



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 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: 558424/2021

Ciudad de Buenos Aires, 09 de abril de 2021.-

**Y VISTOS:** los autos señalados en el epígrafe venidos a despacho a fin de resolver la medida cautelar requerida.

**CONSIDERANDO:**

1- Que el 22 de octubre de 2018 se inician las presentes actuaciones, con el objeto de que se declare la nulidad del permiso de obra o registro de planos otorgados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) para el inmueble sito en Av. Luis María Campos 102/104/108/112/114/124, de la resolución n° 254/SSREGIC/2016, y de la disposición n° DI-201-138-DGEVA. E. 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.

El 12 de febrero de 2019 se corrió el traslado de la demanda al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el término de diez días que se tuvo por contestada en legal tiempo y forma el 26 de marzo de 2019.

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

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 Público Fiscal que emite su dictamen 1160/2019.

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 Resoluciones 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 Eggert 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 Av .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. 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.

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.

Refiere que del Dictamen pericial surge que *“1. Se autorizó una cota de referencia para la construcción de carpa de tangentes a +11.60. La carpa de tangentes define el volumen posible de ser edificado y no hay caso dentro del CPU que posibilite este nivel para la cota de referencia.*

*2. Se toma por Planta Baja Libre una planta ocupada por Locales comerciales. Situación tampoco contemplada como posible dentro del CPU.*

*3. Se considera la norma de Completamiento de Tejido, cuando uno de los linderos, no llega a los 15m exigidos como condición para poder ser aplicada esta norma CPU.*

*4. Se aplica el acuerdo 572-CPUAM cuando la cantidad de m2 computables para FOT según la RESOL-2016-254-SSREGIC son superiores a los permitidos para el distrito R2A1. Exigencia esta del acuerdo.* [En referencia al Acuerdo éste fue realizado por los integrantes del Consejo del Plan Urbano Ambiental y, establece en su art. 1 “ En todos los Distritos de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano que admitan la materialización de la tipología “Perímetro Libre” y sus derivados “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% (nueve por ciento) de la superficie cubierta computable para el cálculo de F.O.T. que se construya por debajo de dichos planos y por encima de la cota de la parcela. En caso de optar por esta variante, se deberá cumplir con las restricciones que se fijan allí.”

Esta cuestión se desarrollará al referirnos al acápite N de la pericia de la arquitecta Agueda Bellene]

*5. Que el art. 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano, prevé para las cuestiones particulares, como las descriptas, su autorización en el ámbito de la*

*Legislatura.* [“2.2.2 PARCELAS MAYORES DE 2.500m<sup>2</sup> Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500m<sup>2</sup> 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 -procedimiento de doble lectura y audiencia pública- 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 2.500m<sup>2</sup>”].

*6. Que la Disposición DI-2017-138-DGEVA categorizó la obra como de Impacto ambiental SIN RELEVANTE EFECTO desconociendo el art.13 inc. f de la Ley de Impacto Ambiental.* [Aclaración: la Ley 123 Ley de Impacto Ambiental, que establecía en su Art. 13 “Las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos de la siguiente lista enunciativa se presumen como de Impacto Ambiental con relevante efecto: ...f) Las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares.”, fue modificada con posterioridad a los hechos del caso (Conforme texto Art. 7º de la Ley Nº 6.014, BOCBA Nº 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”

*7. Que la DGROC [Dirección General Registro de Obras y Catastro] otorgó el permiso de obra a un proyecto con 4 niveles subterráneos, mientras que la RESOL-2016-254-SSREGIC [Subsecretaría Registros Interpretación y Catastro] autoriza 2 niveles subterráneos.*

*8. Se consideró 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 que regula la Línea de Frente Interno. Es decir, se está construyendo ilegalmente en el centro libre de manzana (pulmón de manzana). Agrega que “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.”*

La actora señala que, como conclusión del informe pericial, esta obra viola cada uno de los parámetros urbanísticos establecidos por el Código de Planeamiento Urbano. No respeta las alturas, no respeta el centro libre de manzana, no respeta los niveles de cocheras autorizados y hay una aplicación ilegal del completamiento de tejidos. Además, agrega, los impactos sociales, ambientales y patrimoniales de esta obra.

En este sentido, con respecto a la concurrencia de los presupuestos de la cautelar solicitada, manifiesta que la verosimilitud en el derecho surge toda vez que la obra en cuestión no respeta el Código de Planeamiento Urbano en los puntos abordados tanto por el escrito de demanda como por el Dictamen pericial todo lo cual estaría violando el derecho a un ambiente urbano, el derecho a la protección del paisaje, el derecho a la identidad barrial, el derecho, el derecho a la protección del patrimonio, el derecho a la calidad de vida.

Con relación al peligro en la demora indican que la suspensión de la obra que en la actualidad avanza con toda celeridad y ya se encuentra en el piso 6°, y que esta construcción reputada violatoria del Código de Planeamiento Urbana y de derechos humanos ya está ocasionando perjuicios al ambiente.

A su vez manifiestan la no afectación del interés público y en cuanto a la contracautela ofrece caución juratoria.

**2.** A los fines de analizar el requisito de la verosimilitud del derecho y la naturaleza técnica de las cuestiones planteadas y a resolver, en este momento, de modo cautelar, reviste especial importancia el Dictamen pericial de la Arquitecta Nidia Agueda Bellene, surge 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 2.500m<sup>2</sup> o represente un cuarto de manzana siempre que su superficie sea igual o mayor a 1.600m<sup>2</sup> , 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 3.033,48m<sup>2</sup>, (mayor a 2.500m<sup>2</sup>) 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  $R$  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  $R2A1$ , 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.

$$d' = 95.6m/5$$

$$d' = 19.12m$$

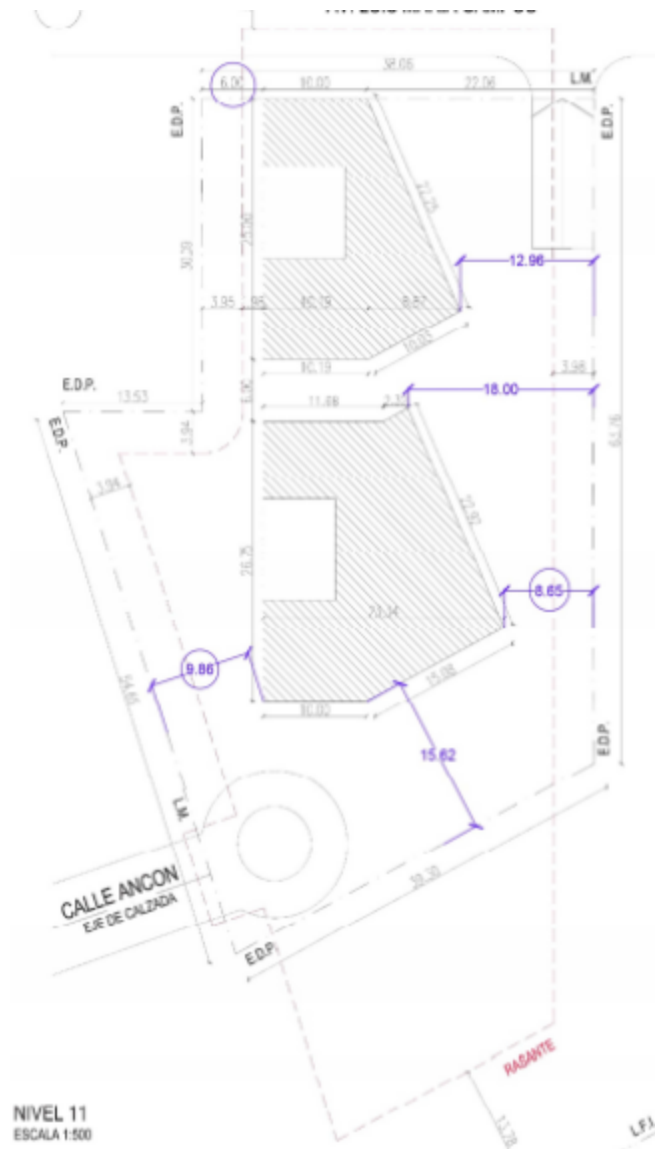
La distancia a los ejes laterales para las alturas de 104m y 95.6m según el art. 4.3.3 deberían ser de 20.8m y 19.12m respectivamente.

Sin embargo, cabe aclarar que la resolución nro. 2016-254-SSREGIC, describe una volumetría de perímetro libre, con un primer cuerpo emergente sobre Av. Luis María Campos, que alcanzará un plano límite determinado a +95.60 y un segundo cuerpo hacia el fondo, que respetara 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 acotan 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 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.

$$R=h/d$$

$$h= Rxd$$

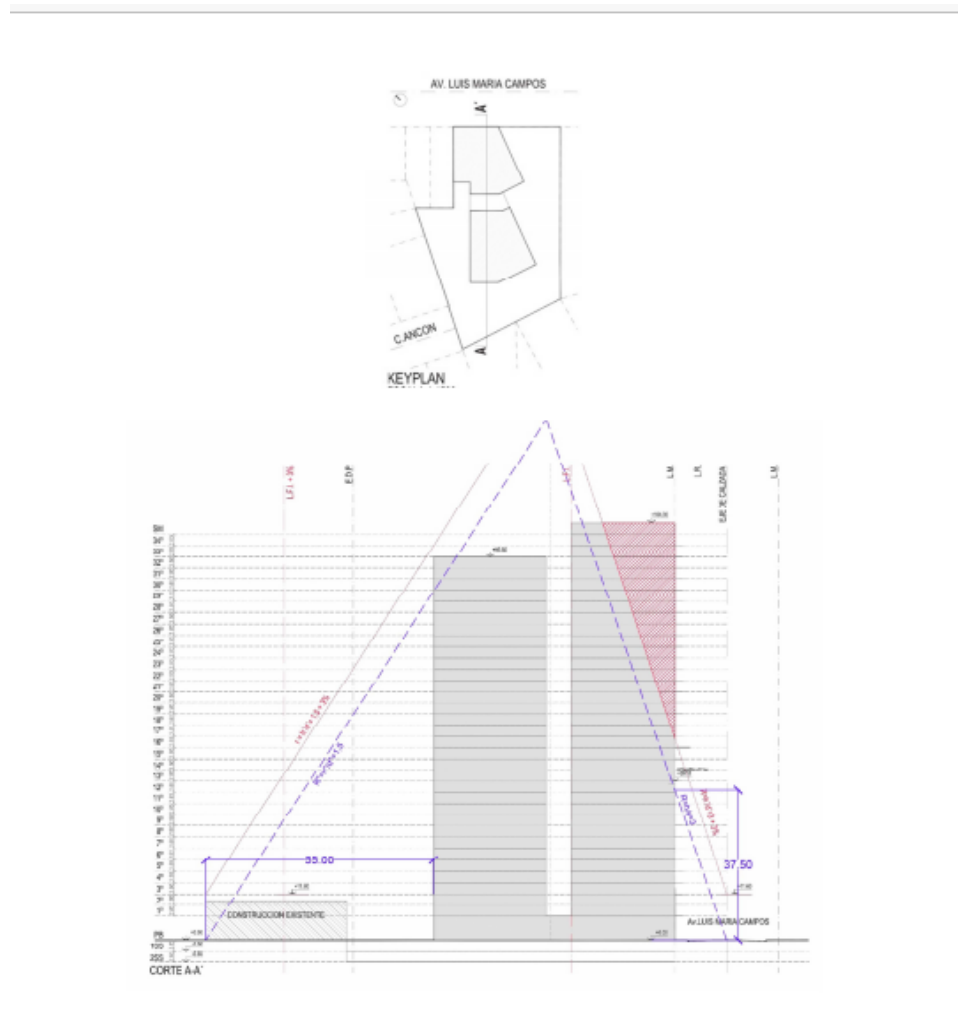
$$h= 3 \times 12.5$$

$$h= 37.5m$$

Por tanto, 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

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:

$$r \times d' = h'$$

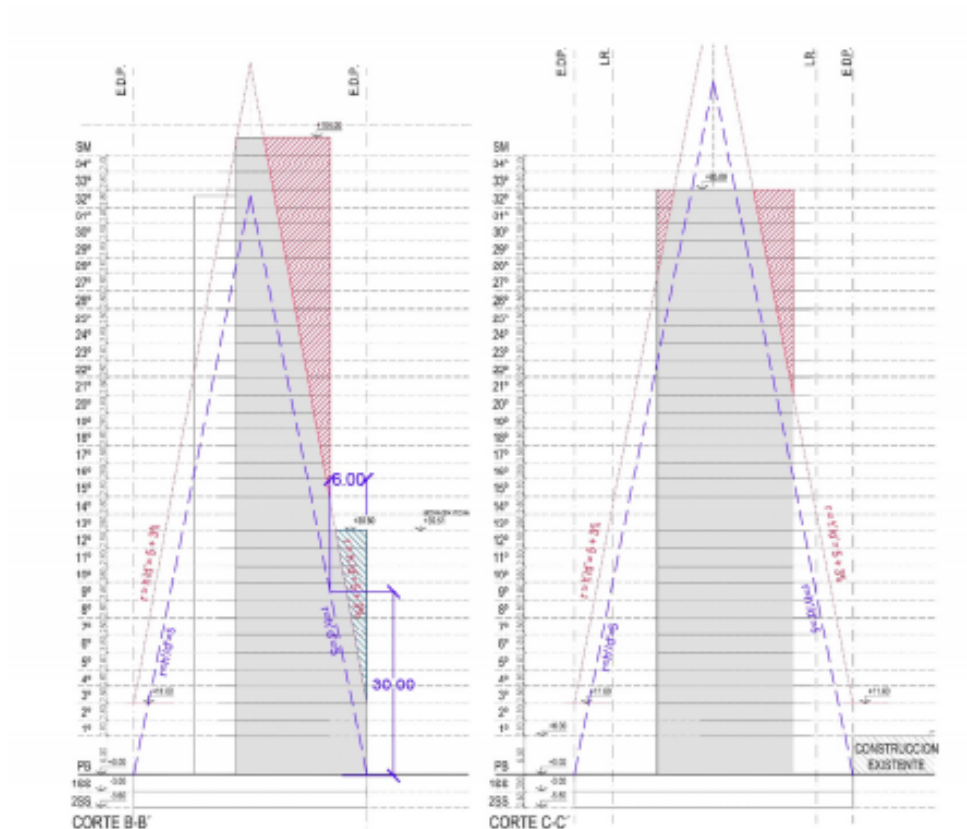
$$5 \times 6m = 30m$$

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 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.

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 artículo 4.3.6, en 55m.

Despejando  $h''$  obtendremos la altura permitida sobre L.O.

$$1,5 = h''/d''$$

$$h'' = 1,5 \times 55$$

$$h = 82,5$$

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.

$$R=h/d$$

$$h= R \times d$$

$$h= 2.4 \times 12.5$$

$$h= 30m$$

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 1008,18m<sup>2</sup> y su piso inmediato superior 1213.72m<sup>2</sup>. 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 establece:  
“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. Agueda 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 18.200,88m<sup>2</sup>.” 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:

$$\text{F.O.T. BASICO} = 3$$

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

$$\text{F.O.T.} = 3 \times A/12,5$$

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.

$$\text{F.O.T.} = 3 \times 25\text{m}/12,5$$

$$\text{F.O.T.} = 6$$

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

$$\text{Sup. s/ F.O.T.} = \text{F.O.T.} \times \text{Superficie de Terreno}$$

$$\text{Sup. s/ F.O.T.} = 6 \times 3.033,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. s/ F.O.T.} = \underline{18.200,88\text{m}^2} \text{ (Página 22 de la pericia)}$$

Indica asimismo: “2- Según la RESOL-2016-254-SSREGIC, se autoriza la construcción total de 40.395,39 m<sup>2</sup>, resultante de la suma de 34.272,39 m<sup>2</sup> y 6.123m<sup>2</sup>, 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 2500m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, y los parámetros de FOT previstos para la superficie remanente no menor a 2500 m<sup>2</sup>; a partir de lo cual se proyecta una superficie total de 34.272,39 m<sup>2</sup>, sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m<sup>2</sup> 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 560m<sup>2</sup>. 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.”

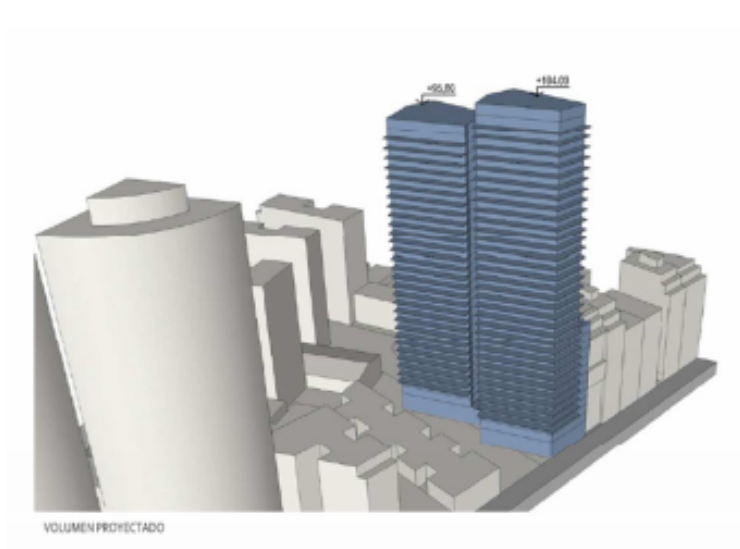
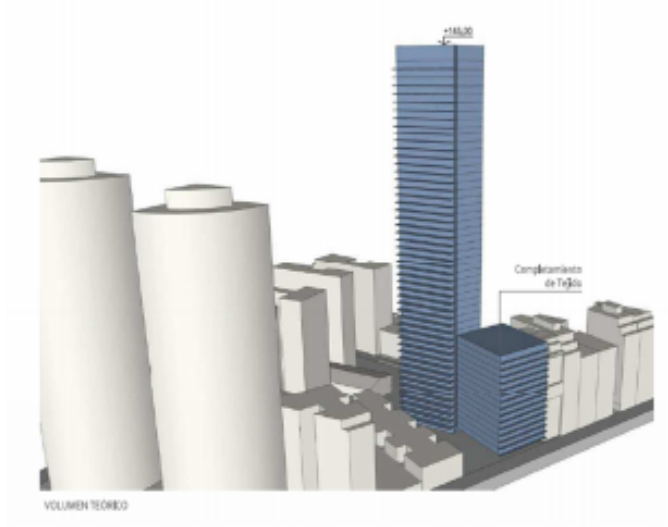
“Por otro lado la resolución menciona la superficie a descontar, pero no especifica el modo en que han de calcularse los metros cuadrados a deducir en el desarrollo del edificio en su altura.”

“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 560m<sup>2</sup> x 16 niveles. Lo que equivaldría a 8960m<sup>2</sup>, deducibles en el cómputo de superficie s/F.O.T.”.

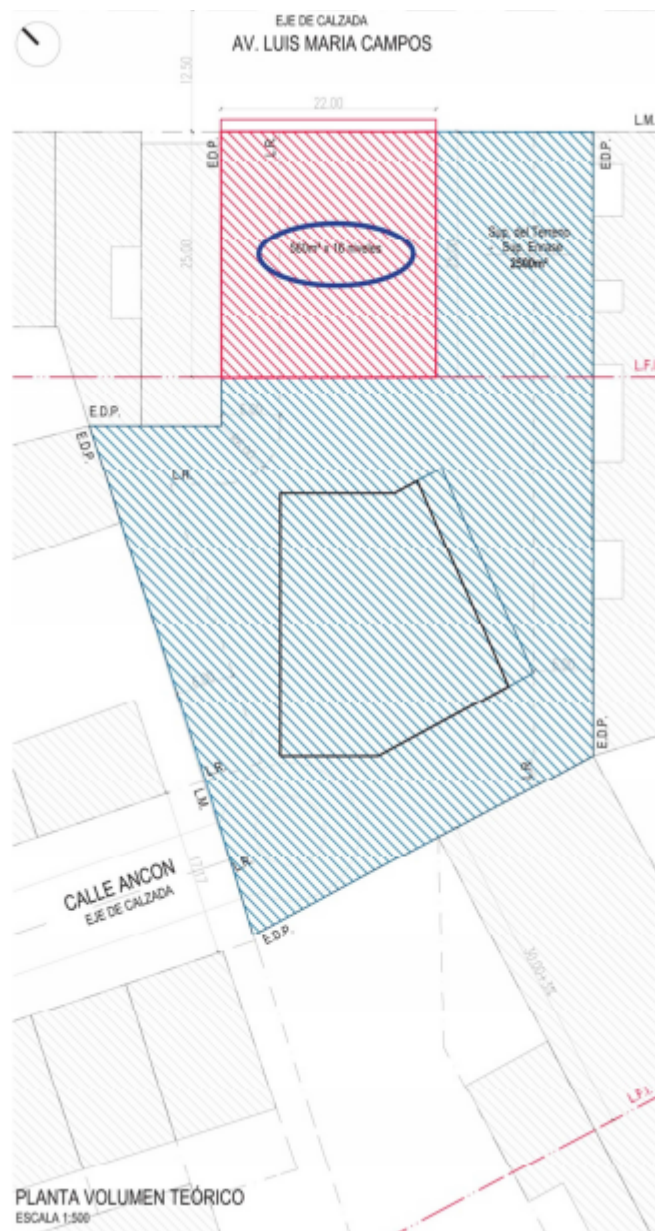
“Esta perito entiende que este fue el espíritu de la resolución, sin embargo esto no está concretamente expresado en el dictado de la misma”.

“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.



Girar (CTRL+)]



(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 46.540,04m<sup>2</sup>."

BALANCE DE SUPERFICIE		
SOBRE PLANTA	SILUETA	SUP. A CONSTRUIR (m <sup>2</sup> )
	Nro	
4to a 1er SUBSUELO	1	3067,13 x 4 pisos
		12268,52
PLANTA BAJA	2	1082,18
1er PISO	3	1212,72
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	1047,45
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
<b>TOTAL</b>		<b>46540,04</b>

PARTIDA DE CONTRIBUCION TERRITORIAL N°

PLANO 05/20

PLANO DE OBRA NUEVA  
PLANO DE PLANTA BAJA

DESTINO: OFICINAS CON COCHERAS Y LOCALES COMERCIALES

PROPIEDAD DE: PORTLAND ADMINISTRADORA FIDUCIARIA S.A.

CALLE: Av. LUIS MARIA CAMPOS 102/04/08/12/14/24

CIRC.: 17

SECC.: 23

MANZ.: 02

PARC.: 34a y 77

DISTRITO: R2al

ESCALA 1:100



SUPERFICIE DEL TERRENO:	3.033,48 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE A CONSTRUIR:	46.540,04 m <sup>2</sup>

SE FUNDÓ EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUENOS AIRES, EN EL AÑO 1977, EN EL CUAL SE DETERMINÓ LA UBICACIÓN DEL TERRENO EN EL LOTEO N° 102/04/08/12/14/24.

PROPIETARIO: PORTLAND ADMINISTRADORA FIDUCIARIA S.A.

PROYECTO: CONSTRUCCIÓN Y MAQUETACIÓN DE UN COMPLEJO DE OFICINAS Y LOCALS COMERCIALES.

ARQ. RODOLFO JOSÉ BRAN  
DOMICILIO: ST. JOSÉ 3827 Pte X - CABA  
C.U.I.T.: 20-1096012-9

ARQ. RODOLFO JOSÉ BRAN  
DOMICILIO: ST. JOSÉ 3827 Pte X - CABA  
C.U.I.T.: 20-1096012-9

ARQ. RODOLFO JOSÉ BRAN  
DOMICILIO: ST. JOSÉ 3827 Pte X - CABA  
C.U.I.T.: 20-1096012-9

ARQ. RODOLFO JOSÉ BRAN  
DOMICILIO: ST. JOSÉ 3827 Pte X - CABA  
C.U.I.T.: 20-1096012-9

CONSTRUCCIÓN Y MAQUETACIÓN DE UN COMPLEJO DE OFICINAS Y LOCALS COMERCIALES.

CONSTRUCCION Y MAQUETADOR ESTRUCTURAL

CONSTRUCCION Y MAQUETADOR ESTRUCTURAL

CONSTRUCCION Y MAQUETADOR ESTRUCTURAL

CONSTRUCCION Y MAQUETADOR ESTRUCTURAL

CONSTRUCCION Y MAQUETADOR ESTRUCTURAL

CONSTRUCCION Y MAQUETADOR ESTRUCTURAL

NOTAS:  
3/11/2017-23306464-Dei/DK

CUMPLE ORD. 47818 (OCCUPACIONES)  
CUMPLE ORD. 44775 (AFECTACION ESPECIES ARBOREAS)  
CUMPLE LEY 982

PORTLAND ADMINISTRADORA FIDUCIARIA S.A. SOMBRIO PEGUERO

3/11/2017-23306464-Dei/DK

REFERENCIAS:

Muros Nuevos

Muros Existentes

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

3/11/2017-138-Dei/DK

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

ARQ. SERGIO TROMATO

8591910-17

12 OCT 2017

2017



S. C. S. A.		CERTIFICADO DE USO CONFORME PARA OBRAS E INSTALACIONES			
FECHA DE CONFECCION	VALIDEZ 180 DIAS	DISTRITO DE ZONIFICACION	R2	POT	FOT
DATOS PARCELA RIGOS			CROQUIS DE LOCALIZACION		
DIRECCION: AV. LUIS MARIA CAMPOS					
N° 102/104/108/112/114					
C 13 R 23 M 00 P 34/77					
SUPERFICIE TERRENO 30.53,62 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE A DEMOLER 220,35 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE A CONSTRUIR 46.540,04 m <sup>2</sup>					
SUPERFICIE A DESCONTAR			LÍNEA DE EDIFICACION PARTICULARIZADA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
SUPERFICIE SEGUN POT			ANCHO DE CALLE		
RESTRICCIÓN AL USO Y CUBIERTA			LÍNEA DE EDIFICACION PARTICULARIZADA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
EXISTENTE			LÍNEA DE EDIFICACION PARTICULARIZADA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
FRENTE DE LA PARCELA 33,76			LÍNEA DE EDIFICACION PARTICULARIZADA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
Y			LÍNEA DE EDIFICACION PARTICULARIZADA <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
CARACTER DE LA SOLICITUD					
DESOLUCION <input type="checkbox"/> REPOSICION <input type="checkbox"/> AMPLIACION <input type="checkbox"/> OBRANIEVA <input type="checkbox"/>					
DISEÑO <input type="checkbox"/> OTORGADO POR:					
DATOS DE LAS ACTIVIDADES DISCRIMINANDO LAS AREAS PARA CADA USO					
EN COMERCIO MINOR O BANCARIA CON DEPÓSITO <input type="checkbox"/> SIN DEPÓSITO <input type="checkbox"/>					
ACTIVIDADES A DESARROLLAR					
EXISTENTES YA HABITADOS					
PROYECTADO HABITAR <u>OFICINAS CON GARAJE COMERCIAL Y LOCALES COMERCIALES</u>					

Certificado de Uso Conforme – documental RE-201708588401-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 R2aI.”, 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= 46.540,04m<sup>2</sup>

Superficie s/ FOT= 18.200,88m<sup>2</sup>.

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 2500m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, y los parámetros de FOT previstos para la superficie remanente no menor a 2500 m<sup>2</sup>; a partir de lo cual se proyecta una superficie total de 34.272,39 m<sup>2</sup>, sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m<sup>2</sup> bajo nivel rasante, que se destinará a cocheras;"

El proyecto aprobado contempla construir bajo subsuelo la cantidad de 12.268,52m<sup>2</sup> (repartido en 4 niveles 3.067,13m<sup>2</sup> cada uno), número superior a 6.123m<sup>2</sup>, 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 2.500m<sup>2</sup> Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500m<sup>2</sup> 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 2.500m<sup>2</sup> .” (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:*

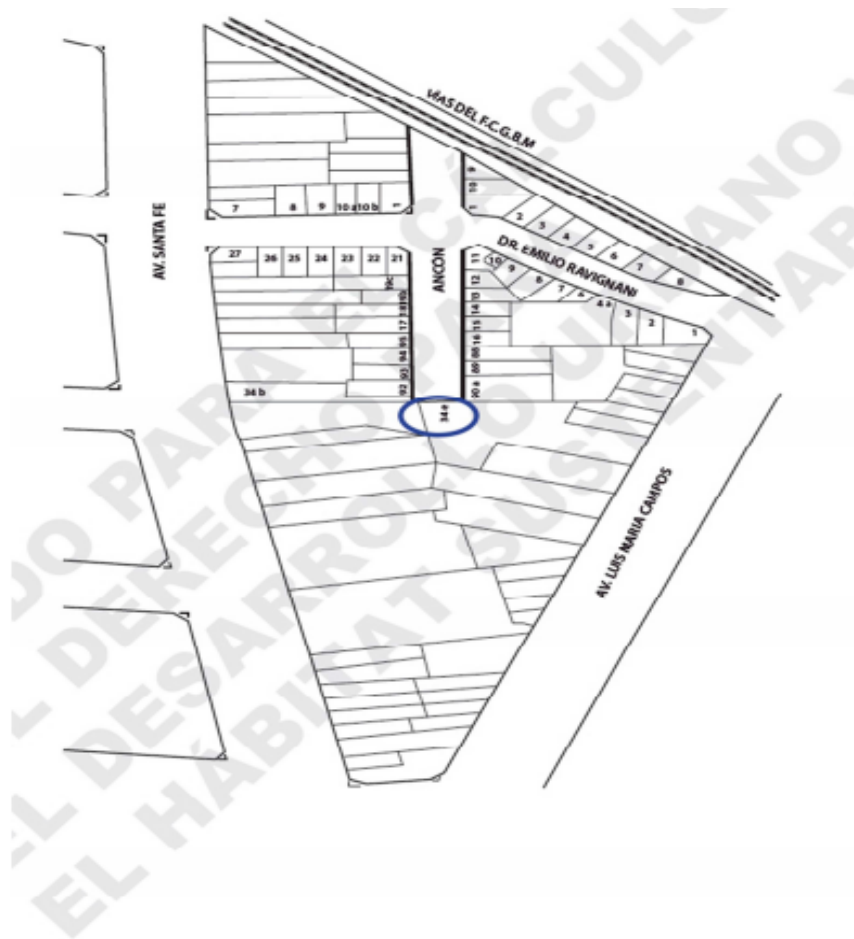
*- La parcela surge del englobamiento de las parcelas nro. 34e y nro. 77. Que queda designada como 34f.*

*- 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:



**DISTRITO AE18**  
**PLANO N° 5.4.7.18**

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.O.T. 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)

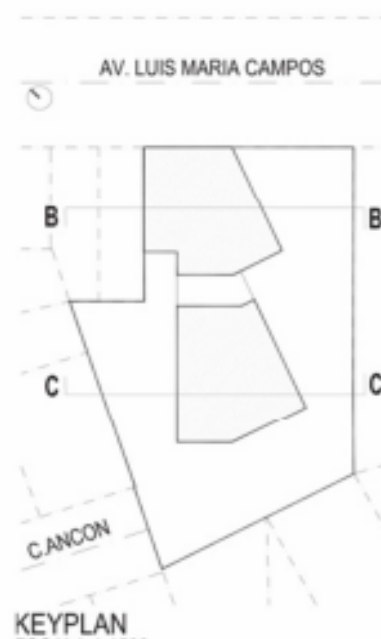
Respecto de la pregunta “Ñ. Si respeta la altura máxima de 10m por debajo del encuentro de las tangentes que establece el mismo Acuerdo.” La perita oficial señala “Respuesta: El acuerdo 572 – CPUAM/2004, para poder ser aplicado, pone la condición de cumplir con la siguiente restricción:

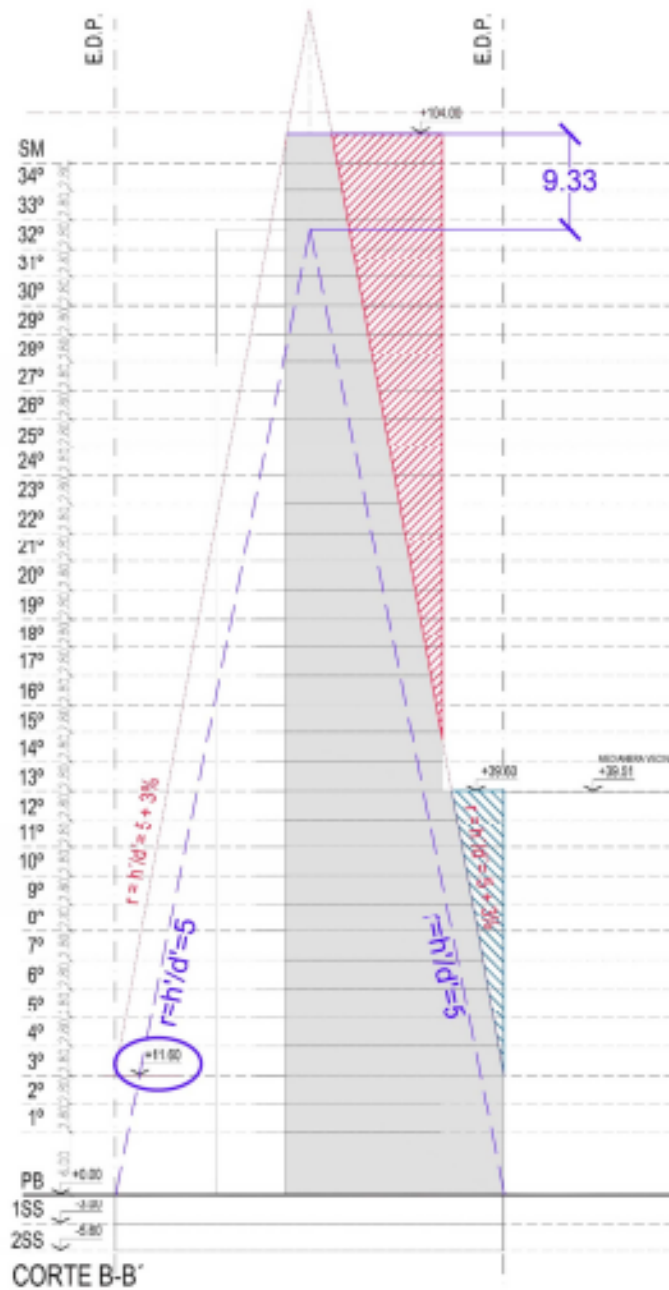
“ninguna construcción podrá superar un plano horizontal ubicado a 10 mts. por debajo del encuentro de las tangentes determinadas por la relación  $r$ .”

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 2500m<sup>2</sup>, las que deberán ser aprobadas por la legislatura.

“2.2.2 PARCELAS MAYORES DE 2.500m<sup>2</sup> Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500m<sup>2</sup> 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 2.500m<sup>2</sup> .”

- 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 946m<sup>2</sup> 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 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.

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 no cumple con las condiciones para considerarse Edificio de Planta Baja Libre según el C.P.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 200m<sup>2</sup> 40

- Oficina Comercial, consultora: admite hasta 500m<sup>2</sup> 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)

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

**3.1.** “...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)

**3.2** "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)

**3.4**"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)

**3.5** “...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)

**3.6** “Según la RESOL-2016-254-SSREGIC, se autoriza la construcción total de 40.395,39 m<sup>2</sup>, resultante de la suma de 34.272,39 m<sup>2</sup> y 6.123m<sup>2</sup>, 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 560m<sup>2</sup> x 16 niveles. Lo que equivaldría a 8960m<sup>2</sup>, 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 18.200,88m<sup>2</sup> 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 560m<sup>2</sup>, 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 2500m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, y los parámetros de FOT previstos para la superficie remanente no menor a 2500 m<sup>2</sup>; a partir de lo cual se proyecta una superficie total de 34.272,39 m<sup>2</sup>, sobre nivel rasante, entre superficies computables y deducibles, más una superficie de 6.123 m<sup>2</sup> 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 referido con relaciona los excesos reglamentarios)

Así, para cuestiones particulares en terrenos de más 2500m<sup>2</sup>, 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-CPAUM 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 como 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 amplió 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.”

En resumen de todo lo expuesto y analizado hasta aquí se concluye que, según la RESOL-2016-254-SSREGIC firmada por Rodrigo Cruz, Subsecretario de la Subsecretaría 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.

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”*.

Sentado ello, continuamos exponiendo las demás observaciones de la perita Arquitecta Nidia Aguada Bellene:

**3.7.**“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 46.540,04m<sup>2</sup>.”(punto H de la pericia, el destacado con negrita me pertenece)

**3.8.** “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= 46.540,04m<sup>2</sup>

Superficie s/ FOT= 18.200,88m<sup>2</sup> .

**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)

**3.9.**“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 **12.268,52m<sup>2</sup>** (repartido en 4 niveles 3.067,13m<sup>2</sup> cada uno), número superior a **6.123m<sup>2</sup>**, 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.

**3.10.** “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)

**3.11.** “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 18.200,88m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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

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

**3.13.** “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)

**3.14.**“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)

**4.** 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.

El examen de las constancias de la causa, aún al soslayo de este estadio procesal, conduce a quien suscribe a concluir que existen elementos suficientes para considerar reunidos –en el estado actual de la causa y con la provisoriedad propia de este momento -el recaudo de verosimilitud del derecho, que hacen procedente la tutela cautelar solicitada por el demandante.

Con relación al requisito del peligro en la demora para el otorgamiento de la medida cautelar solicitada, baste tener en cuenta que, como lo establece la inveterada jurisprudencia y doctrina en esta materia, a mayor incidencia de un requisito no es necesario reunir al otro en el mismo grado. No obstante, aquí se aprecia también sin dudas el peligro en la demora dado que la actora denuncia que la construcción avanza de modo acelerado, aún cuando la empresa se halla en conocimiento de esta eventualidad suspensiva y también, de los cuestionamientos técnicos y legales, al ser parte demandada en estos autos.

Respecto de la no frustración del interés público, en la medida en que se trata de resguardar el cumplimiento de las normas urbanísticas en condiciones de igualdad ante la ley, no se advierte que la concesión de la tutela cautelar peticionada pudiera ocasionar una frustración del interés público. Antes bien, como dije se trata de resguardarlo exigiendo el cumplimiento de las normas aplicables, en condiciones de igualdad ante la ley.

Cabe señalar que las medidas precautorias no exigen de los magistrados el examen de la certeza sobre la existencia del derecho pretendido sino sólo de su verosimilitud. Es más, el juicio de verdad en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto cautelar, que no es otra que atender a aquello que no excede del marco de lo hipotético, dentro del cual, asimismo agota su virtualidad (conf. C.S.J.N, Fallos: 306:2060, entre otros).

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

Hacer lugar a la medida cautelar solicitada ordenando:

1. A la empresa Portland S.A. la suspensión de los trabajos constructivos que está 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 aquí consideradas para arribar a esta decisión.

2. A los fines de verificar el cumplimiento de la manda cautelar del punto 1., es decir la suspensión de las obras, la perito interviniente en este expediente Arquitecta Nidia Agueda Bellene informará en el plazo de tres días hábiles de efectuada la notificación de esta orden, la efectivización de la misma.

Tener por prestada la caución juratoria de la parte actora en su presentación.

Regístrese y notifíquese electrónicamente por Secretaría **con carácter urgente y con habilitación de horas inhábiles** 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