



**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° 38670727/2019

---

**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 Amenábar N° 1501/13, esquina Virrey Olaguer y Feliu 2583/85/89/95 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 38670727/2019, según propuesta PLANO-2020-04612256-GCABA-SSREGIC la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.**

**Interesado:** MARIO MANSO S.A

**Profesional:** Arq. GRASSI Rodrigo Hernán, Matrícula CPAU 32109.

**Datos Catastrales:** Sección 037; Manzana 146; Parcelas 018 y 019.

**Unidad Edificable:**

El Predio 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. Asimismo, es de destacar que las parcelas se encuentran afectadas a una Zona de Altura Limitada Cinturón Digital.

**Descripción del tejido del entorno inmediato:**

Se trata de las parcelas intermedia y de esquina N° 019 y N°018, ubicadas en la manzana típica delimitada por las calles Amenábar, Virrey del Pino, Ciudad de La Paz, y Virrey Olaguer y Feliu. Dicha parcela se encuentra dentro de los 34 m de las prolongaciones de las Líneas Oficiales (L.O.) concurrentes.

Asimismo, la parcela 018 posee un frente de 17.55 m sobre la calle Virrey Olaguer y Feliu, con una profundidad de 20.00 m sobre el lateral derecho, un frente de 18.30 m sobre la calle Amenábar con una profundidad de 19.10 m sobre el lateral izquierdo y computa una superficie total de 382.50 m<sup>2</sup>. La parcela 019 posee un frente de 10.02 m sobre la calle Virrey Olaguer y Feliu, con una profundidad de 20.00 m sobre el lateral izquierdo y 19.90 m sobre el lateral derecho, y computa una superficie total de 199.70 m<sup>2</sup> según fichas parcelarias vigentes obtenidas de la Parcela Digital Inteligente.

Con 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.).

Respecto a sus linderos, se informa que: 1) La parcela 017b, lindera izquierda sobre la calle Amenábar, 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, de +20.67 m (NPT). Por encima de dicha altura, se observa un volumen destinado a servicios. Con respecto al perfil edificable, el edificio no cuenta retiros de edificación. En relación a la pisada, el edificio cuenta con un área descubierta conformada por un retiro de fondo de 12.97 m aproximadamente. 2) La parcela 020; lindera derecha sobre la calle Virrey Olaguer y Feliu, 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 publicado en el Boletín oficial (BOCBA) N° 5575 del 2019. Razón por la cual podrá 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 descrita, 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 4.00m trazados desde la Línea Oficial (L.O.), alcanzando un plano límite de +28.50 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 total, comprendida por 3 niveles, alcanzando una profundidad de -8.98 (NPT). A su vez, el proyecto cuenta con un basamento comprendido por un nivel, alcanzando una altura de +3.30 m (NPT). Asimismo, en relación a las áreas descubiertas, se propone enfrentar el área descubierta existente del lindero izquierdo sobre la calle Amenábar en su totalidad por un ancho mínimo de 3.08 m. A su vez genera Espacio Urbano propio según Art. 6.4.2.4. “Edificabilidad en parcelas no alcanzadas por la L.F.I.” del Código Urbanístico (Ley N° 6099), quedando vinculado al Centro Libre de Manzana. A su vez, sobre el lateral izquierdo el proyecto propone un retiro de frente de 4.25 m por un ancho mínimo de 3.09 m dando cumplimiento con el Art. 6.4.1.2. “Retiro de Frente” del Código Urbanístico (Ley N° 6099).

### **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: “- hasta 60 m<sup>2</sup>: 1 módulo cada 3 unidades funcionales,- entre 60m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup>: 1 módulo cada 2 unidades funcionales,- más de 90 m<sup>2</sup>: 1 módulo por unidad funcional.”

\*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 LOCAL COMERCIAL

Se deberá verificar el mismo de acuerdo a la Categoría COMERCIAL y para el Área de mixtura de Usos del Suelo 2, de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 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:

*7.2.8.3.2. 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.**