

# SECCIÓN 2

## NORMAS ADMINISTRATIVAS AD 610.6/7

### 2.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME AD 610.6

#### 2.1.1 FINALIDAD

■ Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas.

Dicho instrumento deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional habilitado de acuerdo a lo establecido en el Código de la Edificación.

#### 2.1.2 DATOS A CONSIGNAR EN EL CERTIFICADO DE USO CONFORME

El certificado será confeccionado de acuerdo al modelo adjunto [Cuadro N°2.1.2 a) y b)] y en él se especificará:

- a) Nombre y apellido del usuario y datos del profesional competente;
- b) Ubicación de la parcela;
- c) Medidas y superficie de la parcela;
- d) Superficie cubierta existente y proyectada;
- e) Especificación de la actividad a desarrollar;
- f) Categorización de la actividad: para los usos que fueran conformes y de impacto ambiental de relevante efecto, la autoridad de aplicación extenderá un certificado de uso conforme condicional con un plazo de validez establecido en el art. 2.1.4, dentro del cual deberá obtenerse el certificado de aptitud ambiental otorgado por la autoridad de aplicación de la Ley N° 123 y su modificatoria Ley N° 452 y disposiciones reglamentarias;
- g) Firma del usuario y del profesional competente;
- h) Todo otro dato que la Dirección considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar; potencia instalada expresada en KVA; boca de expendio y/o prestación de servicios, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo, etc.;
- i) Para obras nuevas o de ampliación de obras existentes, en edificios destinados a vivienda multifamiliar: certificado de factibilidad y disponibilidad de recursos de redes de servicios públicos. Las empresas prestatarias certificarán que la infraestructura instalada es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generará la obra nueva, sin deterioro de la calidad del servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de gas certificará las especificaciones correspondientes a caudal de gas y presión de gas, establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de electricidad certificará las especificaciones correspondientes a la calidad del producto técnico suministrado y nivel de tensión establecidos en sus normas de servicio. La empresa prestataria de los servicios de provisión de agua potable y desagües cloacales certificará las especificaciones correspondientes a presión de agua, caudal de agua, continuidad del servicio de abastecimiento de agua potable e inundaciones por desbordes de desagües cloacales establecidos en las normas de servicio.

#### 2.1.3 OBLIGATORIEDAD

■ El Certificado de Uso deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. En ningún caso se aceptará en estas tramitaciones el certificado de uso conforme condicional.

#### 2.1.4 VIGENCIA

■ El Certificado de Uso Conforme será válido por un plazo de 180 (ciento ochenta) días y el Certificado de Uso Conforme Condicional tendrá una validez de 365 (trescientos sesenta y cinco) días. En todos los casos se computan días corridos, contados a partir de la fecha del visado efectuado por la Dirección, certificando que el profesional se encuentre habilitado en el uso de la firma, previo pago del sellado administrativo, confección y refrendo, conservando su validez aún cuando varíen las normas urbanísticas del distrito de emplazamiento del predio.

La Dirección controlará que los profesionales no estén inhabilitados.

Perderá validez en los siguientes casos:

- Si al vencimiento del plazo no hubiese presentado el expediente de obra y/o instalaciones y/o habilitaciones y/o solicitudes de categorización de las actividades para la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental a que se refiere la Ley N° 123 y su modificatoria Ley N° 452 y disposiciones reglamentarias.
  - Cuando se hubiese presentado el legajo respectivo sin la totalidad de los requisitos técnico/administrativos exigibles según el caso y los faltantes no fueran cubiertos dentro de los 180 (ciento ochenta) días de la fecha de inicio del expediente.
  - Si habiéndose presentado el legajo respectivo se le formularan observaciones de cualquier naturaleza y las mismas no fueran corregidas dentro de los 60 (sesenta) días de su notificación.
- Para la formulación de las observaciones la Dirección deberá considerar que el plazo de 60 (sesenta) días otorgado para realizar las correcciones está incluido en el plazo de validez del Certificado de Uso Conforme.

#### 2.1.5 RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

■ El profesional firmante de un Certificado de Uso Conforme asume total y solidariamente con el titular de la actividad o propietario de la obra, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones

de este Código, haciéndose pasible por errores en su contenido, de la sanción específica dispuesta en "Aplicación de suspensión en el uso de la firma para tramitaciones ante el Gobierno de la Ciudad" del Código de la Edificación. Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado al Certificado de Uso en oportunidad de la presentación del legajo de obra respectivo. Los Organismos de Aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de habilitación y/u obra. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos de que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

### **2.1.6**

En todo el ejido de la Ciudad los establecimientos que desarrollan actividades de Industria Manufacturera o de Reparación y Mantenimiento que no figuren en el Cuadro 5.2.1.b como NPC (no permitidas en la Ciudad) y que resulten de uso no conforme por cualquiera de las disposiciones de este Código, podrán recuperar su condición de conforme cumpliendo con:

- a) La inscripción en el Registro de Actividades Industriales (Parágrafo 5.5.1.11.4 A).
- b) El procedimiento establecido en la Ley N° 123 y su reglamentación emergente para obtener el Certificado de Aptitud Ambiental, con el aval profesional de una unidad académica universitaria pública con incumbencia en materias industriales y/o urbanísticas.
- c) La incorporación, a criterio de la autoridad de aplicación de la Ley N° 123, al Plan Buenos Aires Produce Más Limpio, o aquél que lo reemplace en el futuro.

No podrán acceder a este beneficio aquellos establecimientos sobre los que obre, a la fecha de promulgación de la presente ley, denuncia verificada no resuelta por molestias al vecindario, salvo que la situación se modifique a satisfacción de la autoridad de aplicación correspondiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## **2.2 NORMAS PARTICULARES AD 610.7**

### **2.2.1 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN**

■ En la intervención que le compete a la Ciudad previa a la enajenación de inmuebles, se dejará constancia de la zonificación respectiva y de su condición de edificio o uso no conforme cuando lo fuere.

### **2.2.2 PARCELAS MAYORES DE 2.500m<sup>2</sup>**

■ Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda los 2.500m<sup>2</sup> podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el Consejo, en consonancia con los objetivos de este Código y propuestas para su aprobación en la Legislatura por el procedimiento establecido en el art. 89 de la Constitución.

En tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas, con el objeto de alentar la formación de parcelas de dimensiones mayores de 2.500m<sup>2</sup>.

## **2.3 NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

### **2.3.1 REMISIÓN AL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN**

■ Serán de aplicación en las tramitaciones que se originen en función de éste Código, las normas sobre presentación de planos y documentación contenidas en la Sección 2 del Código de la Edificación.

### **2.3.2 REGISTRO ÚNICO ORDENADO POR INMUEBLE**

■ El Poder Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para la puesta en marcha de un índice único de registros ordenado por inmueble conforme la técnica del folio real. El mismo deberá cumplir los principios establecidos en la Ley N° 17.801 en lo que sea pertinente. En él se asentarán las mensuras, subdivisiones, unificaciones, obras nuevas, modificaciones, permisos de obra, avisos de obra, habilitaciones, catalogaciones de cualquier tipo y toda otra registración parcial realizada por el Gobierno respecto de los bienes inmuebles.