

ANEXO I

De los Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística

Artículo 1º.- Requisitos para la aplicación de la Capacidad Constructiva Adicional.

A los fines de la aplicación de la Capacidad Constructiva Adicional se debe cumplir con las condiciones enumeradas en el artículo 10.1 del Código Urbanístico y la obtención del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

Artículo 2º.- De las tramitaciones.

La Subsecretaría de Gestión Urbana intervendrá en las siguientes instancias:

- a) Evaluación de Capacidad Constructiva Adicional - Proyecto Emisor: Es la consulta, no obligatoria, que puede realizar el propietario ante la Subsecretaría de Gestión Urbana, para que la misma efectúe una estimación de la Capacidad Constructiva Adicional del Proyecto Emisor, de acuerdo a lo establecido en los artículos 10.1 y 10.13 del Código Urbanístico.

El plazo de vigencia será de doce (12) meses desde la notificación de su otorgamiento. Durante el plazo de vigencia el propietario no podrá realizar nuevas solicitudes con respecto a la misma parcela.

- b) Evaluación de Capacidad Constructiva Adicional - Parcela Receptora: Es la consulta, no obligatoria, que puede realizar el propietario ante la Subsecretaría de Gestión Urbana, para que la misma determine la viabilidad de la morfología propuesta para la parcela receptora conforme los lineamientos urbanísticos previstos en el artículo 10.1.4.1 del Código Urbanístico.

El plazo de vigencia será de doce (12) meses desde la notificación de su otorgamiento. Durante el plazo de vigencia el propietario no podrá realizar nuevas solicitudes con respecto a la misma parcela.

- c) Consulta de Capacidad Emisora Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS): es el trámite que realiza el propietario ante la Subsecretaría de Gestión Urbana, para que la misma determine la Capacidad Constructiva Adicional que se genera a partir de la propuesta del Proyecto Emisor a los fines de la posterior emisión del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

Podrá ser solicitado por los propietarios de Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur o de Proyecto Emisores Catalogados. En caso de Proyectos Emisores dentro del APDS se debe presentar el Registro en Etapa Proyecto aprobado por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

En caso de Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur, la Consulta de Capacidad Emisora ADPS estará vigente hasta la obtención del AVO3 apto para la tramitación del plano de mensura particular y división en propiedad Horizontal que deberá ser solicitado en el siguiente plazo según el tipo de obra:

- Obra Menor (hasta 1.000 m²): dieciocho (18) meses
- Obra Media (hasta 5.000 m²): tres (3) años
- Obra Mayor (mayor a 5.000 m²): cinco (5) años

Una vez obtenido el AVO3 apto para la tramitación del plano de mensura particular y división en propiedad Horizontal, de oficio o a solicitud del propietario, se emitirá el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

Durante la vigencia, el solicitante podrá informar a la Subsecretaría de Gestión Urbana, la Parcela Receptora a la cual se aplicará la Capacidad Constructiva Adicional generada.

No se podrán realizar nuevas solicitudes con respecto a la misma parcela durante la vigencia de la Consulta de Capacidad Emisora ADPS.

- d) Certificado de Capacidad Constructiva Adicional: es el trámite que realiza el propietario ante la Subsecretaría de Gestión Urbana, para que la misma certifique la Capacidad Constructiva Adicional que se genera a partir de la propuesta del Proyecto Emisor.

El Certificado de Capacidad Constructiva Adicional podrá ser solicitado por los propietarios de Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur o de Proyecto Emisores Catalogados.

En caso de Proyectos Emisores dentro del APDS se debe acreditar la obtención del AVO3 apto para la tramitación del plano de mensura particular y división en propiedad Horizontal.

En caso de Proyectos Emisores Catalogados se debe acreditar la finalización de las obras informadas.

Vigencia:

El plazo de vigencia será de doce (12) meses desde la notificación de la resolución, prorrogables por una sola vez por otros seis (6) meses a petición del solicitante de manera previa a su vencimiento. Para las obras iniciadas durante los años 2025 y 2026, el plazo de vigencia será de veinticuatro (24) meses.

Durante la vigencia, el solicitante debe informar a la Subsecretaría de Gestión Urbana, la Parcela Receptora a la cual se aplicará la Capacidad Constructiva Adicional generada. La Parcela Receptora debe contar con Factibilidad de Capacidad

Constructiva Adicional - Parcela Receptora aprobada e iniciar el Registro de Etapa Proyecto que incluya la C.C.A. obtenida dentro del plazo de vigencia de los Certificados de Capacidad Constructiva Adicional correspondientes. A los fines de la utilización del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional, el Proyecto Emisor y la Parcela Receptora pueden ser de diferentes propietarios.

Transcurrido el plazo de vigencia y no habiendo informado la Parcela Receptora, se deberá iniciar el trámite para la solicitud del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional Digital (C.C.C.A.D.) conforme surja de la reglamentación.

No se podrán realizar nuevas solicitudes con respecto a la misma parcela durante la vigencia del Certificado.

Puede aplicarse sobre futuras solicitudes del Certificado Capacidad Constructiva Adicional para Transferencia de Capacidad Constructiva de Parcela a Parcela mientras no se produzcan modificaciones sustanciales en el proyecto presentado.

Particularidades:

- En caso de modificarse el propietario del Proyecto Emisor, se debe informar a la Subsecretaría de Gestión Urbana a los fines de actualizar el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional. Dicha situación no modificará el plazo de vigencia del Certificado conforme fue emitido.
- El Certificado de Capacidad Constructiva Adicional puede ser transferido entre particulares. Dicha transferencia debe ser informada a la Subsecretaría de Gestión Urbana por parte del propietario del Proyecto Emisor y, en lo sucesivo, por el transferente. Dicha situación no modificará el plazo de vigencia del Certificado conforme fue emitido.
- Una vez informada la Parcela Receptora en la cuál se aplicará el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional, no se podrá modificar de Parcela Receptora.
- En el caso de no cumplir con los plazos establecidos para la tramitación y/o obtención el Registro en Etapa Proyecto y/o Permiso de Ejecución de Obra Civil de la Parcela Receptora conforme lo exigido por el Código de Edificación y sus Reglamentos Técnicos, y haya procedido el archivo de la tramitación correspondiente, el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional asociado perderá su validez.
- En el caso de que el propietario de la Parcela Receptora haya desistido y no finalizado la ejecución de la obra con la utilización de CCA; el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional asociado perderá su validez.

e) Factibilidad de Capacidad Constructiva Adicional - Parcela Receptora: es el trámite que realiza el propietario de la Parcela Receptora a los fines de que la Subsecretaría

de Gestión Urbana apruebe los lineamientos urbanísticos, volumetría y tipología de la Parcela Receptora con la Capacidad Constructiva Adicional necesaria, de acuerdo a lo establecido en el artículo 10.1 del Código Urbanístico, no resultando apto - por sí mismo - para iniciar la obra.

El plazo de vigencia contados desde la notificación de la resolución, se determina según el tipo de obra:

- Obra Menor (hasta 1.000 m²): dieciocho (18) meses
- Obra Media (hasta 5.000 m²): tres (3) años
- Obra Mayor (mayor a 5.000 m²): cinco (5) años

Durante el plazo de vigencia no se podrán realizar nuevas solicitudes con respecto a la misma parcela.

El propietario de la Parcela Receptora, deberá presentar los Certificados de Capacidad Constructiva Adicional a los fines de solicitar el Registro en Etapa Proyecto y/o el Permiso de Ejecución de Obra Civil.

- f) Certificado de Capacidad Constructiva Adicional para Transferencia de Capacidad Constructiva de Parcela a Parcela: Es el trámite que realizan los propietarios en forma conjunta ante la Subsecretaría de Gestión Urbana, para que la misma determine la Capacidad Constructiva Adicional que se genera a partir del Proyecto Emisor y/o los lineamientos urbanísticos de la Parcela Receptora, conforme lo establecido en el artículo 10.1 del Código Urbanístico. El Proyecto Emisor y la Parcela Receptora pueden ser de diferentes propietarios.

En caso de Proyectos Emisores dentro del APDS se debe acreditar la obtención del AVO3 apto para la tramitación del plano de mensura particular y división en Propiedad Horizontal.

En caso de Proyectos Emisores Catalogados se debe acreditar la finalización de las obras aprobadas por la Subsecretaría de Gestión Urbana.

En caso de Proyecto Emisores Espacios Verdes se debe acreditar la transferencia de dominio de la parcela conforme lo establecido en el artículo 10.13 del Código Urbanístico y su reglamentación.

Para iniciar la solicitud de Certificado de Capacidad Constructiva Adicional para Transferencia de Capacidad Constructiva de Parcela a Parcela no resulta obligatorio haber realizado el trámite de Evaluación de Capacidad Constructiva Adicional y/o el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.

Artículo 3°.- Documentación técnica y administrativa.

La Subsecretaría de Gestión Urbana determina la documentación técnica y administrativa requerida para las tramitaciones indicadas.

Artículo 4°.- Del registro de Certificados de Capacidad Constructiva Adicional.

La Subsecretaría de Gestión Urbana deberá registrar los Certificados de Capacidad Constructiva Adicional.

Artículo 5°.- Del Inicio de Obra en la Transferencia de Capacidad Constructiva de Parcela a Parcela.

Se considera Inicio de Obra del Proyecto Emisor cuando:

- Inicio de obra del Proyecto Emisor dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur cuando se realice la aprobación de la Declaración de Inicio de Obra ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras.
- Inicio de obra del Proyecto Emisor Catalogado cuando se realice la aprobación de la Declaración de Inicio de obra ante la Dirección General de Interpretación Urbanística o la la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, según corresponda.

Artículo 6°.- Proyectos Emisores dentro del Área de Desarrollo Prioritario Sur.

Para ser Proyecto Emisor se tiene que cumplir con las siguientes condiciones:

- Haber obtenido el Registro en Etapa Proyecto y/o el Permiso de Ejecución de Obra Civil para Obra Nueva.
- No haber obtenido la aprobación de la Declaración de Inicio de Obra ante el Organismo Competente de manera previa a la solicitud de la Consulta de Capacidad Emisora Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS) o del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional.
- Cumplir con los requerimientos del artículo 10.1.3.1 del Código Urbanístico.

Artículo 7°.- Tipos de Intervención de los Proyectos Emisores Catalogados:

Las obras para la puesta integral en valor de inmuebles catalogados deben alcanzar al bien catalogado en su totalidad. El propietario debe informar el estado de situación inicial del bien catalogado, el inicio, avances y finalización de las obras aprobadas por la Subsecretaría de Gestión Urbana.

Artículo 8°.- Forma de cálculo de C.C.A. de los Proyectos Emisores Catalogados.

A los fines del cálculo de C.C.A. para Proyectos Emisores Catalogados:

- Se tomará como superficie del inmueble catalogado a la declarada en la Constitución del Estado Parcelario correspondiente.

- Se tomará el uso actual del inmueble (no el uso original) y las siguientes tipologías arquitectónicas:

- Tipologías residenciales:

Unifamiliares:

- Casa de patio central.
- Casa de medio patio (tipo “chorizo”).
- Villa suburbana.

- Casa de medio jardín (casa lineal).
- Palacio Residencial.
- Hôtel Particulier.
- Pétit Hôtel.
- Casa vestíbulo (casa cajón).
- Chalet.

Multifamiliares:

- Casa de altos.
- Viviendas de patio central.
- Viviendas pasaje.
- Viviendas en hilera.
- Departamentos en altura.
- Casas de chapa y madera.

- Tipologías No residenciales:

- Culto.
- Escuela.
- Cine-teatro.
- Hospital.
- Industria.
- Ferrocarril.
- Usina.
- Mercado.
- Garaje.

Artículo 9°.- Parcelas Receptoras de C.C.A.

Podrán ser Parcelas Receptoras de C.C.A. aquellas parcelas que sean frentistas a los ejes y/o en los polígonos delimitados en el Plano N° 10.1. del Código Urbanístico y cuenten con “Factibilidad de Capacidad Constructiva Adicional - Parcela Receptora”.

El Organismo Competente debe asentar en el Permiso de Obra de la Parcela Receptora que se encuentra asociada a un Proyecto Emisor conforme el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional emitido.

Artículo 10.- Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.).

Las propuestas de cesión de dominio de Proyectos Emisores serán analizadas por la Subsecretaría de Gestión Urbana con la previa intervención de los organismos competentes en materia de planeamiento urbano, antropología urbana y mantenimiento urbano. La evaluación de la propuesta será realizada en función de indicadores urbanísticos, económicos y sociales. La Subsecretaría de Gestión Urbana podrá requerir la intervención de otros organismos. En caso de ser aceptada, se suscribirá la escritura traslativa de dominio a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la posterior emisión del Certificado de Capacidad Constructiva Adicional - APEV.

El Certificado de Capacidad Constructiva Adicional - APEV tendrá una vigencia de cinco (5) años.

Todos los gastos, impuestos y honorarios que origine la escritura traslativa de dominio serán solventados por el solicitante. La posesión del Proyecto Emisor será entregada en forma simultánea con la escritura traslativa de dominio y se realizará libre de gravámenes.

El diseño del espacio verde y/o parquizado estará a cargo del organismo competente en materia de proyectos de arquitectura.

Artículo 11.- Ejecución de obras por el Solicitante - A.P.E.V.

En caso de que el solicitante proponga asumir a su cargo la ejecución del espacio verde y/o parquizado de uso público, y sea aceptada, se emitirá el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional - APEV luego de la suscripción de la Escritura traslativa de dominio a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El proyecto del espacio verde y/o parquizado de uso público diseñado por el Organismo Competente será notificado al solicitante dentro del plazo máximo de hasta nueve (9) meses desde la aceptación de la propuesta.

Las Actas de Inicio de Obras, de Recepción Provisoria y de Recepción Definitiva del Proyecto Emisor deberán ser suscriptas por la Subsecretaría de Gestión Urbana y la Subsecretaría de Gestión Comunal.

Para el caso de las recepciones provisorias, en caso de existir observaciones las mismas serán notificadas al solicitante, fijando un plazo perentorio para su cumplimiento.

La recepción definitiva de las obras del Proyecto Emisor, se producirá dentro del plazo máximo de hasta ciento ochenta (180) días corridos desde la recepción provisoria.

En caso de descubrirse con posterioridad algún vicio oculto o vicio redhibitorio, el solicitante será responsable en forma exclusiva e inexcusable de ejecutar todas las obras necesarias para su subsanación.

El solicitante podrá designar a un tercero para la realización de las obras del Proyecto Emisor.



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/Anexo I - Reglamentación artículos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.