



**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:** EX-2019-36072751- -GCABA-SSREGIC

---

**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 Helguera N° 3177/79 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 36072751/2019, según propuesta PLANO-2020-06284852-GCABA-SSREGIC la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.**

**Interesado: HELGUERA TOWER SRL**

**Profesional: SAAL, SEBASTIAN, CPAU 28962.**

**Datos Catastrales: Sección 071; Manzana 022; Parcela 013;**

**Unidad Edificable:**

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

**Descripción del tejido del entorno inmediato:**

Se trata de la parcela intermedia N° 013, ubicada en la manzana típica delimitada por las calles Helguera, Tinogasta, Argerich y Pedro Lozano. 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 8.70 m sobre la calle Helguera, con una profundidad de 43.40 m y 44.80 m sobre laterales izquierdo y derecho respectivamente, y computa una superficie total de 379.25 m<sup>2</sup> según ficha parcelaria vigente obtenida de la Parcela Digital Inteligente.

Con respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 33.86 m medidos desde la Línea Oficial (L.O.) de la calle Helguera.

Respecto a sus linderos, se informa que: 1) La parcela 014, lindera derecha, se considera consolidada, en virtud de lo dispuesto por el decreto 2019-99-GCABA-AJG publicado en el Boletín oficial (BOCBA) N°

5575 del 2019, 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.). Posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de aproximadamente +22.60 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 1.90 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +25.40 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas. En relación a la pisada y a partir del primer piso, el edificio cuenta con una primera área descubierta conformada por un patio de aire y luz ubicado a 7.68 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de 3.18 m y una profundidad de 4.39 m medidos desde Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda. Cuenta también con un segundo patio de aire y luz a 19.01 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de 3.16 m y una profundidad de 4.24 m. Asimismo, cuenta con un retiro de fondo variable con una profundidad de 7.66 m sobre lateral izquierdo y de 8.03 m desde lateral derecho. 2) La parcela 012, lindera izquierda; la parcela 010, lindera lateral izquierda; la parcela 008a, lindera de fondo; y la 019 lindera lateral derecha, 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 publicado en el Boletín oficial (BOCBA) N° 5575 del 2019. Razón por la cual podrán consolidarse hasta una altura máxima de 22.80 m sobre Línea Oficial (L.O.) más el perfil edificable correspondiente.

Que en virtud de la situación contextual descripta, 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 +32.20 m (NPT).

Con Respecto a la Ocupación del suelo, el proyecto contempla un área edificable de subsuelos que comprende la totalidad de la parcela con una profundidad de -2.88 m, al no estar afectado por Línea Interna de Basamento (L.I.B.). El volumen se desarrollará entre Línea Oficial (L.O.) y Línea de Frente Interno (L.F.I.), alcanzando, en un ancho de 3.00 m medidos desde Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) derecha una profundidad de 28.26 m, en coincidencia con el retiro de fondo de la parcela 014, lindera consolidada derecha. Por otro lado, en relación a las áreas descubiertas, se propone enfrentar un patio existente del lindero derecho en su totalidad con un Patio Vertical que, a partir de los 13.76 m medidos desde Línea Oficial (L.O.), alcance una profundidad de 7.97 m en un ancho de 4.15 m y una superficie aproximada de 32.98 m<sup>2</sup>.

### **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.”

\* 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 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.”

USO: Estudio Profesional

\* Referencia “SI” para el Área de mixtura de Usos del Suelo 2: “Permitido en el Área de Mixtura de Usos.”.

### **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 6.3.4. Tratamiento de muros expuestos: “Los muros expuestos son aquellos que tienen incidencia en la estética urbana. Se regirán por las siguientes reglas:

6.3.4.1. Fachadas: Todas las edificaciones deberán tratar sus fachadas principales, laterales y posteriores estética y/o arquitectónicamente. En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado podrá solicitarse al Consejo que se expida. Cuando las edificaciones sean lindantes con parques, plazas, plazoletas y paseos públicos, deberán tener fachada hacia los mismos. Los edificios no podrán tener accesos desde estos espacios públicos. En caso de ser imprescindibles, el Consejo evaluará la autorización de dichos accesos. N° 5526 - 27/12/2018 Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires 137.

6.3.4.2. Muro Lindero: Todo muro lindero expuesto que se encuentre visible desde la vía pública debe presentar un tratamiento estético y/o arquitectónico que genere fachada. El Organismo Competente podrá aprobar vanos y ventanas transitorias, hasta tanto se materialicen las edificaciones linderas, de cualquier forma y tamaño, que proporcionen iluminación y ventilación suplementaria, de conformidad a la normativa de edificación.”

3) 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.

7.2.8.3.1. 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.

*7.2.8.3.2. Ralentización del agua de lluvia captada. Se entiende por ralentización el retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas a los conductos pluviales, conforme indica la normativa de edificación. El agua capturada puede ser utilizada para riego y limpieza en el propio inmueble según se indica en la normativa de Edificación.*

*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.**