



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° 25.329.003/19

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 el Barrio 31 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme la documentación obrante en el Expediente N° 25.329.003/19 (Según Propuesta IF- 2019-25.328.608-GCABA-DGINFE) la que ha sido presentada bajo declaración jurada por el solicitante.

Interesado: Dirección General de Infraestructura Escolar

Profesional: Arq. Gustavo Marcelo NIELSEN (Matricula 23.816)

Datos Catastrales: Sección 015– Manzana 162C– Parcela 006

Unidad Edificable:

El Predio se encuentra emplazado en una parcela con salida a 4 calles, zona afectada actualmente a la Urbanización Determinada U60-Barrio Carlos Mugica Zona 1 a del Anexo II – Áreas Especializadas Individualizadas del Código Urbanístico del Código Urbanístico.

Descripción del tejido del entorno inmediato:

Se trata de un establecimiento educativo de uso público implantado en una parcela que abarca toda la manzana atípica en la Sección 015; Manzana 162c; Parcela 006. Asimismo, la parcela desarrolla un frente de 68,81 m y 68.78 m sobre sus lados opuestos más largos; un frente de 18,21 m y 17,80 m sobre sus lados opuestos más cortos, con una superficie total de aproximadamente 1238,60 m2.

Dicho establecimiento educativo servirá como reemplazo al edificio de la Escuela Primaria Común N° 11 “Indira Gandhi” ubicada en “Puerto Pibes” Costanera Norte.

Con respecto al área edificable, la manzana en cuestión no posee Línea de Frente Interno (L.F.I.) ni Línea

Interna de Basamento (L.I.B.).

De acuerdo a la documentación presentada por el requirente, se informa que: 1) Se propone materializar un volumen de tipología “perímetro libre” que alcance una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +12.48 m (NPT), la altura prevista tanto para la zona 1 a del U60 como para el Art. 7.2.10.1. Establecimientos Educativos. Con respecto al perfil edificable, se propone un edificio con un retiro variable correspondiente a servicios/sala de máquina de ascensor y terraza accesible, alcanzando sobre dicho retiro una altura total de +17,34 m (NPT), es decir por debajo del plano límite de 18.00 m previstos por U60 – Barrio Carlos Mugica.

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 Educación JARDÍN DE INFANTES GESTIÓN ESTATAL y ESCUELA PRIMARIA GESTIÓN ESTATAL:

Según Art. 5.7.53. punto 5., los Establecimientos Educativos (de Escala Barrial y Escala Urbana) están permitidos en la urbanización determinada.

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 otros ciento ochenta (180) días a petición del solicitante. Conservará su vigencia hasta el Registro de Plano de Obra o Certificado de Habilitación, según corresponda.