



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Decreto

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EX-2025-13049336- -GCABA-SECDU. Reglamentación Artículos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico

VISTO: La Ley 6.099 (texto consolidado por Ley 6.764) y su modificatoria Ley 6.776, los Decretos 99/19, 475/20 y 387/23 y sus modificatorios, el Expediente EX-2025-13049336- -GCABA-SECDU, y

CONSIDERANDO:

Que mediante la Ley 6.099 se aprobó el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, reemplazando al Código de Planeamiento Urbano;

Que, asimismo, mediante el artículo 2° del Decreto 99/19 se aprobó la reglamentación del Código Urbanístico;

Que mediante el Decreto 475/20 se estableció a la Secretaría de Desarrollo Urbano dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros o el organismo que en el futuro lo reemplace, como autoridad de aplicación de la Ley 6.099, que aprobó el Código Urbanístico;

Que, posteriormente, mediante la Ley 6.776 se modificó el mencionado Código, introduciendo a través del artículo 10.1 del Título 10 "Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística" el concepto de Capacidad Constructiva Adicional;

Que la citada modificación define a la Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) como un instrumento de promoción que busca fomentar el equilibrio urbano a través de la revitalización de áreas y de la puesta en valor de aquellos edificios catalogados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que la misma norma modificatoria incorporó el artículo 10.13 "Fomento de la Calidad Urbana mediante Generación de Espacios Verdes" al Título 10 "Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística" del Código Urbanístico;

Que dicho instrumento urbanístico tiene como objetivo mejorar las condiciones urbanas y ambientales de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) pertenecientes a los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita, estableciendo que las parcelas ubicadas dentro de A.P.E.V. son pasibles de emisión de Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) en los términos del artículo 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" del Código Urbanístico;

Que, por la Ley 6.684 se sancionó la Ley de Ministerios del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplándose a la Jefatura de Gabinete de Ministros y estableciendo entre sus objetivos el de "diseñar las

políticas e instrumentar los planes destinados al planeamiento urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" e "implementar planes y proyectos de desarrollo urbano mediante la concertación del interés público y privado";

Que mediante el Decreto 387/23 y sus modificatorios se aprobó la estructura orgánico funcional del Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contemplando a la Subsecretaría de Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Jefatura de Gabinete de Ministros, asignándole entre sus responsabilidades primarias las de implementar la aplicación del Código Urbanístico y del Código de Edificación, y de las normas urbanísticas y constructivas que los completen o en el futuro los reemplacen; intervenir en la reglamentación del Código Urbanístico y del Código de Edificación, en los aspectos técnicos relativos a la interpretación urbanística, y formular y elaborar la normativa que contemple los cambios y las mejoras de los parámetros urbanísticos establecidos en el Código Urbanístico, en base al Modelo Territorial vigente;

Que en función de lo expuesto, y atento a las modificaciones introducidas al Código Urbanístico por la Ley 6.776, resulta necesario aprobar la reglamentación de los artículos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" de dicho Código, con el fin de implementar la herramienta mencionada;

Que asimismo, se considera oportuno facultar a la Subsecretaría de Gestión Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Jefatura de Gabinete de Ministros, a dictar las normas complementarias, aclaratorias y operativas que resulten necesarias para la aplicación e implementación de los artículos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico y su correspondiente reglamentación;

Que, atento lo expuesto, resulta necesario dictar el acto administrativo pertinente.

Por ello, y en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

**EL JEFE DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
DECRETA:**

Artículo 1°.- Aprobar la reglamentación de los artículos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico que como Anexo I (IF-2025-13242240-GCABA-SSGU) forma parte integrante del presente Decreto.

Artículo 2°.- Facultar a la Subsecretaría de Gestión Urbana dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Jefatura de Gabinete de Ministros o el organismo que en el futuro lo reemplace, a dictar las normas complementarias, aclaratorias y operativas que resulten necesarias para la aplicación e implementación de los artículos 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" y 10.13 "Áreas de Promoción de Espacios Verdes" del Código Urbanístico y su correspondiente reglamentación.

Artículo 3°.- El presente Decreto es refrendado por el Jefe de Gabinete de Ministros.

Artículo 4°.- Publicar en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y comunicar a la Subsecretaría de Gestión Urbana para su conocimiento y demás efectos. Cumplido, archivar.

