



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Anexo

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Expediente N° 39621459/2019

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 Lavalleja N° 1085 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 39621459/2019, según propuesta PLANO-2019-39621058-GCABA-SSREGIC la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.

Interesado: FIDEICOMISO LAVALLEJA 1085

Profesional: Arq. TOVARES Ana Laura, Matrícula CPAU 32243.

Datos Catastrales: Sección 031; Manzana 086; Parcelas 003.

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 del predio resultante de la parcela intermedia N° 003, ubicada en la manzana típica delimitada por las calles Lerma, Lavalleja, Argañarás y la Av. Estado de Israel. Dicha parcela se encuentra dentro de los 34 m de las prolongaciones de las Líneas Oficiales (L.O.) concurrentes.

La parcela intermedia 003 posee un frente de 8.66m, con una profundidad de 25.90 m y 26.20 m sobre sus laterales izquierdo y derecho respectivamente, y cuenta con una superficie de 223.77 m²; según ficha parcelaria vigente obtenida de Sistema Interno Parcela Digital Inteligente (P.D.I.).

Con respecto al área edificable, el predio en cuestión no se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.), como así tampoco por la Línea Interna de Basamento (L.I.B.) de la manzana.

Respecto a sus linderos, se informa que la parcelas 004, lindera sobre la derecha, las parcelas 002 y 047, linderas sobre la izquierda; y la parcela 046, 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.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 +25.80 m (NPT). Asimismo, propone un segundo retiro de 4.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando un plano límite de +28.80 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, sobresaldría un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +32.80 m (NPT).

En cuanto a la ocupación del suelo, se propone un retiro de fondo de 6.00 m desde la Línea Divisoria de Predio (L.D.P.), en cumplimiento con lo establecido en al Art. 6.4.2.4.

En cuanto a los subsuelos, se proyectan un nivel bajo rasante destinado a servicios técnicos, alcanzando una profundidad de -3.05 m.

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.”

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

7.2.8.3.2. 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.