

# RESOLUCION N° 18024

**VISTO:**

El expediente DE-0505-00711153-7 (LO) y;

**CONSIDERANDO:**

Que, en las actuaciones administrativas obrantes en el expediente DE-0505-00711153-7 (LO) y sus gloses y asociados, se constatan una serie de irregularidades en la construcción del complejo habitacional bajo la figura de Propiedad Horizontal y que se encuentra sito en calle San Luis N° 3.448 - Distrito C2 "Centralidad en Subárea Macrocentro", identificado con el Padrón Municipal N° 107115 - Nomenclatura Catastral N° 3-3422-629; y que tales incumplimientos fueron motivo para que el peticionante requiera el final de obra por vía de excepción para dicho inmueble.

Que, entre los incumplimientos a la normativa vigente, no se ha respetado el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), la Línea de Fondo, del rellano de cuatro metros (4 m) mínimos en contacto con la vía pública para la rampa de la cochera, ni el nivel de cota.

Que, atento a las actuaciones obrantes en el expediente de referencia, es necesario poner de manifiesto el comportamiento que ha tenido la empresa en el desarrollo del proyecto. En efecto, luego de iniciado el trámite ordinario para solicitar el permiso de obra correspondiente, y otorgado que fuera éste en fecha 27 de abril de 2011 (obrante bajo el Legajo N° 711153-7), el desarrollo de la obra propiamente dicho no respetó en absoluto lo oportunamente autorizado. Así consta en el Informe N° 312 obrante a foja 212 del expediente, bajo el título "Observaciones por inspección ocular realizada en base a planos agregados a expediente de construcción y denominados como 'Conforme a obra'" realizado a raíz de la solicitud de certificado final de obra del requirente.

Que, particularmente en el informe aludido, se deja palmariamente de manifiesto que las modificaciones realizadas respecto del proyecto oportunamente aprobado invalidan totalmente los planos presentados como proyecto, estudios y cálculos estructurales, sistema contra incendio (que fuera oportunamente visado por

## RESOLUCION N° 18024

bomberos), indicadores urbanísticos y demás aspectos que fueran oportunamente considerados para autorizar la obra.

Que, en estos casos, si durante el transcurso de la obra se pretenden realizar cambios, el administrado se encuentra ante dos únicas posibilidades: solicitar el cambio de proyecto o dar de baja el anterior y tramitar uno nuevo. Nada de esto ocurrió sino que, derechamente, se procedió a la ejecución de un nuevo proyecto sin intervención alguna de la Administración Municipal que ejerce plenamente el poder de policía en materia de edificaciones y ordenamiento territorial.

Que, asimismo, obra a foja 229 un informe de la Dirección de Urbanismo que, ante el requerimiento de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano (foja 228), deja de manifiesto que: “Visto lo solicitado y ratificando lo informado a fs. 221, esta Dirección considera: Sobre el punto A: que no estarían dadas las condiciones para la celebración de un Convenio Urbanístico –en el marco de lo dispuesto en la Sexta Parte de la Ordenanza N° 11.748- en tanto entendemos que la misma, en su artículo 100°: ‘Hechos generadores: autorizaciones de mayor aprovechamiento de parcelas’, refiere a instancias de acuerdos previos a la ejecución de las obras y no en la instancia de ‘obra en marcha’ o ‘final de obra’, tal el caso que nos ocupa”.

Que, por otro lado, aclara que “de llevar adelante Convenio Urbanístico se indica que según consta en las instancias de correcciones del expediente hay aspectos normativos que no se cumplen (informe emitido por Edificaciones Privadas a fojas 219 y 220). En este caso el indicador modificado para el cálculo del plusvalor es el Factor de Ocupación Total (FOT)” y que “La edificación excede tal indicador en 798,70 m<sup>2</sup>, según informe que corre a foja 220”.

Que, más allá de lo hasta aquí dicho, debe quedar claramente de manifiesto que, respecto del FOT, la mayoría de las situaciones fácticas y de carácter objetivo establecidas en la normativa vigente para el incremento del mismo se han cumplido. Así, respecto del artículo 29° inc. a) Disminución del uso del suelo- no se alcanza el mínimo exigido para su aplicación que es de 180,72 m<sup>2</sup>.

## RESOLUCION N° **18024**

Que, respecto del artículo 29° inc. c) Construcción de Edificios de Perímetro Libre-, la construcción no cumple con el requisito de fachadas laterales libres que deben distar a 3,50 metros de cada línea medianera. Si bien en la construcción existen en total 7 metros libres (4 metros de una fachada y 3 metros de otra fachada), el desplazamiento de medio metro hacia uno de los lados atenta contra la finalidad de liberar el perímetro y no puede considerarse de manera total ya que, la propuesta normativa busca la armonización urbanística de todo el perímetro y no de sólo uno de sus lados.

Que, por todo ello, la edificación acabada implica un mayor aprovechamiento del indicador urbanístico FOT de la parcela en cuestión, pero que por las razones ya esgrimidas no pueden, en primer lugar, ser objeto de convenio urbanístico alguno y, por otro lado, el proyecto de convenio urbanístico traído a consideración de este Cuerpo se hace sobre la base de un cálculo de exceso en el indicador FOT que no se corresponde con la determinación según pautas objetivas que ya se han expuesto.

Que, por otro lado, en cuanto a la rampa de acceso vehicular existe un claro incumplimiento de lo normado en el artículo 7.4.1 a. 5) a) de la Ordenanza N° 7.279, referido a las características que deben de tener las mismas y en particular respecto al rellano de 4 metros de longitud mínimo. Disposición ésta que no es caprichosa del legislador sino que tiene una finalidad de interés público que es la seguridad e integridad de los transeúntes ante el ingreso y egreso de vehículos a este tipo de edificaciones, a lo que además debe tenerse presente el creciente desarrollo de políticas públicas tendientes a fomentar y cuidar la movilidad saludable, entre cuyos medios se encuentra el caminar, para lo que es necesario brindar medidas de seguridad que se respeten de manera íntegra.

Que, asimismo, la rampa de acceso a cocheras, y hasta el tercer nivel de la edificación, avanza ocupando el fondo de manzana y determina el no cumplimiento del artículo 3.3.5 del Reglamento de Edificaciones – Ordenanza N° 7.279, ya que de la constatación surge que la separación de la edificación es menor a un metro (1 m)

## RESOLUCION Nº **18024**

de los ejes medianeros (artículo 4.8.18). También, se ha observado que la rampa en cuestión no cumple con los tres metros (3 m) mínimos de ancho para el acceso vehicular (artículo 3.6.19)

Que, por su parte, el artículo 27° del Reglamento de Ordenamiento Urbano establece que en el Distrito C2, el FOS podrá cumplimentarse a 0,85 m, mientras que en la realidad se ha ejecutado a +2,13 m. Sin perjuicio de ello, esta es una situación que por los argumentos esgrimidos oportunamente por el solicitante y que obran en el expediente, se encuadran en un marco de razonabilidad y tal situación puede ser admitida (foja 267), en criterio que compartimos plenamente con los funcionarios intervinientes en las actuaciones.

Que, en fin, y por lo sostenido fundadamente hasta aquí, los incumplimientos –que no son menores ni pocos- son producto de una modificación sustancial entre el proyecto aprobado y el proyecto efectivamente realizado. No es menor volver a destacar que, como toda excepción, estamos frente a incumplimientos normativos y que la valoración de la razonabilidad del otorgamiento de las mismas depende de distintos factores entre los que, como se ha adoptado en la Comisión de Planeamiento según consta de las propias actas de reuniones, las solicitudes de excepciones con posterioridad a las violaciones normativas y no antes de llevar adelante los proyectos, requieren mayor rigurosidad en su apreciación. De no hacerlo así estaríamos frente al Estado avalando la posibilidad de burlar el derecho vigente, convirtiendo en regla la excepción.

Que, finalmente y por todo lo dicho, los integrantes de las comisiones intervinientes han analizado la presente iniciativa, considerando propicio no hacer lugar al pedido de final de obra por vía de excepción solicitado como así tampoco al proyecto de Convenio Urbanístico propuesto.

Por ello;

# RESOLUCION Nº **18024**

## EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL SANCIONA LA SIGUIENTE

### RESOLUCION

**Art. 1º:** Recházase el proyecto de Convenio Urbanístico entre el Departamento Ejecutivo Municipal y C.A.M. Emprendimientos Inmobiliarios S.A. - CUIT Nº 30-70746071-3, representado por su presidente Sr. Daniel Salomón Arditti respecto del inmueble sito en calle San Luis Nº 3.448 - Distrito C2.

**Art. 2º:** Deniérgase el otorgamiento del certificado final de obra por vía de excepción al inmueble sito en calle San Luis Nº 3.448 - Distrito C2 - Padrón Municipal Nº 107115 - Nomenclatura Catastral Nº 3-3422-629, propiedad de C.A.M. Emprendimientos Inmobiliarios S.A. CUIT Nº 30-70746071-3, representada por su presidente Sr. Daniel Salomón Arditti.

**Art. 3º:** Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal intime a C.A.M. Emprendimientos Inmobiliarios S.A. - CUIT Nº 30-70746071-3 a adecuar el inmueble sito en calle San Luis Nº 3.448 - Distrito C2 - Padrón Municipal Nº 107115 - Nomenclatura Catastral Nº 3-3422-629 a la disposiciones reglamentarias vigentes, bajo apercibimiento de Ley.

**Art. 4º:** Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal que intime a C.A.M. Emprendimientos Inmobiliarios S.A., ejecutar medidas de seguridad como reductores de velocidad, barreras, espejos y todo aquel que provea a los fines de disminuir los posibles riesgos a los transeúntes ante el ingreso o egreso de vehículos al edificio, hasta tanto el propietario cumplimente con el rellano reglamentario del artículo 7.4.1 a) 5 del Reglamento de Edificaciones. De no ser materialmente posible, encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal la clausura preventiva de las cocheras existentes hasta su adecuación a dicha normativa.

**Art. 5º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

**SALA DE SESIONES, 12 de octubre de 2017.-**

**Presidente: Sr. Sebastián Atilio Alberto Pignata**  
**Secretario Legislativo: Abog. Mariano Manuel Bär**

# RESOLUCION Nº **18024**