



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

### **LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (N° 8.256)**

#### **Concejo Municipal**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje N° 010/08 S.P., con Anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se define como “Área de Protección Histórica Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi”, a la asignación de nuevos indicadores del Área que, por su conformación Histórica y por el carácter de sus Espacios Públicos, se reconocen en el imaginario social, como parte de un fragmento significativo de la ciudad, donde interesa preservar el Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico e Histórico, el Sector está delimitado por la Sección Catastral 6° comprendido por las parcelas frentistas a las calles Superí, Darragueira, Herrera, Avenida Colombres y Avenida Carrasco. Se excluyen de este ámbito las parcelas frentistas que corresponden al “Paseo Ribereño”; todo ello convenientemente evaluado por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

**Y CONSIDERANDO**, que históricamente, el Antiguo “Pueblo Alberdi”, fundado en 1.876 por Nicolás Puccio, da impulso a la Zona Norte de la Ciudad, la cual finalmente se conformó por Ley Provincial N° 1.970 y Decreto Municipal N° 65 – ambos de 1.919 -, incorporando los Barrios “Alberdi”, “Unión”, “La Florida” y “Sorrento” al Municipio de Rosario.

Que, dicho pueblo, hoy Barrio “Alberdi”, corresponde a la Sección Catastral 6° del Distrito Norte, y fue en sus comienzos, un espacio de confluencia de notables personalidades de la Historia Argentina, determinando así, un lugar culturalmente relevante para la ciudad.

Que, el barrio contiene en su Traza varios edificios originales de Interés Arquitectónico, entre los que se debe mencionar el actual Centro Municipal de Distrito “Villa Hortensia”, declarado Monumento Histórico Nacional por Decreto N° 325 de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos en el año 1.989.

Que, permanecen otros vestigios urbanísticos, paisajísticos y culturales remanentes de la época fundacional del llamado “Pueblo Alberdi”, los cuales constituyen un testimonio importante de la adaptación local de los modelos urbanísticos vigentes hacia fines del Siglo XIX e inicios del Siglo XX.

*Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental*



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, las sucesivas intervenciones urbanísticas han alterado paulatina e irreversiblemente el paisaje y la arquitectura del Núcleo Fundacional, constituido por las manzanas originales del loteo efectuado por Nicolás Puccio y las edificaciones construidas sucesivamente por los antiguos habitantes del pueblo.

Que, en este sentido, se hace necesario proteger el Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico, Histórico y Cultural de este sector de la ciudad, cuya historia es a la vez particular y común a todo Rosario.

Que, se están llevando a cabo acciones desde el “Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio” dependiente de la Secretaría de Planeamiento tendientes a reconocer las áreas urbanas caracterizadas por su alto Valor Patrimonial.

Que, la morfología del sector aledaño al Centro Municipal de Distrito “Villa Hortensia”, la Plaza “Alberdi”, la Plaza “Guillermo Brown” y la llamada bajada “Puccio”, constituyen el Núcleo Fundacional más consolidado remanente de dicha conformación original, formando actualmente el resumen más visible de la Historia del Pueblo.

Que, la figura de Área de Protección Histórica es un instrumento urbanístico probadamente eficaz en la protección del Patrimonio Arquitectónico al establecer pautas comunes a los propietarios para la construcción, remodelación y rehabilitación de edificios.

Por todo lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

## ORDENANZA

### ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA NÚCLEO FUNDACIONAL PUEBLO ALBERDI

#### • CAPÍTULO I

##### DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

**Artículo 1º.- DEFINICION:** se define como “Área de Protección Histórica Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi” a la asignación de nuevos indicadores del área que, por su conformación histórica y por el carácter de sus espacios públicos, se reconocen en el imaginario social como parte de un fragmento significativo de la ciudad, donde interesa preservar el Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico e Histórico.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**Art. 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Se define como ámbito de aplicación del “Área de Protección Histórica Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi” al sector de la Sección Catastral 6ª comprendido por las parcelas frentistas a las calles Superí, Darragueira, Herrera, Avenida Colombres y Avenida Carrasco. Se excluyen de este ámbito las parcelas frentistas que corresponden al Paseo Ribereño. La identificación gráfica del Ámbito de Aplicación se adjunta en ANEXO I, Plano N° 1.

### • CAPÍTULO II

#### INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS Y SITIOS DE VALOR PATRIMONIAL

**Art. 3º.-** Se establece el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del Área de Protección Histórica Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi. Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los Inmuebles de Valor Patrimonial incluidos en el mencionado Inventario deberá ser visada por el “Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio”, previo a los trámites que correspondiere efectuar en la Dirección General de Obras Particulares.

Para los inmuebles pertenecientes al conjunto de Obras Arquitectónicas Catalogadas detalladas en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del área rigen, por inclusión o asimilación, los grados de protección establecidos por Ordenanza N° 7.156/01 (Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central) y sus modificatorias.

La nómina de los inmuebles del mencionado Inventario, identificados por su Nomenclatura Catastral y Grado de Protección, se incluye en la Planilla N° 1 y como Anexo II, Plano N° 1.

**Planilla N° 1:** Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del Área de Protección Histórica Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi.

Sec	Man	Graf	SD	Grado de Protección	Sec	Man	Graf	SD	Grado de Protección
6	139	8		2c	6	151	3	1	2c
	140	7	1	2c			3	2	2c
	142	15	2	2b		152	1	2	2c
	144	1		5			6		2b
	147	11	6	2b		153	1	2	2a
	148	14		1b			2		2b
	149	1		5		155	1		2b



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

		2	5
		3	5
	150	2	1b
	151	1	1
		1	2
		2	2b

		2	2b
	156	2	2b
	166	1	2b
	167	3	1
		2c	

### • CAPÍTULO III

#### SECTORIZACIÓN

**Art. 4°.-** Se determinan tres sectores, que se distinguen entre sí por distintas características urbanísticas y edilicias. Se identifican a los efectos de la asignación de indicadores urbanísticos particulares para cada una de ellas:

**4.1. Sector CMD Norte “Villa Hortensia”:** Corresponde al sector comprendido por las parcelas frentistas a las calles Superí, Bv. Rondeau, Herrera y Darragueira.

**4.2. Sector Bajada Puccio:** Corresponde al sector comprendido por las parcelas frentistas a las calles Superí, J. Hernandez, Herrera y Bv. Rondeau.

**4.3. Sector Remate Bajada Puccio:** Corresponde al sector comprendido por las parcelas frentistas a las calles Superí, deslinde parcelario de las parcelas frentistas a Av. Carrasco y Av. Colombres, Herrera y J. Hernández.

### CAPÍTULO IV

#### INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL SECTOR REMATE BAJADA PUCCIO

**Art. 5°.-** El conjunto de parcelas comprendidas en el Sector Remate Bajada “Puccio”, delimitado en el Capítulo III, Art. 4°, Inc. 4.3, presentan un valor singular debido a su emplazamiento urbano y por tal razón merecen indicadores urbanísticos particulares. Los indicadores urbanísticos para este sector quedarán establecidos en un Plan de Detalle, que oportunamente elaborará la Secretaría de Planeamiento y será remitido para consideración y eventual aprobación al Concejo municipal.

### CAPÍTULO V

#### INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL SECTOR CMD NORTE “VILLA HORTENSIA” Y SECTOR BAJADA “PUCCIO”.

**Art. 6°.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS, DIVISIÓN Y USOS DE SUELO:** Para los inmuebles pertenecientes al conjunto de obras arquitectónicas catalogadas detalladas en el Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del área rigen, por inclusión o asimilación, los grados de protección establecidos por Ordenanza N° 7.156/01



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

(Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central) y sus modificatorias, Ordenanza N° 7.837/05 (Convenios Urbanísticos) y la totalidad de la normativa específica.

La preservación de los inmuebles, regulada según el Grado de Protección fijado para cada uno de los mismos, implica el mantenimiento de la Línea de Edificación, salientes y balcones existentes, así como la dimensión y altura de la ochava en los casos de edificios en esquina.

**a) Altura Mínima:** Rige una altura mínima de cuatro (4) metros.

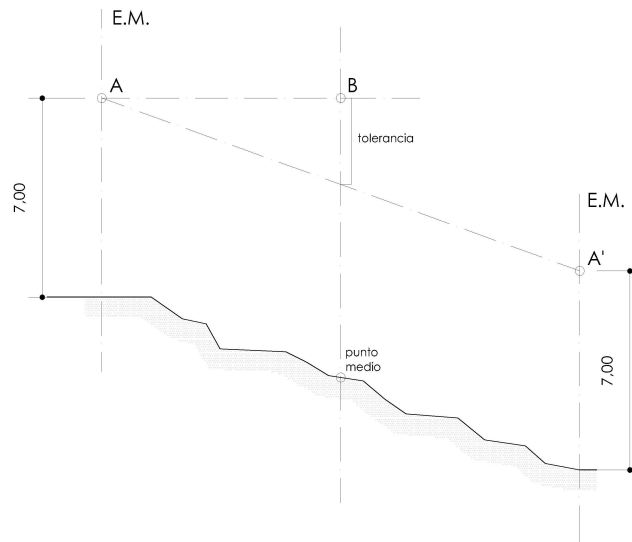
**b) Altura Máxima:** Se establece una altura máxima de siete (7) metros.

**c) Altura en Centro de Manzana:** No se permitirán nuevas construcciones en centros de manzana.

**d) Medición de alturas:** Las alturas mínimas y máximas se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel superior de parapeto, independientemente de su materialidad y ubicación. Para la medición de altura en caso de calles con pendiente, se debe tomar la altura en el punto más alto (A) y en el punto más bajo (A') de los ejes medianeros de la parcela, tomando como referencia el plano inclinado que los une (A - A'), con una tolerancia que se determinará trazando una línea horizontal desde la altura máxima (A) hasta la intersección (B) con una vertical trazada desde el punto medio de la parcela.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO



Las alturas para las salientes y balcones se toman desde el nivel de vereda, sobre Línea de Edificación y en el punto medio del lote hasta el nivel inferior de la losa. En caso de crearse una nueva parcela, ya sea por unificación parcelaria, unificación tributaria o por desglose parcelario, originando un cambio de identificador catastral, le corresponderán los indicadores urbanísticos que fueron establecidos para la parcela originaria con mayor restricción.

**e) Ajuste de las Alturas Máxima y Mínima:** Las alturas máxima y mínima podrán modificarse únicamente cuando se trate de posibilitar una mejor adecuación de la nueva construcción al entorno, asimilándola a la altura del perfil conformado por las construcciones de valor patrimonial linderas. El ajuste de la altura máxima y mínima deberá contar con visto bueno de la Secretaría de Planeamiento y aprobación del Concejo Municipal. Para ello, el proyectista deberá presentar la documentación gráfica y fotográfica que dé cuenta del ajuste de la altura máxima o mínima que se pretende realizar.

**f) Salientes y Balcones:** En el Sector Centro Municipal Distrito Norte “Villa Hortensia” sólo se permitirán salientes y balcones por sobre la Línea de Edificación a partir de los cuatro (4) metros de nivel de vereda.

Cuando se trate de edificios catalogados, las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**g) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica Índice Edificio. Se fija un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo de 0,6, excepto en las parcelas ubicadas en esquinas cuya superficie sea menor o igual a los doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>). En estos casos que se exceptúan no se fija valor de FOS. Tampoco se aplicará FOS para la construcción en planta baja de cocheras, comercios u otro tipo de edificaciones a las que no se exija iluminación y ventilación natural en el Reglamento de Edificación.

**h) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas en el presente Artículo. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

**i) Distancia entre Bloques Edificados:** Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en mas de un bloque independiente, la distancia entre bloques será de nueve (9) metros.

Esta dimensión no admite ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares, para las que rige lo establecido en el Reglamento de Edificación.

**j) Retiros y Servidumbres:**

- **Sector Centro Municipal Distrito Norte “Villa Hortensia”:** Sólo se permitirán retiros que impliquen una adecuación al entorno.
- **Sector Bajada Puccio:** Se mantienen y establecen servidumbres de jardines mediante el retiro a cuatro metros (4m) de ambas líneas de edificación de la totalidad de las manzanas del sector, sin diferenciación según el uso a localizar. Se exceptúan las parcelas frentistas a Bv. Rondeau.

En caso de terrenos en esquina se establece:

- a) En casos de servidumbre de jardín por ambas arterias, no se exige un retiro por servidumbre de jardín paralelo y a igual distancia de la línea de ochava.
- b) En caso de que la superficie afectada sea igual o mayor al 30% de la superficie total del lote, se exige por ambas arterias la servidumbre de jardín de cuatro (4) metros hasta el 25% de la longitud por cada una de ellas. En el resto se autoriza a dejar solamente dos (2) metros de servidumbre.

**k) División del suelo:** Sólo se admitirá la subdivisión parcelaria prevista para los Distritos preexistentes por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6.492/97 en el Art. 4.2.7, Inc. d (“Subdivisiones para ampliación de lotes”). Se permitirá la unificación de lotes, con visación de la Secretaría de Planeamiento y posterior aprobación del





## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Concejo Municipal. Cuando la unificación conforme una parcela de superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados. Podrá ser considerada Área de Reserva para Plan de Detalle para obtener con un proyecto unitario indicadores diferentes, caso contrario mantiene los indicadores asignados al sector en que se encuentre. El Municipio elaborará en ese caso el correspondiente Plan de Detalle, el cual será remitido para su aprobación al Concejo Municipal.

### ***l) Usos no admitidos:***

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales.
- Salas de velatorios.
- Playas de estacionamiento descubiertas.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Servicio del Automotor.
- Estaciones de Servicio.
- Pequeños talleres.
- Actividades comerciales y de servicios de más de 500 m2.
- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado si correspondiere por el organismo municipal que resultare competente.

**Art. 7º.-** Se establecen las siguientes características particulares de los elementos que forman parte del espacio público:

**a) Antenas y Cableados:** No se admite la instalación de antenas y/o cableados aéreos de cualquier tipo que se visualicen por encima o por delante de las superficies de fachadas de los edificios de Valor Patrimonial.

**b) Cercos:** Los establecimientos gastronómicos que lo requieran pueden colocar barandas metálicas protectoras, si lo permite el ancho de vereda en las zonas de mesas, ó recurrir a los cercos vivos verdes ó a ambos a la vez. En todos los casos





## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

deben presentar un proyecto a la Dirección de Diseño de la Vía Pública y de Equipamiento Comunitario, de la Secretaría de Planeamiento para su aprobación.

**c) Defensas en esquinas:** Los únicos elementos de protección admitidos son los pretilas aprobados por la Dirección de Diseño de la Vía Pública y el Equipamiento Comunitario, perteneciente a la Secretaría de Planeamiento, debiéndose en todos los casos solicitarse la autorización correspondiente.

**d) Marquesinas y/o salientes de fachada:** No se permite el agregado de ningún tipo de estructura o elemento corpóreo saliente, a las fachadas ya existentes. Sólo se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral de obra nueva y/o remodelación completa de la fachada.

**e) Toldos:** Tanto en el caso de edificación destinada a vivienda, como en aquella correspondiente a locales comerciales, su diseño respetará la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubran. En estos casos, deben ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, de un único color para toda la obra, arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en la misma, sin alterar la composición básica, ni destruir ornamentos ni molduras.

No pueden incluir publicidad de ningún tipo. Sólo se permite el logotipo comercial del establecimiento. Podrán iluminarse desde la fachada.

La Municipalidad de Rosario se reserva el derecho de exigir su recambio cuando por el transcurso del tiempo, los mismos presenten deterioro visible, se encuentren deslucidos ó presenten riesgos para la seguridad de los transeúntes.

**f) Publicidad:** Sólo se permiten elementos publicitarios colocados en locales comerciales o de servicios y los siguientes tipos y con las limitaciones que se establecen en cada caso:

- Adosados a la piel de los edificios sin voladizo sobre la vía pública, únicamente colocados embutidos en la parte superior de los vanos de fachada, no pudiendo superar el 20 % (veinte por ciento) de la superficie del vano correspondiente, ni sobresalir de la línea de fachada o de edificación. Se permite el uso de logotipos y letras corpóreas individuales adosadas a la fachada, con o sin iluminación posterior. Asimismo se permite el empleo de materiales transparentes transiluminados.
- Pintados o rotulados sobre cristales, permitiéndose sólo sobre la parte inferior de los cristales de vidrieras exteriores, la cual no deberá exceder el 5% (cinco por ciento) de la superficie de la respectiva vidriera.

**g) Cromaticidad:** Se establece la cromaticidad del inmueble como un aspecto arquitectónico valioso. Por ello solamente se admitirán, en los inmuebles catalogados, acciones que recuperen el “color primitivo del diseño” del inmueble patrimonial. Para ello, se permitirán solamente dos acciones: las que recuperen el material original del



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

edificio o bien la pintura de la fachada de acuerdo a dicho “color primitivo”. Estas tareas se realizarán luego de la necesaria investigación técnico-histórica, y estarán sujetas a la aprobación del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

### CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

**Art. 8º.- CONVENIOS URBANÍSTICOS:** Todo emprendimiento a localizar en una parcela o conjunto de parcelas con una superficie igual o mayor a los cinco mil (5000) metros cuadrados se considerarán como *Programa de Reconversión Urbana* (con o sin apertura de calles), el cual deberá cumplimentar con los requisitos que la Ordenanza de Urbanización N° 6.492/97 establece para los Programas de Urbanización Integral en el Punto 4.3.2.2 (Áreas a donar al dominio público) y Resolución S/P 22/04. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos, y equipamiento comunitario de acuerdo con los porcentajes establecidos en la mencionada Ordenanza, o su equivalente en metros cuadrados en otros sitios de la ciudad donde la Municipalidad disponga o acepte la propuesta del urbanizador, que sean de interés urbanístico general y represente igual valor al de la parcela o conjunto de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado, o su compensación económica en las condiciones previstas por la normativa vigente para integrar el Fondo Municipal de Tierras. La valoración de los espacios a donar o compensar se regirá por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevé la normativa correspondiente.

**Art. 9º.- CONVENIOS ESPECIALES:** Para todos los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del Inventario de Edificios de Valor Patrimonial del Área de Protección Histórica Núcleo Fundacional Pueblo Alberdi rige lo establecido por las Ordenanzas N° 5.278/91, N° 6.773/99 y N° 7.837/05.

**Art. 10º.- ANEXOS:** Son parte inescindible de esta ordenanza los ANEXO I - Plano N° 1 y ANEXO II - Plano N° 1.

**Art. 11º.-** Para el área delimitada en esta Área de Protección Histórica se deroga toda norma que se oponga a la presente.

**Art. 12º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agreguese al D.M.-

**Sala de Sesiones,** 10 de abril de 2008.-

**Exptes. Nros. 162.499-I-2008 C.M. y 7.936-D-2008 D.E.-**