



**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° 4.539.865/20

---

**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 Vuelta de Obligado N°3924-28 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 4.539.865/20 (Según Propuesta PLANO 2020-4.539.750-GCABA-SSREGIC) la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.**

**Interesados: Andres Eduardo LARRIERA y Laura Leticia PEÑA NUÑEZ**

**Profesional: Arq. Magdalena Eggers (Matricula 14.452)**

**Datos Catastrales: Sección 029– Manzana 004 – Parcela 022**

**Unidad Edificable:**

El Predio se encuentra emplazado en una zona afectada por Unidades de Sustentabilidad de 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° 022, ubicada en la manzana típica delimitada por las calles Vuelta de Obligado, Vilela, Paroissien y la Av. Cabildo. Dicha parcela se encuentra dentro de los 34 m del encuentro de las prolongaciones de las Líneas Oficiales (L.O.) concurrentes de esquina. Asimismo, la parcela posee un frente de 7.79 m sobre la calle Vuelta de Obligado, con una profundidad de 26.46 m sobre el lateral izquierdo, una profundidad de 26.57m sobre el lateral derecho, y computa una superficie total de 210.03m2, 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.), la cual se encuentra a una distancia de 26.05 m, medidos desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Vuelta de Obligado, no obstante, posee ocupación total para el volumen de basamento.

Respecto a sus linderos, se informa que: 1) La parcela n°021, lindera izquierda, y la parcela n°023, lindera derecha, No se consideran consolidadas, ya que poseen edificaciones cuya altura se encuentra por debajo del 75% de la altura máxima establecida de acuerdo a la unidad de edificabilidad de Corredores Medios., 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. 2) La parcela n°019; lindera de fondo, se considera consolidada ya que posee materializado un edificio “entre medianeras” con un basamento de 22.10m de profundidad hasta una altura de +3.60m (a NPT) y a partir de esa altura, continua hasta una altura de +23.20m (a NPT) sobre la L.O. de la calle Paroissien, con un primer retiro a +26.00m (a NPT), y un segundo retiro a +28.90m (a NPT) , ocupando la banda mínima de 16.00m no obstante dicho volumen no interrumpe la vinculación del predio en estudio al espacio libre de manzana, tal lo graficado en memoria descriptiva.

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 en planta baja de +3.00m y una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +31.20 m (NPT). 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 +34.00m (NPT). Asimismo, propone un segundo retiro de 4.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando un plano límite de +36.90 m (NPT). Por encima de dicho plano, sobresaldría un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +40.50 m (NPT). 2) Respecto a la Ocupación del suelo, el proyecto contempla la ocupación total de la parcela con un basamento hasta una altura de +3.20m (a NPT). A partir de dicha altura, la construcción se separa una distancia mínima de 3.00m libres respecto de la línea divisoria de predio de fondo de la parcela.

### **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.”

\* Referencia “19” para estacionamientos: En aplicación del Art. 3.14.9, la parcela se encuentra eximida del cumplimiento de estacionamientos para vehículos previstos en el Cuadro de Usos del Suelo No 3.3, debido a que el ancho libre de la parcela en estudio resulta menor a 10 metros.

\* 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.”

### **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.**