

3.7.32. APH42- Calle Melián entre Olazábal y La Pampa

1 APH42) Carácter: El sector urbano conforma un espacio público a escala local con alto valor urbanístico –ambiental, conformado por un importante paisaje arbolado y un tejido residencial de baja densidad con neta predominancia del uso residencial unifamiliar, el cual es menester preservar y proteger.

2 APH42) Delimitación: El Área queda delimitada en el Plano N° 3.7.32a.

3 APH42) Parcelamiento: No se permiten nuevos englobamientos ni subdivisiones parcelarias.

4 APH42) Obligación de Proteger:

4.1 APH42) Protección Especial: Los bienes con protección edilicia y ambiental se indican en el Plano N° 3.7.32b y en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa.

4.1.1 APH42) Protección edilicia

4.1.1.1 APH42) Normas para inmuebles catalogados: En el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, se consignan los niveles de protección especial para cada edificio, calificados como Cautelares (C) de acuerdo al Título 9 del Código Urbanístico.

4.1.2 APH42) Protección Ambiental

En el área “Calle Melián entre Olazábal y La Pampa” se reconoce un nivel de calidad ambiental –Ámbito Consolidado, de acuerdo a lo indicado en el Plano N° 3.7.32b.

4.1.2.1 APH42) Ámbito consolidado

Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado definido en el Plano N° 3.7.32b. Toda intervención sobre dicho espacio deberá ser sometida a la aprobación del Órgano Competente.

4.1.2.1.1 APH42) Niveles de Intervención

El objetivo primario es preservar y mantener las características ambientales, impidiendo deterioros o impactos en el mismo.

Toda operación de mantenimiento, conservación o restauración debe tener en cuenta simultáneamente todos sus elementos.

Se deberán conservar las áreas de circulación y vegetación. En ningún caso podrán ser ocupadas con construcciones precarias.

a) Cuerpos Salientes: Será de aplicación lo dispuesto en el inciso a) del artículo 4.2) Estética Urbana para el artículo 5.7.23 Área U28.

b) Muros Visibles desde la vía pública: Los muros que se visualicen desde la vía pública deberán tratarse arquitectónicamente según diseño y calidad de materiales acordes con los de las fachadas.

Será de aplicación el inciso c) del artículo 4.2.1 Integración del Paisaje Urbano correspondiente al artículo 5.7.23 Área U28. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado que menoscaben la

composición y calidad arquitectónica, cableados o cañerías a la vista en los muros visibles desde la vía pública

c) Cercos, aceras y calzadas: Se mantendrán las dimensiones y trazados actuales. En el caso de producirse alguna renovación de los materiales de las aceras, el Organismo Competente supervisará el material a utilizarse para su reposición.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 4.2) Estética Urbana literales b) y c) del artículo 5.7.23 Área U28.

Los espacios dispuestos a terreno absorbente con cubierta de césped no podrán estar delimitados por cercos o verjas de ningún tipo.

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.

e) Forestación: Cualquier intervención referida a los elementos arbóreos que por sus características particulares de tamaño, edad, valor simbólico, etc., gozan de una especial valoración deberá consultarse en el Organismo Competente.

En el espacio privado será obligatoria la conservación de vegetación existente que resulte perceptible desde los espacios públicos. Los jardines deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción; se deben reponer con especies vegetales similares cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción

En el espacio público se conservarán las especies arbóreas existentes con el fin de mantener las cualidades ambientales del área, quedando prohibida la tala o trasplante de las especies vegetales de valor paisajístico. La poda en el caso de ser necesaria deberá ser realizada por personal especializado.

En el caso de reposición de especies arbóreas será por especies similares, cuando el paso de los años los deterioren o en caso de su ocasional destrucción.

Las tareas de mantenimiento y obras requeridas serán realizadas por la autoridad de competencia, debiendo informar al Organismo Competente de las acciones emprendidas en ese sentido.

f) Carteles Publicidad y Propaganda: En las fachadas de los inmuebles del Área solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el cinco por ciento (5%) de la superficie total de la fachada en Planta Baja. Deberán estar encuadrados en los vanos. El texto del letrero se limitará a publicar la actividad que se desarrolla y el nombre o razón comercial.

Los letreros deberán ser del tipo de letras sueltas, y su composición no

menoscabará la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujará los perfiles del edificio.

No se admite la instalación de ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en esta área.

Asimismo se prohíbe toda clase de publicidad en la vía pública y acera, adosados o no a los elementos del mobiliario urbano.

g) Antenas y Cables: Se prohíbe la colocación de cables o conducciones aéreas, estructura de soporte y monopostes.

Las antenas se permitirán de manera tal que no se visualicen desde el nivel peatonal y que no superen los tres (3) metros de H máxima de los edificios.

h) 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 y espacios públicos se basarán en la unidad de compromiso cromática y deberán contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

La señalización se limitará a lo imprescindible evitando su proliferación.

i) Mobiliario Urbano: Todo elemento a instalarse dentro del polígono del ámbito con demostrada necesidad, así como el diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario urbano, deberá contar con el dictamen favorable del Organismo Competente.

j) Empresas de Servicios Públicos y Privados: Queda prohibida la ocupación de la vía pública y del espacio aéreo del Área 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 Competente.

4.1.3 APH42) Protección general

4.1.3.1 APH42) Normas para inmuebles no catalogados: Los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, se regirán por las normas correspondientes al Área U28.

5 APH42) Usos

5.1 APH42) Usos en inmuebles catalogados: En los inmuebles incluidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH42 Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, que se incluye en el Anexo Catálogo del Código Urbanístico, el Organismo Competente efectuará 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. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto.

5.2 APH42) Usos en inmuebles no catalogados: En los inmuebles del área no comprendidos en el Listados de Inmuebles Catalogados Área APH42, Calle Melián entre Olazábal y La Pampa, será de aplicación lo normado para el artículo 5) Usos, 5.1 Usos permitidos y 5.2 Actividades existentes habilitadas, con excepción de los usos “Quiosco” y “Mudanza sin Garage ni Depósito” del artículo 5.7.23 Área U28. El Organismo Competente evaluará y establecerá en cada caso la factibilidad de localización de los usos propuestos sobre la superficie diferencial que exceda los cien (100) m² permitidos.

5.3 APH42) Usos en el espacio público:

En el espacio público, los elementos a emplazar deberán contar con la aprobación del Organismo Competente.

El estacionamiento de rodados en espera relacionado a actividades de “Reparto a Domicilio”, mensajerías u otras que lo requieran no deberá efectuarse en el espacio público, ni en los espacios parquizados privados vinculados y/o adyacentes al mismo.

6 APH42) Incentivos:

Las desgravaciones impositivas previstas en el artículo 9.1.6.1. serán otorgadas para esta Área de acuerdo a la siguiente escala:

**DESGRAVACIÓN TRIBUTARIA PARA EDIFICIOS CATALOGADOS
ÁREA APH42 -**

CALLE MELIAN ENTRE OLAZABAL Y LA PAMPA

Niveles de Protección

Antigüedad Porcentaje

hasta

Cautelar > de 60 años 40

Cautelar < de 60 años 30

El tributo a desgravar comprende solo el impuesto inmobiliario.

El Organismo Competente considerará a los efectos de esta escala los criterios de ponderación consignados en el artículo 9.1.2.2. del Código Urbanístico.

7 APH42) Tramitaciones: se rigen por la normativa de Edificación.

7.1 APH42) Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad oficial.

Cualquier intervención en parcelas de propiedad oficial deberá ser previamente informada al Organismo Competente.

7.2 APH42) Intervenciones en parcelas de dominio privado o de personas de derecho público.

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma, instalaciones o cambio de iluminación, anuncios, toldos, en predios de propiedad pública o privada requerirá una presentación previa ante el Organismo Competente según procedimientos indicados en 7.4 de esta APH para su visado.

La iniciación de cualquiera de las tareas antedichas deberá contar con respuesta favorable en este visado. En el caso de iniciación sin permiso se aplicarán las sanciones previstas Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

7.3 APH42) Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública, deberán efectuar una presentación ante el Organismo Competente según los procedimientos indicados en 7.4, previo a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de (10) días hábiles.

7.4 APH42) Documentación de obra.

7.4.1 APH42) Documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de obra propuesta. En caso de gestiones llevadas a cabo por locatarios, estas deberán ser convalidadas por el propietario y si el edificio está subdividido en propiedad horizontal, el consorcio de copropietarios decidirá en el caso de que se afectara la propiedad común.

b) Ficha Catastral.

c) Copia de contrato de locación y/o del título de propiedad del inmueble.

d) Copia de planos oficiales o de Obras Sanitarias, en caso de no existir estos, comprobantes autorizados y plano de relevamiento actualizado.

e) Plantas y cortes del proyecto, obras nuevas en escala 1:100. Plantas y cortes, obra protegida, en

escala 1:50. Fachadas, obra protegida y obra nueva, en escala 1:50 y 1:250.

f) Fotografías en color en tamaño no menor de 10 x 15cm en copia que no se degrade y que muestre la totalidad de la fachada del edificio existente o el terreno a construir y otras en relación con el entorno.

g) Estudio de fachada y tejido urbano en escala 1:100.

h) El Organismo Competente podrá requerir, si lo considera conveniente, documentación complementaria: perspectivas, estudio de detalles, cálculo de estructura, etc.

i) En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán ser acompañadas por lo exigido en a), c) y d) y la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50,

indicando:

- Distancias a las aberturas.
- Altura desde el nivel de la vereda.
- Distancia a las líneas divisorias.
- Otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

j) Hojas de consulta

7.4.2 APH42) Documentación requerida para intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.

b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de la habilitación según corresponda.

c) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la L.O. a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación ante los organismos competentes.

En el caso de edificios sujetos a protección el Organismo Competente gestionará ante las distintas empresas prestadoras de servicios la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones a las particularidades del área.

7.5 APH42) Demolición: El trámite para la demolición de edificios deberá efectuarse con posterioridad al de Obra Nueva y su correspondiente pago de aranceles.

Los titulares de inmuebles que demolieren transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Régimen de Faltas de la Ciudad para este tipo de contravención. Los mismos solo podrán construir hasta un máximo equivalente a un 70% del volumen destruido siempre y cuando este valor no supere el 70% de la capacidad edificatoria correspondiente siendo de aplicación en los casos que corresponda según la normativa de edificación. En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe este deberá ser verificado por la Dirección General de Defensa Civil o el organismo que en el futuro lo remplace o el organismo que en el futuro la remplace que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Organismo Competente el que intervendrá en todos los casos salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

8 APH42)

La Asociación de Fomento de Belgrano “R” será consultada y se expedirá por escrito ante los casos que el Organismo Competente así lo requiera; su opinión no será vinculante.