



**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° 31.946.006/19

---

**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 Av. Cramer N° 2381-85 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 31.946.006/19 (Según Propuesta PLANO 2020-4.574.733-GCABA-SSREGIC) la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.**

**Interesados: GRAND GRAMER SRL**

**Profesional: Arq. Concepción Ana MAIO (Matricula 14.660)**

**Datos Catastrales: Sección 039– Manzana 072– Parcela 005A**

**Unidad Edificable:**

El Predio se encuentra emplazado en una zona afectada por Corredores Medios (CM) Art. 6.2.2 del Código Urbanístico (Ley N° 6099).

**Descripción del tejido del entorno inmediato:**

Se trata de la parcela intermedia N° 005 A, ubicada en la manzana típica delimitada por las calles Olazabal, Vidal, Blanco Encalada y la Av. Cramer. 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 22.64 m sobre la Av. Cramer, con una línea quebrada sobre el lateral izquierdo conformada por un tramo de 27.05m y otro de 16.68m, y una línea quebrada de sobre el lateral derecho conformada por un tramo de 26.99m y otro de 16.98m, y computa una superficie total de 843.85 m<sup>2</sup> según ficha parcelaria obtenida mediante sistema interno Parcela Digital Inteligente. (PDI).

Respecto al área edificable la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 21.90 m y de 28.37 de la calle Blanco Encalada, ambas trazadas paralelamente desde las Líneas Oficiales. El lote no se encuentra afectado por Línea Interna de Basamento (L.I.B.).

Respecto a sus linderos, se informa que: 1) La parcela 007, lindera derecha y la parcela 004B, lindera izquierda de esquina, se consideran consolidadas, en virtud de lo dispuesto por el decreto 201999-

GCABA-AJG, toda vez que la altura del edificio supera el 75% de la altura máxima establecida de acuerdo a la Unidad de Edificabilidad (C.M.). La parcela 007, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +25.75 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 +28.55 m (NPT). Asimismo, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas. En relación a la pisada del edificio en relación al lote en estudio, cuenta con dos patios de aire y luz uno ubicado a 10.25 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de boca de 3.46 m. y otro ubicado a 19.53 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de boca de 3.00 m y cuenta con Espacio Urbano de fondo, ubicado a partir de los 33.70 m de profundidad. La parcela 004B, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +26.20 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 2.23 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +29.05 m (NPT). Asimismo, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas. En relación a la pisada del edificio, en relación al lote en estudio, cuenta con un área descubierta conformada por un patio de aire y luz ubicado a 7.88 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de boca de 2.51 m. 2) La parcela 001C, lindera lateral derecha y la parcela 017, 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 001C, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura de +23.38 m (NPT). Asimismo, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas. En relación a la pisada del edificio, en relación al lote en estudio, cuenta con Espacio Urbano de fondo, ubicado a partir de los 14.42 m de profundidad. 3) La parcela 017, posee una edificación de tipología “perímetro libre” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +46.95 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas, computando una altura total de +50.35 m (NPT). En relación a la pisada del edificio, en relación al lote en estudio, cuenta con espacio urbano de fondo, ubicado a partir de los 26.70 m de profundidad. 4) Las parcelas 004D y 004C, linderas laterales derechas, 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 (C.M.) en virtud de lo dispuesto por el decreto 2019-99-GCABA-AJG. Razón por la cual podrán consolidarse hasta una altura máxima de 31.20 m sobre Línea Oficial (L.O.) más el perfil edificable correspondiente. - Las parcelas 002 y 003, linderas laterales derechas, 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. Razón por la cual podrán 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 5.98 m y que alcance una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +31.20 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 +33.97 m (NPT). Asimismo, propone un segundo retiro de 4.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando un plano límite de +36.88 m (NPT), Por encima de dicho plano límite, sobresaldría un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +41.44 m (NPT). 2) Respecto a la ocupación del suelo, el proyecto contempla tres niveles de subsuelos en la totalidad del lote, alcanzando una profundidad de -8.30 m (NPT). Asimismo, en relación a las áreas descubiertas, se proponen dos patios verticales, sobre el lateral derecho a 9.04 m de profundidad, por un ancho de boca de 6.00 m. y sobre el lateral izquierdo a 8.44 m de profundidad, por un ancho de boca de 6.00 m. En relación a la pisada del edificio, esta alcanza sobre la Línea de Frente Interno (L.F.I.), ocupando 17.80 m<sup>2</sup> del Centro Libre de Manzana, situación que se ve compensada con los 144.72 m<sup>2</sup> de superficie edificable liberada en el fondo del lote.

### **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 4: “Permitido en el Área de Mixtura de Usos.”

\* Referencia “19” para estacionamientos: “- hasta 60 m<sup>2</sup>: 1 módulo cada 3 unidades funcionales - entre 60m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup>: 1 módulo cada 2 unidades funcionales - más de 90 m<sup>2</sup>: 1 módulo por unidad funcional.”

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

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 4, de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 3.3 - Cuadro de Usos del Suelo.

## **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) m<sup>2</sup> 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 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.**