie deducible para el cálculo s/F.O.T., por ser considerada la aplicación del art.4.10. del Código de Planeamiento Urbano. Esta perito considera que la resolución no otorga suficiente información sobre cómo han de computarse ese porcentaje, metros cuadrados a deducir para el cómputo de F.O.T. y que en la documental 05-148-IF-2017-25817496-DGROC, planos con permiso de obra otorgado, no está declarada ni la cantidad de metros cuadrados construibles s/F.O.T., ni su detalle de cálculo. Por lo tanto, no le es posible, con la información que cuenta, establecer con certeza la superficie construible s/F.O.T., a la luz de la resolución mencionada."(*página 23 de la pericia).

En su demostración señala "*La RESOL-2016-254-SSREGIC dice (se transcribe): "Que, con relación a la capacidad constructiva y tratándose de un predio mayor a 2500m², lindero a un edificio entre medianeras consolidado en altura, sobre la parcela 81, antes mencionada, resultan de aplicación los parámetros morfológicos de completamiento previstos por la normativa, para una porción de terreno aproximada de 560 m², y los parámetros de FOT previstos para la superficie remanente no menor a 2500 m²; a partir de lo cual se proyecta una superficie total de 34.272,39 m², sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m² bajo nivel rasante, que se destinará a cocheras;"*

"Esta perito entiende que la resolución se refiere a la normativa relativa al "Completamiento de tejido" para una porción aproximada de 560m2. Se transcribe el art. 4.10 del CPU que la refiere: "Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 15m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico F.O.T."

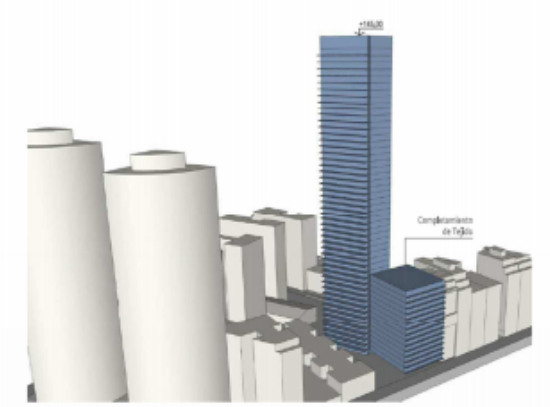
"Por otro lado la resolución menciona la superficie a descontar, pero no

especifica el modo en que han de calcularse los metros cuadrados a deducir en el desarrollo del edificio en su altura."

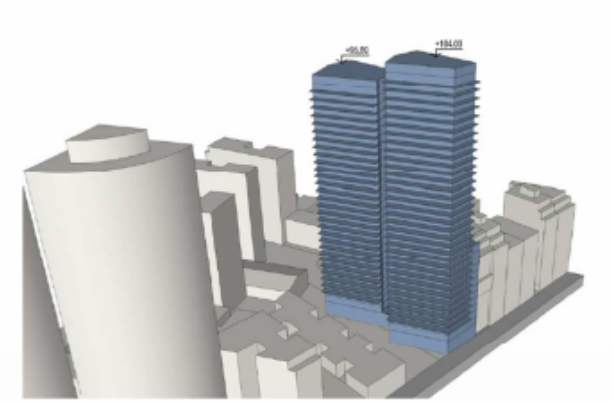
"Esta perito entiende que por un lado la norma de completamiento de tejido tiene por objeto igualar las alturas con los edificios linderos, y por el otro, que la resolución funda sus considerandos en el estudio, entre otros, del IF-2016-16549747- DGIUR (documental nro.4). El mismo plantea una superficie libre de control de F.O.T. de 560m2 x 16 niveles. Lo que equivaldría a 8960m2, deducibles en el cómputo de superficie s/F.O.T".

"Esta perito entiende que este fue el espíritu de la resolución, sin embargo esto no está concretamente expresado en el dictado de la misma". "Para el resto de superficie de lote, debería realizarse el cómputo de F.O.T. sin particularidades, sin embargo la información con la que se cuenta es escasa, no habiéndose presentado ningún cálculo de superficies s/F.O.T. A continuación se muestran los gráficos del IF-2016-16549747-DGIUR referidos." (página 23 de la pericia)

"A continuación se muestran los gráficos del IF-2016-16549747-DGIUR referidos.



VOLUMEN TEÓRICO



VOLUMEN PROYECTADO

(Gráficos página 24 y 25 de la pericia)

Respondiendo a la pregunta "*H. ¿Cuál es la cantidad de metros cuadrados construibles según FOT que autoriza el permiso de obra o registro de planos otorgado por el GCBA en fecha 12 de diciembre de 2017 en el expte. Nro. 8591910/2017 para el inmueble sito en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124?",* la perita Arqta. Agueda Bellene señala "*Esta perito observa que en la documental 05-148-IF-2017-25817496-DGROC, planos con permiso de obra otorgado, no está declarada ni la cantidad de metros cuadrados computables para F.O.T., ni su detalle de cálculo. Sí hay en la documental un detalle de metros cuadrados autorizados a construir. Este valor se encuentra declarado en las carátulas de planos y discriminado por pisos en Balance de superficies en plano 20/20 y es un total de 46.540,04m2."*

BALANCE DE SUPERFICIE		
SOBRE PLANTA	SILUETA	SUP. A CONSTRUIR
	Nro	(m2)
4to a 1er SUBSUELO	1	3067,13 x 4 pisos
		12268,52
PLANTA BAJA	2	1082,18
1er PISO	3	1213,72
2do PISO	4	1203,19
3er PISO	5	1196,97
4to PISO	6	1110,65
5to PISO	7	1111,69
6to PISO	8	1113,28
7mo PISO	9	1115,13
8vo PISO	10	1115,47
9no PISO	11	1120,98
10mo PISO	12	1121,20
11vo PISO	13	1102,43
12vo PISO	14	1028,14
13vo PISO	15	1032,29
14vo PISO	16	1035,55
15vo PISO	17	1042,48
16vo PISO	18	1053,10
17vo PISO	19	1040,61
18vo PISO	20	1028,14
19vo PISO	21	1013,74
20vo a 29vo PISO	22	967,05 x 10 pisos
		9670,50
30vo PISO	23	1008,25
31vo PISO	24	541,69
32vo PISO	25	417,41
33vo PISO	26	457,70
34vo PISO	27	171,41
TOTAL		46540,04

CERTIFICADO DE USO CONFORME PARA OBRAS E INSTALACIONES

S. C. B. A.

Certificado de Uso Conforme – documental RE-2017085884O1-DGROC

(Gráficos páginas 26, 27 y 28 de la pericia)

En cuanto a la pregunta "*I. Si respeta la cantidad de metros cuadrados construibles según FOT para el distrito R2al.*", la perita Arqta. Agueda Bellene responde "*El proyecto aprobado en planos 05-148-IF-2017-25817496-DGROC para el inmueble sito en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, tiene una cantidad total de metros cuadrados a construir muy superior a lo que está permitido construir por zonificación según el Código de Planeamiento Urbano.*

Superficie a construir= 46.540,04m2

Superficie s/ FOT= 18.200,88m2 .

Sin embargo, como se fundó en el ítem G, esta perito no cuenta con la información suficiente para determinar si respeta o no la superficie permitida a construir s/ FOT."

Con relación al punto "*J. Si la obra autorizada por el permiso de obra o registro de planos otorgado por el GCBA en fecha 12 de diciembre de 2017 en el expte. Nro. 8591910/2017 para el inmueble sito en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 respeta lo autorizado por la Resolución Nro. 2016-254-SSREGIC de la Subsecretaría de Registros, Interpretación y Catastro (SSREGIC) en cuanto a la cantidad de metros cuadrados a construir bajo nivel rasante"*. La perita Agueda Bellene indica "*Respuesta: El proyecto aprobado en planos 05-148-IF-2017-25817496-DGROC para el inmueble sito en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, NO RESPETA lo permitido construir bajo nivel según la resolución RESOL-2016-254-SSREGIC.*

La resolución RESOL-2016-254-SSREGIC establece: "Que, con relación a la capacidad constructiva y tratándose de un predio mayor a 2500m², lindero a un edificio entre medianeras consolidado en altura, sobre la parcela 81, antes mencionada, resultarían de aplicación los parámetros morfológicos de completamiento previstos por la normativa, para una porción de terreno aproximada de 560 m², y los parámetros de FOT previstos para la superficie remanente no menor a 2500 m²; a partir de lo cual se proyecta una superficie total de 34.272,39 m², sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m² bajo nivel rasante, que se destinará a cocheras;"

El proyecto aprobado contempla construir bajo subsuelo la cantidad de 12.268,52m2 (repartido en 4 niveles 3.067,13m2 cada uno), número superior a 6.123m2, correspondiente al contemplado en la resolución." (Página 29 de la pericia).

En el punto K. de la pericia "*Sobre la altura actual de los inmuebles linderos al inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124*." la perita Arqta. Agueda Bellene responde "*El predio ubicado en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, linda a la derecha con la parcela 81, en la cual se aloja un edificio de viviendas con una altura de +37.48m sobre la línea Oficial y una altura total de +39.25m. A la izquierda linda con la parcela 76, en la que se encuentra un edificio de viviendas multifamiliar de planta baja, y 2 pisos. Cuya altura aproximada es de +10.00m.*" (página 30 de la pericia).

En el punto "*L. Sobre el impacto ambiental y sociales (Iluminación natural, intimidad) que la obra generará a los edificios alrededor*", la perita Bellene señala

“*Respuesta: Esta perito arquitecta opina que:*

- El edificio de 95.6m y 104m de altura producirá un cono de sombra importante sobre los linderos y sobre la plaza pública Jacarandá.

- Desde el edificio se tendrá visuales del interior de la manzana y edificios circundantes, afectando a la intimidad de los lotes de la manzana.

- La inclusión de un edificio de perímetro libre y semi-libre de gran escala sobre la avenida Luis María Campos, producirá una interrupción en el tejido.

- La escala del edificio no es acorde a la escala del distrito AE18 con el que comparte manzana y linda.

- La incorporación del espacio cedido, de vinculación entre la calle Ancón y la plaza Jacarandá es de valor, en tanto acerca el espacio Jacaranda a los vecinos de la calle Ancón.

- El tratamiento de ese espacio cedido queda en vinculación directa con el distrito AE18, coexistiendo la gran escala del proyecto en cuestión con la atmósfera residencial del distrito AE18.

Por otro lado, entiende a la luz de la normativa:

... -Que el caso que estamos estudiando presenta las características de ser un lote superior a 2500m y la cesión de tierras es un caso particular. - Que la manzana donde se localiza la obra en cuestión es una manzana atípica donde conviven 2 zonificaciones distintas la R2a1 y la AE18. - Que el distrito AE18 constituye una zona de significación ambiental según el art. art. 5.4.7.18 del C.P.U:

“2) Carácter: Zona de significación ambiental que constituye una situación especial por su escala, debiéndose mantener las características que identifican este ámbito.

3) Integración paisajística: Toda obra nueva deberá armonizar con las edificaciones linderas, guardando relación proporcional de altura y volúmenes. Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas.

- Que el Código de Planeamiento Urbano prevé el procedimiento a seguir en el caso de requerirse normas particulares el art. 2.2.2. “2.2.2 PARCELAS MAYORES DE 2.500m² Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500m2 podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el Consejo, en consonancia con los objetivos de

este Código y propuestas para su aprobación en la Legislatura por el procedimiento establecido en el Art. 89 de la Constitución. En tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas, con el objeto de alentar la formación de parcelas de dimensiones mayores de 2.500m2 .” (página 31 y 32 de la pericia).

Con relaciona la pregunta “*M. Dado que el pasaje Ancón pertenece al distrito AE18 (art. 5.4.7.18) y que según el código de Planeamiento Urbano indica que deberá armonizar con las edificaciones linderas guardando relación proporcional de altura y volúmenes, y que ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, si cumple con la altura máxima de fachada de 11.60m y el plano límite horizontal de 14.60m*.”

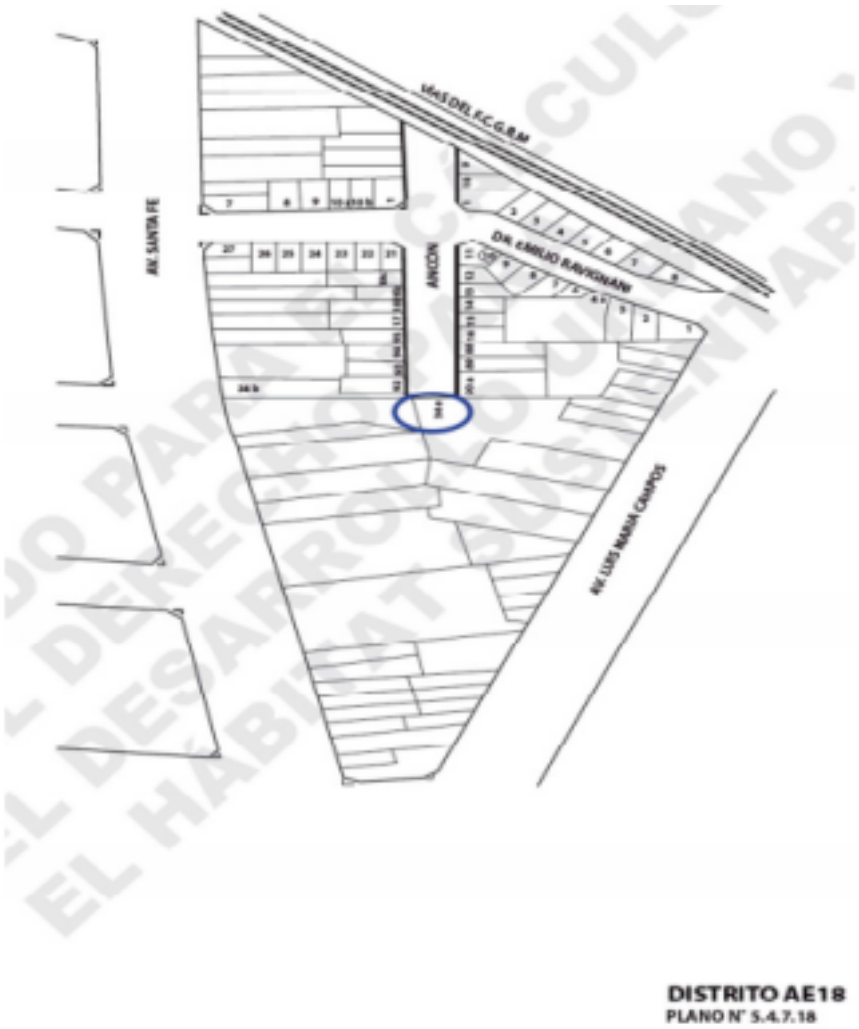
La perita Arqta. Agueda Bellene sostiene “*Respuesta: Se observa que: - La parcela surge del englobamiento de las parcelas nro. 34e y nro. 77. Que queda designada como 34f.*

- El Código de Planeamiento Urbano considera el frente sobre la calle Ancón para la parcela 34e de aplicación lo relativo al distrito AE18. Se puede observar en el plano 5.4.7.18 del Código de Planeamiento Urbano que se acompaña, la inclusión de la parcela 34e al distrito AE18.

- Que la actual parcela 34f resultante del englobamiento, fue contemplada como perteneciente al distrito R2a1.

-Que el proyecto no cumple en alturas y paisaje con lo establecido para el distrito AE18.” (página 32 de la pericia).

Y adjunta el siguiente gráfico:



Sobre la respuesta del punto N. "*Si se respeta la superficie cubierta total máxima de 9% respecto de la superficie según F.O.T. que se construye debajo de tangentes (y por encima de la cota de parcela) que puede exceder el volumen permitido por las tangentes (incluyendo el que excede la LFI) según aplicación del ACUERDO nro. 572- CPUAM/2004."* La perita Arqta. Agueda Bellene indica "*Respuesta: Esta perito considera que el volumen proyectado por sobre las tangentes es superior al permitido por el Acuerdo nro. 572-CPUAM/2004. Advierte tres situaciones que sobre las que sostiene su respuesta:*

1- El acuerdo 572 – CPUAM/2004, en el art.1 menciona que: "se podrá autorizar el desarrollo de un volumen, que rebase el plano límite, resultante de aplicar las relaciones R y r" establecida para su distrito de zonificación."

No refiere que sea posible sobrepasar el volumen sobre el eje r´. Es decir que la altura del edificio no debería sobrepasar ese plano y no pudiendo por tanto formar parte del cómputo del 9% a calcular.

2- La cota de arranque de la carpa de tangentes en el IF-2016-16286757-

DGIUR está ubicada en el plano +11.60, y así lo contempla posteriormente la RESOL -2016-254- SSREGIC. Sin embargo esta perito, no encuentra en el Código de Planeamiento Urbano una razón por la cual se haya considerado el arranque a esa altura, (como ya se observó en las preguntas D y F).

3- El acuerdo 572 – CPUAM/2004, para poder ser aplicado, pone la condición de cumplir con la siguiente restricción:

"la superficie total a construir no podrá superar aquella determinada por la aplicación de las relaciones determinadas por el Art. 4.3.3 Altura de un Edificio de Perímetro Libre del Código de planeamiento Urbano y el FOT establecido para el Distrito correspondiente."

Con lo cual, a la luz del acuerdo, la superficie computable para F.OT. no debería superar los 18.200,88m2, calculados según el CPU oportunamente en el ítem G.

La RESOL-2016-254-SSREGIC menciona los siguientes parámetros: "La superficie computable bajo tangentes declarada es de 28.351,41m2; el 9% de la superficie computable bajo tangentes resulta ser 2551,62m2, y la superficie sobre tangentes proyectada es de 2437.47m2, verificando dentro del porcentaje de perforación máximo admitido."

Es decir, según la RESOL-2016-254-SSREGIC el total computable para F.O.T. es de 30.788,88 m2.

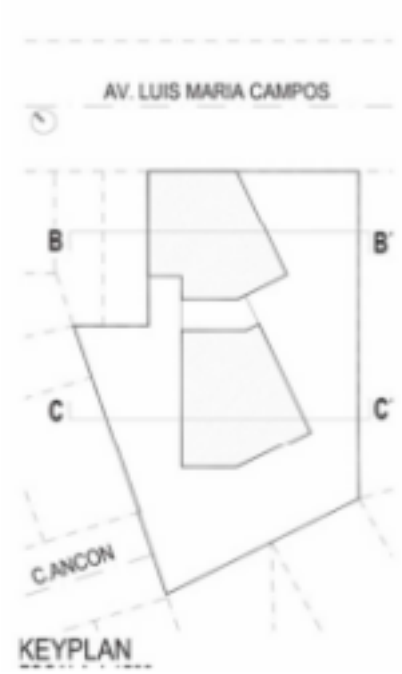
Es decir mayor que el permitido por el acuerdo. (Página 34 de la pericia)

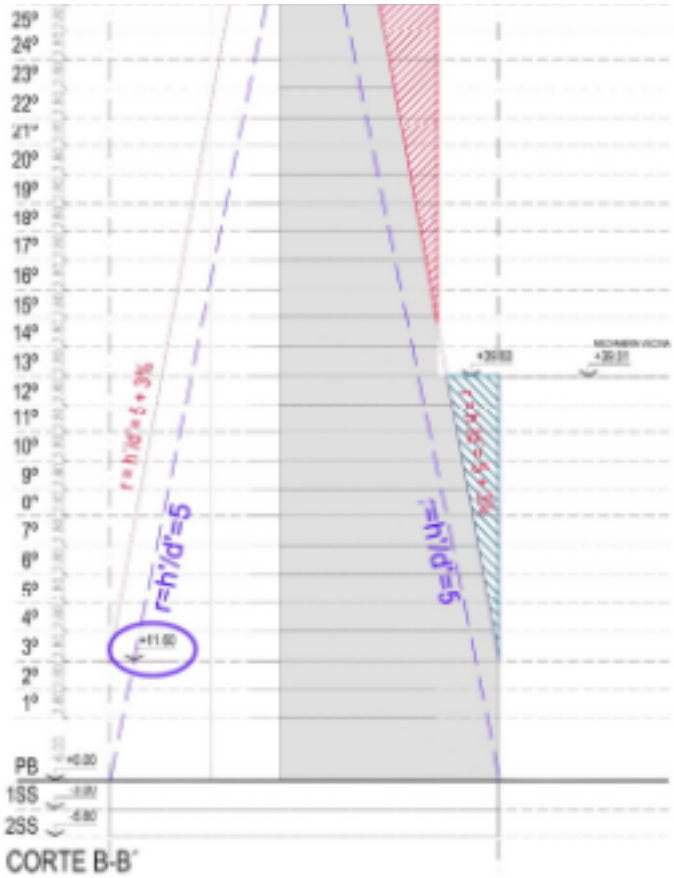
Respecto de la pregunta "*Ñ. Si respeta la altura máxima de 10m por debajo del encuentro de las tangentes que establece el mismo Acuerdo.*" La perita oficial señala "*Respuesta: El acuerdo 572 – CPUAM/2004, para poder ser aplicado, pone la condición de cumplir con la siguiente restricción:*

"ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a 10 mts. por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación r." Recordemos que el art. 4.3.3. en su inc. b) define a la relación (r), a la que hay entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela.

Tal como se mencionó en la pregunta anterior esta perito entiende que la cota de arranque de la carpa de tangentes en el IF-2016-16286757-DGIUR está ubicada en el plano +11.60, y así lo contempla posteriormente la RESOL -2016-254-SSREGIC. Sin embargo, no encuentra en el Código de Planeamiento Urbano una razón por la cual se haya considerado el arranque a esa altura, (como ya se observó en las preguntas D y F).

A continuación se muestra el gráfico de tangentes con relación r en el corte B-B construido con la cota de arranque en el plano 0 del predio y donde puede observarse que el plano superior del volumen proyectado se halla por arriba del encuentro de tangentes. (página 35 de la pericia).





(Gráfico de página 36 de la pericia)

Con relación a la pregunta "*O. Si el código de Planeamiento Urbano establece algún mecanismo que permita considerar una parcela que se encuentra en la misma manzana aunque diste 3 parcelas y más de 40m para tomarla en cuenta.*", la perita Arqta. Agueda Bellene sostiene lo siguiente: "*Respuesta: - El Código de Planeamiento Urbano en la sección 4, Normas del Tejido Urbano, sólo indica relaciones con las parcelas linderas.*

- En el art. 2.2.2 prevé normas especiales para parcelas superiores a 2500m2, las que deberán ser aprobadas por la legislatura.

"2.2.2 PARCELAS MAYORES DE 2.500m² Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500m2 podrá requerir el dictado de normas

urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el Consejo, en consonancia con los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación en la Legislatura por el procedimiento establecido en el Art. 89 de la Constitución. En tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas, con el objeto de alentar la formación de parcelas de dimensiones mayores de 2.500m2."

- La interpretación oficial del artículo 4.9.2, (Combinación de Tipologías / Disposiciones Particulares), agrega más incisos al artículo que interpreta, entre ellos el g, sobre el que se apoya la RESOL-2016-254-SSREGIC:

"g) 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."

Respecto a "*P. Si el proyecto respeta, como se esgrime en la Resolución la masa teórica edificable, toda vez que de acuerdo al trazado de L.F.I. posee una pisada de 946m2 y la altura permitida por distrito es de 30 metros más dos retiros*." la perita Arquitecta Agueda Bellene da la siguiente respuesta "*Esta perito entiende que siendo el proyecto el resultado de una combinación de tipologías, cada parte debe respetar las condiciones previstas en el código para esa parte según su tipología.*

"4.9.1 REGLA GENERAL Cada una de las tipologías edilicias que se utilicen se regirá por las normas que le son propias. Es decir, los volúmenes correspondientes a edificios entre medianeras se regirán por las normas del Capítulo 4.2 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación. Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro libre se regirán por las normas del Capítulo 4.3 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación. Los volúmenes correspondientes a edificios de perímetro semilibre se 38 regirán por las normas del Capítulo 4.4 y las disposiciones especiales establecidas en el distrito de zonificación."

Y considerando las respuestas que esta perito hizo en los primeros puntos de este informe, es que considera que el proyecto no respeta la masa teórica edificable prevista por el Código de Planeamiento Urbano para el distrito R2a1. (Página 38 de la pericia).

En el punto "*Q. Precise a qué normativa se refiere que cumplimentan "los parámetros morfológicos de completamiento previstos", toda vez que el art. 4.10 sólo refiere a casos con ambos linderos consolidados"* la perita Agueda Bellene señala

“*Respuesta: Esta perito entiende que la RESOL-2016-254-SSREGIC se refiere al art. 4.10 de “Completamiento de Tejido”, y los artículos subsiguientes.*

“4.10 COMPLETAMIENTO DE TEJIDO Se autorizará el completamiento de tejido cuando las alturas de los edificios linderos a la parcela superen los 15m de altura, no resultando de aplicación el control morfológico F.O.T. Esta norma no será de aplicación cuando los edificios de mayor altura hayan sido autorizados por ordenanzas de excepción.”

Considera, a su vez, que esta norma NO ES APLICABLE para la parcela que estamos estudiando, dado que tal como dice el artículo se puede aplicar cuando las construcciones linderas superan los 15m de altura. Siendo en este caso una de 37.48m sobre la Línea Oficial y la otra construcción de aproximadamente 10m, inferior a los 15 metros requeridos para su aplicación.

Los artículos subsiguientes enuncian las distintas posibilidades de completamiento de tejido, a saber:

4.10.1 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE IGUAL ALTURA 4.10.2 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIOS DE DISTINTAS ALTURAS (aplicable a edificios con frente menor a 20m)

4.10.3 PARCELAS FLANQUEADAS POR EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS Y EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE O SEMILIBRE

Esta perito observa que el caso que estamos estudiando tampoco está contemplado en ninguno de estos tres artículos mencionados, dado que es un edificio con parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas con un frente mayor a 20 metros.

Sin embargo, la interpretación oficial amplía el artículo 4.10.3 haciéndolo extensivo a aquellos casos donde el edificio linda “con un lindero cuya altura de distrito resulta menor a la altura del edificio entre medianeras existente lindero al cual se adosa y, a su vez con un edificio entre medianeras.

Esta perito entiende que aun aplicando la interpretación oficial del art. 4.10.3, el caso en estudio no cumple con la condición necesaria para la aplicación del completamiento de tejido.

Por último el art. 4.10.4 dice: “En todos los casos de completamiento de tejido, en lo referente a la L.I.B. y L.F.I., se deberán respetar las normas establecidas

para cada distrito."

Y como ya se dijo en el punto A, esta perito entiende que el proyecto no respeta la condiciones relativas a la Línea de Frente Interno." (página 38 y 39 de la pericia)

Por su parte a la pregunta "*R. Si se puede considerar Planta Baja Libre si la misma posee instalaciones, infraestructura y locales tal como se indica en la Resolución*" la perita oficial sostiene "*El C.P.U. en el artículo 4.3.10 inciso c establece los usos admitidos para la Planta Baja de un Edificio de Planta Baja Libre. El proyecto con permiso de obra otorgado según documental 05-148-IF-2017-25817496-DGROC aloja locales comerciales en la planta baja. Este destino no está incluido entre los permitidos para aplicar como Planta Baja Libre, por tanto, esta perito entiende que <u>no cumple con las condiciones para considerarse Edificio de Planta Baja Libre según el C.P.U.</u>*

A continuación, se transcribe el inciso c del artículo 4.3.10

"c) En dicha planta libre se admitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes, vivienda exclusivamente destinada a portería según lo establecido por el Código de la Edificación, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería, tanque de bombeo y local para medidores. d) La proporción de planta baja libre ocupada por cerramientos no podrá exceder del 30% de la superficie total de la proyección del piso inmediato superior. Las superficies destinadas a cajas de escaleras y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo del 30% señalado." (página 39 de la pericia).

Y respecto *"T. Si el uso Oficinas se permite en R2a y cuál es su superficie máxima admitida",* la perita Arqta. Agueda Bellene en su respuesta indica "*El CPU permite el uso de Oficinas en el distrito R2a, la superficie admitida varía según el tipo de oficinas:*

- Bancos, oficinas crediticias, financieras y cooperativas: no especifica límite de superficie, sólo posible si se localiza sobre avenidas.

- Estudios Profesionales: admite hasta 200m2 40

- Oficina Comercial, consultora: admite hasta 500m2 y debe localizarse sobre avenidas.

El art. 5.2.1 inc. d) permite el uso exclusivo sólo los previstos en el cuadro de usos, es decir, en este caso para el primer ítem (bancos, oficinas crediticias, financieras y cooperativas).

"d) En los Distritos Residenciales sólo se admitirán los edificios destinados en forma exclusiva a cualquier uso no residencial en los casos previstos en el Cuadro de Usos N° 5.2.1."

El art. 5.2.1 inc c) establece que estudios, consultorios y oficinas profesionales podrán funcionar ocupando hasta un 30% del total de unidades del edificio.

"c) En los Distritos Residenciales, cuando en la misma parcela coexista el uso residencial con otros usos permitidos, estos últimos deberán instalarse exclusivamente en la planta baja y/o primer piso del inmueble y contar con acceso directo desde la vía pública. En el caso de estudios, consultorios y oficinas profesionales, podrán funcionar como unidades de uso hasta un máximo del 30% del total de unidades del edificio, pudiendo localizarse en cualquier nivel del mismo, cumpliendo con lo establecido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1." (página 40 de la pericia)

5.2. De acuerdo a la pericia realizada por la Arquitecta Nidia Agueda Bellene surgen, a modo de resumen, las siguientes observaciones:

5.2.1."...*el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO RESPETA los lineamientos establecidos en el art. 4.3.6 del Código de Planeamiento Urbano.*

...La distancia a los ejes laterales para las alturas de 104m y 95.6m según el art. 4.3.3 deberían ser de 20.8m y 19.12m respectivamente.

...Es decir que las alturas aprobadas en planos están invertidas en relación a las descriptas en la Resolución".

...el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF 2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, "NO RESPETA los lineamientos establecidos en los arts. 4.3.3 y 4.3.6 del Código de Planeamiento Urbano."(punto A de la pericia)

5.2.2 "*La distancia entre paramentos enfrentados para un Edificio de*

perímetro Libre de 104m y 95.6m de altura, debe ser mayor a 39.92m, según el art.4.3.3 inc. d)

Vemos que la distancia de proyecto 6m es menor a 39.92m, por tanto tampoco verifica con la relación h'''/d''' = r/2." (punto B de la pericia) **3.3** "*Esta perito considera que el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO RESPETA lo dispuesto en el art. 4.3.3 del Código de Planeamiento Urbano para Edificios de Perímetro Libre. ...según el C.P.U. la altura permitida del paramento sobre línea oficial es 37.5m + 3%. (porcentaje adicional si se aplica el artículo 4.12.1, relativo a las tolerancias).*

El proyecto aprobado contempla una altura sobre L.O. de 104m, en consecuencia no se ajusta a lo establecido en el inc. a) del art. 4.3.3" ...según el C.P.U. la altura permitida de paramentos laterales a una distancia de 6m de la línea divisoria de predio es de 30m+3% (porcentaje adicional si se aplica el artículo 4.12.1, relativo a las tolerancias).

Por tanto, la altura de proyecto no verifica con la permitida por C.P.U. en el art. 4.3.3, para una distancia a ejes divisorios de 6m.

...según los cálculos y tal como se ve en el corte A-A arriba expuesto, la altura de 82.5m, correspondiente a la distancia d"=55m establecida en la DI-2012-00254073- DGROC es inferior a la proyectada y aprobada de 95.6m. Por lo expuesto es que esta perito no considera que el proyecto esté enmarcado dentro de lo contemplado por el artículo 4.3.3 del Código de Planeamiento Urbano" (punto D de la pericia)

5.2.3.*"Esta perito considera que el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO SE ENMARCA dentro lo dispuesto en el art. 4.2.2 del Código de Planeamiento Urbano para Edificios entre Medianeras ...según el C.P.U. la altura permitida del paramento sobre línea oficial para un edificio entre medianeras es 30m.*

Sin embargo, el proyecto aprobado contempla una altura sobre L.O. de 104m, en consecuencia, no se ajusta a lo establecido en el inc. a) del art. 4.2.2." ...Es decir, que de ser contemplado éste como un proyecto entre medianeras, y por tal alcanzado por los artículos aquí mencionados, la altura que debería respetar sería de 82.5m para una distancia de 55m con respecto a la Línea de Frente Interno opuesta. El proyecto registrado y con permiso otorgado no cumple con estas alturas". (punto E

de la pericia)

5.2.4. "*...el proyecto de obra registrado y aprobado según documental 05-0148-IF-2017-25817496-DGROC Parte 1 y 2, para la obra sita en Av. Luis María Campos y 102/104/108/112/114/124, NO SE ALINEA A LO CONTEMPLADO PARA EDIFICIOS DE PLANTA BAJA LIBRE según el Código de Planeamiento Urbano.*

...Esta perito entiende que en cuanto a lo que el Código de Planeamiento Urbano se refiere el proyecto no cumple con los usos permitidos, ni con la altura máxima permitida para ser considerado de Planta Baja Libre." (punto F de la pericia)

5.2.5."*Según la RESOL-2016-254-SSREGIC, se autoriza la construcción total de 40.395,39 m2, resultante de la suma de 34.272,39 m2 y 6.123m2, de los cuales un porcentaje es superficie deducible para el cálculo s/F.O.T., por ser considerada la aplicación del art.4.10. del Código de Planeamiento Urbano. Esta perito considera que la resolución no otorga suficiente información sobre cómo han de computarse ese porcentaje, metros cuadrados a deducir para el cómputo de F.O.T. y que en la documental 05-148-IF-2017-25817496-DGROC, planos con permiso de obra otorgado, no está declarada ni la cantidad de metros cuadrados construibles s/F.O.T., ni su detalle de cálculo. Por lo tanto, no le es posible, con la información que cuenta, establecer con certeza la superficie construible s/F.O.T., a la luz de la resolución mencionada."*

"...Esta perito entiende que por un lado la norma de completamiento de tejido tiene por objeto igualar las alturas con los edificios linderos, y por el otro, que la resolución funda sus considerandos en el estudio, entre otros, del IF-2016- 16549747-DGIUR (documental nro.4). El mismo plantea una superficie libre de control de F.O.T. de 560m2 x 16 niveles. Lo que equivaldría a 8960m2, deducibles en el cómputo de superficie s/F.O.T".

"Esta perito entiende que este fue el espíritu de la resolución, sin embargo esto no está concretamente expresado en el dictado de la misma". "Para el resto de superficie de lote, debería realizarse el cómputo de F.O.T. sin particularidades, sin embargo la información con la que se cuenta es escasa, no habiéndose presentado ningún cálculo de superficies s/F.O.T. ..."(punto G de la pericia).

Sobre este punto (G) de la pericia, los Consultores Técnicos del GCBA y Portland S.A. hicieron cuestionamientos, cabe mencionar aquí lo indicado al respecto por la perita Arqta. Nidia Agueda Bellene:

Respuesta de la perita Arqta. Nidia Agueda Bellene a los planteos del GCBA realizados por la Consultora Técnica en la especialidad en Arquitectura Norma

Beatriz Bugni:

"*La experticia que oportunamente presentara se basó en las definiciones del Código de Planeamiento para dar respuesta a la aclaración solicitada. Cada Zonificación tendrá un F.O.T. determinado por el Código. Es decir que según su ubicación cada terreno tendrá una superficie edificable dada por este factor. (ver art.1.2.3.1)*

A la hora de presentar un proyecto ha de computarse las superficies del mismo y verificarse con la superficie edificable mencionada. El Código establece que hay superficies que no se incluirán en el cómputo o lo harán parcialmente y las nombra como superficies deducibles. ...Por otro lado el art. 4.10 exime de control morfológico F.O.T. a aquellos casos que apliquen a la norma de "Completamiento de Tejido".

Esta perito interpreta que en la pregunta G, la actora está cuestionando acerca de lo posible de construir en el terreno en estudio, en tanto refiere a lo "que correspondería al inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 ubicado en el Distrito R2a1". Es decir, la superficie edificable dada por su zonificación. Y desde ahí esta perito RATIFICA y AMPLIA lo expuesto en el Informe pericial.

1- Bajo la luz del Código de Planeamiento Urbano, por su zonificación, la superficie edificable es 18.200,88m2 y me remito al ítem 1 del Informe Pericial para el detalle de cálculo.

Ahora bien existe una resolución, la que considera factible el emplazamiento del proyecto presentado en el IF-2016-16286757-DGIUR y autoriza cuestiones particulares para este inmueble, entonces:

2- Bajo la luz de la resolución RESOL-2016-254-SSREGIC: Se consideró de aplicación el art. 4.10 del Código de Planeamiento Urbano, y por tanto exime del control morfológico de F.O.T a una porción de terreno de 560m2, sin detallar en el texto de la RESOL-2016-254- SSREGIC cómo ha de deducirse esa superficie en el desarrollo en altura del edificio. Es decir, si esta deducción se aplica solo hasta la altura del enrase con el edificio contiguo, como se presenta en el IF-2016-16549747-DGIUR, (la que fue motivo de estudio para la resolución), o hasta otra altura del edificio, sea total o parcial. RESOL-2016-254-SSREGIC: "Que, con relación a la capacidad constructiva y tratándose de un predio mayor a 2500m2, lindero a un edificio entre medianeras consolidado en altura, sobre la parcela 81, antes mencionada, resultarían de aplicación los parámetros morfológicos de completamiento previstos por la normativa, para una porción de terreno aproximada de 560 m2, y los

parámetros de FOT previstos para la superficie remanente no menor a 2500 m2; a partir de lo cual se proyecta una superficie total de 34.272,39 m2, sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m2 bajo nivel rasante, que se destinará a cocheras;"

Al no contar con este dato explícito*, me es imposible realizar un cálculo con la certeza de no estar incurriendo en una lectura subjetiva de la norma. Me remito al Informe Pericial con fines de tener más detalle sobre la cuestión y en especial a los gráficos del IF-2016-16549747-DGIUR, donde se indicó la altura de enrase propuesta a descontar*".(el destacado en negrita me pertenece)

Respuesta de la perita Arqta. Nidia Agueda Bellene a los planteos de Portland S.A. realizados por el Consultor Técnico Arqto. Raúl Ricardo Seivane: "*NO ES CIERTO que esta perito no tuvo en cuenta compensaciones, beneficios y la significatividad del sacrificio especial. Todo esto en términos según menciona la parte que impugna.*

La demandada PORTLAND FIDUCIARIA S.A. habla de "compensaciones y beneficios", el único respaldo formal que esta perito encuentra para estos términos, siempre dentro del Código de Planeamiento Urbano, (norma que regulaba al momento de aprobación del proyecto) es el inc. g de la interpretación oficial del artículo 4.9.2 (Combinación de Tipologías / Disposiciones Particulares).

Este inciso, más que interpretar, agrega al artículo que dice interpretar y autoriza "compensaciones" sin aclarar las formas de eso que autoriza. (el destacado en negrita me pertenece)

Para cuestiones particulares, como las que aquí se están tratando, el Código de Planeamiento Urbano, sólo refiere en el artículo 2.2.2 y en la interpretación oficial que se menciona. (Me remito al punto O del Informe Pericial para ampliar). Para responder a las cuestiones que se le formuló, esta perito se remitió a la norma específica, ***atendiendo a la jerarquía de las normas****.* (el destacado me pertenece y hace a lo que anteriormente fue referido con relación a los excesos reglamentarios).

Así, para cuestiones particulares en terrenos de más 2500m2, como es el caso, la norma ofrece en el en el art. 2.2.2 la posibilidad de ser evaluados el ámbito de la legislatura. En cuanto a la "significatividad del sacrificio especial", que el que impugna menciona, esta perito entiende que esto escapa a la norma. No hay dentro del Código de Planeamiento Urbano artículo que refiera a operaciones de cesión de terrenos y/o compensaciones por estas acciones.

Esta perito entiende, apoyándose en el Código de Planeamiento Urbano,

que es el ámbito de la Legislatura donde deben evaluarse cuestiones tan particulares y que afectan al bienestar de la comunidad."

"*La demandada PORTLAND FIDUCIARIA S.A. acusa a esta perito de no haber cumplido con la presentación de mediciones y desarrollos gráficos, y esto NO ES CIERTO. Prueba de ello es el informe pericial donde puede verse que respaldé con gráficos y cálculos todos mis dichos, en alrededor de 26 preguntas. Con excepción de la pregunta G, dada la imposibilidad de ser realizada la tarea, por los motivos que expuse detalladamente en el punto 02 de la contestación a la impugnación presentada por la demanda y en el mismo informe pericial ítem G.*

- ***NO ES CIERTO que hay contradicción en mis dichos. Hay malicia y búsqueda de confusión en esa afirmación amparados en la complejidad técnica de la cuestión. RATIFICO todos mis dichos y trataré aquí de aclarar.*** (el destacado en negrita me pertenece)

El que impugna toma mis dichos del punto 1 de los propuestos por la demanda. Lo hace en forma parcial. Luego los compara con los dichos en los puntos g e i de los propuestos por la actora. Si bien en ambos casos se hace referencia a metros cuadrados computables s/ FOT se ***estudian cosas distintas.*** (el destacado con negrita me pertenece)

• En el punto 1 propuesto por la demandada, me refiero a la RESOL-2016-254- SSREGIC y específicamente a lo relativo al acuerdo 572-CPAUM y digo: "- Se aplica el acuerdo 572-CPUAM cuando la cantidad de m2 computables para FOT son superiores a los permitidos para el distrito R2a1. Exigencia esta del acuerdo."

Solicito se remita al punto N 3) del informe pericial. Allí encontrará el detalle de lo que la resolución RESOL -2016-254-SSREGIC consideró como computable y de lo que es permitido por zonificación. ***Y podrá observar cómo lo computable según la RESOL 2016-254-SSREGIC es mayor a lo permitido por la zonificación. En esto baso mis dichos.*** (el destacado con negrita me pertenece)

• En los puntos g e i la parte actora cuestionó sobre la cantidad de metros cuadrados construibles s/FOT en el terreno en cuestión. Le solicito se remita al punto 02 de la contestación a la impugnación presentada por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, donde amplío lo expuesto en el punto G del informe pericial y considero ayudará a la comprensión.

Allí podrá observar porque no es posible arrojar un número de metros cuadrados computables según FOT del proyecto aprobado, sin antes aclarar cómo ha de interpretarse la RESOL-2016-254-SSREGIC.

Para sintetizar, en el punto 01 mis dichos se apoyan en lo reconocido como computable por la RESOL-2016-254-SSREGIC, y en los puntos g e i expreso la imposibilidad de realizar los cálculos y verificar dada la falta de especificación en la resolución en cuanto a cómo han de deducirse los metros cuadrados dados por la aplicación del art. 4.10 de Completamiento de Tejido."

6. En resumen de todo lo expuesto hasta aquí se concluye que el proyecto autorizado por el GCBA excede claramente los límites de altura previstos en el CPU para la zona en la que se encuentra emplazado el predio

6.1. En efecto, según la RESOL-2016-254-SSREGIC firmada por Rodrigo Cruz, Subsecretario de la Subsecretaria Registros, Interpretación y Catastro, se autoriza la construcción total de 40.395,39 m2, resultante de la suma de 34.272,39 m2 y 6.123m2. Según lo sostenido en la pericia, bajo la luz del Código de Planeamiento Urbano, por su zonificación, la superficie edificable es 18.200,88m2, es decir que la RESOL-2016-254-SSREGIC autoriza la construcción de 22.194,51 m2 más de la superficie edificable para esa zona.

A ello debe señalarse, que de acuerdo al análisis efectuado por la perita Arqta. Nidia Agueda Bellene, la información con la que se cuenta es escasa, y no está declarada ni la cantidad de metros cuadrados construibles s/F.O.T., ni su detalle de cálculo, no siendo posible para ella, establecer con certeza la superficie construible s/F.O.T., a la luz de la resolución mencionada, debido a esa falta de información.

Por otra parte, se observa que tiene razón el Consultor Técnico de Portland S.A. Arqto. Seivane, cuando alude a que "*lo solicitado por el propietario fue una consulta sobre una propuesta morfológica de obra nueva*", pero dadas sus características particulares y no generales, ésta debió haberse autorizado siguiendo lo establecido en el art. 2.2.2. y pasar por la Legislatura para su autorización.

Se advierte que cuando la demandada Portland S.A. se refiere a *"compensaciones y beneficios*", el único respaldo formal que la perita Arqta. Nidia Agueda Bellene encuentra para estos términos, dentro del Código de Planeamiento Urbano, es el inc. g de la interpretación oficial del artículo 4.9.2 (Combinación de Tipologías / Disposiciones Particulares), sosteniendo al respecto que "*Este inciso, más que interpretar, agrega al artículo que dice interpretar y autoriza "compensaciones" sin aclarar las formas de eso que autoriza.*", aludiendo con ello a la práctica por la cual la reglamentación abre una posibilidad de acción que no está determinada por la norma, en el caso el Código de Planeamiento Urbano, lo que equivaldría a una especie de

“comodín” o pretexto para su uso por parte de la Administración de modo arbitrario, es decir sea para favorecer o perjudicar al administrado. La doctrina administrativista denomina a esta actuación como desviación de poder y constituye un vicio nulidad insalvable.

Ahora bien, de los términos del citado art. 4.9.2 no puede desprenderse que, por medio de las aludidas compensaciones volumétricas, los organismos administrativos puedan dispensar del cumplimiento de las previsiones del CPU respecto de las alturas máximas establecidas para cada zona.

De lo contrario, se llegaría al absurdo de que las disposiciones del CPU (de rango legal) pudieran ser dejadas sin efecto por un reglamento del Poder Ejecutivo (en el caso, la Interpretación Oficial).

De esta manera, se configuraría un claro supuesto de exceso reglamentario.

Al establecer el GCBA compensaciones no contempladas, estaría legislando, lo que se encuentra vedado para la Administración Pública.

En este sentido, la propia perito advierte el exceso reglamentario en materia administrativa excluyente cuando señala *que “la “significatividad del sacrificio especial”, que el que impugna menciona, esta perito entiende que esto escapa a la norma. No hay dentro del Código de Planeamiento Urbano artículo que refiera a operaciones de cesión de terrenos y/o compensaciones por estas acciones”.*

6.1.2. En lo que respecta al alcance de la facultad del GCBA para reglamentar el CPU, y al contenido de estos reglamentos, la jurisprudencia del Máximo Tribunal local reconoce que su finalidad es aclarar términos confusos o contradictorios, regular detalles omitidos, o bien precisar el alcance de las disposiciones de la ley (TSJ, “Fornasari, Norberto Fabio c/ GCBA y otros s/ amparo (art. 14 CCBA) s/ recurso de inconstitucionalidad concedido” Expte. nº 4911/06, sentencia del 18/04/07).

El ejercicio de facultades reglamentarias de ejecución tiene límites claros en el ordenamiento constitucional local. A saber, los reglamentos de las leyes no pueden alterar su espíritu (artículo 102 CCABA); la insuficiencia de la reglamentación no puede negar o cercenar derecho alguno (artículo 10 CCABA).

En este sentido, la doctrina tiene dicho que “*las disposiciones reglamentarias deben limitarse a establecer normas cuyo contenido sea la explicación, interpretación, aclaración y precisión conceptual de modo de lograr la correcta aplicación y cumplimiento de la ley. Los decretos no pueden establecer nuevos*

mandatos normativos, extensivos o restrictivos de los contenidos de la ley, salvo aquellos aspectos meramente de organización o procedimiento que no alteren el contenido del texto legal" (Balbín, Carlos F., Tratado de Derecho Administrativo, Tomo I, La Ley, 2011, pág. 509, énfasis agregado).

De conformidad con los extremos citados, resulta claro que no puede otorgarse al inciso c) de la "Interpretación Oficial" del art. 4.9.2, alegado por el GCBA un alcance que permita alterar las previsiones establecidas expresamente en el texto del Código de Planemiento Urbano aprobado por el Poder Legislativo.

Por último, cabe señalar que no resulta adecuado lo expresado por el GCBA acerca de que el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad, mediante la sentencia dictada el 26/10/2018 en el marco de la causa "Vera Gustavo Javier c/ GCBA y otros s/ amparo", estableció un criterio favorable a la aplicación del instituto de las compensaciones volumétricas con los alcances indicados por las codemandadas en sus presentaciones.

Ello por cuanto, de los vocales que conformaron la mayoría (los doctores Lozano, Casás y Conde), sólo la Dra. Conde se expidió expresamente al respecto; el Dr. Casás propuso el rechazo de la acción de amparo por inadmisibilidad de la vía procesal escogida; y el Dr. Lozano sostuvo que la acción debía ser rechazada por falta de legitimación activa, si bien luego hizo referencia a la facultad de las autoridades administrativas para establecer compensaciones volumétricas, tales consideraciones fueron efectuadas en carácter de obiter dictum. Por lo tanto, del citado fallo no surge un criterio mayoritario que avale la interpretación sostenida por las demandadas en este aspecto.

6.2. Sentado ello, continuamos exponiendo las demás observaciones realizadas por la perita Arquitecta Nidia Aguada Bellene:

6.2.1."*Esta perito observa que en la documental 05-148-IF-2017-25817496- DGROC, planos con permiso de obra otorgado,* ***no está declarada ni la cantidad de metros cuadrados computables para F.O.T., ni su detalle de cálculo.*** *Sí hay en la documental un detalle de metros cuadrados autorizados a construir. Este valor se encuentra declarado en las carátulas de planos y discriminado por pisos en Balance de superficies en plano 20/20 y es un total de 46.540,04m2"* (punto H de la pericia, el destacado con negrita me pertenece)

6.2.2."*El proyecto aprobado en planos 05-148-IF-2017-25817496-DGROC*

para el inmueble sito en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, ***tiene una cantidad total de metros cuadrados a construir muy superior a lo que está permitido construir por zonificación según el Código de Planeamiento Urbano.*** (el destacado con negrita me pertenece)

Superficie a construir= 46.540,04m2

Superficie s/ FOT= 18.200,88m2 .

Sin embargo, como se fundó en el ítem G, esta perito no cuenta con la información suficiente para determinar si respeta o no la superficie permitida a construir s/FOT." (punto I de la pericia, el destacado con negrita me pertenece)

6.2.3.*"El proyecto aprobado en planos 05-148-IF-2017-25817496-DGROC para el inmueble sito en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, NO RESPETA lo permitido construir bajo nivel según la resolución RESOL-2016-254-SSREGIC.*

...El proyecto aprobado contempla construir bajo subsuelo la cantidad de ***12.268,52m2*** *(repartido en 4 niveles 3.067,13m2 cada uno), número superior a* ***6.123m2****, correspondiente al contemplado en la resolución."* (punto J de la pericia)

Tal como se señala en la pericia *"la DGROC* [Dirección General Registro de Obras y Catastro] *que otorgó el permiso de obra a un proyecto con 4 niveles subterráneos, mientras que la RESOL-2016-254-SSREGIC [emitida por* la Subsecretaría Registros Interpretación y Catastro] *autoriza 2 niveles subterráneos",* se advierte una irregularidad, ya que teniendo en cuenta el organigrama de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la CABA, la Dirección General Registro de Obras y Catastro, dirección de jerarquía inferior, otorga un permiso para la construcción bajo subsuelo de 4 niveles, muy superior a los dos niveles autorizados por la Subsecretaría Registros Interpretación y Catastro, de superior jerarquía.

6.2.4."*Esta perito arquitecta opina que:*

- El edificio de 95.6m y 104m de altura producirá un cono de sombra importante sobre los linderos y sobre la plaza pública Jacarandá. - Desde el edificio se tendrá visuales del interior de la manzana y edificios circundantes, afectando a la intimidad de los lotes de la manzana. - La inclusión de un edificio de perímetro libre y semi-libre de gran escala sobre la avenida Luis María Campos, producirá una interrupción en el tejido. - La escala del edificio no es acorde a la escala del distrito AE18 con el que comparte manzana y linda.

- La incorporación del espacio cedido, de vinculación entre la calle Ancón y

la plaza Jacarandá es de valor, en tanto acerca el espacio Jacaranda a los vecinos de la calle Ancón.

- El tratamiento de ese espacio cedido queda en vinculación directa con el distrito AE18, coexistiendo la gran escala del proyecto en cuestión con la atmósfera residencial del distrito AE18." (punto L de la pericia)

6.2.5. *"Esta perito considera que el volumen proyectado por sobre las tangentes es superior al permitido por el Acuerdo nro. 572-CPUAM/2004. ...Con lo cual, a la luz del acuerdo, la superficie computable para F.OT. no debería superar los 18.200,88m2, calculados según el CPU oportunamente en el ítem G.*

...Es decir, según la RESOL-2016-254-SSREGIC el total computable para F.O.T. es de 30.788,88 m2.

Es decir mayor que el permitido por el acuerdo" (punto N de la pericia)

6.2.6.*"el proyecto no respeta la masa teórica edificable prevista por el Código de Planeamiento Urbano para el distrito R2a1"* (punto O de la pericia)**.**

6.2.7.*"Esta perito entiende que la RESOL-2016-254-SSREGIC se refiere al art. 4.10 de "Completamiento de Tejido", y los artículos subsiguientes. ...Considera, a su vez, que esta norma NO ES APLICABLE para la parcela que estamos estudiando, dado que tal como dice el artículo se puede aplicar cuando las construcciones linderas superan los 15m de altura. Siendo en este caso una de 37.48m sobre la Línea Oficial y la otra construcción de aproximadamente 10m, inferior a los 15 metros requeridos para su aplicación.*

...Esta perito observa que el caso que estamos estudiando tampoco está contemplado en ninguno de estos tres artículos mencionados, dado que es un edificio con parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas con un frente mayor a 20 metros.

...Esta perito entiende que aún aplicando la interpretación oficial del art. 4.10.3, el caso en estudio no cumple con la condición necesaria para la aplicación del completamiento de tejido.

Y como ya se dijo en el punto A, esta perito entiende que el proyecto no respeta la condiciones relativas a la Línea de Frente Interno." (punto Q de la pericia)

6.2.8. "*El C.P.U. en el artículo 4.3.10 inciso c establece los usos admitidos para la Planta Baja de un Edificio de Planta Baja Libre. El proyecto con permiso de obra otorgado según documental 05-148-IF-2017-25817496-DGROC aloja locales comerciales en la planta baja. Este destino no está incluido entre los permitidos para aplicar como Planta Baja Libre, por tanto, esta perito entiende que no cumple con las*

condiciones para considerarse Edificio de Planta Baja Libre según el C.P.U." (punto R de la pericia)

7. De los puntos analizados en la pericia, y que se han transcripto arriba, surge que el proyecto aprobado por el GCBA es contrario en muchos aspectos a los parámetros claramente establecidos en el Código de Planeamiento Urbano de la CABA (vigente al momento de los hechos). Y también he analizado cómo se verifican excesos reglamentarios e incursiones en materia legislativa propia de la Legislatura de la CABA.

Inclusive surge del informe pericial que la autorización de ese proyecto, implica, entre otras irregularidades, la construcción de un edificio que no respeta las alturas, con metros cuadrados computables para Factor de Ocupación de Terreno (FOT) muy superiores a los permitidos en el Código de Planeamiento Urbano, que no respeta los niveles de cocheras autorizados, que realiza una aplicación ilegal del completamiento de tejidos sin tener en cuenta los impactos sociales, ambientales y patrimoniales de esta obra, y sin contar con motivación suficiente para no adecuarse a las normas previstas en el CPU.

En función de las consideraciones precedentes, cabe concluir que resulta procedente el planteo de la actora en cuanto sostiene que las construcciones autorizadas en el proyecto en análisis se encuentran en contradicción con la normativa aplicable.

8. Por último, es menester referirse a las objeciones planteadas por la parte actora respecto de la Disposición N° DI-201-138-DGEVA de la Agencia de Protección Ambiental, por medio del cual se otorgó el certificado de aptitud ambiental categorizando al proyecto como "de impacto ambiental sin relevante efecto".

Al respecto, la actora alegó que la obra en análisis encuadraba en las previsiones del artículo 13, inciso f, de la Ley Nº 123.

Dicho precepto establece que se presumen como de impacto ambiental con relevante efecto "*las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares*".

Así pues, la actora destacó que la parcela donde se localizaba la obra en cuestión presentaba una superficie de 3033,48 m2. y que, de pretender ejecutar la obra tal y como estaba proyectada, se debía recurrir al procedimiento establecido por

el art. 2.2.2 del CPU.

Este último artículo autorizaba a los propietarios de parcelas cuya superficie excediera los 2.500 m2 a requerir el dictado de normas urbanísticas particulares, elaboradas por el Consejo del Plan Urbano Ambiental, para ser aprobadas por la Legislatura.

Ahora bien, en el presente caso la propietaria del predio (Portland S.A.) no requirió el dictado de una norma urbanística particular, en los términos del citado art. 2.2.2 del CPU. Entonces, no cabe encuadrar al caso en análisis en el supuesto previsto en el inciso f) del art. 23 de la Ley Nº 123.

Ello, sin perjuicio de aclarar que, en tanto no se obtuvo –mediante el procedimiento previsto en el art. 2.2.2 del CPU– el dictado de una norma urbanística de excepción, la obra en análisis deberá respetar todas las reglamentaciones previstas en el referido Código.

Además, resulta menester señalar que la Ley 123 Ley de Impacto Ambiental, fue modificada con posterioridad a los hechos del caso (Conforme texto Art. 7o de la Ley No 6.014, BOCBA N° 5482 del 22/10/2018) quedando redactado de la siguiente manera "-Artículo 13.- Las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos de la siguiente lista enunciativa se presumen como de Impacto Ambiental con relevante efecto:... Inciso f) Las obras que ocupen más del 50% de una manzana y que requieran el dictado de normas o autorizaciones particulares".

9. Las consideraciones efectuadas precedentemente permiten concluir que el permiso de obra o registro de planos otorgado por el GCBA en fecha 12 de diciembre de 2017 en el Expediente N° 8591910/2017 para el inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 y la Resolución N° 2016-254-SSREGIC de la Sub Secretaría de Sub Secretaría de Registros, Interpretación y Catastro (SSREGIC), en tanto autorizan construcciones que exceden los límites previstos en el CPU –de conformidad con lo señalado en los considerandos 5, 6 y 7– resultan inválidas y debe, entonces, declararse su nulidad (conf. art. 14 LPACABA).

La nulidad derivada de la inobservancia de las normas vigentes al momento de los hechos en materia de planeamiento urbano configura la afectación al medio ambiente urbano. "*El ambiente no se limita a la protección de la naturaleza ni el derecho del urbanismo está restringido al espacio urbano. El ambiente es un todo (urbano y natural) y no se gestiona de manera fraccionada (Jacqueline Morand Deviller, "Los 'grandes principios' del derecho del ambiente y del derecho del*

urbanismo", RDA, 14, Lexis-Nexis, 2002, p. 483)" ("VERA GUSTAVO JAVIER CONTRA GCBA SOBRE AMPARO (ART. 14 CCABA)", EXPTE: A66.485-2015/0, Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo CAyT de la Ciudad de Bs.As., de fecha 23 de Octubre de 2017), y constituye de por sí una violación al derecho a un ambiente sano y adecuado.

Por todo lo antes expuesto, **RESUELVO:**

1. Hacer lugar parcialmente a la demanda incoada por la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad, en consecuencia, declaro la nulidad del permiso de obra o registro de planos otorgado por el GCBA en fecha 12 de diciembre de 2017 en el Expediente N° 8591910/2017 para el inmueble sito en la Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124 y la Resolución N° 2016-254-SSREGIC de la Sub Secretaría de Sub Secretaría de Registros, Interpretación y Catastro (SSREGIC), en cuanto se autorizó una construcción en exceso de los límites de previstos por el CPU, de acuerdo con lo señalado en los considerandos 5, 6, y 7.

2. Disponer la paralización de los trabajos constructivos que excedan los referidos límites, y ordenar la reformulación del proyecto edilicio para la obtención de un nuevo permiso de obra, de conformidad con la normativa urbanística vigente.

3. Imponer las costas a las demandadas sustancialmente vencidas (conf. arts. 14 de la CCBA; 62 del CCAyT y 28 de la Ley Nº 2145).

4. Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes para el momento en que se encuentre firme el presente decisorio.

Regístrese y notifíquese electrónicamente por Secretaría a la parte actora, a la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, a Portland S.A. y a la perito arquitecta.

Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires

JUZGADO N°4|EXP:37175/2018-0 CUIJ J-01-00061990-2/2018-0|ACT 2412473/2021

Protocolo Nº 1106/2021

FIRMADO DIGITALMENTE 29/10/2021 09:39

Elena Amanda Liberatori
JUEZ/A
JUZGADO DE 1RA
INSTANCIA EN LO
CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO Y
TRIBUTARIO Nº 4