



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
"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EX-2023-07516176- -GCABA-DGIUR

ANEXO I

Artículo 1º: Se deberán cursar ante la Dirección General de Interpretación Urbanística (DGIUR) dependiente de la Subsecretaría de Gestión Urbana (SSGU) de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SECDU) de la Jefatura de Gabinete de Ministros del GCBA de acuerdo a los procedimientos que a continuación se detallan los siguientes trámites:

Artículo 2 - Interpretación Urbanística:

Este trámite tendrá lugar en todos los casos que se requiera la interpretación de las normas urbanísticas, en lo relativo a la morfología y al tejido urbano del territorio de la Ciudad.

Las solicitudes que cuenten con las siguientes características requerirán tramitar un expediente bajo la trata "Interpretación Urbanística":

- Generar compensaciones volumétricas de las Extensiones del Espacio Libre de Manzana.
- Extender un único nivel de subsuelo bajo el centro libre de manzana según Art. 6.6 Regulación de Subsuelos.
- Aplicar el Art. 6.6.1 Regulación de hundimientos de nivel de planta baja.
- Aplicar el Art. 9.1.5 Rehabilitación.
- Proyectos de tipología Perímetro Libre que soliciten la aplicación del Art. 5.3.2. Perforación de Tangente del Anexo II del CUr.
- Redistribución de capacidad constructiva para parcelas de más de 2.500 m2 según Art. 10.4 Plan para parcelas Mayores de 2.500 m2.

La Gerencia Operativa de Morfología Urbana, con intervención del Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental en los casos necesarios, realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un Informe Técnico con sus anexos embebidos, si los hubiere.

La DGIUR dictará el acto administrativo correspondiente, el cuál será requisito para iniciar el trámite de "Registro de Plano de Obra Civil".

Artículo 2.1 - Documentación Obligatoria:

- Datos del Propietario.
- Datos del Profesional.

- Encomienda Profesional.
- Memoria descriptiva aclarando el motivo de la solicitud.
- Axonometría del proyecto con sus linderos inmediatos destacando consolidados (aquellos que hayan alcanzado el 75% de la Unidad de Edificabilidad que ocupan o sean Catalogados y lindan por cualquiera de sus Líneas Divisorias de Parcela).
- Plano de Anteproyecto en escala 1:100 (en formato .dwf).
- Renders del frente y contrafrente con entorno existente inmediato.
- Comprobante de Pago de Consulta.

Artículo 2.2 - Documentación Adicional:

- Relevamiento fotográfico de la cuadra de fachadas y linderos, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas (para los casos de aplicación del art. 6.5.5 Completamiento de tejido).
- Relevamiento de medianeras (Plano de agrimensura del perfil de medianeras con sus debidas cotas).
- En caso de contar con una Disposición de prefactibilidad, adjuntarla como antecedente.

Artículo 3 - Fijación de Línea de Frente Interno.

La Línea de Frente Interno y la Línea Interna de Basamento se determinan particularmente en los siguientes casos de: a. En manzanas cuadrangulares en las cuales la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a sesenta y dos metros (62m), b. Cuando la superficie de la manzana sea inferior a cuatro mil metros cuadrados (4.000m²), c. Cuando la manzana tenga tres (3), cinco (5) o más lados, o algún lado curvo.

En todos los casos se establece de oficio mediante acto administrativo la Línea de Frente Interno correspondiente para toda la manzana, o ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un propietario.

Artículo 3.1 - Documentación Obligatoria:

- Nota de solicitud.

Artículo 4 - Consulta Obligatoria General:

Requerirán de una “Consulta Obligatoria General” los anteproyectos que se pretendan localizar en las siguientes Áreas Especiales Individualizadas del Anexo II del Código Urbanístico.

La Gerencia Operativa de Morfología Urbana dependiente de la DGIUR realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un Informe Técnico con sus anexos embebidos, si los hubiere.

Se indican con símbolo asterisco (*) aquellas áreas especiales individualizadas listadas a continuación, para las cuales la Consulta no es requerida como obligatoria en el Código Urbanístico pero dicha consulta resulta recomendada por esta Dirección General en virtud del análisis que conlleva la normativa de aplicación para las mismas.

La Gerencia Operativa de Morfología Urbana dependiente de la DGIUR realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un Informe Técnico con sus anexos embebidos, si los hubiere. La DGIUR dictará el acto administrativo correspondiente, el cual será requisito para iniciar el trámite de “Registro de Plano de Obra Civil”.

En aquellos casos que se presenten usos que no se encuentren consignados como permitidos en el Área Especial Individualizada o para los cuales se requiera consulta al Consejo, la Gerencia Operativa de Morfología Urbana lo remitirá a la Gerencia Operativa de Usos del Suelo.

Artículo 4.1 - Documentación Obligatoria:

- Datos del Propietario.
- Datos del Profesional.
- Encomienda Profesional.
- Memoria descriptiva aclarando el motivo de la solicitud.
- Axonometría del proyecto con sus linderos inmediatos destacando consolidados.
- Plano de Anteproyecto en escala 1:100 (en formato .dwf).
- Renders del frente y contrafrente con entorno existente inmediato.
- Comprobante de Pago de Consulta.

Artículo 4.2 - Documentación Adicional:

- Relevamiento de medianeras (en casos de Completamiento de Tejido).
- Relevamiento fotográfico de fachadas y linderos, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas.
- Apoderamiento para realizar el trámite (en caso de contratación de terceros).

Artículo 4.3 - Áreas de Arquitectura Especial (*):

Art. 4.1.1. AE1 – Terraza Agüero

Art. 4.1.12. AE18 – Conjunto Ravignani – Ancón

Art. 4.1.25 AE31 - Lomas de Núñez

Comprenderá también las Áreas de Arquitectura Especial (AE) que requieren Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados, según el Artículo 6.1.1. Áreas Especiales Individualizadas en el presente Anexo.

Artículo 4.4 - Urbanizaciones Determinadas:

Art. 5.7.1. U1 - Barrio Comandante Luis Piedrabuena

Art. 5.7.2. U2 - Barrios: Gral. José de San Martín, John F. Kennedy, Soldati, Los Perales, Pte. Illia

Art. 5.7.3. U3

Art. 5.7.7. U7

Art. 5.7.8. U8 – Villa 20

Art. 5.7.9. U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E

Art. 5.7.10. U10 – Ante Puerto (*)

Art. 5.7.11. U11 – Puerto Madero (*)

Art. 5.7.13. U13 – Catalinas Norte

Art. 5.7.14. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte

Art. 5.7.15. U15 (*)

Art. 5.7.16. U16 – Aeroparque

Art. 5.7.18. U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista

Art. 5.7.20. U21- Área Industrial Lisandro de la Torre (*)

Art. 5.7.21. U22 Desarrollo Urbanístico Industrial (*)

Art. 5.7.22. U23 – Barrio Nuevo Belgrano

Art. 5.7.23. U26 – Barrio Parque Central

Art. 5.7.24. U28 – Belgrano R

Art. 5.7.25. U32 – Área Protección Patrimonial Antiguo Puerto Madero

Art. 5.7.26. U33 - Museo “Casa de Yrurtia”

Art. 5.7.29. U36 – Barrio Cornelio Saavedra

Art. 5.7.30. U37 – Barrio Comandante Tomás Espora

Art. 5.7.32. U39 – Parque Chas

Art. 5.7.33. U40 – Barrio INTA

Art. 5.7.34. U41 – Estación Buenos Aires (*)

Art. 5.7.35. U42 – Estación Sáenz (*)

Art. 5.7.36. U43 – Nuevo Caballito (Playa Caballito) (*)

Art. 5.7.37. U44 – Nuevo Liniers (Ex Playa Ferroviaria Liniers) (*)

Art. 5.7.38. U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo) (*)

Art. 5.7.44. U51 – Barrio Cildañez

Art. 5.7.45. U52 – Barrios Nuevos

Art. 5.7.46. U53 – Barrio Agustín Magaldi

Art. 5.7.47. U54 - Barrio El Pueblito

Art. 5.7.48. U55 - Parque de la Innovación

Art. 5.7.49. U56 - Villa Olímpica

Art. 5.7.50. U57 - Área de Equipamiento Lacarra

Art. 5.7.53. U60 – Barrio Padre Carlos Mugica

Art. 5.7.54. U61 – Catalinas Norte 2 (*)

Art. 5.7.55. U62 – Barrio Rodrigo Bueno

Art. 5.7.56. U63 – Barrio Playón Chacarita

Art. 5.7.57. U64

Art. 5.7.58. U65

Art. 5.7.59. U66- Estación Colegiales

Art. 5.7.60. U67 Catalinas Sur 2

Art. 5.7.61. U68 Retiro I (*)

Art. 5.7.65. U72 - Casa Amarilla (*)

Art. 5.7.66. U73- Ex Ciudad Deportiva Boca

Art. 5.7.67. U74 Barrio Versailles

Art. 5.7.68. U75 Manzana 58, Sección 027

Art. 5.7.69. U76 Alto Palermo (*)

Art. 5.7.71. U78 Ortiz de Ocampo (*)

Art. 5.7.72. U79 Estación Urquiza (*)

Art. 5.7.73. U80 Estación Pueyrredón (*)

Art. 5.7.74. U81 Huergo (*)

Art. 5.7.75. U82 Manzana 86, Sección 27 (*)

Art. 5.7.82. U89 - Barrio Parque General Belgrano

Artículo 4.5 - Equipamientos Especiales (EE)

Aquellos Equipamientos Especiales para los cuales la Consulta no es requerida como obligatoria en el Código Urbanístico, la misma resulta recomendada por esta Dirección General en virtud del análisis que conlleva la normativa de aplicación para las mismas.

Artículo 4.6 - Título 7 – Lineamientos del Hábitat

Para aquellas áreas y urbanizaciones de Título 7 para las cuales la Consulta no es requerida como obligatoria en el Código Urbanístico, dicha consulta resulta recomendada por esta Dirección General en virtud del análisis que conlleva la normativa de aplicación para las mismas, y según el siguiente listado:

7.2.3. Urbanizaciones Futuras (UF)

7.2.4. Urbanización Parque (UP)

7.2.5. Parques Metropolitanos

7.2.6. Áreas de Reserva Ecológica (ARE)

7.2.10 Disposiciones Particulares para Usos Singulares

7.2.11 Áreas de Renovación Urbana

7.2.11.1 Áreas de Renovación Urbana Generales

7.2.11.2 Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)

7.2.11.3. Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbana

7.2.12 Área de Renovación Urbana Riachuelo

7.2.14 Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias

Artículo 5 - Certificado Urbanístico:

El Certificado Urbanístico, de acuerdo al Art. 2.1 del Código Urbanístico, es un documento optativo que certifica la regulación urbanística sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas aplicable a la parcela de conformidad al Código Urbanístico.

Ante la presentación de un anteproyecto se valida el cumplimiento de la normativa vigente. Este trámite puede ser realizado por el propietario o inquilino de la parcela, o persona autorizada para actuar en su nombre, pudiendo ser autorizado el profesional actuante.

Artículo 5.1 - Documentación Obligatoria:

- Datos del Propietario.
- Datos del Profesional.
- Encomienda Profesional.
- Memoria descriptiva del anteproyecto.
- Axonometría del proyecto con sus linderos inmediatos destacando consolidados (aquellos que hayan alcanzado el 75% de la Unidad de Edificabilidad que ocupan o sean Catalogados y linden por cualquiera de sus Líneas Divisorias de Parcela).
- Plano de Anteproyecto en escala 1:100 (en formato .dwf).
- Renders del frente y contrafrente con entorno existente inmediato.
- Términos y Condiciones.
- Comprobante de Pago de Consulta.

Artículo 5.2 - Documentación Adicional:

- Relevamiento de medianeras (en casos en que aplique normativa de Completamiento de Tejido).

- Relevamiento fotográfico de fachadas y linderos, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas.

Artículo 5.3. Solicitud de Prórroga de Certificado Urbanístico:

Para la Solicitud de Prórroga de Certificado Urbanístico, deberá cumplirse con el procedimiento establecido por la Resolución N° 2023-21-GCABA-SECDU y su Anexo I (IF-2023-07539693-GCABA-SSGU).

Artículo 6. Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados:

Artículo 6.1. Requerirán tramitar un expediente de “Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados” ante la DGIUR los anteproyectos/proyectos que se listan en los Artículos 6.1.1 y 6.1.2.

Para los inmuebles con protección patrimonial, que se encuentren ubicados en Áreas de Protección Histórica (APH) o en áreas generales de la Ciudad, se pueden tramitar además consultas de Prefactibilidad no siendo la misma de carácter obligatorio.

La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, junto con los organismos que considere necesarios, realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un Informe Técnico con sus anexos embebidos, si los hubiere.

En aquellos casos que se presenten usos que no se encuentren consignados como Permitidos o que se requiera consulta al Consejo, se deberá remitir a la Gerencia Operativa de Usos del Suelo.

La DGIUR dictará el acto administrativo correspondiente, el cuál será requisito para iniciar cualquier trámite ante DGROC.

Como resultado de una **Prefactibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial** se obtiene la volumetría posible para el crecimiento en un edificio con Protección Especial Edilicia luego de un análisis realizado de acuerdo a las consideraciones establecidas en la normativa urbanística, (Título 9 y Anexo II del Código Urbanístico). La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico determinando la capacidad constructiva volumétrica y la Dirección General emite una Disposición de Prefactibilidad, respecto a la cual se deberá ejecutar el proyecto para su factibilidad definitiva. No requiere la intervención de un profesional, sino que la consulta puede ser realizada por cualquier vecino propietario de un inmueble con protección patrimonial.

Como resultado de una **Factibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial** se obtiene la factibilidad respecto a un anteproyecto de arquitectura y/o urbano. La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico y la Dirección General emite una Disposición de Factibilidad. Podrá tomarse como base la Disposición de Prefactibilidad si la misma ha sido tramitada con anterioridad.

Como resultado de una **Consulta obligatoria requerida en Áreas de Patrimonio Histórico** se obtiene la prefactibilidad o la factibilidad para un anteproyecto de arquitectura y/o urbano. En el caso de una prefactibilidad por Consulta Obligatoria, la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico que determina la posibilidad de intervención en la parcela motivo de la consulta. En el caso de tramitar una factibilidad por Consulta Obligatoria, la Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano realiza un Informe Técnico y la Dirección General emite una Disposición de Factibilidad.

Artículo 6.1.1. Áreas Especiales Individualizadas:

Proyectos de obra nueva, de modificación y/o ampliación ubicados dentro de las siguientes Áreas de

Protección Histórica (APH), Áreas de Arquitectura Especial (AE) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” y Nuevas Áreas de Protección Histórica de Título 9 del cuerpo principal del CUR:

Se indican con símbolo asterisco (*) aquellas áreas especiales individualizadas listadas a continuación, para las cuales la Consulta no es requerida como obligatoria en el Código Urbanístico pero dicha consulta resulta recomendada por esta Dirección General en virtud del análisis que conlleva la normativa de aplicación para las mismas:

Art. 3.7.1. APH1

Art. 3.7.2. APH2 – Parque 3 de Febrero

Art. 3.7.3. APH 3- Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

Art. 3.7.4. APH4 - Entorno Estación Belgrano “R”

Art. 3.7.5. APH5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas

Art. 3.7.6. APH6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón

Art. 3.7.7. APH7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca

Art. 3.7.8. APH9 - Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)

Art. 3.7.9. APH10 - Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo

Art. 3.7.10. APH11 - Confitería Las Violetas.

Art. 3.7.11. APH12 - Confitería La Ideal

Art. 3.7.12. APH13 - Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José

Art. 3.7.13. APH14 - Ámbito Recoleta

Art. 3.7.14. APH15 - Casco Histórico de Flores

Art. 3.7.15. APH16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno

Art. 3.7.16. APH17 - Plaza Mitre

Art. 3.7.17. APH18 - Santa Casa de Ejercicios Espirituales

Art. 3.7.18. APH19 - Casa Bomba Caballito

Art. 3.7.19. APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualaguaychú y J. P. Varela

Art. 3.7.20. APH21 - Edificios Administrativos del Antiguo Matadero

Art. 3.7.21. APH22 - PLaza Belgrano y entorno

Art. 3.7.22. APH23 - Puente Alsina

Art. 3.7.23. APH26 - Pasaje Butteler

Art. 3.7.24. APH27 - Barrio San Vicente de Paul

Art. 3.7.25. APH28 - Casas Baratas en Barrio Agronomía

- Art. 3.7.26. APH29 - Barrio Cafferata
- Art. 3.7.27. APH30 - Av. Alvear y su entorno
- Art. 3.7.28. APH31 - Entorno Plaza Lavalle
- Art. 3.7.29. APH32 – Mercado de Abasto
- Art. 3.7.30. APH36 – Plaza Arenales y Estación Devoto
- Art. 3.7.31. APH38- Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario
- Art. 3.7.32. APH42- Calle Melián entre Olazábal y La Pampa
- Art. 3.7.33. APH44 - Barrancas de Belgrano
- Art. 3.7.34. APH45 – Parque Avellaneda y entorno
- Art. 3.7.35. APH46 – Barrio Inglés
- Art. 3.7.36. APH48- Estación Coghlan y entorno
- Art. 3.7.37. APH50 - Av. Callao
- Art. 3.7.38. APH51 - Catedral al Norte
- Art. 3.7.39. APH53 – Floresta
- Art. 3.7.40. APH 54 - Conjunto Barraca Peña
- Art. 4.1.2. AE2 – Av. Cabildo entre Juramento y Echeverría (*)
- Art. 4.1.3. AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca
- Art. 4.1.4. AE4 – Circuito de interés turístico La Boca
- Art. 4.1.5. AE6 – Plaza Congreso (*)
- Art. 4.1.6. AE8 – Plaza de Mayo (*)
- Art. 4.1.7. AE9 – Plaza Lavalle (*)
- Art. 4.1.8. AE13 – Aceras cubiertas con pórticos
- Art. 4.1.9. AE14 - Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino
- Art. 4.1.10. AE16 - Entorno Iglesia Santa Catalina de Siena
- Art. 4.1.24. AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo (*)
- Art. 9.1.1.1.1. Nuevas Áreas de Protección Histórica (Título 9 del cuerpo principal del CUr).

Artículo 6.1.2. Inmuebles con Protección Especial Edilicia:

Proyectos de modificación y ampliación en inmuebles que poseen Protección Especial Edilicia con nivel

Cautelar, Estructural o Integral, y que se encuentren tanto en catálogo definitivo como en catálogo preventivo.

Artículo 6.2. Las intervenciones en los espacios públicos que se emplacen en las Áreas listadas en el Art. 6.1.1. requerirán tramitar un expediente de “Consulta Obligatoria para Inmuebles en APH o Catalogados” por cuerda separada ante la DGIUR.

La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, junto con los organismos que considere necesarios, realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un informe técnico con sus anexos embebidos, si los hubiere.

La DGIUR dictará el acto administrativo correspondiente, el cuál será un requisito previo al inicio de las obras y/o a la apertura a Licitación de las mismas.

Artículo 6.3 - Documentación Obligatoria:

- Datos del Propietario
- Breve memoria descriptiva explicitando el motivo de la solicitud
- Estado de situación actual (con relevamiento fotográfico)
- Términos y Condiciones
- Comprobante de Pago de Consulta

Artículo 6.4 - Documentación Adicional:

Prefactibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial:

- Relevamiento fotográfico de la cuadra.
- Relevamiento de medianeras (Plano de agrimensura del perfil de medianeras con sus debidas cotas).
- Plano de Obra antecedente.
- Memoria descriptiva general de la intencionalidad del proyecto.
- Volumetrías - Axonométricas / Fotomontajes.
- No requiere de la presentación de plano de anteproyecto.

Factibilidad Urbanística en Inmuebles con Protección Patrimonial:

- Relevamiento fotográfico de la cuadra.
- Relevamiento de medianeras.
- Plano de Obra antecedente.
- Memoria descriptiva general de la intencionalidad del proyecto.
- Volumetrías - Axonometricas / Fotomontajes.

- Plano de Anteproyecto en escala 1:100.

Consulta obligatoria con análisis de prefactibilidad en Áreas de Protección Histórica

- Relevamiento fotográfico de la cuadra.
- Relevamiento de medianeras.
- Memoria descriptiva general de la intencionalidad del proyecto.

Consulta obligatoria con análisis de factibilidad en Áreas de Protección Histórica

- Relevamiento fotográfico de la cuadra.
- Relevamiento de medianeras.
- Memoria descriptiva general de la intencionalidad del proyecto.
- Volumetrías - Axonometricas / Fotomontajes.
- Plano de Anteproyecto en escala 1:100.

Artículo 7- Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Catalogados.

Las tramitaciones de “Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Catalogados” no son de carácter obligatorio y podrán realizarse en los casos indicados en los Artículos 7.1, 7.2 y 7.3. del presente Anexo.

El presente trámite consiste en realizar solicitudes de catalogación, de desgravaciones impositivas según lo indicado en Título 9 del CUr y de recursos de reconsideración sobre inmuebles que se encuentran en Catálogo Preventivo ubicados estos en Áreas de Protección Histórica o inmuebles en Catálogo Preventivo ubicados en Áreas Generales.

Artículo 7.1- Desgravaciones Tributarias

Se podrá solicitar la determinación del porcentaje de desgravación impositiva y su alcance (impuesto inmobiliario; tasa retributiva de los servicios de alumbrado, barrido y limpieza, mantenimiento y conservación de sumideros) para inmuebles con protección especial edilicia que cuenten con catalogación definitiva, según lo establecido en el artículo 9.1.6.1 Desgravaciones Tributarias del Código Urbanístico.

Este trámite puede ser realizado por el propietario de la parcela, o persona autorizada para actuar en su nombre, o el profesional actuante. Se debe acreditar legítimo interés y o personería conforme a la ley de procedimientos administrativos.

La Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, junto con los organismos que considere necesarios, realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un Informe Técnico con sus anexos embebidos, si los hubiere.

La DGIUR dictará el acto administrativo correspondiente, el cual podrá ser incorporado al iniciar el trámite de “Solicitud de Exención de Monumentos de Interés Histórico o Edilicios” ante la Dirección General de Rentas (AGIP) de la GCABA.

La aplicación efectiva del porcentaje de desgravación impositiva debe tramitarse ante la Dirección General de Rentas de la GCABA.

Artículo 7.1.1. Documentación requerida

- Informe de Dominio.
- Estado de situación actual, con relevamiento fotográfico.
- Certificado de Libre Deuda ABL (opcional).

Artículo 7.2- Solicitudes de Catalogación

Se podrá requerir la catalogación de un inmueble mediante el trámite “Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Catalogados”.

Este trámite puede ser realizado por el propietario de la parcela, o persona autorizada para actuar en su nombre, o el profesional actuante. Se debe acreditar legítimo interés y o personería conforme a la ley de procedimientos administrativos de la CABA.

El procedimiento de catalogación preventiva y catalogación definitiva se rigen por lo regulado en los Artículos 9.1.2.1, 9.1.2.1.1 y 9.1.2.1.2 del Código Urbanístico.

Artículo 7.2.1. - Documentación requerida

- Informe de Dominio
- Estado de situación actual, con relevamiento fotográfico
- Fundamentación de la solicitud

Artículo 7.3. - Recurso de Reconsideración

Se podrá recurrir la catalogación preventiva de un inmueble mediante el trámite “Solicitudes Especiales para Inmuebles en APH o Catalogados”.

Este trámite puede ser realizado por el propietario de la parcela, o persona autorizada para actuar en su nombre, o el profesional actuante. Se debe acreditar legítimo interés y o personería conforme a la ley de procedimientos administrativos.

El procedimiento de catalogación preventiva y catalogación definitiva se rigen por lo regulado en los Artículos 9.1.2.1, 9.1.2.1.1 y 9.1.2.1.2 del Código Urbanístico.

Artículo 7.3.1. - Documentación requerida

- Informe de Dominio.
- Relevamiento fotográfico del inmueble y de la cuadra.
- Fundamentos Recursivos presentados dentro del plazo establecido por Arts 107 y 111 de la Ley de Procedimientos de la Ciudad Dec N° 1510/GCABA/97 (texto ordenado por Ley 6588).

Artículo 8 - Consulta de Usos:

La Gerencia Operativa de Usos del Suelo, con intervención del Consejo del Plan Urbano Ambiental en los casos que corresponda, realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un informe técnico. La DGIUR dictará el acto administrativo correspondiente, el cuál será requisito para iniciar los trámites de: “Registro de Plano de Obra Civil” ante la Dirección General de Registro Obras y Catastro (DGROC); “Autorización de Actividad Económica” ante la Dirección General de Habilitaciones y Permisos (DGHP- AGC); y el

“Certificado de Aptitud Ambiental” ante la Dirección General de Evaluación Ambiental (DGEVA-APRA). Para aquellas solicitudes que tengan las siguientes características y no posean Disposición vigente al momento de la caratulación:

Artículo 8.1 Según el Uso con consulta al Consejo:

Aquellos que requieran según el Código Urbanístico la evaluación del Consejo previa autorización y/o cuenten con las siguientes referencias en el Cuadro de Usos 3.3 del CUr: Referencia "C"; "34"; "d"; "VII".

Artículo 8.2 Según el área de emplazamiento:

Artículo 8.2.1. Se requerirá la consulta, siempre que se proyecte la localización, ampliación y redistribución de usos en alguna de las siguientes Áreas Especiales Individualizadas del Anexo II del CUr

Artículo 8.2.1.1 Equipamientos Especiales (EE)

Siempre que modifiquen el carácter del equipamiento o cuyos usos no estén contemplados en su normativa específica.

Artículo 8.2.1.2. Área de Protección Histórica (APH):

3.7.2. APH2 – Parque 3 de Febrero

3.7.4. APH4 - Entorno Estación Belgrano “R” (zona 1 y 4)

3.7.8. APH9 - Conjunto Colonia Sola (Ferrocarril General Roca)

3.7.9. APH10 - Esquina Homero Manzi – San Juan y Boedo

3.7.10. APH11 - Confitería Las Violetas.

3.7.11. APH12 - Confitería La Ideal

3.7.12. APH13 - Iglesia Nuestra Señora de Balvanera – Colegio San José

3.7.13. APH14 - Ámbito Recoleta (Zonas 1, 3 y 4)

3.7.14. APH15 - Casco Histórico de Flores

3.7.16. APH17 - Plaza Mitre

3.7.17. APH18 - Santa Casa de Ejercicios Espirituales

3.7.18. APH19 - Casa Bomba Caballito

3.7.19. APH20 – Casa Bomba (Av. Beiró, Mercedes, Gualeguaychú y J. P. Varela

3.7.20. APH21 - Edificios Administrativos del Antiguo Matadero

3.7.22. APH23 - Puente Alsina

3.7.23. APH26 - Pasaje Butteler

3.7.24. APH27 - Barrio San Vicente de Paul

3.7.25. APH28 - Casas Baratas en Barrio Agronomía

- 3.7.26. APH29 - Barrio Cafferata
- 3.7.29. APH32 – Mercado de Abasto
- 3.7.30. APH36 – Plaza Arenales y Estación Devoto
- 3.7.31. APH38- Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea Argentina y Museo Ferroviario (zona 1 y 2)
- 3.7.32. APH42- Calle Melián entre Olazábal y La Pampa
- 3.7.33. APH44 - Barrancas de Belgrano
- 3.7.34. APH45 – Parque Avellaneda y entorno
- 3.7.35. APH46 – Barrio Inglés
- 3.7.36. APH48- Estación Coghlan y entorno (zona 1)
- 3.7.39. APH53 – Floresta
- 3.7.40. APH 54 - Conjunto Barraca Peña (zona 1)

Artículo 8.2.1.3 Áreas de Arquitectura Especial (AE)

- 4.1.21. AE 27 – 9 de Julio
- 4.1.22. AE 28 – Salvador María del Carril
- 4.1.23. AE 29 – Dantas y Granville
- 4.1.24. AE 30 – Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo
- 4.1.25 AE31 – Lomas de Núñez

Artículo 8.2.1.4 Urbanizaciones Determinadas (U): aquellos usos que no se encuentren consignados en el listado como Permitidos.

- 5.7.1. U1 - Barrio Comandante Luis Piedrabuena
- 5.7.3. U3
- 5.7.4. U4 - Barrio Juan XXIII
- 5.7.5. U5 – Barrio Parque Almirante Brown
- 5.7.6. U6 – Barrio Gral. M.N. Savio
- 5.7.7. U7
- 5.7.9. U9 – Barrios Ricchieri A, AB, B, C y E
- 5.7.11. U11 – Puerto Madero
- 5.7.12. U12 – Catalinas Sur
- 5.7.14. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte

- 5.7.15. U15
- 5.7.16. U16 – Aeroparque
- 5.7.17. U17 - Villa Soldati
- 5.7.18. U19 – Área Industrial – Comercial Mayorista
- 5.7.19. U20 – Barrio Nuevo Colegiales (zona 1c, zona 2b, zona 4 y zona 6, UF y UPs)
- 5.7.21. U22 Desarrollo Urbanístico Industrial (Sector B)
- 5.7.22. U23 – Barrio Nuevo Belgrano (zonas: 1, 5, 6, 8 y 9)
- 5.7.23. U26 – Barrio Parque Central (zona 1)
- 5.7.24. U28 – Belgrano R
- 5.7.26. U33 Museo “Casa de Yrurtia”
- 5.7.27. U34 - Parque Goyeneche (zona 2 y 3)
- 5.7.28. U35 – Barrio Mitre
- 5.7.29. U36 – Barrio Cornelio Saavedra
- 5.7.31. U38 – Barrio Parque Donado-Holmberg (Equipamiento)
- 5.7.32. U39 – Parque Chas
- 5.7.38. U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo)
- 5.7.48. U55 - Parque de la Innovación
- 5.7.49. U56 - Villa Olímpica (zona 4)
- 5.7.50. U57 - Área de Equipamiento Lacarra
- 5.7.51. U58 - Villa Autódromo
- 5.7.52. U59 – Parque de la Estación
- 5.7.53. U60 – Barrio Carlos Mugica
- 5.7.54. U61 – Catalinas Norte 2 (zona 3 y 4)
- 5.7.55. U62 – Barrio Rodrigo Bueno
- 5.7.56. U63 – Barrio Playón Chacarita
- 5.7.57. U64
- 5.7.58. U65
- 5.7.59. U66- Estación Colegiales
- 5.7.62. U69 - Las Palomas y 26 de Junio

- 5.7.64. U71 - Mercado Spinetto
- 5.7.65. U72 - Casa Amarilla
- 5.7.66. U73- Ex Ciudad Deportiva Boca (zona 1 y 3)
- 5.7.67. U74 Barrio Versalles
- 5.7.68. U75 Manzana 58, Sección 027 (zona 1)
- 5.7.69. U76 Alto Palermo
- 5.7.70. U77 Panamericana Este
- 5.7.71. U78 Ortiz de Ocampo
- 5.7.73. U80 Estación Pueyrredón (zonas A1, A2, A3, A4, A5, C1, C2),
- 5.7.79. U86 sin nombre
- 5.7.82. U89 - Barrio Parque General Belgrano

Artículo 8.2.2: Siempre que se proyecte la localización, ampliación y redistribución de usos en alguno de los siguientes artículos del Título 7 del CUr:

- 7.2.3. Urbanizaciones Futuras (UF)
- 7.2.4. Urbanización Parque (UP)
- 7.2.5. Parques Metropolitanos
- 7.2.6. Áreas de Reserva Ecológica (ARE)
- 7.2.10 Disposiciones Particulares para Usos Singulares
- 7.2.11 Áreas de Renovación Urbana
 - 7.2.11.1 Áreas de Renovación Urbana Generales
 - 7.2.11.2 Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)
 - 7.2.11.3. Áreas Bajo Viaductos de Autopistas Urbana
- 7.2.12 Área de Renovación Urbana Riachuelo
- 7.2.14 Áreas Bajo Viaductos Ferroviarios y Bajo Viaducto en sectores de Estaciones Ferroviarias

Artículo 8.2.3: Actividades productivas o industriales emplazadas en Área de Baja Mixtura de Usos 1 según el artículo 3.11 del CUr o en Áreas Especiales Individualizadas de acuerdo a lo establecido en el Art. 3º del Decreto 86/2019.

Artículo 8.3. - Según el inmueble:

- 8.3.1. Cuando se proyecten usos y localización de anuncios publicitarios, marquesinas y toldos en Inmuebles sujetos a protección especial edilicia, y que no involucren obras dentro del Inmueble.

8.3.2. Cuando se soliciten excepciones a los requerimientos de estacionamiento vehicular o de carga y descarga y/o ascenso y descenso de pacientes, en inmuebles sujetos a protección especial edilicia de acuerdo con el Art. 3.14.8 del CUr, y que no involucren obras dentro del Inmueble.

Artículo 8.4 - Otros casos.

Art. 8.4.1. Permiso de localización y ampliación de Usos no conforme.

Art. 8.4.2. Usos que aplican instrumentos de desarrollo territorial.

Art. 8.4.3. Asimilación de aquellos usos que no estén regulados dentro de las Categorías, Descripciones o Rubros del Cuadro de Usos del Suelo. 3.3 (Según artículo 3.3.2), y no se encuentren asimilados en el anexo I del Decreto N° 87/19 o en el Anexo I de la Disposición N° 1487-DGIUR/22 o la normativa que en el futuro la reemplace.

Art. 8.4.4. Ampliación de Club de Barrio en áreas especiales APH y U.

Art. 8.4.5. Usos asociados y emplazados en Polos Productivos.

Art. 8.4.6. Los siguientes artículos del Título 5 del Anexo II del CUr:

Art. 5.1.1. Deslinde

Art. 5.1.2. Adecuación

Introducción de Título 3 Áreas de Protección Histórica (APH) del Anexo II del CUr, consulta por adecuación de usos.

Artículo 8.5 - Documentación Obligatoria:

- Memoria descriptiva detallando la localización, los usos propuestos, balance de superficies cubierta, semicubierta y descubierta. Las actividades a desarrollar, horario de funcionamiento, descripción general del inmueble. Descripción del entorno inmediato respecto de los usos predominantes, densidades y afluencias de transporte público.
- Plano de propuesta con plantas, vistas, cortes y balance de superficies (en formato .dwf).
- Relevamiento fotográfico de la cuadra.
- Comprobante de Pago de Consulta.
- Términos y Condiciones.

Artículo 8.6 - Documentación Adicional:

- Plano de obra antecedente: Plano de registro otorgado por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), para los casos de usos no conformes. Y/o plano de Aguas Argentinas (AySA) y/o Plano de mensura, para edificios catalogados.
- Plano Adicional para Visado de Anuncio publicitario, marquesina y/o Toldo.
- Certificado de de Habilitación Anterior y/o Disposición Vigente, para los casos de ampliación de usos.
- Documentación que acredite titularidad de Dominio.
- Reglamento de Copropiedad.

Artículo 9 - Visado de anuncio Publicitario (Frontal, saliente) marquesina y/o toldos

La Gerencia Operativa de Usos del Suelo dependiente de la DGIUR, estudiará el impacto en la vía pública de la localización de anuncios publicitarios, marquesinas y toldos en aquellas áreas especiales individualizadas, de acuerdo a lo previsto en el art. 2.4 Consulta al Organismo Competente del Código Urbanístico.

El presente visado será requisito para iniciar el trámite de “Permiso (Solicitud - Renovación) de Anuncio Publicitario (Frontal, saliente, marquesina, toldo, estructura s/t, medianera, telón publicitario, columna publicitaria)” ante la Dirección General de Conservación del Paisaje Urbano, cuyas solicitudes tengan las siguientes características y no posean visado vigente al momento de la caratulación.

Artículo 9.1 Siempre que se solicite la localización de anuncios publicitarios, marquesinas y/o toldos, en inmuebles no catalogados, dentro de las siguientes Áreas Especiales Individualizadas del Anexo II del CUR:

Artículo 9.1.1 Área de Protección Histórica Específica (APH):

3.7.1. APH1

3.7.3. APH3 - Ámbito Grand Bourg y Palermo Chico

3.7.4. APH4 - Entorno Estación Belgrano “R”

3.7.5. APH5 - Ámbito Iglesia Santa Felicitas

3.7.6. APH6 - Ámbito Basílica Sagrado Corazón

3.7.7. APH7 - Ámbito Estación Hipólito Yrigoyen y Viaducto del Ferrocarril General Roca

3.7.13. APH14 - Ámbito Recoleta

3.7.15. APH16 - Pasajes Rivarola y La Piedad y su entorno

3.7.21. APH22 - Plaza Belgrano y entorno

3.7.27. APH30 – Av. Alvear y su entorno

3.7.28. APH31 – Entorno Plaza Lavalle

3.7.33. APH44 - Barrancas de Belgrano

3.7.36. APH48- Estación Coghlan y entorno

3.7.37. APH50- Avenida Callao

3.7.38. APH51 - Catedral al Norte

Artículo 9.1.2 Áreas de Arquitectura Especial (AE)

4.1.3. AE3 – Av. Pte. Roque Sáenz Peña y Pte. Julio A. Roca

4.1.4. AE4 – Circuito de interés turístico La Boca

4.1.5. AE6 – Plaza Congreso

4.1.6. AE8 – Plaza de Mayo

4.1.8. AE13 – Aceras cubiertas con pórticos

4.1.9. AE14 - Tramo Avenidas Paseo Colón, Leandro N. Alem y Del Libertador entre Av. Brasil y calle Eduardo Schiaffino

4.1.11. AE17 – Pasajes de Palermo Viejo, Villa Alvear

4.1.14. AE20 – Entorno Centro Judicial

4.1.15. AE21 – Pasaje Volta

4.1.16. AE22 – Pasaje Bollini

4.1.17. AE23 – Pasaje Convención

Artículo 9.2 Siempre que se solicite la localización, de anuncios publicitarios, marquesinas y toldos, en Inmuebles sujetos a protección especial edilicia, y que no involucren obras dentro del Inmueble.

En aquellos casos que se presenten usos que no se encuentren consignados como “Permitidos” o que se requiera consulta al Consejo, y no presenten “Disposición” vigente al momento de la caratulación de este trámite, se deberá realizar una “Consulta de Usos del Suelo”.

Artículo 9.3 Documentación Obligatoria:

- Declaración Jurada del interesado.
- Plano de Visado de Publicidad y/o Toldo, que incluya: plantas, vistas, cortes (en formato .dwf).
- Relevamiento fotográfico de la/las fachadas
- Relevamiento fotográfico de la/las fachadas linderas
- Comprobante de Pago de Consulta.

Artículo 9.4 - Documentación Adicional:

- Disposición Vigente, para los casos de usos no consignados como permitidos o con consulta al consejo.
- Documentación que acredite titularidad de Dominio.
- Reglamento de Copropiedad.

Artículo 10 - Consulta de emplazamiento de estructuras soportes de antenas:

Las solicitudes de localización de estructuras soporte de antenas de radio y/o televisión, telefonía móvil celular, radiocomunicaciones, campo de antenas y equipos de transmisión, deben acreditar el uso de tecnología y la adopción de técnicas y recaudos necesarios para minimizar el impacto visual y medioambiental de las mismas, de acuerdo con las previsiones del artículo 28 de la Constitución de la Ciudad.

La Gerencia Operativa de Usos del Suelo dependiente de la DGIUR, podrá requerir al solicitante una modificación y/o adecuación de los criterios, técnicas y tipologías que haya propuesto para la localización de la estructura soporte de antena, con el objeto de lograr una mayor adaptación al entorno y mitigación del impacto visual de la misma.

Reservando la intervención del Consejo del Plan Urbano Ambiental en los casos que corresponda, realizará el estudio técnico pertinente y vinculará un Informe Técnico con sus anexos embebidos, si los hubiere. La DGIUR dictará el acto administrativo correspondiente, pudiendo denegar aquellas solicitudes que no den cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 3.19 del Código Urbanístico.

Artículo 10.1 - Documentación Obligatoria:

- Documentación que acredite la titularidad del dominio (título de propiedad o contrato de locación vigente) certificado ante escribano.
- Constancia de Ingresos Brutos.
- Constancia de CUIT.
- Certificado de Consulta de Registro Catastral (escaneado).
- Solicitud de permiso y ancho de calle.
- Autorización de Fuerza Aérea Argentina.
- Autorización de organismos competentes en comunicaciones del Gobierno Nacional.
- Detalle específico del sitio autorizado por la Comisión Nacional de Comunicaciones.
- Memoria descriptiva de los equipos a instalar según Acuerdo N° 328-CPUAM-2009.
- Determinar tipología, cantidades y altura de las mismas.
- Trazado de LFI y LIB verificando la ubicación de los equipos. En caso de ser una manzana atípica, se deberá cargar copia de la LFI particularizada.
- Corte del edificio declarando la altura del edificio y de los equipos.
- Planta de azotea determinando la ubicación de las estructuras de antenas y, en el caso de requerirlo, la ubicación de los equipos o shelters.
- Establecer distancias a líneas oficiales y a ejes divisorios de predio (en escala razonable) ***Este documento es obligatorio para la presentación del trámite, está habilitado para subir en el paso 2 dentro de documentación adicional, dependiendo de si el formato es DWF o PDF.*

Artículo 10.2 - Documentación Adicional:

- De tratarse de un inmueble subdividido por el Régimen de Propiedad Horizontal, deberá presentarse el correspondiente Reglamento de Copropiedad certificado ante escribano.
- Si el interesado fuera Persona Jurídica deberá presentar el correspondiente Estatuto Social certificado ante escribano.
- De ser un edificio protegido, relevamiento fotográfico del edificio y su entorno remarcando la parcela en cuestión.

Artículo 11 - Tarifaria

Todos los trámites que se inicien ante la Dirección General de Interpretación Urbanística se regirán por la Ley Tarifaria vigente al momento de la caratulación del expediente; en la mencionada Ley se establece la tarifa correspondiente a cada trámite y/o, en caso de corresponder, la gratuidad del mismo.

Artículo 12 - Continuidad de la tramitación, Intimación y Guarda

Presentada la documentación y cumplidos los recaudos exigidos, la Gerencia Operativa competente procederá al análisis de la petición. En el supuesto que existan irregularidades o no se encuentren satisfechos los requisitos establecidos para el trámite, se solicitará al interesado completar la documentación o subsanar aquella presentada. En su caso, la Gerencia Operativa procederá a abrir la subsanación del expediente a los fines indicados. El solicitante deberá cumplimentar la requisitoria en plazo de Ley, bajo apercibimiento de declarar la caducidad del procedimiento Habiéndose subsanado el trámite, o ante ausencia de observaciones, la Gerencia Operativa interviniente emitirá un Dictamen técnico o Informe Técnico Anexo, según corresponda.

Cumplida la intervención técnica, la Dirección General de Interpretación Urbanística en uso de las facultades que le son propias, emitirá la pertinente Disposición, donde desde el punto de vista urbanístico y/o patrimonial, resolverá la petición formulada por el interesado. El acto administrativo contendrá las consideraciones tomadas para la decisión, y según su caso, el Informe Técnico Anexo formará parte integral de la Disposición.

Dispuesto el acto, se procederá a su notificación y publicación en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires. A partir de su notificación, el interesado tendrá expeditas las vías recursivas, en caso de así considerarlo.

Las observaciones formuladas por las Gerencias Operativas dependientes de la Dirección General de Interpretación Urbanística o por la citada Dirección General, una vez que hayan transcurridos los plazos dispuestos por Artículo 22, inciso e), punto 9 de la Ley de Procedimientos Administrativos (DNU N° 1.510/1997, texto consolidado por Ley N° 6.588/2022) sin que el interesado haya subsanado e incorporado la documentación solicitada, la Dirección General procederá al dictado del acto administrativo que declare la caducidad del procedimiento administrativo pertinente.

Finalizado el trámite por acto administrativo o por caducidad del procedimiento, se procederá al archivo de las actuaciones.