



**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-2020-05825864- -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 Mario Bravo N° 1279/81 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 05825864/2020, según propuesta (PLANO-2020-11604134-GCABA-SSREGIC) la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.**

**Interesado: VALHALA S.A**

**Profesional: Arq. NAIPAUER, SOFIA (Matrícula N° 31410);**

**Datos Catastrales: Sección 015; Manzana 018; Parcela 010.**

**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 (Ley N° 6099). Cabe señalar a su vez que el predio en cuestión se encuentra Desestimado por Nota CAAP de fecha 25/10/2016, según se desprende de la Base APH obtenida por Sistema Interno Parcela Digital Inteligente (PDI).

**Descripción del tejido del entorno inmediato:**

Se trata de la parcela intermedia N° 010, ubicada en la manzana atípica delimitada por las calles Mario Bravo, De la Cárcova, Soler, Billingham, y Gorriti. 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 8.66 m sobre la calle Mario Bravo con una profundidad de 37.85 m sobre ambos laterales, y computa una superficie total de 311.13 m<sup>2</sup> según ficha parcelaria vigente obtenida de la Parcela Digital Inteligente.

Respecto al área edificable, la parcela en cuestión se encuentra afectada por la Línea de Frente Interno (L.F.I.) a una distancia de 23.00 m trazada paralelamente desde la Línea Oficial (L.O.) y la Línea Interna de

Basamento (L.I.B.) coincidente con la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) derecha, según la Resolución N°112-SSDU-92 en concordancia con el Art. 6.4.2.1.- Casos especiales de determinación de L.F.I.

Respecto a sus linderos, se informa que: **1)** La parcela 009, lindera izquierda y la parcela 005, lindera de fondo se consideran consolidadas, 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.). La parcela 009, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +25.80 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 3.06 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda y 5.79 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) derecha, lindera a la parcela en estudio, trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro una altura de +31.40 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas, computando una altura total de +35.80 m (NPT) En relación a la pisada, el edificio cuenta con un área descubierta conformada por un vacío de edificación a 9.36 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de boca de 3.42m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda. Asimismo, cuenta con un retiro de fondo de 15.43 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda y de 12.70 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) derecha, lindera a la parcela en estudio, según Planos Registrados bajo Expediente 1678506/2012. **2)** La parcela 005, posee una edificación de tipología “entre medianeras” que alcanza una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +22.80 m (NPT). Con respecto al perfil edificable, el edificio cuenta con un retiro de 5.62 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) derecha y 2.67 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando sobre dicho retiro un plano límite de +25.60 m (NPT). Por encima de dicho plano límite, se observa un volumen destinado a servicios/sala de máquinas En relación a la pisada, el edificio cuenta con un área descubierta conformada por un patio de aire y luz ubicado a 8.66 m de la Línea Oficial (L.O.), con un ancho de boca de 6.20 m y un lado de 2.52. Asimismo, cuenta con un retiro de fondo de 5.51 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda y de 8.48 m sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda, lindera a la parcela en estudio, según Plano MH N°82 del año 2000, hoja 1. **3)** La parcela 011; lindera 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 201999-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.

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 3.22 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 +25.55 m (NPT). Asimismo, se propone un segundo retiro de 4.00 m trazados desde la Línea Oficial (L.O.) alcanzando un plano límite de +29.25 m (NPT), Por encima de dicho plano límite, sobresaldría un volumen correspondiente al sobre recorrido de ascensor, computando una altura total de +31.55 m (NPT). 2) Respecto a la Ocupación del suelo, el proyecto contempla un área edificable de subsuelos comprendida entre la Línea Oficial (L.O.) y una distancia máxima de la misma de 7.21 m, sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P) izquierda, correspondiente a cámara transformadora Asimismo, en relación a las áreas descubiertas, se propone un vacío de edificación sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda a 9.29 m de la Línea Oficial (L.O.) por un ancho mínimo de 3.03 m, el cual no será considerado para el cálculo de iluminación y ventilación correspondiente. En lo que refiere a la Línea de Frente Interno (L.F.I.), se plantea una compensación de la misma, haciendo una rectificación de la misma según el Art. 6.4.2.2. a).

### **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 Residencial 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 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 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.**