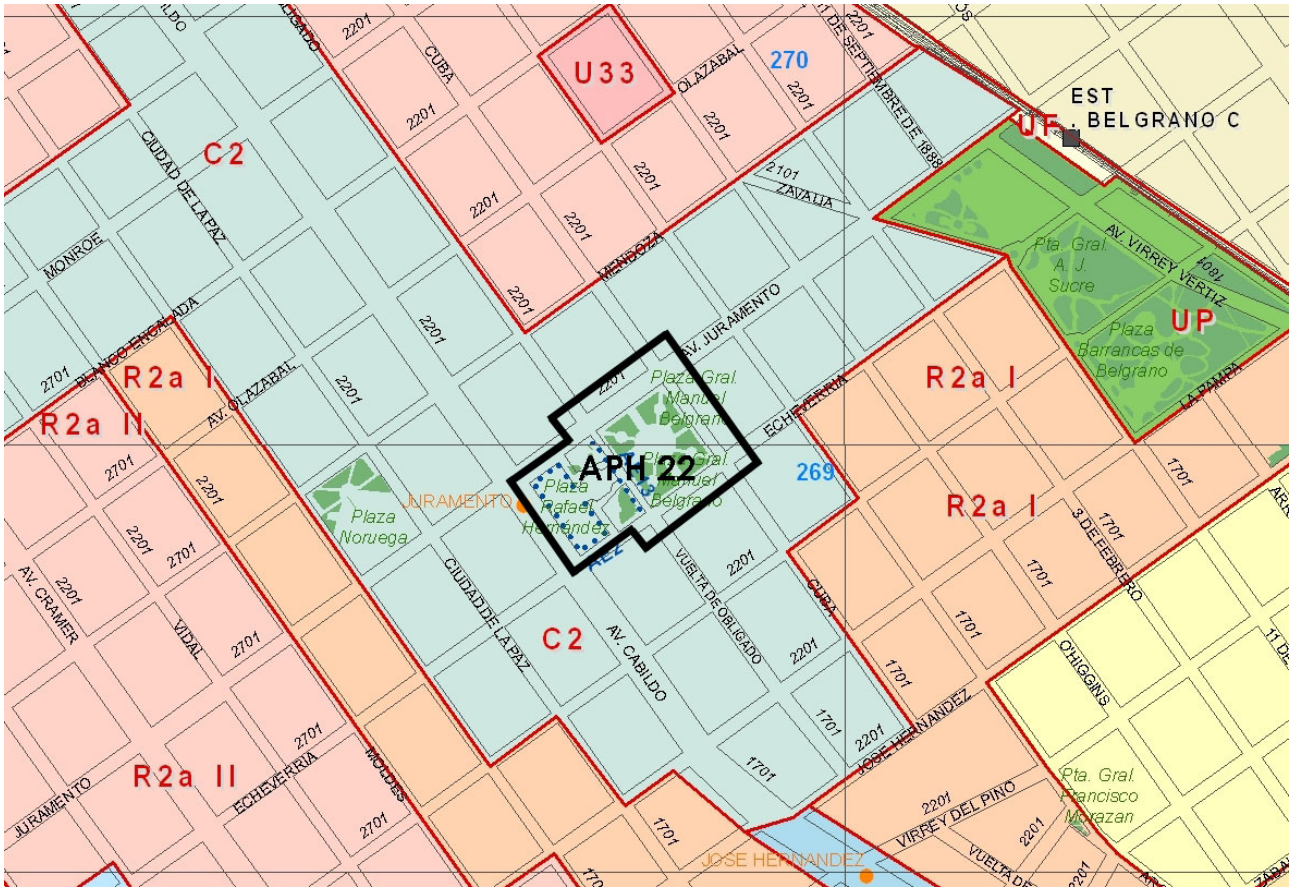
areté
en Proyectos Inmobiliarios

LEY 3.589 - APH 22 PLAZA BELGRANO Y ENTORNO



Buenos Aires, 07 de octubre de 2010.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1°.- Incorpórase el parágrafo 5.4.12.22 Distrito APH 22 “Plaza Belgrano y entorno”, al Artículo 5.4.12 “ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA APH” del Capítulo 5.4. “NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO” (A.D.610.19) del Código de Planeamiento Urbano, referido al polígono delimitado por el eje de la Av. Cabildo en su intersección con el eje de la Av. Juramento, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 14a, de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Vuelta de Obligado, por esta línea hasta la prolongación virtual de la línea de fondo de la Parcela 2a de la Manzana 11, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a las calles Vuelta de Obligado y Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 15, de la Manzana 18, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cuba de la Manzana 17, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 3d de la Manzana 16, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a las calles Cuba y Echeverría, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Echeverría de la Manzana 9, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 1a de la Manzana 2, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a las calles Vuelta de Obligado y Echeverría, por esta línea hasta la intersección con el eje de la calle Echeverría, por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Cabildo y por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Juramento, con el siguiente texto:

“5.4.12.22 DISTRITO APH 22 Plaza Belgrano y entorno“

1 CARÁCTER

Ámbito con alto significado histórico, rasgos morfológicos particulares y calidad ambiental, en el que se destacan la Plaza Gral. Manuel Belgrano, la Iglesia de la Inmaculada Concepción con sus recovas, los jardines del Museo Larreta y el edificio de líneas clásicas del Museo Sarmiento.

2 DELIMITACIÓN

El Distrito, referido al polígono delimitado por el eje de la Av. Cabildo en su intersección con el eje de la Av. Juramento, por éste hasta la intersección con la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 14a, de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Vuelta de Obligado, por esta línea hasta la prolongación virtual de la línea de fondo de la Parcela 2a de la Manzana 11, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a las calles Vuelta de Obligado y Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 15, de la Manzana 18, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a la Av. Juramento y a la calle Cuba, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Cuba de la Manzana 17, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 3d de la Manzana 16, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a las calles Cuba y Echeverría, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de las parcelas frentistas a la calle Echeverría de la Manzana 9, Sección 25, Circunscripción 16, por esta línea hasta la prolongación virtual de las líneas de fondo de la Parcela 1a de la Manzana 2, Sección 25, Circunscripción 16, frentista a las calles Vuelta de Obligado y Echeverría, por esta línea hasta la intersección con el eje de la calle Echeverría, por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Cabildo y por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Juramento, queda delimitado en el Plano de Zonificación y en el Plano Nº 5.4.12.22a.

3 PARCELAMIENTO

Se admitirá la conformación de nuevas parcelas de hasta 1000 m2 de superficie. No se admite la subdivisión de las parcelas existentes.

4 OBLIGACIÓN DE PROTEGER

4.1 PROTECCIÓN ESPECIAL

Los inmuebles y el espacio público con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano Nº 5.4.12.22b, y en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH22 Plaza Belgrano y entorno”.

4.1.1 PROTECCIÓN EDILICIA

4.1.1.1 NORMAS PARA INMUEBLES CATALOGADOS

En el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 22 Plaza Belgrano y entorno”, del Capítulo 10.3 “Catalogación”, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales (I), Estructurales (E) y Cautelares (C) de acuerdo al Art. 5.4.12. Distrito Áreas de Protección Histórica.

4.1.2 PROTECCIÓN AMBIENTAL

4.1.2.1 PROTECCIÓN AMBIENTAL ÁMBITO CONSOLIDADO

El Organismo de Aplicación sólo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del espacio comprendido en el polígono según se indica en el Plano Nº 5.4.12.22b.

4.1.2.2 GRADOS DE INTERVENCIÓN AMBIENTAL

a) MONUMENTOS

En el “Listado de Monumentos y Piezas escultóricas Distrito APH 22 Plaza Belgrano y entorno” se consignan los elementos protegidos.

Cualquier intervención sobre monumentos y piezas escultóricas deberá ser consultada ante el Organismo de Aplicación.

“LISTADO DE MONUMENTOS Y PIEZAS ESCULTÓRICAS
DISTRITO APH 22 PLAZA BELGRANO Y ENTORNO”

Circ.	Secc.	Manz	Ubicación	Denominación
16	25	10	Plaza Gral. Manuel Belgrano	Monumento a Manuel Belgrano
16	25	10	Plaza Gral. Manuel Belgrano	Las Tres Gracias

b) ACERAS Y CALZADAS

Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas calcáreas y/o graníticas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se mantendrán los empedrados existentes en las calzadas.

c) MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas.

d) TOLDOS

Su diseño respetará la morfología edilicia. Se permiten toldos rebatibles en voladizo, prohibiéndose la colocación de toldos fijos de cualquier naturaleza.

Los toldos podrán construirse dentro de los vanos que cubren, respetando el ritmo y la modulación de los mismos, sin destruir ornamentos ni molduras. Deberán ser de tela, de un único color, sin faldones laterales, con estructura de caños tubulares.

No llevarán anuncio de ningún tipo, sólo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los toldos.

e) PUBLICIDAD

Sólo se permitirán letreros frontales, cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie de la fachada en planta baja. Se indicará el nombre del local y/o rubro de la actividad solamente.

Los letreros podrán ser del tipo de letras sueltas de cajón de no más de33.90 5 cm de espesor con luz de neón incorporada escondida; con letras aplicadas; o de chapa iluminados con letras caladas. Los letreros frontales deberán inscribirse en el ancho de los vanos y no sobresalir del plano que los contiene, sin obstruir aberturas existentes y/o deteriorar molduras, o cualquier otro elemento plástico de la fachada.

Queda prohibido el emplazamiento de letreros en forma saliente y de estructuras publicitarias, así como la instalación de cualquier tipo de publicidad en medianeras y sobre los techos de los edificios comprendidos en este distrito.

Se permitirá colocar anuncios temporarios perpendiculares a la fachada, únicamente en los edificios destinados a museos y a centros culturales. Su colocación deberá ser discontinuada y no podrán disponerse estructuras fijas a tal efecto.

- Norma particular de publicidad para las parcelas de la Manzana 3A, Sección 25, Circunscripción 16, frentistas a la Av. Cabildo.

Área disponible para publicidad: se admiten únicamente letreros frontales a partir de la cota 4 m y hasta los 6 m de altura, medidos desde el nivel de la acera.

f) FORESTACIÓN

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se prohíbe la tala o trasplante de las especies vegetales.

Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

La poda en caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente en los espacios privados que resulten perceptibles desde los espacios públicos.

g) ILUMINACIÓN, SEÑALIZACIÓN Y SONIDO

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no como soporte para la fijación de reflectores, altavoces o publicidad de cualquier tipo u otros elementos ajenos. Se pintarán en tonos uniformes armonizados con el conjunto.

Los proyectos de iluminación particularizada de edificios, monumentos y espacios públicos se basarán en la unidad de composición cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación. La iluminación nocturna de las fachadas y del interior de los locales no deberá ser agresiva en relación a su trascendencia hacia el espacio público, buscando una adecuada integración con el área de emplazamiento; deberá ser de una intensidad igual o menor a la del entorno y del espacio público circundante. La señalización responderá a un proyecto integral evitando la polución visual, suprimiendo los grandes carteles indicadores, especialmente aquellos que obstaculicen perspectivas de interés.

h) MOBILIARIO URBANO

Todo elemento a instalarse en la vía pública con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano deberán responder a un proyecto unitario y contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Distrito por otro elemento que no sean árboles, artefactos de alumbrado y mobiliario autorizado.

Quedan prohibidas las redes que atraviesen de forma aérea los espacios públicos y se adosen a las fachadas de los edificios.

Las empresas de servicios públicos o privados, deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno a través del Organismo de Aplicación.

j) FACHADAS Y MUROS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA

Las intervenciones en las fachadas además de respetar las líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores, texturas y materiales.

El resto de los muros que se visualicen desde la vía pública deberá tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas, debiendo en todos los casos presentarse a consideración del Organismo de Aplicación, los planos de elevación correspondientes.

Cuando se efectúen obras nuevas, refacciones o modificaciones que impliquen una reforma en el aspecto exterior de los edificios existentes y que dejen al descubierto muros divisorios y privativos de edificios linderos, visibles desde la vía pública o desde el espacio libre de manzana, deberán tratarse dichos muros divisorios con las mismas características del edificio que integran, a costa del propietario que emprende dichas obras.

No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la composición y la calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en las fachadas y en los muros visibles desde la vía pública.

k) ACTIVIDADES EN LA VÍA PÚBLICA

El Órgano de Aplicación considerará la factibilidad de reservar espacios en la vía pública para actividades culturales cuyas instalaciones provisionales no alteren el trazado ni dañen elementos propios de los espacios verdes.

l) PLAZOS

Los permisos otorgados para los anuncios en la vía pública, toldos y marquesinas en inmuebles del Distrito caducarán de pleno derecho a los dos años de la puesta en vigencia de la presente normativa.

4.1.2.2.1 PLAZA GRAL. MANUEL BELGRANO, PLAZA JOAQUÍN SÁNCHEZ Y PLAZA RAFAEL HERNÁNDEZ

Toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no sólo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos y el mobiliario urbano existentes; toda modificación y/o adecuación funcional será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

Rigen los incisos: a), b), f), g), h), i), k) y l), contenidos en el punto 4.1.2.2

4.2 PROTECCIÓN GENERAL

4.2.1 NORMAS PARA OBRAS EN BALDÍOS O EN EDIFICIOS NO SUJETOS A PROTECCIÓN ESPECIAL

Este punto se refiere a la normativa general del tejido y tipología edilicia para lotes vacíos y edificios no sujetos a protección especial.

4.2.1.1 NORMAS GENERALES DE TEJIDO

4.2.1.1.1 Normas Particulares por Zona.

Según las características del tejido el Distrito se subdivide en dos zonas (ver Plano Nº 5.4.12.22a). Los inmuebles de las zonas no comprendidos en el “Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 22 Plaza Belgrano y entorno”, se regirán por:

Zona 1:

Tipología edilicia: se permiten únicamente edificios entre medianeras.

Tejido: cumplirán las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:

Altura fija: la altura de fachada a plomo sobre la L.O. será de 12, 80 m. El “cero” de las mediciones está ubicado en la calle Policarpo Mom, según se indica en el Plano 5.4.12.22a.

Encima de la altura de 12,80 m puede haber baranda metálica.

Se puede rebasar el plano horizontal a nivel de altura de fachada, a una distancia de 6,00 m del plomo de ésta, sólo con construcciones auxiliares, a saber: conductos de ventilación, chimeneas, tanques y salida de escaleras.
Queda sujeto a la formación de acera cubierta con pórtico, el edificio que se erija con frente a la acera Sur de la calle Vuelta de Obligado, de Echeverría a Avenida Juramento, correspondiente a la Parcela 2a, Manzana 3A, Sección 25, Circunscripción 16. Se compensará al propietario de la parcela autorizando la edificación por encima del pórtico y el apoyo del mismo sobre la acera, con las limitaciones establecidas en este Código. Sobre el plano de la L.O. exterior sólo podrá sobresalir el cornisamiento y las salientes que específicamente sean obligatorias.
El Organismo de Aplicación proyectará el tipo de pórtico y lineamiento general de la arquitectura de la fachada y el material del revestimiento que crea conveniente, en función de la armonía del conjunto, la dimensión de la parcela y los usos del inmueble.
El cielorraso del pórtico, la cornisa del aporticamiento y el intradós de los arcos deberán encontrarse a altura uniforme con los pórticos existentes.
Área edificable: se permitirá la ocupación total de las parcelas, de acuerdo a la Resolución Nº 956-DGFOC-80 del 7 de Julio de 1980, salvo las limitaciones del FOS establecidas en el Cuadro de Usos para el Distrito C2.
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.
Zona 2:
Son de aplicación las Disposiciones particulares de tejido para las tipologías edilicias de basamento y edificios entre medianeras del Distrito C2 de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, excepto las parcelas afectadas a normas particulares.
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.
- Construcciones permitidas por sobre el plano límite.
Por encima del plano límite horizontal sólo podrán sobresalir:
a) Antenas, pararrayos y conductos, balizamientos, instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.
b) Tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, parapetos de azotea y claraboyas.
Todos los elementos sobresalientes mencionados en el punto b), con excepción de los parapetos de azotea y claraboyas, deberán agruparse dentro de un volumen de hasta no más de-2.77 3 m de altura máxima, tratados arquitectónicamente y no visible desde la vía pública conformando un único conjunto arquitectónico con el resto del edificio.
Tanto en el caso de sustitución como de reforma, se exigirá una documentación exhaustiva que acredite la adecuación del nuevo edificio a su entorno.
- Norma particular para la Parcela 14a de la Manzana 4, Sección 25, Circunscripción 16.
Tipología edilicia:
a) Basamento:
Altura máxima: 7,00 m por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito C2.
b) Edificio entre medianeras:
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:
Altura máxima: 21 m por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de 24 m.
Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen en 1 m la altura máxima permitida.
FOS: el que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito C2.
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.
- Norma particular para la Parcela 3d de la Manzana 16 y para la Parcela 1a de la Manzana 2, ambas de la Sección 25, Circunscripción 16.
Tipología edilicia:
a) Basamento:
Altura máxima: 7,00 m por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de FOS establecidas en el Cuadro de Usos 5.2.1 para el Distrito C2.
b) Edificio entre medianeras:
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con:
Altura máxima: 18 m por encima de la cota de la parcela, con un plano límite de 21 m.
Se permitirá igualar la altura de fachada de los edificios linderos siempre que éstos no superen en 1m la altura máxima permitida.

FOS: el que resulte de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C2.
No se permiten retiros de frentes parciales ni totales.
5 USOS
5.1 USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS
En los inmuebles incluidos en el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 22 Plaza Belgrano y entorno", el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.
En cualquier caso su instalación no deberá alterar las cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.
5.2 USOS EN INMUEBLES NO CATALOGADO
Son los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.2.1 para el Distrito C2.
6. INCENTIVOS
Las eximiciones impositivas previstas en el Artículo 10.2.4. serán otorgadas para este Distrito de acuerdo a la siguiente escala:

EXIMICIÓN TRIBUTARIA PARA EL DISTRITO APH PLAZA BELGRANO Y ENTORNO

NIVELES DE PROTECCIÓN	ANTIGÜEDAD	PORCENTAJE HASTA
Integral		100.00
Estructural	> de 60 años	55.00
Estructural	< = de 60 años	50.00
Cautelar	> de 60 años	40.00
Cautelar	< = de 60 años	30.00

El tributo a eximir comprende sólo a Contribución territorial.
7 TRAMITACIONES
Según Artículo 5.4.12, ítems 7.1. Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial ,7.2 Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público, 7.4 Documentación de obra y 7.5 Demolición.
7.1. Intervenciones en la vía pública.Todo titular de permiso de obra en la vía pública que deba efectuar tareas en la misma, además de cumplir con la normativa especial vigente sobre trabajos en la vía pública, deberá adecuar sus tareas a lo normado para el presente Distrito APH. Ninguna intervención podrá afectar las calidades patrimoniales del sector. Todo organismo público competente encargado de la ejecución y/o control de las obras en la vía pública, deberá informar al Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos, sobre la adecuación de las obras a los parámetros de estética urbana establecidos para el Distrito, debiendo expedirse el segundo en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.
8 ORGANISMO DE APLICACIÓN
El Organismo de Aplicación es la Dirección General de Interpretación Urbanística."

Artículo 2º.- Suprímase el punto 15 del Artículo 5.4.13. "NUEVOS APH" del Capítulo 5.4."NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA DISTRITO" (A.D.610.19) del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3º.- Modifíquense las planchetas Nº 3 y 6 del Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo expresado en los Artículos 1º y 2º.

Artículo 4º.- Reemplácense los Planos Barrancas de Belgrano y entorno Nº 5.4.13 (Plano de Delimitación y Plano de Inmuebles Catalogados) del Atlas del Código de Planeamiento Urbano (A.D.610.42), por los Planos Nº 5.4.12.22a y Nº 5.4.12.22b que como Anexo I forman parte de la presente.

Artículo 5º.- Incorpórese el "Listado de Inmuebles Catalogados Distrito APH 22 Plaza Belgrano y entorno" al Catálogo previsto en el Capítulo 10.3. "Catalogación" del Código de Planeamiento Urbano, con el siguiente texto:

"LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS DISTRITO APH 22
PLAZA BELGRANO Y ENTORNO"

Circ.	Secc.	Manz	Parc.	Dirección	N° Puerta	Protección
16	25	11	2ª	Av. Juramento Vuelta de Obligado Mendoza Cuba Museo Enrique Larreta	2291 2139/55 2248 2150	Estructural (E)
16	25	17	4	Cuba Av. Juramento Museo Histórico Sarmiento	2061/79 2156/60/80	Estructural (E)
16	25	17	5	Cuba Echeverría Escuela Casto Munita	2039/41/51 2187	Cautelar (C)
16	25	3A	18	Vuelta de Obligado Iglesia de la Inmaculada Concepción	2042/54	Integral (I)
16	25	3A	19ª	José María Sagasta Isla	2070/72/76/80	Estructural (E)
16	25	3A	16	Vuelta de Obligado Echeverría	2006/14/18 2357/59	Estructural (E)
16	25	3A	17	Policarpo Mom	2030	Estructural (E)

Artículo 6º.- El Poder Ejecutivo deberá asentar en la Documentación Catastral correspondiente, la catalogación establecida por el artículo 5º.

Artículo 7º.- Las Fichas de Catalogación Nº 25-11-2a, 25-17-4, 25-17-5, 25-3A-18, 25-3A-19a, 25-3A-16, 25-3A-17, constituye el Anexo II que a todos sus efectos forma parte de la presente normativa.

Artículo 8º.- Comuníquese, etc.

OSCAR MOSCARIELLO
CARLOS PÉREZ

LEY N° 3.589

Sanción: 07/10/2010
Promulgación: De Hecho del 04/11/2010
Publicación: BOCBA N° 3556 del 02/12/2010
Nota: Los Anexos I y II de la presente Ley fueron publicados en la Separata del BOCBA N° 3556 del 02/12/2010