



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

Anexo

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Expediente N° 05015749/2020

CERTIFICADO URBANÍSTICO

CODIGO URBANISTICO LEY N° 6.099

Se concede el presente Certificado Urbanístico en los términos de la Ley N° 6.099 para la obra mayor a desarrollarse en el predio sito en la calle Soler N° 3780 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 05015749/2020, según propuesta PLANO-2020-05015514-GCABA-SSREGIC la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.

Interesado: Sergio José Enrique Toderi y Hugo Santiago Deberardi.

Profesional: Arq. DEBERNARDI Hugo Santiago, Matrícula CPAU 19743

Datos Catastrales: Sección 015; Manzana 004; Parcela 016.

Unidad Edificable:

El predio en cuestión se encuentra emplazado en una zona afectada por Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) Art. 6.2.3. del Código Urbanístico (Ley N° 6099). Cabe señalar a su vez que el predio en cuestión se encuentra Desestimado por Nota CAAP de fecha 27/09/2016, según se desprende de la Base APH obtenida por Sistema Interno Parcela Digital Inteligente (PDI).

Descripción del tejido del entorno inmediato:

Se trata de la parcela intermedia N° 016, ubicada en la manzana atípica delimitada por las calles Soler, Honduras y Bulnes. Dicha parcela se encuentra dentro de los 34 m de las prolongaciones de las Líneas Oficiales (L.O.) concurrentes.

Asimismo, la parcela posee un frente de 10.23 m sobre la calle Soler, con una profundidad de 16.98 m sobre el lateral derecho y una línea quebrada compuesta por un tramo de 2.11 m y otro de 9.13 m sobre el lateral izquierdo, y computa una superficie total de 111.48 m² según ficha parcelaria vigente obtenida de la Parcela Digital Inteligente.

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión no se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) ni por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.).

Respecto a sus linderos, se informa que: 1) La parcela 017a, lindera de esquina derecha, se considera consolidada, en virtud de lo dispuesto por el decreto 2019-99-GCABA-AJG publicado en el Boletín oficial (BOCBA) N° 5575 del 2019, toda vez que la altura del edificio supera el 75% de la altura máxima establecida de acuerdo a la Unidad de Edificabilidad (U.S.A.A.). Posee una

edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +22.80 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 1.95 m sobre el lateral derecho y 2.29 m sobre el lateral izquierdo trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +25.60 m (NPT). Asimismo, cuenta con un segundo retiro de 3.35 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando un plano límite de +28.40 m (NPT), Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a sala de máquinas y Portería. En relación a la pisada, el edificio cuenta con un área descubierta conformada por un patio vertical sobre Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) derecha que se desarrolla a partir de los 6.63 m medidos desde Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda, con un ancho de boca variable de 6.90 m sobre Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda y 9.91 m en su lateral mayor. 2) La parcela 014, lindera izquierda; y la parcela 019, lindera de fondo; no se consideran consolidadas ya que poseen una edificación cuya altura se encuentra por debajo del 75% de la altura máxima establecida de acuerdo a la Unidad de Edificabilidad (U.S.A.A.) en virtud de lo dispuesto por el decreto 2019-99-GCABA-AJG publicado en el Boletín oficial (BOCBA) N° 5575 del 2019. Razón por la cual podrán consolidarse hasta una altura máxima de 22.80 m sobre Línea Oficial (L.O.) más el perfil edificable correspondiente.

Que en virtud de la situación contextual descripta, se propone materializar un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura sobre planta baja de 3.00 m y que alcance una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +22.80 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, se propone un edificio con un retiro de 2.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +25.60 m (NPT). Asimismo, propone un segundo retiro de 4.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando un plano límite de +28.45 m (NPT), Por encima de dicho plano límite, sobresaldría un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +31.90 m (NPT).

Con Respecto a la Ocupación del suelo, el proyecto cuenta con ocupación total y contempla una ocupación total con un subsuelo destinado a áreas técnicas y estacionamiento de bicicletas que alcance los - 2.40 m (NPT), ya que la parcela no está afectada por Línea de Frente Interno (L.F.I.) ni Línea Interna de Basamento (L.I.B.) y su profundidad es menor a 22.00 m.

Usos del suelo de la Parcela:

Conforme lo establecido en el Artículo 3.3. “Cuadro de Usos del Suelo” en relación al Uso solicitado en la presente, corresponde lo siguiente:

Uso VIVIENDA COLECTIVA

*Referencia “SI” para el Área de mixtura de Usos del Suelo 3: “Permitido en el Área de Mixtura de Usos.”

*Estacionamientos: Por el Art. 3.14.9; la parcela se encuentra eximida del cumplimiento de estacionamientos para vehículos previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 ya que su ancho libre es menor de diez metros (10m).

*Referencia “m” para bicicletas: -Viviendas hasta 60 m²: 1 módulo por unidad funcional -Viviendas entre 60m² y 90 m²: 1 módulo por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción -Viviendas de más de 90 m²: 2 módulos por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción.”

Uso COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES COMO USO PRINCIPAL

*Referencia “2500” para el Área de mixtura de Usos del Suelo 3: “Superficie máxima 2.500m².”

ACLARACIONES:

Se deja expresamente aclarado que el proyecto presentado deberá dar cumplimiento también con:

1) El Artículo 2.2.3. del Código Urbanístico que establece: *“Provisión de Servicios Públicos Domiciliarios: Las empresas prestatarias de servicios públicos domiciliarios certifican, que la infraestructura ofrecida es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generen las obras nuevas, sin que éstas deterioren la calidad del servicio, según los requerimientos establecidos en la normativa de Edificación.”*

2) El Artículo 6.3.1. “Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites”, limitando las alturas de los parapetos de las azoteas a una altura de 1.20 m sobre el Plano Límite correspondiente a la Unidad de Edificabilidad (U.S.A.A.).

3) El Artículo 7.2.8. del Código Urbanístico que establece: “Compromiso Ambiental”, respecto los siguientes puntos:

7.2.8.3.2. *Ralentización del agua de lluvia captada.* Se entiende por ralentización el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas a los conductos pluviales, conforme indica la normativa de edificación. El agua capturada puede ser utilizada para riego y limpieza en el propio inmueble según se indica en la normativa de Edificación.

7.2.8.3.3. *Compromiso Ambiental en materia de Isla de Calor De conformidad al art. 7.2.8.2 todas las cubiertas y/o terrazas ya sean transitables o no, deberán implementar "Techo Frío" o a través de la incorporación a la cubierta o terraza con un 25% de la superficie destinadas a "Techo Verde" de conformidad a la normativa de edificación.*

7.2.8.3.4. *Compromiso Ambiental en materia de Biodiversidad De conformidad al art 7.2.8.2 todo espacio verde dentro de la parcela deberá incluir "Vegetación Nativa" en una superficie mínima del 25 % del total de la superficie libre, de conformidad a la reglamentación que haga el Poder Ejecutivo.*

Asimismo, se aclara que será de aplicación lo establecido en La ley N° 6062 "Derecho para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable", publicada en el Boletín Oficial N° 5522 de fecha 19/12/2018, y su reglamentación, publicada en el Boletín Oficial N° 5578 de fecha 15/03/2019.

La Ley N° 6100/18 "Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" publicada en el Boletín oficial (BOCBA) N° 5526 del 27/12/2018.

Las referencias y nomenclaturas que hagan referencia al Código de Planeamiento Urbano, deberán modificarse en virtud del nuevo Código Urbanístico vigente (Ley N° 6099, B.O. N° 5526 – 27/12/2018).

El presente certificado Urbanístico tendrá una vigencia de ciento ochenta (180) días corridos, prorrogables por una sola vez por otras ciento ochenta (180) días a petición del solicitante. Conservará su vigencia hasta el Registro de Plano de Obra o Certificado de Habilitación, según corresponda.