



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° 39940426/19

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. Olazábal N 5484-86 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 39940426/19 (Según Propuesta PLANO 2020-5.191.039-GCABA-SSREGIC) la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.

Interesado: NH 5219 SA

Profesional: Arq. Magdalena Eggers (Matricula 14.452)

Datos Catastrales: Sección 051– Manzana 019 – Parcela 009

Unidad Edificable:

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

Descripción del tejido del entorno inmediato:

Se trata de la parcela intermedia N° 009, ubicada en la manzana típica delimitada por la Av. Olazábal y las calles Altolaguirre, Mendoza y Burela. 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 8.64 m sobre la Av. Olazábal, con una profundidad de 23.11 m sobre el lateral izquierdo y 23.05 m sobre el lateral derecho, y computa una superficie total de 200.00 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.), por lo cual deberá generar Espacio Urbano según lo detallado en el Artículo 6.4.2.4. del Código Urbanístico vigente.

Respecto a sus linderos, se informa que: 1) La parcela 010, lindera derecha de esquina, y la parcela 011, 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 010 posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +19.97 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 1.89 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la Av. Olazábal, y de 2.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Burela, alcanzando sobre dicho retiro una altura de +22.77 m (NPT). Asimismo, cuenta con un segundo retiro de 3.55 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la Av. Olazábal y de 2.69 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Burela, alcanzando un plano límite de +25.77 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 conformada por dos vacíos de aire y luz, ubicados a 8.54 m y 19.98 m de la Línea Oficial (L.O.) de la calle Olazábal, con un ancho de boca de 5.07 m y 3.22 m respectivamente. 2) La parcela 011 posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +17.40 m (NPT). En el contrafrente, el edificio cuenta con un nivel más, el cual alcanza una altura de +20.20 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas, computando una altura total de +23.00 m (NPT). En relación a la pisada, el edificio cuenta con un área descubierta conformada por un vacío de aire y luz, ubicado sobre el lateral derecho a 7.61 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de boca de 4.80 m. A su vez, el edificio se retira del fondo 4.00 m. 3) La parcela 008; 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 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 +29.80 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, sobresaldría un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +32.10 m (NPT). 2) Respecto a la ocupación del suelo, el proyecto contempla un área edificable de subsuelos comprendida entre 13.29 m y 21.86 m, ambos trazados paralelamente a la Línea Oficial (L.O.), alcanzando una profundidad de -3.30 m. Asimismo, en relación a las áreas descubiertas, se separa 6.00 m de la Línea Divisoria de Fondo, dando cumplimiento con el artículo 6.4.2.4. y generando así Espacio Urbano propio.

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.”

* Referencia estacionamientos: Por el Art. 3.14.9; la parcela se encuentra eximida del cumplimiento de estacionamientos para vehículos previstos por 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.”

-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 3, de acuerdo a lo establecido en el Artículo No 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) 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 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.

