

PERGAMINO, julio 1 de 2002.-

Sr.
Intendente Municipal
Dr. HECTOR M. GUTIERREZ
SU DESPACHO.-

De mi más atenta consideración:

Cumplo en elevar a Ud. la ORDENANZA que este Honorable Cuerpo aprobó por unanimidad, en la Sexta Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de junio del corriente, al considerar el Expte. **C-29-00** D.E. H-2283-00 **COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES** - Distrito VI - ampliación convenio Marco con el Municipio sobre Ferrocarril Belgrano.-

Sancionándose la siguiente

ORDENANZA:

ARTICULO 1°.- OBJETO: Establecer para el AREA DEL FERROCARRIL-----
----- GENERAL BELGRANO (cuadro de la Estación), delimitada al norte por Av.Hipólito Irigoyen, al oeste por calle Joaquín Menéndez, al este por calle Chile y al sur por calle Pedro Torres, el carácter de **"AREA DE PROTECCION AMBIENTAL"**.-

CARACTERIZACION:en función del grado de homogeneidad tipológica, espacial, condición paisajista ambiental que le es propia y por la presencia de edificios de valor históricos, símbolos urbanos insertos en la memoria colectiva de la ciudad.-

ARTICULO 2°.- DE LA SECTORIZACION DEL AREA: Existiendo dentro del área -----
----- diferencias funcionales y espaciales, se definirán sectores con usos predominantes y complementarios para cada uno.-

Se divide en las siguientes zonas:

D.P.H.R.: DISTRITOS DE PROTECCION HISTORICA RECREATIVA

D.P.U. : DISTRITO DE PROMOCION URBANISTICA

D.P.E.R. : DISTRITO DE PROMOCION EDUCATIVA REGIONAL

A.V. : AREAS VERDES

ARTICULO 3°.- DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

CLASIFICACION

a) Con Régimen de Protección Edilicia:

Se catalogan individualmente, consignando ubicación en el predio, Distrito al que pertenecen, Tipología, Materialización y Estado de Mantenimiento, Criterios de Valoración, Nivel de Protección Edilicia y Grado de Intervención.- Se indican en Plano N° 1.-

b) Sin Régimen de Protección Edilicia: los que no están catalogados.-

ARTICULO 4°.- DE LA PROTECCION ESPECIAL EDILICIA

4.1 – NIVELES DE PROTECCION

Se definen tres niveles de protección edilicia:

4.1.1 – Protección Integral

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una protección integral.-

Protege la totalidad de cada edificio, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.-

4.1.2 – Protección estructural

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.-

Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volúmen.-

4.1.3 – Protección cautelar

Se encuentran afectados a este nivel, los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto, protege la imagen característica del área previendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.-

4.2. – GRADOS DE INTERVENCION

4.2.1 – Grado de Intervención 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio y aquellos que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.-

Características

- a) **Restitución** de partes alteradas y restauración de elementos originales falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta al Organismo de Aplicación.-
- b) **Recuperación** de elementos estructurales, espacios interiores cubiertos, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en forma y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado, que esté fuera de contexto.-
- c) **Reparación**, sustitución e incorporación de instalaciones, sistema de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.-
- d) **Reforma** en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.-

No se permiten modificaciones en el volúmen de la edificación, superficies construídas, entrepisos, entre suelos existentes.-

Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.-

Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo del Organismo de Aplicación.-

4.2.2. Grado de Intervención 2

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de usos nuevas, respetando los elementos tipológicos y estructurales de los mismos.-

Características:

- a) Se permiten todas las obras enunciadas en Grado 1.-
- b) Ampliación de superficies por medio de entre suelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.-
- c) Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios: de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpintería y balcones, etc.-
 - En caso de instalación de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior o de la colocación nueva de estos en el perímetro de sus muros, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica del edificio ni destruyan ornamentos ni molduras.-
 - La colocación y/o reubicación de cajas de conexión de medidores u otras instalaciones de las empresas de servicios públicos, deben contar con la aprobación del Organismo de Aplicación, quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.-
 - Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas visibles de distintos ángulos, deberán tener un tratamiento adecuado.-
- d) Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.-
- e) Ampliación y/o reubicación de los locales sanitarios
- f) Conservación de cielorrasos y pisos en caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación del Organismo de Aplicación.-

4.2.3. Grado de Intervención 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.-

Características:

- a) Obras permitidas en los grados 1 y 2.-
- b) Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.-
- c) Ampliación de superficies por medio de entresuelos o entrepisos.- Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías.- Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías.-

4.2.4. Grado de Intervención 4

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio, deberá ser presentada previamente para su visado ante el Organismo de Aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.-

Características:

La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.-

ARTICULO 5º.- DE LOS CRITERIO DE VALORACION DE LOS EDIFICIOS

La catalogación se realizará basándose en los siguientes criterios de valoración:

5.1. – Valor paisajista ambiental: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica el paisaje urbano o el espacio público.-

5.2. – Valor artístico arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.-

5.3. – Valor histórico cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran memoria histórica colectiva y un uso social actual.-

5.4. – Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos-constructivos o el diseño del edificio o sitio.-

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.-

ARTICULO 6°.- DE LA PROTECCION PATRIMONIAL FORESTAL

----- Se protegerán las especies forestales existentes.- La extracción de cualquier ejemplar deberá ser evaluado por el Organo de Aplicación.-

ARTICULO 7°.- DE LOS DISTRITOS

7.1 – DPHR – DISTRITO DE PROTECCION HISTORICA-RECREATIVA

7.1.1 – CARÁCTER

Esta zona abarca ámbitos que por sus valores históricos, arquitectónicos, simbólicos y ambientales posee un alto significado patrimonial siendo merecedores de un tratamiento de protección de sus características diferenciales.-

7.1.2. – DELIMITACION

Según plano de zonificación del área. Sector Plano N° 1.-

7.1.3. – PARCELAMIENTO

No se admiten divisiones catastrales salvo las generadas por la necesaria identidad institucional de los prestatarios y usuarios.-

7.1.4. – USOS ADMITIDOS

7.1.4.1. Predominantes: administrativo, recreativos, turísticos, destinos culturales, educación nivel terciario y/o universitario.-

7.1.4.2. Complementarias: Comercio diario

El espacio no edificado existente, tendrá un uso admitido de Parque y Paseo Público con el equipamiento mínimo indispensable a este uso.-

Los usos asignados a este Distrito se consideran a escala urbana y regional.-

7.1.5. – OCUPACION ADMITIDA

La resultante de la edificación existente con vínculo de conservación patrimonial. No se admiten nuevas construcciones salvo los agregados imprescindibles para su reconversión funcional, cuya evaluación de factibilidad estará a cargo del Organo de Aplicación.-

7.1.6. – OBLIGACIONES DE PROTEGER

Con régimen de protección edilicia sobre los edificios catalogados.-

7.2. – D.A.P.P. – DISTRITO DE ACCION PUBLICA Y PRIVADA

7.2.1. – Carácter

Distrito de promoción, PUBLICA Y PRIVADA a escala de la ciudad y la región.-

7.2.2. – DELIMITACION

Ver plano general de zonificación del área. Plano N° 1

7.2.3. – PARCELAMIENTO

No se admiten divisiones catastrales salvo las generadas por la necesaria identidad institucional de los prestatarios y usuarios.-

7.2.4. – USOS ADMITIDOS

7.2.4.1. – USOS PREDOMINANTES

Comerciales: hoteles; centros de compras.-

Recreativos, educativos NIVEL Terciario y/o Universitario a escala de la ciudad y de la región.-

7.2.4.2. – USOS COMPLEMENTARIOS

Aquellos usos de apoyo a los PREDOMINANTES: VIVIENDAS-HOSPEDAJES, Equipamiento: telefonía, correo, dispensarios de atención de la salud, etc.-

INDICADORES URBANISTICOS

FOS: 0,6

FOT: 1,8

ALTURA MAXIMA: 13 MTS.

7.2.6. – OBLIGACIONES DE PROTEGER

Con régimen de Protección Especial Edilicia sobre los bienes inmuebles.-

Con Régimen de Protección Ambiental. Niveles de calidad ambiental asignados al área.-

7.3. – DPU – DISTRITO DE PROMOCION URBANISTICA

7.3.1. – Carácter

Este distrito está condicionado a programas de promoción urbanísticas, generados por entes promotores del área, proyectos oficiales o por concursos de desarrollo de urbano, y sujeta a normativas de programas de urbanizaciones especiales.-

7.3.2. – DELIMITACION

Según plano de zonificación del área.- Plano N° 1

7.3.3. – PARCELAMIENTO

Sujeto a programas de urbanización

7.3.4. – USOS ADMITIDOS:

IDEM – ZONA R3 – CODIGO URBANO MUNICIPAL

7.3.5. – INDICADORES

IDEM – ZONA R3 – CODIGO URBANO MUNICIPAL

7.3.6. – OBLIGACIONES DE PROTEGER

Sin régimen de protección edilicia. Con régimen de Protección Ambiental, niveles asignados al área.-

7.4. – DPER – DISTRITO DE PROMOCION EDUCATIVA REGIONAL

7.4.1. – CARÁCTER

Se destinará para el desarrollo de la actividad educativa en los niveles terciarios y/o universitarios y administrativos, públicas o privadas, a nivel regional considerando el equipamiento de apoyo a la actividad: estacionamientos, hospedajes y comercios diarios.-

7.4.2. – DELIMITACION

Según PLANO n° 1

7.4.3. – PARCELAMIENTO

No se admiten divisiones catastrales salvo las generadas por la necesaria identidad institucional de los prestatarios y usuarios.-

7.4.4. – USOS ADMITIDOS

7.4.4.1. – PREDOMINANTES

EDUCACION A NIVEL Terciario y/o Universitario

ADMINISTRATIVOS A ESCALA REGIONAL

7.4.4.2. – COMPLEMENTARIOS

RESIDENCIAL, COMERCIAL DE APOYO AL AREA

7.4.5. – INDICADORES

FOS: 0,6

FOT: 0,8

ALTURA MAXIMA: 12 MTS.

7.4.6. – OBLIGACIONES DE PROTEGER

Con régimen de protección edilicia.- Con Régimen de Protección Ambiental, niveles asignados al área.-

7.5. – AREAS VERDES

7.5.1. – CARÁCTER

Zonas destinadas a la recreación espontánea y a la forestación.-

7.5.2. – DELIMITACION

Según Plano N° 1

7.5.3. – PARCELAMIENTO

No se admiten divisiones catastrales.-

7.5.4. – USOS ADMITIDOS

Recreación espontánea

ARTICULO 8°.- DE LOS ELEMENTOS DE SEÑALIZACION

----- Se consideran como elementos de gran valor patrimonial por el alto grado de significado social y paisajístico ambiental. Por lo tanto se recomienda conservarlos y restaurarlos como significantes simbólicos del área.-

ARTICULO 9°.- DE LAS CIRCULACIONES

----- Se propone la apertura de dos circulaciones peatonales con dimensiones que permitan el futuro uso vehicular, prologando las calles San Juan y Somoza desde calle Joaquín Menéndez hasta la calle Chile.- (Sobre el cuadro de la Estación del Ferrocarril. Se delimitarán y se caracterizarán como zonas con restricción a la construcción. Ver Plano N° 1.-

ARTICULO 10°.- DEL ORGANO DE Aplicación

----- Se creará el **ORGANO DE APLICACIÓN** de esta ordenanza, cuya función será la de actuar como ente de contralor y de evaluación de intervenciones sobre el área y sobre los edificios de la misma. Estará conformada por representantes de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, Subsecretaria de Medio Ambiente, Concejo Deliberante, Colegio de Arquitecto – Distrito VI de la Provincia de Buenos Aires y Colegio de Ingenieros-

ARTICULO 11°.- DEL ENTE PROMOTOR

----- Se creará un Ente de Promoción, cuya función será la de gestión y gerenciamiento del área.- Estará conformado por representantes de la Administración Municipal, representante de entidades intermedias: Colegios Profesionales, Cámara de Comercio e Industria, Cooperativa Eléctrica Local, Bancos, Medios de Comunicación Locales (Diarios, Canales televisivos por Cable, Radios Locales, etc.)

ARTICULO 12°.- DE LA DOCUMENTACION

----- Forman parte de la presente los siguientes componentes gráficos y Fichas de Catalogación de Edificios, que corren a fs.57 a 66 de las presentes actuaciones, a saber:

- N° 1 EDIFICIO DE LA ESTACION
- N° 2 GALPON DE CARGA N° 1
- N° 2 GALPON DEPOSITO DE LOCOMOTORAS
- N° 3 NUCLEO SANITARIO

- N° 5 LAMPISTERIA
- N° 6 TANQUE DE AGUA
- N° 7 OFICINAS DE VIAS Y OBRAS
- N° 8 CASA JEFE DEPOSITO
- N° 9 MESA GIRATORIA

ARTICULO 13°.- De forma.-

Sin más, hago propicia la oportunidad para
saludarlo con distinguida consideración.-

ORDENANZA N° 5644/02.-