



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE**

### **ORDENANZA (Nº 7.837)**

#### **Concejo Muicipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el Mensaje Nº 21/04 SP en relación con el Expte. Nº 36.057-D-04, con anteproyecto de Ordenanza por medio del cual se establece, para aquellas obras declaradas de interés municipal, incluidas en Áreas de Protección Históricas o que han sido catalogadas según Ordenanza Nº 7.156/01, la prohibición de otorgar permisos de demolición para la realización de proyectos de Playas de Estacionamiento, todo ello convenientemente evaluado por las oficinas técnicas intervinientes y el Proyecto de Ordenanza de los Concejales: Ramírez, Rodríguez Soto, Asegurado, Elmir, Marengo, Battaglia, Boasso, Gentili, quienes manifiestan sobre el Mensaje Nº 21/04 SP enviado por el Departamento Ejecutivo Municipal mediante el cual establece prohibiciones sobre las obras incluidas en el Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central, Ordenanza 7156/01.

**CONSIDERANDO:** La necesidad de preservar el patrimonio arquitectónico de la ciudad en su conjunto, especialmente aquellas obras declaradas de interés municipal, incluidas en Áreas de Protección Históricas o que han sido catalogadas según Ordenanza Nº 7.156/01 “Inventario de Edificios y sitios de valor patrimonial del Área Central”; así como las que eventualmente sean consideradas en tales términos.

Que, estas acciones contribuyen a la construcción y consolidación de nuestra identidad y a su vez resultan un elemento dinamizador del desarrollo urbano.

Que, existen numerosas presentaciones de pedidos de demolición de obras de interés patrimonial, debidamente catalogadas o incluidas en tales declaratorias.

Que, a su vez estas presentaciones en muchos casos tienen como objetivo sustituir la edificación existente para la construcción de Playas de Estacionamiento.

Que, por su condición esta tipología es de carácter transitorio y precario, y no se encuadra dentro de las acciones de Revalorización del Área Central ni de otros programas sectoriales.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

**Que, el proyecto presentado por los Concejales Ramírez, Rodríguez Soto, Asegurado, Elmir, Marengo, Battaglia, Boasso y Gentili, considera que los edificios incluidos en este Inventario son en total 2.180 comprendidos en el sector entre Bv. Oroño al Oeste, Av. Pellegrini al Sur (ambas veredas) y el río Paraná al Norte y Este.**

Que, dichos edificios fueron clasificados en 6 categorías:

- La 1º categoría incluye las Obras con Valor Singular o Unitario.
- La 2º, 3º y 4º categorías incluyen a los edificios en su relación con la definición del tejido urbano y a la antigüedad de su construcción.
  - a) La 2º categoría es definida como: Esquinas, Tramos y/o Edificios construidos hasta 1930.
  - b) La 3º categoría como: Tramos Mixtos (de 1930 y de 1950).
  - c) La 4º categoría como: Esquinas, Tramos y Edificios construidos de 1930 a 1950.
- La 5º categoría son las Obras de Valor Testimonial.
- La 6º categoría son las plazas y parques del sector.

Que, a su vez, para los edificios incluidos en estas 6 categorías se definieron Grados de Protección, los que establecen las posibilidades de transformación y las recomendaciones a tenerse en cuenta en posibles reformas y ampliaciones.

Que, estos Grados de Protección describen desde la protección directa e integral sobre todo el edificio o conjuntos de edificios, pasando por aquellos que sólo deben preservar la envolvente y se permiten modificaciones importantes, hasta los que pueden ser demolidos y reconstruidos con control o conservarse sus componentes ornamentales.

Que, asimismo estos cuatro (4) Grados de Protección se subdividen:

### **1. Protección directa de todo el objeto (Sujetos a Preservación Integral).**

**1.a.** Edificios o conjunto de edificios donde las modalidades de intervención correspondientes serán establecidos según criterios de restauración científica, previéndose el mantenimiento de los tipos de usos originales o actuales.

**1.b.** Edificios o conjuntos de edificios, con valoración de su envolvente y de los elementos que la constituyen, previéndose la aplicación de criterios de restauración científica para los elementos compositivos y decorativos de fachadas. Se plantea la posibilidad de intervenciones al interior del edificio sin alteraciones del orden tipológico



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

y con revalorización de sus partes de valor artístico–arquitectónico, se considera posible la alteración de usos según su compatibilidad.

### **2. Protección directa sobre parte del objeto (Parte a modificar).**

**2.a.** Edificios o conjunto de edificios sujetos a preservación de fachadas y de las partes consideradas de valor, permitiéndose la alteración del orden distributivo, revalorizando el conjunto edilicio. Se pueden realizar intervenciones de reestructuración, excluyendo los criterios de restauración científica.

**2.b.** Edificios o conjunto de edificios sujetos a preservación de la envolvente permitiéndose la reestructuración interior, previéndose la revalorización de la fachada por medio, de intervenciones mixtas, restauración de elementos ornamentales o compositivos, transformación de carpinterías y ampliación de vanos e incorporación de nuevos elementos.

**2.c.** Edificios o conjunto de edificios sujetos a preservación de la envolvente, principalmente en su relación con el espacio público, admitiéndose intervenciones en el interior, crecimiento de la superficie edificada o la anexión de nuevos volúmenes.

### **3. Protección de Referencia.**

**3.a.** Que interese con relación a un perímetro, pudiendo ser demolido y construido otro con control.

**3.b.** Que interese como relación, cuya demolición sea auspiciosa sin reconstrucción, en función de visuales de interés.

### **4. Protección Específica.**

Elementos ornamentales, herrerías, esculturas, mayólicas, etc. Que, en caso de demolición, deberán fotografiarse y conservarse en el Museo de la Ciudad.

Que, de lo expuesto y contenido en la Ordenanza N° 7.156/01 surge con claridad que no todas las Obras contenidas en el Inventario presentan el mismo Valor Patrimonial ni que su preservación ameritan el mismo Grado de Protección.

Que, por otro lado, existen en la ciudad Obras de Valor Patrimonial no inventariadas por no estar ubicadas en la zona central pero sí relevadas por el Programa Municipal de Preservación.

Que, por su parte, el Reglamento de Edificación, Punto 2.1.7.6., Inciso II, Apartado 1) establece: “Para el caso particular de los edificios con fecha de aprobación de planos anteriores al 1° de Enero de 1953, la gestión del nuevo permiso de obra sea ésta de demolición, reforma, ampliación o nueva construcción



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

deberá hacerse en un todo de acuerdo en lo establecido por Decreto N° 2791/87, que dispone la creación de la Comisión Evaluadora para obras de interés patrimonial, por Ordenanza N° 6171/96 Programa de Preservación del Patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico – Visación Previa de Comisión Evaluadora”.

**Que, la falta de una Ley Provincial que habilite a los municipios a ejercer una concreta preservación de su patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, debe ser suplida por mecanismos de concertación de los intereses privados y comunitarios.**

**Que, en el Código Urbano, Sección 4 – De la División y Urbanización de la Tierra, existe la figura del Convenio Urbanístico a aplicarse en situaciones especiales donde también se hace necesario satisfacer intereses privados y comunitarios evitando el desmedro de alguno de ellos y beneficiando a ambos.**

Por lo expuesto, esta Comisión solicita para su aprobación el siguiente proyecto de:  
**ORDENANZA**

**Artículo 1º.-** Establécese que para toda intervención que demande Permiso de Obra, sea éste para demolición total o parcial, o nuevas construcciones y/o reformas que modifiquen sustancialmente las pautas de preservación establecidas por el Programa de Preservación del Patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico, a realizarse en inmuebles incluidos en Areas de Protección Históricas o que han sido catalogados según Ordenanza N° 7.156/01 “Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central”, así como las que eventualmente sean consideradas en tales términos, deberá contar con anteproyecto de Convenio Urbanístico entre los propietarios y el Departamento Ejecutivo Municipal. Dichos anteproyectos deberán ser remitidos al Concejo Municipal para su aprobación, modificación ó rechazo.

**Art. 2º.-** Los Convenios Urbanísticos a suscribirse deberán garantizar que las intervenciones a efectuarse sean compatibles con el entorno y con los lineamientos generales establecidos por el Programa de Preservación del Patrimonio Histórico, Urbano y Arquitectónico.

**Art. 3º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

**Sala de Sesiones, 7 de abril de 2005.-**



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

**Exptes. Nros. 138.519-I-2004 CM; 36.057-D-2004 D.E. y 140.029-P-2005 CM.-**