

CAPITULO 6

NORMAS GENERALES SOBRE PROTECCION PATRIMONIAL

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto proteger el paisaje natural y los espacios y edificios urbanos de valor patrimonial por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva.

6.1 COMPETENCIA

1. La Autoridad de Aplicación tiene a su cargo la formulación e implementación de todas las normas de protección patrimonial y ambiental, con las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código así prescriban.
2. La AA elaborará y pondrá en marcha Programas de Actuación según los procedimientos especificados en el Capítulo 8 de este Código, con relación a los siguientes aspectos y alcances:
 - Preservación Urbana, que comprenda la rehabilitación del paisaje cultural, áreas, sitios y lugares, y la mejora ambiental del espacio público.
 - Programas que comprendan la rehabilitación total o parcial de edificios existentes y la realización de obra nueva en lotes vacantes.
 - Conservación y Rehabilitación edilicia, de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios catalogados con protección integral que sean priorizados y que presenten situación de riesgo patrimonial.
3. La Autoridad de Aplicación determinará el valor patrimonial del bien y los grados de intervención necesarios para su puesta en valor, para lo cual requerirá opinión del Consejo Asesor, y deberá proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada.
4. La Autoridad de Aplicación llevará un Registro de Bienes Catalogados.
5. La Autoridad de Aplicación brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo acciones de rehabilitación.

6.2 OBLIGACION DE PROTEGER

Se denomina así al conjunto de acciones requeridas para la salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios y bienes considerados por estas normas de valor histórico - cultural, arquitectónico, simbólico o ambiental - paisajístico y obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de todos aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

Los bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo, formen parte o no de las Areas de Protección Integral del Plano de Zonificación. El Catálogo será elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante, previo dictamen del Consejo Asesor de Planeamiento.

6.3 CLASES DE PROTECCION

Protección general

En el Plano de Zonificación se delimitan las zonas API1, API2, API3 y los Entornos de Protección, sujetas a protección general. Esta protección contiene características de morfología, carácter, proceso de configuración histórica, calidad paisajística – ambiental, con el objeto de consolidar los atributos que las hacen emblemáticas y significativas para la comunidad en su conjunto.

Protección Edilicia

Se refiere a la protección de las edificaciones existentes en las parcelas. La asignación de Protección Edilicia será a través de la inclusión de las mismas en el Catálogo de Bienes con Valor patrimonial donde se determinarán los niveles particulares de protección y los grados de intervención admisibles.

Protección Ambiental

Se aplica sobre aquellos ámbitos que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o espaciales para los cuales se establecen características ambientales particulares a proteger.

Incluye en forma preponderante al espacio público y consecuentemente las fachadas y muros exteriores de los edificios que participan de los mismos.

Protección del Patrimonio subterráneo y yacimientos arqueológicos.

En el caso que se descubran túneles, sótanos, restos fósiles, etc. con cualquier vestigio de valor arqueológico, los propietarios de parcelas en las cuales existan deberán informar a la Autoridad de Aplicación de su existencia, para su registro y catalogación. La AA establecerá las contraprestaciones por el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público convenidos con el propietario.

6.4 NORMAS PARTICULARES SOBRE PROTECCION EDILICIA

La protección edilicia remite a la consideración de los criterios de valoración y los niveles de protección asignados a las edificaciones según lo siguiente:

Criterios de valoración

La determinación del valor patrimonial de las edificaciones y consecuentemente de los niveles de protección edilicia a asignar a las mismas, se realizará sobre la base de los criterios de valoración. Los mismos ponderan tanto los propios elementos a proteger como el contexto urbano, en el marco de los objetivos de planeamiento según lo siguiente:

- **Valor histórico-cultural:** remite a la cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

- **Valor paisajístico:** remite a las cualidades referidas a la calidad ambiental, del paisaje natural y del cultural.
- **Valor urbanístico:** remite a las cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
- **Valor arquitectónico:** remite a las cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
- **Valor singular:** remite a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico - constructivos o al diseño de edificios, sitios o bienes.

Niveles de protección edilicia

En función de los valores patrimoniales identificados se establecen tres niveles de protección edilicia para las edificaciones:

- **Protección estructural:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios cuyo valor de orden histórico - cultural y / o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características, tanto arquitectónicas, como sus formas de ocupación del espacio.
- **Protección tipológica:** Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios 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, permitiendo modificaciones que no alteren estas características.
- **Protección cautelar:** Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor es el de constituir una referencia formal y cultural del área, y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología del entorno circundante.

Grados de intervención:

Para cada nivel de protección edilicia se admiten diferentes grados de intervención

Grado de intervención 1: Comprende las obras y / o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo. Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la Autoridad de Aplicación. Quedan incluidos en el Grado de Intervención 1 los siguientes componentes:

- **Elementos originales:** Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Autoridad de Aplicación.
- **Elementos estructurales, espacios interiores:** Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus ornamentos, pinturas, carpinterías en formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- **Instalaciones, sistemas de aislación:** Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.

- **Locales sanitarios:** Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.
- **Volumen de la edificación, superficie:** No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos, sótanos, ni la ocupación de patios interiores con construcciones.
- **Consolidación y mantenimiento:** se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

Grado de intervención 2: Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones nuevas de uso, respetando los elementos tipológico - formales y estructurales de los mismos. Se permiten todas las obras enunciadas en grado 1 y se incluyen los siguientes componentes:

- **Ampliación de superficie:** por medio de entresijos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- **Tratamiento de fachadas:** deberá ser realizado de forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original. Las modificaciones deben distinguirse de sus partes originales. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta tendrá el visado previo de la Autoridad de Aplicación.
- **Tratamiento integral de los edificios:** En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas y fachadas unificadas y hayan sido posteriormente subdivididas, las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio.
- **Instalaciones:** En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, visibles desde la vía pública, y la colocación y/o reubicación de las instalaciones de las empresas de servicios públicos, las mismas serán dispuestas de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.
- **Locales sanitarios:** Se permite la ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.
- **Cielorrasos y pisos:** en caso de modificaciones, serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.
- **Destino de los locales:** Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio.
- **Volumen de la edificación:** No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos.

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 mismo. Se permiten las obras enumeradas en los grados de intervención 1 y 2 y se incluyen los siguientes componentes:

- **Modificación de los patios:** se permiten modificaciones cuando impliquen mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación.
- **Elementos estructurales:** Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de diseño contemporáneo, compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.
- **Ampliación de superficie:** por medio de entrepisos.

Grado de intervención 4: Se permiten las obras enumeradas en los grados de intervención 1 y 2 y 3, y toda otra intervención que no afecten la conformación del edificio.

6.5 CATALOGO

Es el instrumento de regulación urbanística para los bienes que requieren protección edilicia y la determinación de una normativa específica para su preservación y puesta en valor.

El Catálogo incluirá todos los bienes que poseen valor patrimonial, con especificación de los niveles de protección edilicia que correspondan, los grados de intervención admitidos para cada nivel de protección y las compensaciones e incentivos establecidos en este Capítulo.

Procedimiento

A los fines de preservar y valorar el patrimonio del partido, la Autoridad de Aplicación encarará la conformación de un Catálogo que identifique los bienes tales como edificios, conjuntos de edificios, monumentos, etc, sujetos a distintos niveles de protección, a través del siguiente procedimiento:

- La Autoridad de Aplicación procederá a la identificación de los bienes según las siguientes etapas Listado, Preinventario, Inventario y Catálogo, donde se les asignarán el nivel de protección edilicia y los grados de intervención admitidos, en función de los criterios de valoración antes enunciados.
- El Catálogo será publicado en medios gráficos y se notificará fehacientemente a los propietarios de los bienes incluidos en el mismo.
- Los particulares tendrán sesenta 60 días a partir de dicha notificación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación.
- Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones.
- Un particular o una asociación intermedia, puede proponer la inclusión de un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo. A su vez cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y niveles de protección

La Autoridad de Aplicación llevará un Registro de Bienes Catalogados, según la técnica del folio real, en que se dejará constancia de todos los datos y contingencias del inmueble. La incorporación de un bien al Registro de Bienes Catalogados deberá constar en la ficha parcelaria obrante en la Dirección de Catastro.

Procedimiento para la revisión del Catálogo

El Catálogo está sujeto a modificación, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2, "Procedimiento de Modificaciones del Código". Asimismo con una periodicidad no superior a un

año, y en coincidencia con el cierre de cada ejercicio presupuestario, la Autoridad de Aplicación considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda otro nivel de protección.

Toda modificación preventiva del Catálogo, dispuesta por la Autoridad de Aplicación por iniciativa propia o a solicitud de los propietarios, será remitido al Consejo Asesor para su evaluación y elevado al HCD para su consideración.

6.6 LISTADO DE BIENES CON VALOR PATRIMONIAL

Los bienes que se identifican a continuación son Bienes con Valor Patrimonial y su enumeración se corresponde con la etapa "Listado" del procedimiento de catalogación especificado en este Capítulo.

Cuadro
Listado de Bienes con Valor Patrimonial

ZONA	EDIFICIO	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORDENANZA
API 1	Escuelas Medias N° 6 Ex Normal y N° 9 – Ex Nacional	I – Q – 11/ 12	N° 3177/ 93
API 2	Chalet Jefe Estación del Ex FCBAP.	I – K –21 –28	N° 3177/ 93
	Edificio CURJ – Ex Oficinas Generales del FCBAP.	I – F – 97 – 2	N° 3177/ 93
	Ex Iglesia Anglicana	I – K – 55 – 18 a/b	N° 3177/ 93
	Iglesia Metodista	I – K –13 – 1	N° 3177/ 93
	Casa Damiano – Ex talleres Aresani de modelado	I – K – 2 – 3	N° 3177/ 93
	Ex Cine Guaraní	I – K – 1 – 8	
API 3	Chalet de Mr. York	I – B – 7 – 7	N° 3177/ 93
E1	Palacio Municipal.	I – K – 69 – 4	N° 3177/ 93
	Iglesia San Ignacio de Loyola	I – K – 69 – 3	N° 3177/ 93
	Escuela Nro. 1	I – K - 80 – 2	N° 3177/ 93
	Banco Nación	I – L - 50 – 1	N° 3177/ 93
	Banco de la Provincia de Bs. As.	I – L - 36 – 10	N° 3915 /98
	Banco de la Provincia de Bs. As. Y Tribunales	I – L - 43 – 1b	
	Ex Banco de Junín	I – K - 60 – 12 a	N° 3177/ 93
	Casa Basterreix	I – K - 69 – 5e	N° 3177/ 93
	Casa Leal	I – K - 80 – 1	N° 3915/98
E2	Casa Zurita	I – L - 46 – 5 b	N° 3577/96
E 3	Iglesia Sagrado Corazón de Jesús.	I – F - 26 – 2 a	N°3177/93
	Escuela N° 18.	I – F - 24 – 4 a	N°3177/93
	Policía de la Prov. de Bs.As. Delegación Segunda	I – F - 16 – 13 c	

ZONA	EDIFICIO	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORDENANZA
AC	Museo Municipal "Angel María de Rosa" - Ex Mercado Municipal.	I - K - 47 - 15	Nº 3177/ 93
	Alianza Francesa - Ex Teatro Víctor Hugo.	I - K - 67 - 4	Nº 3177/ 93
	Club Social.	I - K - 57 - 14	Nº 3177/ 93
	Sociedad Italiana de Socorros Mutuos.	I - K - 78 - 2	Nº 3177/ 93
	Cine Teatro Italiano	I - K - 56 - 13 a	Nº 3177/ 93
	Escuela Patricias Argentinas - Ex Escuela de Comercio	I - K - 40 - 8	Nº 3177/ 93
	Escuela Santa Unión de los Sagrados Corazones.	I - K - 48 - 1	Nº 3177/ 93
	Casa del Pueblo.	I - K - 45 - 8	Nº 3177/ 93
	Ex Cine Cristal Palace.	I - K - 58 - 15	Nº 3177/ 93
	Ex Usina Eléctrica.	I - K - 67 - 3	Nº 3177/ 93
	Edificio Conde.	I - K - 69 - 1c	Nº 3177/ 93
	Casa Villani y Quatordio	I - K - 67 - 1	Nº 3577/96
	Casa Eguren	I - K - 77 - 3	Nº 3577/96
R1	Escuela Provincial de Arte - Ex Asistencia Publica.	I - L - 39 - 5	Nº 3177/ 93
	Escuela Técnica Nº 1 "Antonio Bermejo".	I - L - 22 - 1	Nº 3177/ 93
	Teatro de la Ranchería.	I - L - 39 - 5	Nº 3177/ 93
	Cine San Carlos	I - K - 39 - 8a	Nº 3177/ 93
	Ex Centro Español.	I - K - 60 - 6b	Nº 3177/ 93
	Casa Ordiales.	I - K - 29 - 11	Nº 3177/ 93
	Casa Ruiz.	I - K - 80 - 5	Nº 3177/ 93
	Casa Molla	I - L - 37 - 2	Nº 3577/ 96
	Casa Bedani	I - L - 38 - 13b	Nº 3577/ 96
Casa Peralta Thorp	I - L - 37 - 10	Nº 3577/ 96	
R 2	Hospital San José - Ex Hospital de Caridad, Escuela de Enfermería - Ex Pabellón de Maternidad.	I - H - 10	Nº 3177/ 93
	Capilla Virgen Nina		
	Molino Tassara.	I - Q - 1 - 1 a	Nº 3177/ 93
	Casa D'Avanzo	I - K - 85 - 7	Nº 3177/ 93
	Casa Riva	I - H - 58 - 5	Nº 3577/ 96
	Iglesia Ortodoxa.	I - Q - 24 - 14 a	Nº 3577/ 96
R3	Iglesia de Fátima	I - J - 61 - 3 a	Nº 3177/ 93
	Hogar Belgrano.	I - F - 5 - 3	Nº 3577/ 96
	Hospital Zonal General de Agudos de Junín.	I - F - 4 - 1 a	Nº 3577/ 96
	Casa Riva	I - L - 8 - 19	Nº 3915/ 98
	Molino Muscariello	I - R - 8 - 1 b	
	Cementerio Central	I - P - 1 - 10	
CC1	Escuela Nº 22 Centenario	I - H - 52 - 1	Nº 3177/ 93
	Estadio Deportivo del Club Sarmiento.	I - D - 6 - 1	Nº 3915/ 98

ZONA	EDIFICIO	NOMENCLATURA CATASTRAL	ORDENANZA
ZR	Centro Universitario Regional Junín - Ex Club Ingles B.A.P.	I - F - 97 - 3	Nº 3177/ 93
	Edificio de Oficinas Distrito Vía, Viviendas	I - F - 97 - 2	
	Estación Ferrocarril ex B.A.P., Deposito	I - G	Nº 3177/ 93
	TALLERES DEL FERROCARRIL: Jefatura, Baterías - Bobinados, Taller - actual jefatura, Cobrería, Bastidores, Bogies, Tornería - Herramientas - Deposito, Tornería, Herrería, Almacén local - Vulcanización, Usina - Chimenea y refrigerador, Material eléctrico, Molderería - Galvanotecnia - Gabinete químico, Fundición, Portada Norte, Tornería - Bogies, Carpintería, Pinturería - Tapicería, Electricidad coches, Vivienda CORREDOR: Depósito de locomotoras, Cabina de señales, Portada sur - Túnel peatonal, Depósito, Depósito	I - G	Nº 3177/ 93
APA	BALNEARIO MUNICIPAL: Portal de entrada, Iglesia, Baños Azules, Casilla Nº13	III	
CRS F.TIBURCIO	Estación de FFCC. Iglesia Escuela	12 - A - 27 - 10 12 - A - 37 - 7	
CRS AGUSTINA	Estación de FFCC. Iglesia Escuela.	9 - A - I - 4 9 - A - 7 - 1.a 9 - A - 16 - 1	
CRS ROCA	Estación de FFCC. Iglesia Sociedad Italiana Escuela.	8 - B - 3 - 1 8 - A - 7 - 3 8 - A - 7 - 2 8 - A - 5 - 8	
CRS SAFORCADA	Estación de FFCC. Iglesia Escuela.	3 - A - 1 - 1b 3 - A - 29 - 17/18 3 - A - 12 - 5/ 6/ 7	
CRS LAPLACETTE	Estación de FFCC.		
CRS MORSE	Estación de FFCC. Iglesia Escuela	7 - A - 15 - 1 7 - A - 15 - 2	
RE	Estación de FFCC Las Parvas. Estación de FFCC Blandengues		
	ESTANCIAS: Estancia La Oriental, de Torello Estancia Mar Chiquita, de Mendizabal Estancia Maipú, de Frederquin Estancia San José, de Urionauena Estancia de Sequeiros Estancia la Brava, de Hardoy Estancia la Argentina, de Dominguez Estancia San Luis Monasterio Mariápolis.	IV - 787 P IX - 1159 XII - 1597M V - 718 IX - 1071 H/ F /C VI - 751 G V - 673 A VI - 743 G C VI - 800	

Cuadro
Listado de Sitios con Valor Patrimonial

ZONA	SITIO	ORDENANZA
ZR	Talleres de Ferrocarril Ex B.A.P.	Nº 3177/ 93
AVP1	Avenida Libertad - Ex Ruta 188	Nº 3177/ 93
AVP2	Avenida San Martín – Ex ramal ferroviario Central Argentino.	Nº 3177/ 93
APA	Parque Borchex	Nº 3577/96
	Esclusas del Canal del Norte: a - Camino a la Laguna b - Laguna el Carpincho	
	Canal Aliviador desde Laguna de Gómez a Ruta 7. - Yacimiento arqueológico.	Nº 3577/96

6.7 COMPENSACIONES E INCENTIVOS

La Autoridad de Aplicación promoverá el cumplimiento de la obligación de proteger que corresponda al sector privado a través de la implementación de una serie de medidas de estímulo o incentivos.

La inclusión de los bienes con valor patrimonial, en el Registro de Bienes Catalogados, los hará susceptibles de compensaciones o incentivos según lo siguiente:

Convenios Urbanísticos

Los propietarios de inmuebles catalogados podrán solicitar la suscripción de un Convenio Urbanístico con el objeto de salvaguardar dicho patrimonio, según los requisitos y procedimientos previstos en el Capítulo 8 de este Código.

Este Convenio Urbanístico, cuyo objeto es la compensación de la carga que pueda significar la protección a concretar, se especificará para cada caso en función de las normas de protección particular asignadas.

El Convenio urbanístico será elaborado por la Autoridad de Aplicación, suscripto entre el propietario y el Intendente, y elevado al HCD para su aprobación o rechazo.

Desgravaciones

Sobre las Contribuciones de tasa por conservación de la Vía Pública: podrán aplicarse desgravaciones de las contribuciones de tasas por conservación de vía pública a favor de los propietarios del bien catalogado. Los porcentajes a desgravar serán determinados por la Autoridad de Aplicación. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.

Sobre Derechos de Construcción: podrá aplicarse la desgravación total o parcial de los derechos de construcción a favor de los propietarios del bien catalogado. La determinación de la desgravación estará en relación con el alcance de las mejoras que se realice en el inmueble.

Sobre Derechos Administrativos: podrá aplicarse la desgravación total de los Derechos Administrativos a favor de los propietarios del bien catalogado,.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación determinará el tipo de desgravación, sus porcentuales y plazos de vigencia aplicables a cada caso según los siguientes criterios:

- El nivel de protección asignados a la Zona y donde se localice el bien catalogado.
- El nivel de protección, cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- La cuantía de la intervención, cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar.
- Destino, se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70%, y aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.

La reducción o exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.

6.8 TRAMITACIONES

Intervenciones en edificios no sujetos a Protección Edilicia en las Zonas de Protección

En todos los casos de intervenciones en inmuebles localizados en zonas de Protección General según Plano de Zonificación, API, APA y Ep, se requerirá, junto con la solicitud de factibilidad, la presentación de una memoria donde se explicita el alcance de la intervención, acompañada por toda la documentación necesaria.

La Autoridad de Aplicación evaluará en función de las características de entorno circundante y del proyecto de refuncionalización y / o reciclaje, la posibilidad de autorizar incrementos de Densidad Poblacional Neta y FOT.

Demolición de Edificios no sujetos a Protección Edilicia en las Zonas de Protección

El trámite para la demolición de edificios no protegidos deberá efectuarse con posterioridad al de obra nueva y su correspondiente pago de aranceles, en conjunto con una memoria técnica que justifique la intervención.

Intervenciones en la vía pública.

Todo titular de permiso de obra, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública de una zona o entorno de protección según Plano de Zonificación, deberá efectuar una presentación ante la Autoridad de Aplicación con carácter previo a la iniciación de los trabajos. La respuesta a la presentación correspondiente deberá resolverse en un plazo no mayor de diez días hábiles.

Intervenciones en bienes catalogados

Documentación de obra.

La documentación requerida para intervenciones en predios de propiedad pública o privada es la siguiente:

- Memoria técnica del tipo de intervención con especificación de sus aspectos tipológicos, funcionales, morfológicos, fachada, volumetría e implantación, estado de conservación, plano de localización de especies forestales, tecnología y sistema constructivo.
- Título de propiedad del inmueble.
- Ficha catastral.
- Copia de planos oficiales u otros antecedentes y en caso de no existir estos, plano de relevamiento
- Fotografías en color que muestren la totalidad de la fachada del edificio existente, el entorno y otros detalles relevantes.
- Plantas, cortes y fachadas del proyecto.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, si lo considera conveniente, otra documentación complementaria como perspectivas, estudios de detalles, cálculo de estructuras, etc. Una vez visada la presentación, el interesado proseguirá la habitual tramitación de obra.

Demolición de Edificios sujetos a cualquier Nivel de Protección Edilicia.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos o a incluir en el Catálogo de Bienes con Valor Patrimonial o en el Registro de Bienes Catalogados. Los titulares de inmuebles que demolicen las edificaciones existentes, transgrediendo esta norma serán pasibles de las sanciones que fija el Código de Faltas para Obras en Contravención. Las nuevas construcciones podrán alcanzar hasta el 70% del volumen destruido, siempre y cuando este valor no supere el de la capacidad edificatoria de la zona correspondiente.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, esta deberá ser verificada por la Autoridad de Aplicación, quien evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial.

6.9 CASOS ESPECIALES

El Departamento Ejecutivo podrá evaluar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, del Código de la Edificación y, de la normativa para habilitación de actividades, cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de rehabilitación perseguidos en los bienes con valor patrimonial. La Autoridad de Aplicación propondrá las flexibilizaciones a las que se hace referencia, debidamente fundamentadas y con consulta al Consejo Asesor. En todos los casos será elevado al HCD para su consideración.