



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° 4.166.755/20

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 Av. Alvarez Thomas N° 878-878A de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 4.166.755/20 (Según Propuesta PLANO 2020-7.152.787-GCABA-SSREGIC) la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.

Interesado: Carlos Alberto PELERITTI (CUIT 20-13394984-5)

Profesional: Arq. Estefanía PELERITTI (Matricula 30.515)

Datos Catastrales: Sección 037– Manzana 017 – Parcela 017

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° 017, ubicada en la manzana típica delimitada por las calles Palpa, Giribone, Céspedes y la Av. Álvarez Thomas. Dicha parcela se encuentra dentro de los 34 m de las prolongaciones de las Líneas Oficiales (L.O.) concurrentes. La parcela intermedia 017 posee un frente de 9.07m, con una profundidad de 34.00 m y 33.00 m sobre sus laterales izquierdo y derecho respectivamente, y cuenta con una superficie de 301.83 m²; según ficha parcelaria vigente obtenida de Sistema Interno Parcela Digital Inteligente (P.D.I.).

Respecto al área edificable el predio en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 30.51 m de la Av. Álvarez Thomas y 27.91 m de Céspedes, describiendo una línea quebrada dentro de la parcela. Ambas trazadas paralelamente desde la Línea Oficial. Asimismo, la misma no se encuentra afectado por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) de la manzana.

Respecto a sus linderos, se informa que: 1) Las parcela 018, lindera sobre la derecha; 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 podrán consolidarse hasta una altura máxima de 22.80 m sobre Línea Oficial (L.O.) más el perfil edificable correspondiente. 2) Las parcelas 002 y lindera sobre la derecha; y la parcela 003, lindera al contrafrente, no se consideran consolidadas ya que poseen edificaciones cuyas alturas se encuentran por debajo del 75% de la altura máxima establecida de acuerdo a la Unidad de Edificabilidad U.S.A.M. en virtud de lo dispuesto por el decreto 2019-99-GCABA-AJG. Razón por la cual podrán consolidarse hasta una altura máxima de 16.50 m sobre Línea Oficial (L.O.) más el perfil edificable correspondiente. 3) La parcela 016, lindera izquierda, se considera consolidada, 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. se considera consolidada. Posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +24.70 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 2.02 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando sobre dicho retiro una altura de +27.45 m (NPT). Asimismo, cuenta con un segundo retiro de 7.45 m trazado desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando un plano límite de +30.20 m. Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a vivienda de encargado y salade máquinas, alcanzando una altura total por todo concepto de +31.93 m. En relación a la pisada, el edificio alcanza una Línea de Edificación de Fondo a 22.70m, medidos desde la Línea Oficial (L.O.) de la Álvarez Thomas; a su vez, posee un área descubierta sobre su lateral izquierdo conformada por un vacío vertical ubicado a 8.07 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de boca de 5.36 m aproximadamente según se desprende de plano registrado de obra nueva con fecha de 01/06/2004 por Expediente No28048-04.

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 +31.20 m (NPT). 2) En cuanto a la ocupación del suelo, se propone alcanzar una línea de edificación de fondo de 22.62m, medidos desde la Línea Oficial (L.O.) de Av. Álvarez Thomas, en un ancho de 3.00m respecto de su lateral izquierdo, en asimilación del perfil consolidado de la parcela 016; en el resto del ancho de la parcela se propone avanzar hasta una profundidad de 27.13m, también medidos desde la Línea Oficial (L.O.) de Av. Álvarez Thomas; respetando un retiro de fondo de 6.00 m, en cumplimiento con lo establecido en el Art. 6.4.2.3. “Extensiones vinculadas al Centro Libre de Manzana”. A su vez, por detrás de dicho retiro de fondo, y por sobre la altura de planta baja, se propone la materialización de un volumen saliente de 3.00 m retirado 1.50 m y 3.00 m respecto de su lateral derecho e izquierdo respectivamente. Asimismo, según lo graficado bajo declaración jurada en IF-2020-06482196-GCABA-SSREGIC, dicho volumen saliente al contrafrente, ocupa una superficie 13.54 m², la cual resulta ampliamente inferior a los 22.48 m² a ceder de banda edificable de la parcela, resultante del enfrentamiento de áreas descubiertas con el lindero consolidado izquierdo de la parcela 016, en consonancia con los términos previstos por los Art. 6.4.5. “Cuerpos Salientes al Contrafrente” y Art. 6.4.4.7. “Enfrentamiento de áreas descubiertas”. 3) En cuanto a los subsuelos, se proyecta un nivel bajo rasantes ocupando la totalidad del predio, alcanzando una profundidad de -2.80 m, toda vez que el mismo no se encuentra afectado por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) de la manzana.

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.”

* 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.

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.

