

Ref. Expte. Nº: 1604/2012 H.C.D.

VISTO: La presentación efectuada por RIBERA DESARROLLOS S.A., solicitando la reestructuración del proyecto de oficinas ubicado en Av. Del Libertador 101/105 esquina Laprida 404/570, y;

CONSIDERANDO: Que oportunamente la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Vicente López y refiriéndose al Estudio de Impacto Ambiental que se presentara para los proyectos de las parcelas 1m y 5b (actualmente 1T) de la Circunscripción III, Sección D, Fracción II, que tramitaron por expediente 4119-3985/08, sugirió para los mismos la realización de un Estudio de Vientos para la determinación de la forma y las características de las caras de los edificios de manera que contribuyeran a producir una desaceleración del viento; todo ello, por tratarse de un conjunto de edificios en una zona aledaña al Río de La Plata.

Que, consecuentemente, el Centro de Investigaciones Hábitat y Energía de la Secretaría de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, elaboró los Estudios Morfológicos de Asoleamiento, Vientos y Ventilación Urbana, cuya copia fue incorporada al Expte. 4119-9603/09, por el que se concluyó que la morfología admitida por las Ordenanzas Nº 24.138 y 26.056 para la parcela donde se permitía edificar en altura no era la más conveniente en relación al asoleamiento y los vientos del lugar, lo que motivó la adecuación del Artículo 2º de la Ordenanza Nº 26.056 por la Ordenanza Nº 28.791 que permitió para una zona determinada de la entonces parcela 1m la construcción en altura de acuerdo con las normas de tejido permitidas para la zonificación RM2 con una altura máxima de 79.00 m tomados desde la cota + 4.00 IGM, con más la altura para construcciones complementarias que admite por sobre la altura máxima el Artículo 11.2.2.4 del COU y sujetos a las limitaciones que para éstas se establecen en dicho artículo, entre otros condicionamientos.

Que, sentado ello, basándose en otro estudio similar pero realizado sobre el proyecto de construcción del edificio de oficinas previsto en Av. Del Libertador y Laprida, se solicita la asimilación morfológica del mismo al que actualmente se está construyendo sobre la Av Del Libertador en la ex parcela 1M, según las pautas establecidas en la Ordenanza Nº 28.791.

Que, el estudio elaborado por “Evans –de Schiller- Evans, Consultores”, especialistas en asesoramiento ambiental y edificación sustentable, luego de realizar un análisis urbanístico y volumétrico de las diferentes alternativas que allí se explicitan, concluye que la indicada como “Opción Nº 3” es la que más atributos tiene en ese análisis por cuanto implica el menor uso del suelo, la mayor apertura y oxigenación del tejido urbano existente y la generación de un edificio que adecue la escala urbana del eje oeste con la escala peatonal-humana, es además la opción que menos sombras arroja sobre la Av. Del Libertador, un menor reflejo de la superficie vidriada sobre los vehículos que circulen por dicha Avenida y por lo tanto, la más favorable en términos ambientales.

Que, en contraposición, la opción 1 originariamente prevista en la Ordenanza Nº 26.056, es la que mayor uso del suelo presente, proyecta mayores sombras sobre la vereda de Av. Del Libertador y produce más reflejo de superficie vidriada, afectando la circulación vehicular de la Avenida.

Que, concretamente, la opción Nº 3 cuya aprobación se solicita, propone la construcción de una torre con basamento con una altura máxima de PB y 19 pisos y no más 80m, disminuyendo el F.O.S. respetando el FOT y la Densidad que para la parcela autorizan las Ordenanzas Nº 24.138 y 26.056.



*Honorable Concejo Deliberante
Vicente López*

Ref. Expte. N°: 1604/2012 H.C.D.

En definitiva, se propone un edificio de oficinas morfológicamente análogo al que actualmente se encuentra en construcción en el sur de la parcela sobre la Av. Del Libertador.

Que, asimismo, y más allá de que expresamente lo señala la propuesta, es evidente que una nueva torre en altura en la esquina de Av. Del Libertador y Laprida, con idéntica morfología y estética que la ubicada en el otro extremo de la parcela 1T sobre la Av. Del Libertador, equilibrará el paisaje urbano, generando una especie de pórtico y constituyendo un hito arquitectónico y un dialogo entre las dos torres equidistantes, brindando además una optimización del espacio público para quienes transiten por esa zona. En suma, a criterio de este Cuerpo, la opción propuesta resulta superadora de la originariamente prevista.

Que, consecuentemente, correspondería adecuar y asimilar para el extremo noroeste de la parcela 1T los parámetros establecidos por la Ordenanza N° 26056 según las modificaciones de la Ordenanza N° 28.791.

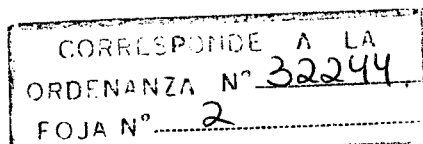
POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Modificase el punto “4” del Artículo 2° de la Ordenanza N° 26.056, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“4. En caso que se hubiera procedido a la unificación de las parcelas mencionadas y se cumplan con todas las condiciones establecidas en el presente artículo, únicamente en dos sectores de las que fueran las parcelas 1m y 5b delimitados en este artículo, podrá edificarse respetando las normas de tejido existentes (incluyendo los retiros mínimos de frente y laterales) con los parámetros aquí establecidos:

a.- la línea Municipal a la Av. Del Libertador de la parcela, una línea virtual coincidente con el que fuera el Eje Divisorio entre las parcelas 1m y 5b (límite entre las zonas UC4 e IDE/RM2), una línea virtual paralela a la Línea Municipal de la parcela sobre la Av. Del Libertador y a 75 metros de dicha Línea Municipal, y una línea virtual paralela al que fuera el Eje Divisorio entre las parcelas 1m y 5b (límite entre las zonas UC4 e IDE/RM2) y a 25 metros del que fuera dicho eje divisorio, sector íntegramente ubicado al sudeste de la traza de la calle peatonal Aristóbulo del Valle, podrá edificarse respetando las normas de tejido (incluyendo los retiros mínimos de frente y laterales) contempladas para las zonas RM2 siempre que la construcción en el mismo fuera parte de un volumen o edificio encaballado sobre el límite de ambas zonas que afectan a la parcela y que parte del mismo fuera construido en el área del terreno afectado a la zonificación RM2. En tanto se cumplan las condiciones aquí establecidas, la morfología, la altura máxima y la separación entre cuerpos de las edificaciones para el sector delimitado y para la parcela afectada por la zonificación RM2, quedará supeditada al cumplimiento de las recomendaciones que para las mismas surge de los “Estudios Morfológicos de Asoleamiento, Vientos y Ventilación Urbana” solicitados al Centro de Investigaciones Hábitat y Energía de la Secretaría de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires, debiendo responder a la morfología y alturas que se adopten a la variante del proyecto que en dichos estudios se pondera como la más favorable (Alternativa 4), en tanto la altura máxima de las edificaciones no supere 79.00 metros tomados desde la cota + 4,00 IGM, con más la altura para construcciones complementarias que admite por sobre la altura máxima el art. 11.2.2.4 del C.O.U. y sujeto a las limitaciones que para estas se establecen en dicho artículo y en tanto no se supere la altura máxima que permitan las





*Honorable Concejo Deliberante
Vicente López*

Ref. Expte. N° 1604/2012 H.C.D.

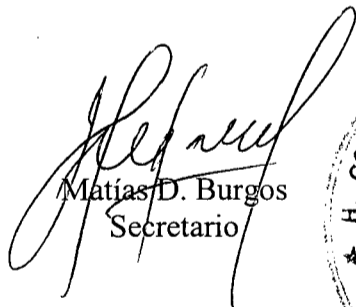
autoridades competentes para el corredor aéreo de aproximación al Aeroparque de la Ciudad de Buenos Aires y siempre que se respeten los indicadores urbanos (FOS, FOT y Densidad) y los usos admitidos para la parcela establecidos por la normativa vigente.

b.-La esquina noroeste de la actual parcela 1T, es decir, en la intersección de la Av. Del Libertador y Laprida, podrá edificarse respetando las normas de tejido (incluyendo los retiros mínimos de frente y laterales) contempladas para las zonas RM2 siempre que la construcción en el mismo fuera parte de un volumen o edificio destinado a oficinas con basamento y se respete la morfología recomendada por el estudio urbanístico incorporado al expte. N° 1604/2012 H.C.D. como opción 3 como asimismo todos los usos e indicadores urbanísticos previstos por la normativa vigente (FOS, FOT y Densidad) y en tanto la altura máxima de las edificaciones no supere 80.00 metros tomados desde la cota + 4,00 IGM, con mas la altura para construcciones que admite por sobre la altura máxima el art. 11.2.2.4 del C.O.U. y sujeto a las limitaciones que para estas se **establecen** en dicho artículo y en tanto no se supere la altura máxima que permitan las autoridades competentes para el corredor aéreo de aproximación al Aeroparque de la Ciudad de Buenos Aires.”

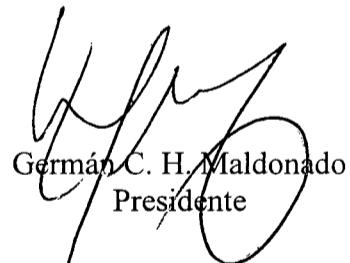
ARTICULO 2°: Los vistos y considerandos forman parte de la presente Ordenanza.

ARTICULO 3°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VICENTE LOPEZ A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE.-


Matías D. Burgos
Secretario




Germán C. H. Maldonado
Presidente

