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

Anexo

Número: IF-2020-10477714-GCABA-DGIUR

Buenos Aires, Viernes 27 de Marzo de 2020

Referencia: Expediente N° 27.697.219/19

ANEXO I

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 Malabia N° 2217-21-23 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 27.697.219/19 (Según Propuesta PLANO 2020-1.899.235-GCABA-SSREGIC) la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.

Interesados: MALABIA 2221 S.A.

Profesional: Arq. Sebastián Pablo WOLFF (Matricula 22.138)

Datos Catastrales: Sección 019– Manzana 137– Parcela 021

Unidad Edificable:

El Predio se encuentra emplazado en una zona afectada por Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) Art. 6.2.3 Código Urbanístico (Ley N° 6099).

Descripción del tejido del entorno inmediato:

Se trata de la parcela intermedia Nº 021, ubicada en la manzana típica delimitada por las calles Charcas, Malabia, Paraguay y la Av. Scalabrini Ortiz. 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 9.88 m sobre la calle Malabia, sobre su lateral izquierdo una profundidad de 17.71 m, y sobre lateral derecho un lado quebrado de tres tramos, que alcanzan aproximadamente una profundidad de 18.95 m; y computa una superficie total de 151.85 m2 según ficha parcelaria obtenida mediante sistema interno Parcela Digital Inteligente. (PDI).

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 022, lindera de esquina derecha; la parcela 023, adyacente derecha; y la parcela 024, lindera de fondo, se consideran consolidadas, en virtud de lo dispuesto por el Decreto 2019-99-GCABA-AJG, 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.). La parcela de esquina 022, de acuerdo al Plano Conforme a Obra 42082-58, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +18.60 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 2.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Malabia, y un retiro de 1.80 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Paraguay, alcanzando sobre dicho retiro una altura de +21.40 m (NPT). Asimismo, cuenta con un segundo retiro de 3.79 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Malabia y un retiro de 3.57 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Paraguay, alcanzando un plano límite de +24.20 m (NPT). Por encima de dicho plano se observan los tanques de agua. En relación a la pisada, el edificio cuenta con un área descubierta que no afecta a la parcela en estudio. 2) La parcela 023, de acuerdo al Plano MH 215-76, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +20.10 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 2.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +22.90 m (NPT). Asimismo, cuenta con un segundo retiro de 3.18 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando un plano límite de +25.70 m (NPT), Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas. En relación a la pisada, el edificio cuenta con un área descubierta que no afecta a la parcela en estudio. 3) La parcela 024, de acuerdo al Plano MH 1081-63, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea de Edificación (L.E.) de +20.50 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas. En relación a la pisada, el edificio cuenta con un retiro de fondo sobre el lado izquierdo, lindero a la parcela en consulta de 3.89 m con respecto a la LDP de fondo. 4) La parcela 020; lindera izquierda, no se considera consolidada ya que posee 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. Razón por la cual podrá consolidarse hasta una altura máxima de +22.80 m sobre Línea Oficial (L.O.) más el perfil edificable correspondiente.

De acuerdo a la documentación presentada por el requirente, se informa que: 1) 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 +28.40 m (NPT), Por encima de dicho plano límite, sobresaldría un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +32.00 m (NPT). 2) Respecto a la Ocupación del suelo, el proyecto contempla un área edificable de subsuelos a -3.80 m, comprendida entre la Línea Oficial (L.O.) y las LDP. Asimismo, en relación a las áreas descubiertas, se propone enfrentar el patio existente del lindero de fondo en su totalidad de ancho de boca con un área descubierta de 13.75m2.

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 2: “Permitido en el Área de Mixtura de Usos.”

* No será de aplicación la referencia para estacionamientos según el Art. 3.14.9.

* 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: LOCAL COMERCIAL

Para el uso LOCAL COMERCIAL, se deberá verificar el mismo de acuerdo a la categoría Comercial y para el área de mixtura de usos del suelo 2, de acuerdo a lo establecido por el Artículo N°3.3 – Cuadro de Usos del Suelo Toda vez que se solicite el uso LOCAL COMERCIAL, será de aplicación lo establecido en el Artículo 3.3. "Cuadro de Usos del Suelo" en relación al Uso Comercial según se requiera al momento de su habilitación.

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 7.2.8. del Código Urbanístico que establece: "Compromiso Ambiental", respecto los siguientes puntos:

7.2.8.3.1. Compromiso Ambiental en materia de prevención de Riesgo Hídrico Para la aprobación de obras nuevas cuya superficie cubierta sea de más de doscientos (200) m2 y su altura máxima sea superior a once metros con veinte centímetros (11,20 metros) y se encuentren dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 7.2.8.3.1 como áreas de prevención de Riesgo Hídrico deben implementar la ralentización de conformidad al artículo 7.2.8.3.2 y la normativa de edificación que regule la materia. N° 5526 - 27/12/2018 Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires 176 Los subsuelos deberán dar cumplimiento a la normativa de edificación que regule la materia. El Centro Libre de Manzana será absorbente de conformidad al artículo 7.2.2. La implementación de esta herramienta se computará para el cálculo de los incentivos del apartado 7.2.8.2 c) sólo cuando se conjuguen con otras herramientas de Compromiso Ambiental, según se reglamente por el Poder Ejecutivo.

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 Nº 5522 de fecha 19/12/2018, y su reglamentación, publicada en el Boletín Oficial Nº 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.

Digitally signed by Veronica Copola
Date: 2020.03.27 13:42:00 ART
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

COPOLA VERONICA
Director General
D.G.INTERPRETACION URBANISTICA
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2020.03.27 13:42:02 -03'00'