

Protección Patrimonial e Identidad

titulo 9 CUR

una nueva mirada para la ciudad antigua.

Construimos hoy lo que mañana será ciudad antigua también...

QUE VIMOS

EN TALLERES ANTERIORES.....



Todo lo que
no sabias de
CUR

12/12/2023

12/12/2023

GENERALIDADES:

Un pantallazo de todo los temas CUR que nos impactan en la gestión de mensuras-



28/05/2024

ALGUNOS CASOS

APLICACION:

Temas mas específicos en OCHAVAS, Tratamiento de espacio Publico, Modificación Estado parcelario. Áreas especiales.

Protección Patrimonial e Identidad
titulo 9 CUR

una nueva mirada para la ciudad antigua.

Construimos hoy lo que mañana será ciudad antigua también....

HOY

PATRIMONIO HISTORICO

Protección

Patrimonio cultural e histórico de la ciudad art 14 y 27 de la constitución de la ciudad y 41 de la nacional.

BIENES

Cosa que puede ser susceptible de apropiación. Se incluyen todas las cosas o elementos patrimoniales, corporales e incorporeales, susceptibles de adquisición y transmisión

[RAE]

CULTURAL

Herencia cultural propia del pasado de una comunidad, viva en la actualidad, y que se transmite a las generaciones presentes y futuras.

PATRIMONIO

patri ('padre') +
monium ('recibido') =

«lo recibido por línea paterna»

[LATÍN]

COLECTIVO

ARQUITECTONICO

Edificio, conjunto de edificios o las ruinas de un edificio o de un conjunto de edificios que, con el paso del tiempo, han adquirido un valor mayor al originalmente asignado y que va más allá del encargo original.



[fuente de imagen](#)

FORMAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN CABA



[fuente de imagen](#)

Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos

Declaratorias a nivel nacional – MHN

Declaratorias bajo Ley 1227 (Cultura CABA)

Plan Urbano Ambiental Ley 2930/2008 (PUAM)

Áreas de Protección Histórica (CUR)

Catalogación de inmuebles (CUR)

Código Urbanístico

LEY 6099

242paginas

Título 1. Generalidades, Principios y Definiciones

Título 2. Certificados y trámites

Título 3. Normas de uso del suelo

Título 4. Cesiones De Espacio Público, Parcelamiento y Apertura De Vías Pública

Título 5. Sistema de Movilidad

Título 6. Normas de Edificabilidad

Título 7. Lineamientos del Hábitat

Título 8. Reurbanización e Integración Socio-Urbana

Título 9. Protección Patrimonial e Identidad

Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística-

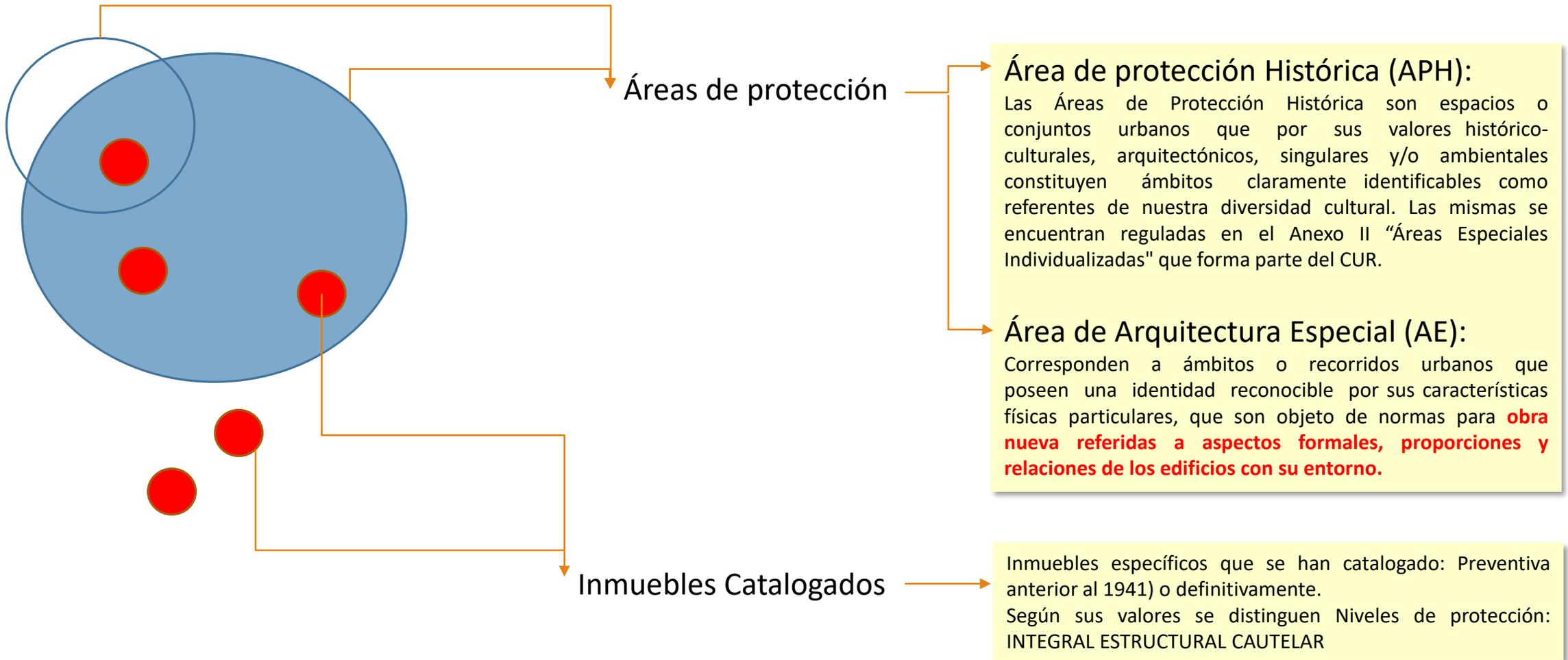
PAG 217

9.1. Obligación de Proteger

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes, considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios



TIPOS DE PROTECCION



REPASO

9.1.3.1 Protección General.

9.1.3.2 Protección Especial.

9.1.3.2.1 Protección Especial Ambiental: 3 niveles (carácter Público)

9.1.3.2.2 Protección Especial Edilicia

Protección integral: edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico-cultural y/o arquitectónico los han constituido en hitos urbanos, que los hacen merecedores de una protección integral. (*Teatro Colón*).

Protección estructural: edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico-cultural, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. (*Facultad de Ingeniería de la UBA de Las Heras y Azcuénaga*).

Protección cautelar: edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. (*Avda. Libertador 3080*).

CUR ANEXO II

AREAS ESPECIALES INDIVIDUALIZADAS



1. URBANIZACIONES SINGULARES



1.a. BARRIOS PLANIFICADOS



2. PARQUES Y EQUIPAMIENTOS



3. ÁMBITOS



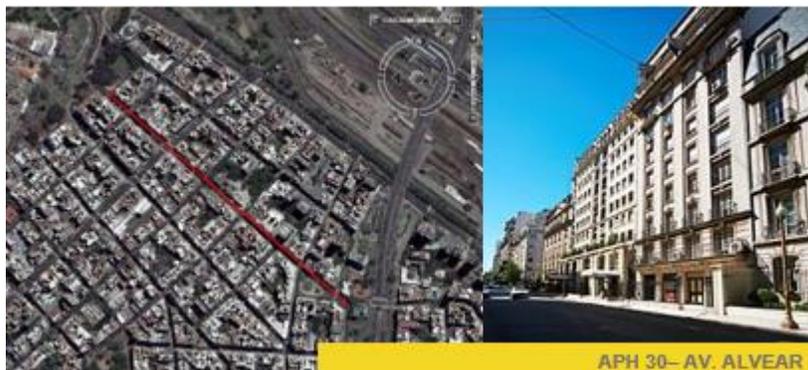
4. EJES Y CORREDORES



5. CASCOS FUNDACIONALES



UP / APH 2 – PARQUE 3 DE FEBRERO



APH 15 – CASCO HISTORICO FLORES

ALGUNOS ASPECTOS MUY IMPORTANTES A TENER EN CUENTA

ANTES DE MH

GRADOS DE INTERVENSION EDILICIA

Depende del nivel de protección

- CRITERIOS de intervención en inmuebles adyacentes.
- Incentivos para inmuebles catalogados.
- Sanciones para demolición de catalogados.

OJO CEP
DEMOLICION

GETSION DEL MH /M

MENSURAS HORIZONTALES:

En el circuito de MH si en PO no figura que se estudio en APH se envía al área DGIUR en consulta. Por ejemplo con planos antecedentes Plano AYSA O muy viejo anteriores 2000.

MENSURAS CON MODIFICACION DEL ESTADO PARCELARIO: FRACCIONAMIENTO Y UNIFICAC O REDIST

MENSURA PARCIAL:

Se envía **siempre**, en las APH, o edificios catalogados catalogado.

Casos en que se trate de **DESESTIMADOS** o no figura en la **BASE**

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

1 APH16) Carácter: El área abarca el conjunto que forman los pasajes Rivarola y La Piedad cuya fisonomía singular en el contexto de la cuadrícula de Buenos Aires obliga a asegurar su protección. La homogeneidad edilicia de ambos pasajes, así como las cualidades arquitectónicas y ambientales que lo caracterizan, creando ámbitos silenciosos en el contexto de un área céntrica, contribuyen a asegurar la calidad de vida de la población.

2 APH16) Delimitación: Polígono que figura en el Plano N° 3.7.15 a)

3 APH16) Parcelamiento: Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta mil (1.000) m² de superficie.

4 APH16) Obligación de Proteger:

4.1 APH16) Protección Especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.15 b) y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16 que se encuentra en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico.

4.1.1 APH16) Protección edilicia

4.1.1.1 APH16) Normas para Predios Catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E), Cautelares (C) y Ambientales (A).

4.1.1.2 APH16) Normas para Predios no Catalogados: Los predios del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH16, se regirán por:

1. Se permiten basamentos, edificios entre medianeras y edificios de perímetro semilibre.

a) Basamentos:

H máxima: siete (7) metros por encima de la cota de parcela.

Área edificable: Podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. según las normas de edificabilidad



Manos a la obra



Manos
a la obra

Conozcamos casos de buenas prácticas

CASO PEDERNERA 50

APH GENERAL

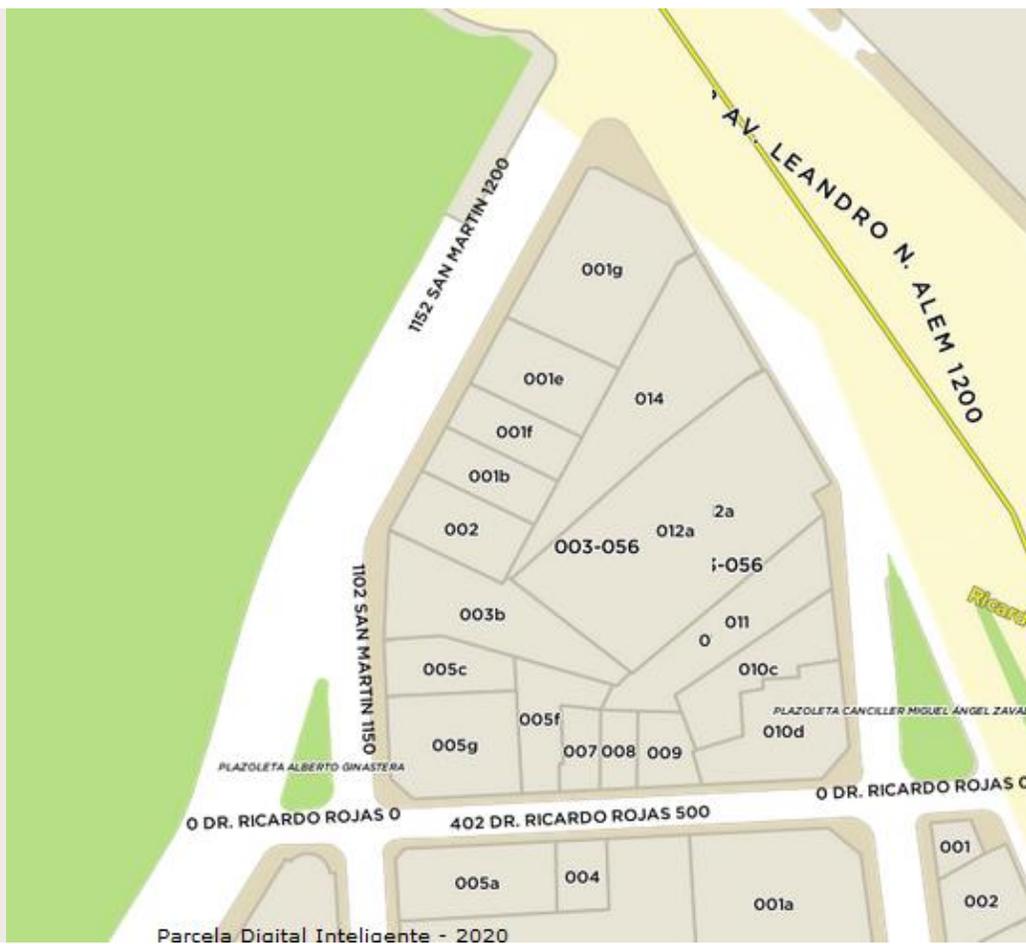
NOTAS.CAAP			
BASE DE ORIGEN	APH	S-M-P	048-109B-001g
APH N Y NOMBRE	015 - CASCO HISTÓRICO DE FLORES	S-M-P OBSERVACIONES	UNIFICACION 001A, 001C, 001D, 001E, 001F Y 010
DENOMINACION		DIRECCION PRINCIPAL	GENERAL GERONIMO ESPEJO 2478
PROTECCION	APH	DIRECCION SECUNDARIA	PEDERNERA 50.52.54.56.58
CATALOGACION / NIVEL de PROTECCION	GENERAL	DIRECCION 3	SALALA 59.63.69
OBSERVACIONES		DIRECCION 4	
ESTADO	CPU/CUr	ACTUACION	EX 1440-D-08
ORIGEN		OBSERVACION ACTUACION	CPU LEY 449 09/10/2000 BO 1044 - FIGURA EN APARTADO 5.4.12.15 CASCO HISTORICO DE FLORES EX 23171/2002
CAAP		MENSAJE	
CAT. PREV. RESOLUCION Nro		LEY INICIAL FECHA	04/12/2008
CAT. PREV. BOLETIN OFICIAL Nro		LEY INICIAL BOLETIN OFICIAL Nro	3107 30/01/09



CASO SAN MARTIN 1137

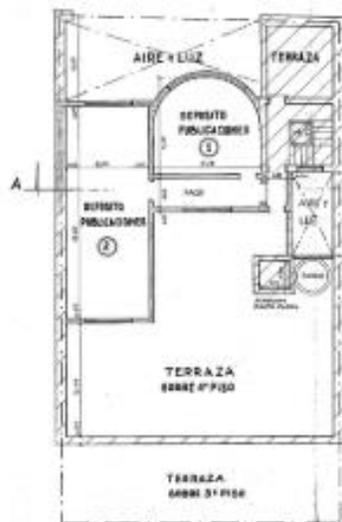
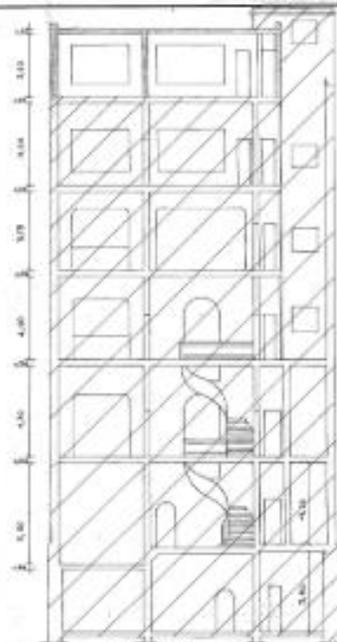
APH singular cautelar

NOTAS.CAAP			
BASE DE ORIGEN	APH	S-M-P	003-056-002
APH N Y NOMBRE	038 - ENTORNO PLAZA SAN MARTIN, PLAZA FUERZA AÁ%oREA Y MUSEO FERRO	S-M-P OBSERVACIONES	
DENOMINACION		DIRECCION PRINCIPAL	SAN MARTIN 1137
PROTECCION	APH	DIRECCION SECUNDARIA	
CATALOGACION / NIVEL de PROTECCION	CAUTELAR	DIRECCION 3	
OBSERVACIONES		DIRECCION 4	
ESTADO	LEY FIRME	ACTUACION	EX 2134/2004 - EX 669/J/11
ORIGEN		OBSERVACION ACTUACION	5.4.13 NUEVOS APH (NUMERO 2)
CAAP		MENSAJE	
CAT. PREV. RESOLUCION Nro		LEY INICIAL FECHA	15/11/2012
CAT. PREV. BOLETIN OFICIAL Nro		LEY INICIAL BOLETIN OFICIAL Nro	4051 07/12/12
AUDIENCIA FECHA		LEY FIRME FECHA	27/06/2013
AUDIENCIA BOLETIN OFICIAL Nro		LEY FIRME BOLETIN OFICIAL Nro	4379 16/04/2014
CPU		LEY FIRME N	4610
LEY 3056	NO		





FRONTE



1º PISO

LAPILLA DE BARRIDO Y VENTILACION

NIVEL	ANCHO	ALTO	ANCHO DE BARRIDO	CANTIDAD			VENTILACION			OBSERVACIONES
				AREA	PERIMETRO	ANCHO	AREA	PERIMETRO	ANCHO	
1	5.15	5.30	0.15	0.77	0.58	1/4	8.40	2.30		
2	5.15	5.30	0.15	0.77	0.58	1/4	8.40	2.30		
3	5.15	5.30	0.15	0.77	0.58	1/4	8.40	2.30		

PLANTA DE LOSAS

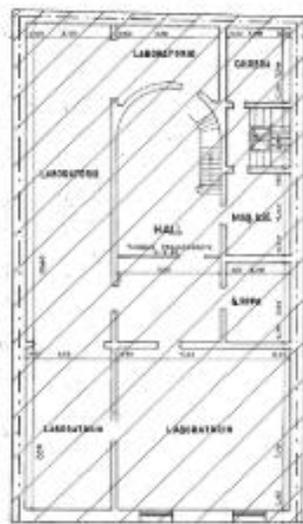
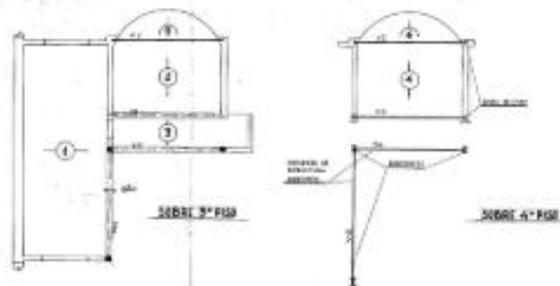
NIVEL	ANCHO	ALTO	ANCHO DE LOSA	CANTIDAD	COEF.
1	5.15	5.30	0.15	0.77	1.15
2	5.15	5.30	0.15	0.77	1.15
3	5.15	5.30	0.15	0.77	1.15
4	5.15	5.30	0.15	0.77	1.15
5	5.15	5.30	0.15	0.77	1.15
6	5.15	5.30	0.15	0.77	1.15

TIPO DE ENTIBADO

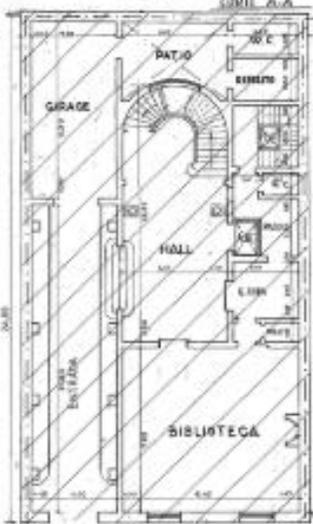
Entibado completo 2

VIGAS DE BARRIDO ADMIS.

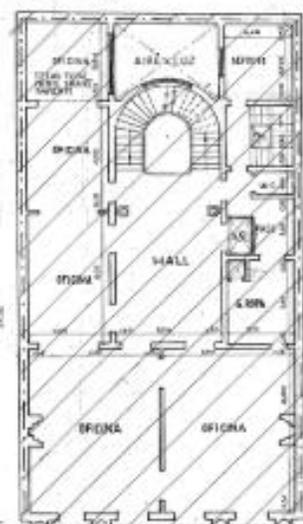
NIVEL	ANCHO	ALTO	BARRIDOS en 1			BARRIDOS en 2			BARRIDOS en 3			OBS.
			A	B	C	A	B	C	A	B	C	
1	5.15	5.30	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	
2	5.15	5.30	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	
3	5.15	5.30	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	
4	5.15	5.30	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	
5	5.15	5.30	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	
6	5.15	5.30	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	3.40	5.40	5.40	



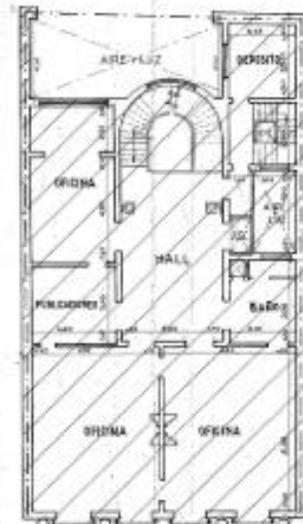
SUB-SUELO



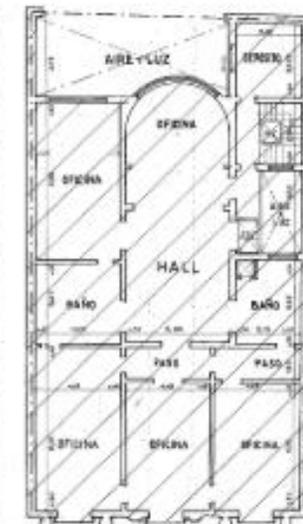
PLANTA BAJA



1º PISO



2º PISO



3º PISO



4º PISO

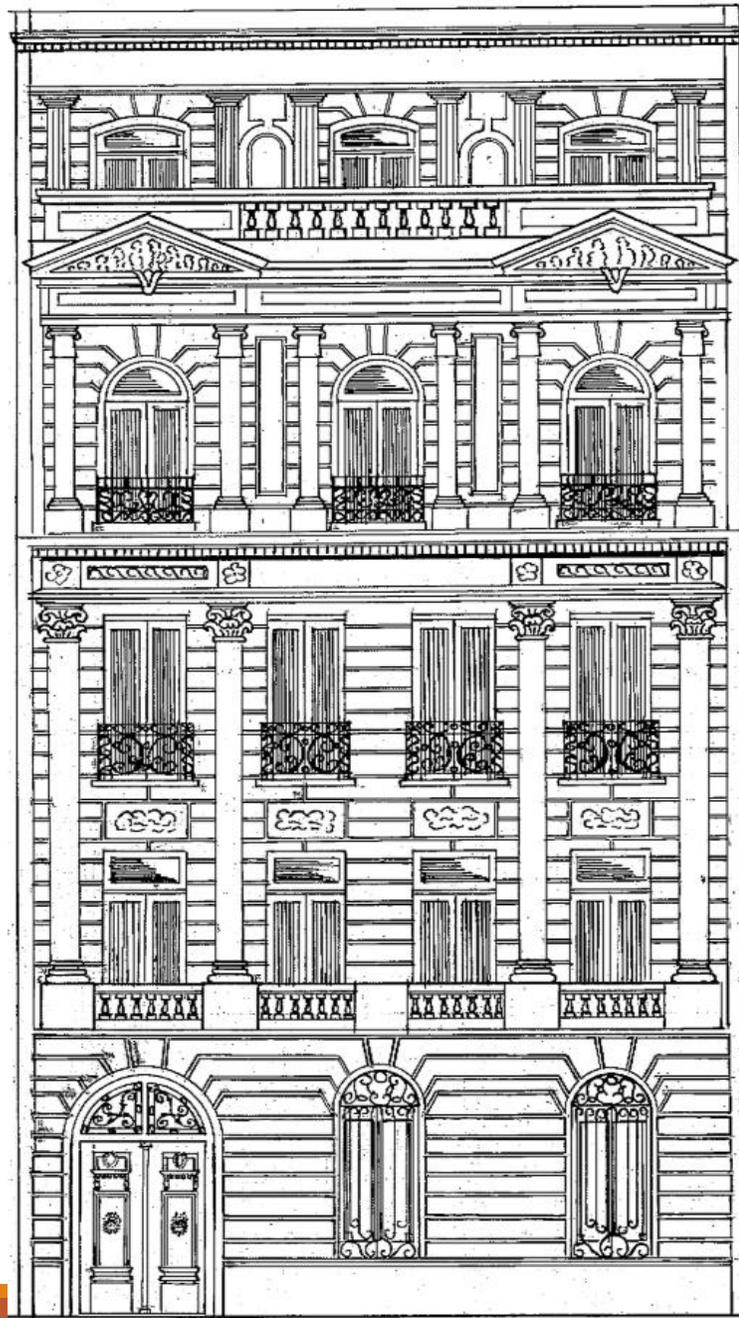
BARTON DE CONTRIBUCION TERRITORIAL

PLANO CONFORME A OBRA
 PROPIEDAD DEL
INSTITUTO DEL CEMENTO PORTLAND ARGENTINO
 CALLE SAN MARTIN N° 1137
 ESCALA 1:100

REGISTRACION
REGISTRO

LIBERACION
 1912/1913

CONFORME



PARTIDA DE CONTRIBUCION TERRITORIAL

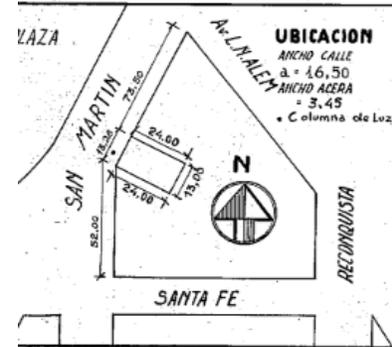
PLANO CONFORME A OBRA
PROPIEDAD DEL

33

INSTITUTO DEL CEMENTO PORTLAND ARGENTINO

CALLE SAN MARTIN N° 1137

ESCALA 1:100



ZONIFICACION

R 5 H 13 A 2 M 1

SUPERFICIE DEL TERRENO : m² 315,36
 SUPERFICIE CUBIERTA : m² 1681,36
 SUPERFICIE A CONSTRUIR : m² 97,30
 SUPERFICIE LIBRE : m² 15,50

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE LA FINCA O LOCALES ...

[Signature]

FIRMA DEL PROPIETARIO

DOMICILIO: SAN MARTIN N° 1137

FIRMA DEL DIRECTOR

DOMICILIO: MATR:

[Signature]

FIRMA DEL CONSTRUCTOR

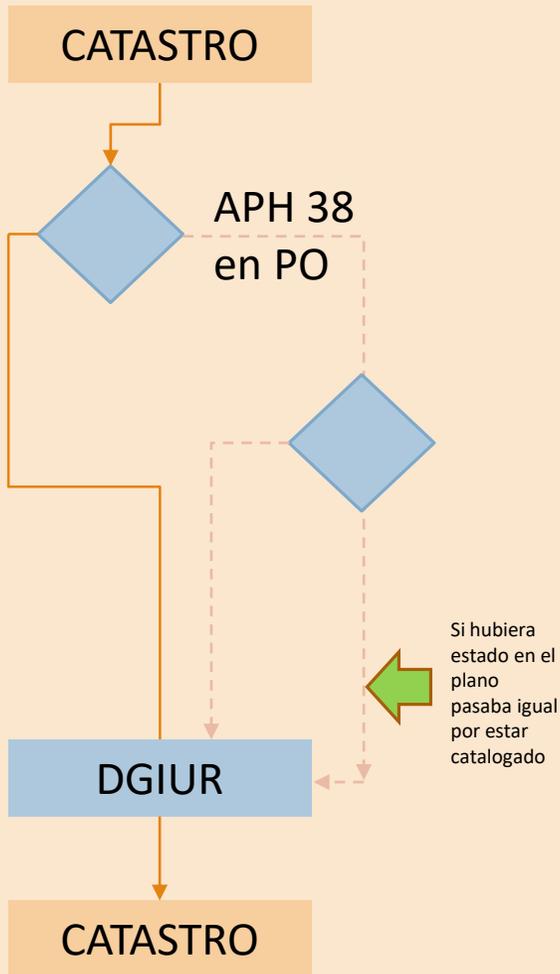
DOMICILIO: SAN MARTIN N° 1137 MATR: 16664 1° Cat

CONFORME

[Signature]

28/10/08

SECRETARIA LOCAL DE
 IFE 2023 27055501 151 A B X - D G R O C



03-056-002

San Martín 1137
 APH 38 - Entorno Plaza San Martín, Plaza Fuerza Aérea y Museo Ferroviario
 2004
 Nivel de protección: cautelara.



CASO PERU 562

NOTAS.CAAP			
BASE DE ORIGEN	APH	S-M-P	002-030-012a
APH N Y NOMBRE	001 - SAN TELMO - AV DE MAYO	S-M-P OBSERVACIONES	
DENOMINACION		DIRECCION PRINCIPAL	PERU 562.566.568
PROTECCION	APH	DIRECCION SECUNDARIA	
CATALOGACION / NIVEL de PROTECCION	ESTRUCTURAL	DIRECCION 3	
OBSERVACIONES		DIRECCION 4	
ESTADO	CPU/CUr	ACTUACION	
ORIGEN		OBSERVACION ACTUACION	
CAAP		MENSAJE	
CAT. PREV. RESOLUCION Nro		LEY INICIAL FECHA	
CAT. PREV. BOLETIN OFICIAL Nro		LEY INICIAL BOLETIN OFICIAL Nro	
AUDIENCIA FECHA		LEY FIRME FECHA	
AUDIENCIA BOLETIN OFICIAL Nro		LEY FIRME BOLETIN OFICIAL Nro	
CPU	SI	LEY FIRME N	
LEY 3056	NO		





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

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Providencia

Número: PV-2022-35428017-GCABA-DGIUR

Buenos Aires, Lunes 3 de Octubre de 2022

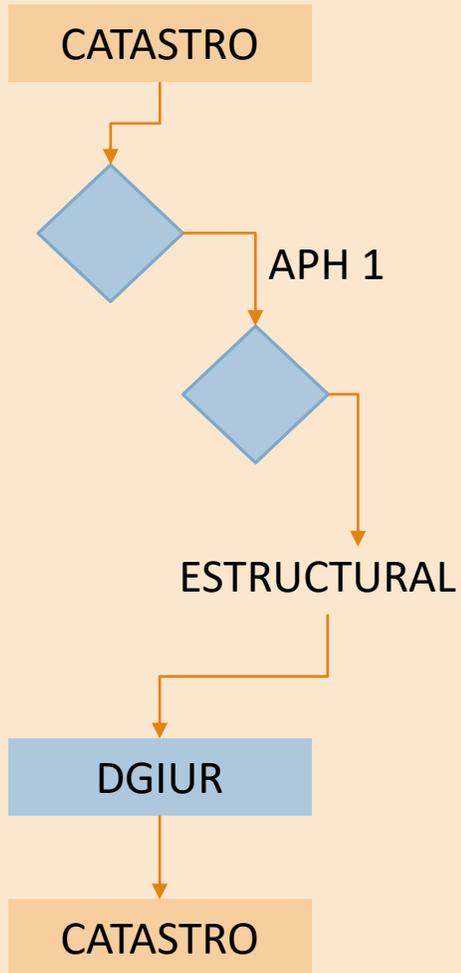
Referencia: EX-2018-26221539- -MGEYA-DGROC

DIRECCIÓN GENERAL REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO (DGROC)

En virtud de lo solicitado mediante IF-2022-31482159-GCABA-DGROC, sobre consulta a esta DGIUR sobre visita al inmueble PERU 562, ha tomado intervención la Gerencia Operativa Patrimonio Arquitectónico y Urbano en el IF-2022-32731581-GCABA-DGIUR, entendiéndose que *“no se afectan las características arquitectónicas y estilísticas del edificio que propiciaron su catalogación (art. 9.1.3.2.2 del CUr) por lo que se considera factible acceder al visado.”*

Compartiendo el criterio allí vertido, se remiten los presentes actuados para su conocimiento y en prosecución del trámite.

Sin otro particular, saluda a Ud. atentamente,



6.4.4.2 Espacio Urbano

j) El espacio de retiro lateral y según art. 9.1.4.2 en parcelas adyacentes a edificios con protección integral o estructural.

Transferencia de la capacidad constructiva:

Leer también: <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/las-transferencias-de-capacidades-constructivas-en-el-derecho-argentino/>

La obligación legal de no edificar a mayor altura que la señalada por la autoridad administrativa, fundada en motivos de interés general, constituye, sin duda, una mera restricción impuesta a la propiedad privada.

los derechos adquiridos a la constructividad potencial de los predios se reconocen a partir de la aprobación de los planos y, en un caso, a partir de la presentación de los mismos. Entonces, volviendo a la pregunta inicial (¿qué se transfiere en las TCC?), podemos afirmar que el propietario del bien catalogado que ni siquiera ha presentado un proyecto de obra para adquirir la edificabilidad no tiene derecho adquirido a la edificabilidad del predio. En consecuencia, ¿cómo puede transferir aquello a lo que no tiene derecho adquirido?



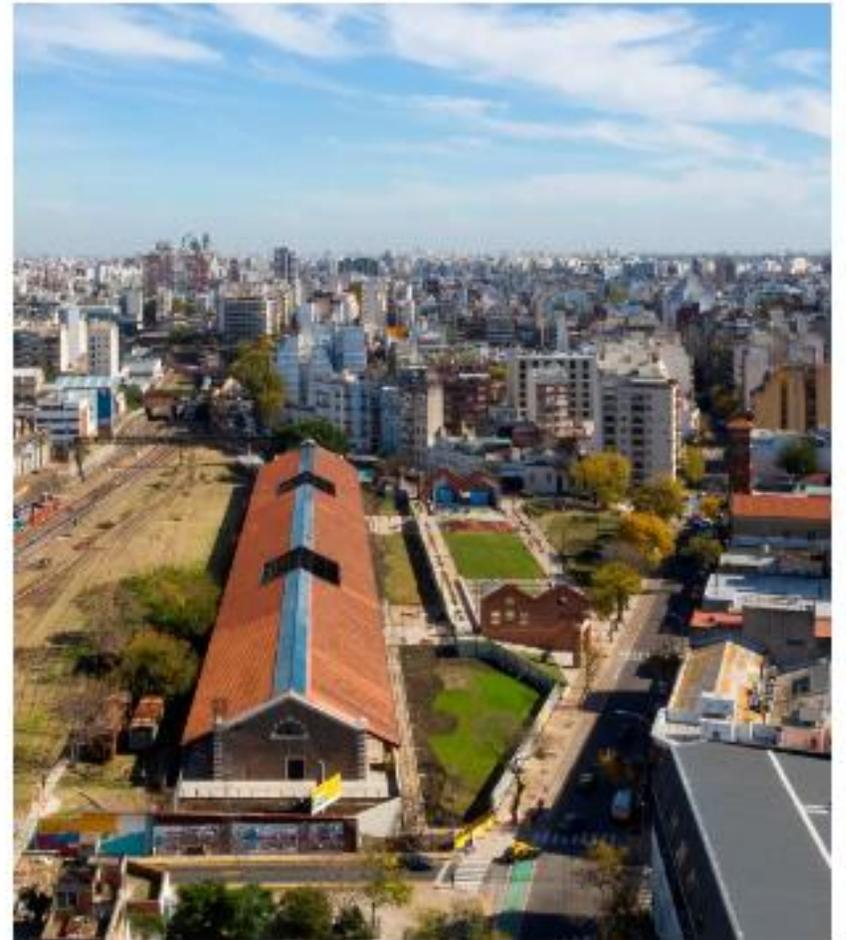
OBSEQUIO



Ejemplar impreso obsequio de DGIUR a la Biblioteca del CPA

▶ **Descarga de ejemplar virtual**

<https://buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/guia-de-buenas-practicas-para-realizar-intervenciones-en-inmuebles-de-valor-patrimonial>



**GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS
INTERVENCIONES EN INMUEBLES DE
VALOR PATRIMONIAL**

En tal sentido cabe preguntarse en Argentina: ¿cómo y cuanta edificabilidad se transfiere, si aún no se la ha adquirido, si aún no integra el patrimonio del supuesto cedente? ¿Es posible vender lo que aún no es propio? En términos jurídicos podríamos preguntarnos: ¿cuál es la naturaleza jurídica de las TCC, si en verdad los propietarios no pueden vender lo que aún no se ha patrimonializado?

Ejemplo de transferencia de capacidad constructiva
http://www.ciudadyderechos.org.ar/derechos_basicos_l.php?id=319&id2=489&id3=1904

<https://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/m2/10-1364-2008-02-16.html>