

5.4.12.4 APH 4 - ENTORNO ESTACION BELGRANO "R"

(LEY 68 BOCBA. N° 540 PUBLICADO 30/09/98)

Carácter: Esta dado por la particular inserción de un conjunto de edificios de una estación de ferrocarril en un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar.

Delimitación: Polígono delimitado por la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 48 frentistas a la calle Echeverría, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 15 de la Manzana 55, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 54 frentistas a la calle Zapiola, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 9a de la Manzana 53 A, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 46 frentistas a la calle Mariscal Antonio J. Sucre, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 1c de la Manzana 38, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 39 frentistas a la calle Capitán General Ramón Freire, hasta su intersección con la línea de fondo de las parcelas de la misma manzana frentistas a la calle Echeverría, por esta línea hasta las líneas de fondo de la Parcela 4 de la Manzana 31, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 32 frentistas a la calle Conde, por esta línea hasta la línea de fondo de la Parcela 1 de la Manzana 33, por esta línea hasta la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 41 frentistas a la calle Juramento, por esta línea hasta su intersección con vías del ex - F.C.G.B.M., por las vías del ex - F.C.G.B.M. hasta su intersección con la prolongación de la línea de fondo de las parcelas de la Manzana 48 frentistas a la calle Echeverría. Todas las manzanas pertenecen a la Circunscripción 16 Sección 39, Plano N° 5.4.12.4a.

Obligación de proteger:

Protección especial: Los bienes y espacios con protección edilicia y ambiental se indican en los Planos N° 5.4.12.4b y N° 5.4.12.4c, respectivamente y en el " Listado de Inmuebles Catalogados - Distrito APH4". Las Manzanas 47 A y 47 B, conforman junto con la Manzana 40 A (Plaza Castelli) - Distrito UP, la Zona 4 indicada en el Plano N° 5.4.12.4a.

Protección edilicia:

Normas para predios catalogados: En el listado de Inmuebles Catalogados - APH4, se consignan los niveles de protección especial para cada predio, calificados en Estructurales (E) y Cautelares (C).

LISTADO DE INMUEBLES CATALOGADOS - APH4

CIRC.	SECCION	MANZANA	PARCELA	CANTIDAD DE FRENTES	CALLE	PUERTAS	CAT.
16	39	31	4	2	Conde	1990	C
16	39	32	1	2	Conde	38939	E
16	39	32	2	1	Conde	2020/24/36	E
16	39	32	3	1	Conde	2040	C
16	39	32	4	1	Conde	2050	C
16	39	32	6	2	Conde	2066/84	E
16	39	38	1	2	Capitán Gral. Ramón Freire	1898	C
16	39	39	13c	2	Conde	1902	E
16	39	39	12	1	Echeverría	3252/56/60 /68/74	E
16	39	39	1	2	Capitán Gral. Ramón Freire	1902	E
16	39	39	8	1	Capitán Gral. Ramón Freire	1944/46	C
16	39	39	6	1	Capitán Gral. Ramón Freire	1968	C
16	39	47 A		3	Pasaje Subterráneo	s/n°	E
16	39	47 A		3	Tanque de agua y bomba	s/n°	E

16	39	47 A		3	Estación Belgrano "R"	s/nº	E
16	39	47 A		3	Edificio anexo a estación	s/nº	E
16	39	47 B	Fracc. A	4	Acceso Túnel bajo nivel	s/nº	E
				3	Cabina de señales (Zona de vías anexa a M. 47B-Fracc. B)	s/nº	E

Los Grados de Intervención se determinarán por aplicación de lo establecido en el punto N° 4.1.2 del Artículo N° 5.4.12 Distrito Area de Protección Histórica.

En la Parcela 9a de la Manzana 53 A de la Sección 39 toda construcción a materializarse deberá respetar la forestación existente (palmeras).

Normas para predios no catalogados:

Los predios del área no comprendidos en el listado de Inmuebles Catalogados - Distrito APH4, se regirán por las normas de tejido de cada una de las zonas graficadas en el Plano N° 5.4.12.4a.

Zona 1:

1.Parcelamiento:

1.1 Subdivisión: Las nuevas parcelas que se constituyen por subdivisión deberán tener una superficie mínima de 400 m² y una máxima de 900 m², debiendo cumplir con las normas generales de la Sección 3 que no se opongan a las del Distrito.

2. Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre.

2.1 Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 1$$

$$r = h^{\prime}/d^{\prime} = 1,5$$

Se considera como espacio urbano los patios internos que cumplan con las relaciones establecidas, con medidas mínimas de 4m por 8m, a nivel de la cota de la parcela establecida por la Dirección de Catastro.

2.1.1 Línea de Frente Interno

Deberán cumplirse con las disposiciones generales vigentes con la Sección 4 (A.D.610.10/15) y en la Sección 5 (A.D.610.16/29) para el Distrito R1b.

2.1.2 Altura Máxima: Cualquiera sea la tipología adoptada para los edificios a construir, los mismos no podrán sobrepasar una altura de 8,80m a partir de la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro, sobre los planos límite generados por la Línea de Edificación y la Línea de Frente Interno, que permitirá la construcción de un piso retirado bajo dos planos límites a 45° apoyados sobre las líneas de altura máxima ya determinada y un plano límite horizontal ubicado en 11,80m por sobre la cota de parcela determinada por la Dirección de Catastro (ver fig. 5.4.6.29a.)

En ningún caso ni aun en los de techo inclinados o de Planta Baja libre podrán sobrepasarse los planos límite fijados con excepción de antenas de uso exclusivo para el inmueble, pararrayos, conductos de ventilación y de expulsión de humos y gases de acuerdo a lo establecido en el Código de Prevención de Contaminación Ambiental.

2.1.3 Cuerpos Salientes: De los planos límite en el punto 2.1.2 no podrán sobresalir cuerpos, sean ellos cerrados o abiertos con excepción de aleros o cornisas de 0,30 m de máximo de proyección horizontal y escalinatas descubiertas hasta la altura máxima de 1 m sobre la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.

2.1.4 Retiros Mínimos Obligatorios: Las construcciones que se levanten en las parcelas intermedias se retirarán 3 m de la L.O., en parcelas de esquina el retiro será de 3 m sobre uno de los frentes y de 1 m sobre el otro, pudiendo el propietario elegir sobre cual efectuará el retiro menor, en este último caso, en una longitud de 3m de la línea divisoria de la parcela lindera deberá materializarse el retiro de 3m (ver fig. 5.4.6.29b y c)

2.1.5 Ocupación del Suelo.

FOS max. : según normas de tejido.

FOT max.: 1 (uno).

En este Distrito la restricción del FOT se aplicará a toda construcción sin excepción de uso. Las superficies cubiertas no computables en el FOT según la definición del párrafo 1.2.1.3 (A.D. 610.4) de este Código no podrán exceder el 20% del total de la superficie cubierta edificable de la parcela.

Zona 2:

1. Parcelamiento:

Subdivisión : Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

2. Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 Disposiciones Particulares

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$R = h/d = 2,4$

FOT Básico = 2,5

Se admitirán distintos factores de ocupación total de acuerdo al ancho de calle según se determina en la siguiente función:

$FOT \text{ máximo} = FOT \text{ básico} \times A/12,5$

Siendo A un número igual al ancho de calle determinado por la Dirección. En el caso que el ancho varíe en la cuadra se adoptará el valor promedio.

FOS: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

Zona 3:

1. Parcelamiento:

Subdivisión : Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.

2. Tipología edilicia: Se admiten solamente edificios entre medianeras.

2.1 Disposiciones Particulares

a) Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$R = h/d = 3$

FOT Básico = 2

FOS: El que resulte de las normas de tejido salvo lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1

Protección ambiental:

Nivel 1 Ambito consolidado: Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el plano N° 5.4.12.4b

Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

Grados de intervención ambiental:

a) Aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones actuales. A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán con baldosas calcáreas quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón.

b) Toldos: Su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubren. Se permiten toldos de lona rebatibles en voladizo. No poseerán faldones laterales. No llevarán anuncio de ningún tipo.

c) Publicidad: En la fachada de los inmuebles del área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en la Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicitar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial. Su composición no menoscabará la composición arquitectónica de la fachada, ni desdibujará los perfiles del edificio. Queda prohibido el emplazamiento de estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre los techos de los edificios.

d) Forestación: En el espacio libre público y privado se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área. Se deberán reponer las especies en caso de pérdida de algún ejemplar.

e) Cercas y aceras: Es de aplicación lo dispuesto en el punto N° 4.2.b) del párrafo N° 5.4.6.29, Distrito U28.

f) Fachadas: Las intervenciones en las fachadas, tanto en los edificios privados como los pertenecientes al ferrocarril, además de respetar sus líneas generales de composición no descuidarán la armonía del conjunto en el uso de colores y texturas, tomando como referencia las líneas predominantes de la cuadra a la que pertenecen y sus referentes tipológicos según corresponda.

g) Señalización y alumbrado: Los elementos de señalización y alumbrado se pintarán en tonos uniformes y armonizados con el conjunto. Los proyectos de iluminación externa tendrán coherencia y unidad cromática; las columnas de alumbrado no podrán ser usadas como soporte para fijación de altavoces, reflectores u otros elementos ajenos a su función específica.

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 contar con el dictamen favorable del Organismo de Aplicación.

i) Empresas de servicios públicos: Es de aplicación de lo dispuesto en el punto 5.3 del párrafo 5.4.6.29, Distrito U28. Las empresas de servicios públicos o privados deberán gestionar la adecuación paulatina de sus instalaciones ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Predios con protección ambiental particularizada: Se mantendrá la forestación graficada en el Plano N° 5.4.12.4c; toda reposición y renovación de las especies vegetales existentes se hará atendiendo no solo a criterios paisajísticos sino también a valores históricos.

Se mantendrán los senderos existentes; toda modificación y adecuación funcional que se derive de las actuales funciones ferroviarias será previamente sometida a la aprobación del Organismo de Aplicación.

En el andén norte de la estación (contigua a la manzana 47B) la zona de la vía muerta deberá ser cuidada y parquizada pudiendo utilizarse como soporte de vagones destinados a usos culturales.

Se mantendrá el actual acceso al túnel peatonal ubicado en la Fracción A de la Manzana 47B.
La Fracción B de la manzana 47B es zona destinada a espacio verde o parqueado de uso público. El Organismo de Aplicación solo podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter del mismo.

Usos:

Usos en inmuebles catalogados: En los edificios incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH 4 y en los predios ferroviarios, el Organismo de Aplicación efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia o no de la localización propuesta.

Usos en inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados APH 4, se regirán por las normas de uso correspondientes a los distritos de zonificación vigentes, según el siguiente cuadro:

Zonas	Distritos de Zonificación
Zona 1(*)	U28
Zona 2	R2aII
Zona 3	C3II

(*)Los inmuebles frentistas a la calle Echeverría comprendidos entre los ejes de las calles Capitán General Ramón Freire y Conde (Manzana 39, Sección 39, Circ. 16) se regirán por lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito C3.

Incentivos:

Es de aplicación lo dispuesto en el punto 6 " Incentivos " del párrafo 5.4.12.1.

La escala a considerar se regirá por lo establecido por el cuadro de " Desgravación Tributaria para San Telmo " del punto antes citado.

Organismo de aplicación: Es la Dirección General de Planeamiento e Interpretación Urbanística.

La Sociedad de Fomento de Belgrano "R" será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo de Aplicación así lo requiera; su opinión no será vinculante.

Tramitaciones: Es de aplicación lo dispuesto en el punto 7 Tramitaciones del Artículo 5.4.12.

Catalogación: Incorpórase al catálogo previsto en el capítulo 10.3 " Catalogación " del Código de Planeamiento Urbano, el " Listado de Inmuebles Catalogados-APH4 " párrafo 5.4.12.4, Distrito APH4.