



Intendencia Municipal  
Rosario

## **DECRETO Nº 2708**

Rosario, CUNA DE LA BANDERA, 30 de diciembre de 2008.

### **Visto:**

La normativa vigente referida a la tramitación de las visaciones previas ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio y la reciente sanción de las Ordenanzas Nº 8.243, 8.244 y 8.245;

### **Y Considerando:**

Que es facultad del Departamento Ejecutivo reglamentar los procedimientos administrativos relativos a las Ordenanzas sancionadas por el Concejo Municipal;

Que en virtud de las Ordenanzas que han dado origen a la delimitación de distintas áreas de Protección Histórica y de la actualización del Catálogo de inmuebles de valor patrimonial aprobado por Ordenanza Nº 8245 se torna innecesario que los inmuebles no considerados de valor patrimonial deban cumplimentar con el trámite de visación previa ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio;

Que es menester ordenar y adecuar toda la normativa a los fines de agilizar el procedimiento y evitar contradicciones entre las diferentes normas que se han sancionado;

Que como consecuencia de ello resulta necesario adecuar los procedimientos previstos en el Decreto Nº 395/02;

Que este nuevo procedimiento redundará en beneficio de los administrados.

Por ello, siendo necesario proveer sobre el particular, en uso de atribuciones

## **EL INTENDENTE MUNICIPAL DECRETA**

### **Artículo 1º: Trámites ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio. Alcances.**

**1.1. Viabilidad Patrimonial:** El otorgamiento de la Viabilidad Patrimonial certifica que la intervención edilicia propuesta cumple con las disposiciones sobre preservación y rehabilitación del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico establecidas por Ordenanza Nº 8.245/08 y concordantes. La misma se exige cuando las intervenciones requieran el Permiso de Obra previsto en el punto 2.1.1.1. y en los tramites previstos en el Punto 2.1.8 del Reglamento de Edificación, y se pretendan ejecutar en:

**a.** Inmuebles incluidos en el Inventario y Catalogación del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario (Ordenanzas Nº 8.245 y 8.125), Áreas de Protección Históricas y Declaratorias específicas de interés histórico, arquitectónico y/o urbanístico establecidas por normativas nacionales, provinciales o municipales.

**b.** Inmuebles cuyo Permiso de Edificación original sea anterior al año 1953 y se encuentren ubicados en áreas no incluidas en el Inventario y Catalogación del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario, ni en Áreas de Protección Histórica o no posean Declaratorias específicas de interés histórico, arquitectónico y/o urbanístico establecidas por normativas nacionales, provinciales o municipales. El otorgamiento de la Viabilidad Patrimonial no implica habilitación alguna, ni autorización para inicio de obra y tiene un año de validez desde su otorgamiento.

La Dirección General de Obras Particulares no dará curso al trámite de Visación Previa previsto en el Punto 2.1.6. del Reglamento de Edificación en las intervenciones a realizarse en los inmuebles descriptos en el inc. 1.1 a) del presente artículo, hasta tanto se haya obtenido la viabilidad patrimonial correspondiente.

**1.2. Aviso de Obra – Autorización de trabajos:** El Programa tiene a su cargo la evaluación de las intervenciones que requieren el Aviso de Obra previsto en el punto 2.1.1.2 del Reglamento de Edificación, a ejecutarse en inmuebles incluidos en el Inventario y Catalogación del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario (Ordenanzas Nº 8.245 y 8.125), Áreas de Protección Históricas y Declaratorias específicas de interés histórico, arquitectónico y/o Urbanístico establecidas por normativas nacionales, provinciales o municipales.

En caso de corresponder, otorgará la autorización de los trabajos a ejecutarse para que la Dirección General de Obras Particulares de curso a lo solicitado.

El presente trámite incluye los trabajos especificados en el punto 2.1.1.2 del Reglamento de Edificación y las siguientes tareas: tabiques divisorios que no modifiquen la espacialidad del inmueble ni generen espacios interiores estancos e intervenciones en fachada (pintura o material de frente).

No se admitirán bajo Aviso de Obra trabajos que afecten o modifiquen los materiales y proporciones de la fachada ni la distribución y estructura (incluso los dinteles) del edificio en general, los cuales deberán enmarcarse en las previsiones del inciso 1.1. del presente artículo.-

## **Artículo 2º: Documentación necesaria para la presentación de trámites ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.**

**2.1. Solicitud de Viabilidad Patrimonial:** Para la iniciación del trámite ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio se debe presentar la siguiente documentación:

**a. Formularios** (provistos por el programa)

1. Solicitud de Viabilidad Patrimonial.
2. Declaración Jurada del profesional interviniente.
3. Declaración Jurada del propietario del inmueble.
4. Autorización a terceros para la Gestión del Trámite (de corresponder).

**b. Documentación fotográfica**

1. De o de las fachadas: Un mínimo de dos (2) fotografías impresas, que abarque la altura total del inmueble.
2. Del interior: Un mínimo de dos (2) fotografías impresas,
3. Del entorno inmediato: Un mínimo de dos (2) fotografías impresas, originales o digitales, donde pueda apreciarse la relación del inmueble con su entorno inmediato.

El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio puede solicitar otras cuatro (4) fotografías impresas, en caso de considerarlo necesario, las que deben ser anexadas a las actuaciones.

**c. Documentación gráfica.**

**1.** En el caso de inmuebles comprendidos por el Artículo 1º - Inc. 1.1. a):

- a. Dos (2) copias del primer Permiso de Edificación, una de ellas certificada por la Dirección General de Obras Particulares.
- b. Tres (3) copias del plano del Anteproyecto firmadas por el propietario del inmueble y por el profesional responsable del anteproyecto.
- c. Tres (3) copias del plano de demolición parcial firmadas por el propietario del inmueble y el profesional responsable de la demolición (de corresponder).

**2.** En el caso de inmuebles comprendidos por el Artículo 1º - Inc. 1.1. b):

- a. Dos (2) copias del primer plano con Permiso de Edificación, una de ellas copia certificada por la Dirección General de Obras Particulares.
- b. Tres (3) copias del plano de demolición parcial o total firmadas por el propietario de inmueble y el profesional responsable de la demolición.

Si el Programa, en razón de lo dictaminado por la Comisión de Preservación, considera que el inmueble es de valor patrimonial solicitará la presentación de tres (3) copias de planos de anteproyecto.

#### **d. Documentación legal**

Acreditación de Interés Legítimo: Una copia del certificado catastral municipal (para edificación o demolición) o en su defecto, una copia del título de propiedad debidamente certificada. Si el propietario es una persona jurídica deberá presentar la documentación que acredite las facultades de su representante legal.

**2.2. Solicitud de Aviso de Obra:** Para la iniciación del trámite ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, se debe presentar la siguiente documentación:

**a.** Formulario de Solicitud de autorización de Aviso de Obra, provisto por el Programa, y que detalla las tareas a realizar, que podrán comprender los siguientes trabajos:

- Pinturas en general
- Reparaciones de carpintería
- Herrería
- Revoques
- Vidriería
- Sanitarios
- Arreglos no estructurales de cubiertas tales como impermeabilizaciones, doblados de ladrillos y contrapisos
- Cambio de Pisos.
- Tabiques divisorios que no modifiquen la espacialidad del inmueble, ni generen espacios interiores estancos.
- Intervenciones en fachada, especificando la materialidad del frente (pintura o material de frente)

**b. Documentación Gráfica y especificaciones técnicas.** En caso de modificación de espacios interiores con tabiques divisorios se deberá presentar:

- plano de distribución
- cortes interiores que permita visualizar la altura de los tabiques y su relación con el espacio interior
- especificaciones técnicas referida a la materialidad de los tabiques
- sistema de sujeción, que no podrá afectar elementos interiores considerados de valor.

En caso de intervenciones en fachada debe especificarse la materialidad existente en el frente y las características de la intervención propuesta.

#### **c. Documentación Fotográfica**

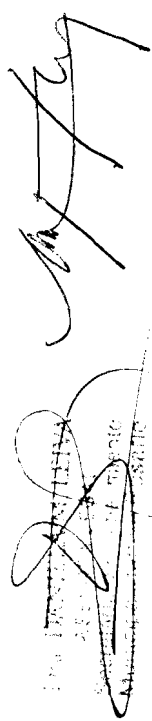
Del sector o parte a intervenir: Un mínimo de dos (2) fotografías impresas, donde pueda apreciarse el estado de conservación y materialidad actual del inmueble. El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio se encuentra facultado para solicitar que sean anexadas al expediente otras Fotografías impresas, como también planos que evidencien la relación del sector a intervenir con la totalidad del inmueble, a fin de evaluar el tipo y grado de intervención proyectada.

### **Artículo 3º: Procedimiento General**

#### **3.1. Viabilidad Patrimonial:**

**a.** Toda solicitud de Viabilidad Patrimonial deberá presentarse por Mesa General, de Entradas como expediente de trámite, con la totalidad de la documentación requerida en el Artículo 2º - Inc. 2.1, y cumplimentando los recaudos formales exigidos por el Decreto N° 518/43 y modificatorias. La Mesa General de Entradas derivará los expedientes ingresados al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

**b.** El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio podrá solicitar al recurrente documentación adicional (gráfica y/o fotográfica) para la mejor comprensión de la intervención a realizarse. Asimismo, podrá requerir al recurrente una visita de obra.



- c. El Programa, previo a expedirse, podrá requerir que la Comisión de Preservación evalúe e informe sobre la solicitud interpuesta.
- d. Si la intervención propuesta no es compatible con los criterios de preservación vigentes, el Programa podrá requerir al solicitante la presentación de un anteproyecto que encuadre en los criterios mencionados.
- e. En caso que la intervención resulte admisible e involucre inmuebles comprendidos en el Art. 1º Inc. 1.1.a) o en el Art. 1º inc. 1.1.b) a los que se les haya requerido presentación de anteproyecto, previo al dictado de la resolución pertinente, la Dirección General de Obras Particulares deberá verificar las cuestiones reglamentarias del mismo. En el supuesto que el anteproyecto no encuadre en las normas reglamentarias vigentes el solicitante deberá adecuarlo a las pautas que indiquen las oficinas técnicas intervinientes.
- f. Con los informes favorables del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio y en su caso, de la Dirección General de Obras Particulares según se dispone en el inciso precedente, se elevarán las actuaciones a la Secretaría de Planeamiento para su resolución. Posteriormente se procederá a desglosar del expediente de trámite y a entregar al solicitante, copia de la respectiva resolución y del plano de demolición y, de corresponder, del anteproyecto visado/s.
- g. El trámite de Viabilidad Patrimonial no requiere la intervención previa del Colegio Profesional respectivo.
- h. Otorgada la Viabilidad Patrimonial, la Secretaría de Planeamiento podrá autorizar, previa intervención del Programa, cualquier modificación ulterior en el inmueble que implique alteraciones en fachada o partes consideradas de valor y/o incremento de superficie. A tal fin deberá anexar al expediente de trámite original, tres (3) copias del nuevo anteproyecto. Sólo se admiten modificaciones que sin alterar sustancialmente el proyecto original, sean compatibles con los criterios de preservación vigentes.
- i. En caso de considerarse que la Viabilidad Patrimonial debe denegarse, una vez agotadas la instancia para un proyecto compatible con los criterios de Preservación, el Programa elevará las actuaciones a la Secretaría de Planeamiento para su resolución. Dictada la misma se remitirán los obrados a la Dirección General de Obras Particulares, para su toma de conocimiento y demás efectos.

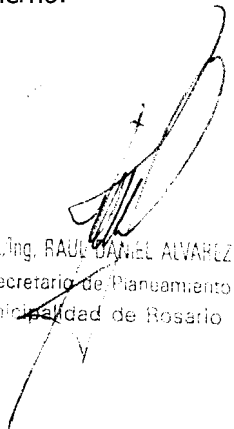
### **3.2. Aviso de Obra:**

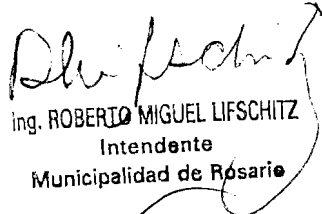
- a. Toda solicitud de Aviso de Obra deberá presentarse por Mesa General de Entradas como expediente de trámite, con la totalidad de la documentación requerida en el Artículo 2º - Inc. 2, y cumplimentando los recaudos formales exigidos por el Decreto Nº 518/43 y modificatorias. La Dirección de Mesa General de Entradas derivará los expedientes ingresados al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.
- b. El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio podrá solicitar al recurrente que complemente con documentación adicional (gráfica y/o fotográfica) para la mejor comprensión de la intervención a realizarse y que especifique las tareas y técnicas que demandarán los trabajos propuestos. Asimismo, podrá requerir al recurrente una visita de obra.
- c. El Programa, previo a su resolución, podrá requerir que la Comisión de Preservación evalúe e informe sobre la solicitud interpuesta.
- d. Si la intervención propuesta afecta o modifica las características del inmueble patrimonial según el Grado de Protección asignado, el Programa podrá requerir al solicitante la readecuación de los trabajos en función de los criterios de preservación vigentes. Los proyectos que no sean compatibles con los criterios señalados deberán solicitar Permiso de Obra, y consecuentemente tramitar la correspondiente Viabilidad Patrimonial prevista en el punto 1.1 del Artículo 1º.
- e. Si la solicitud de Aviso de Obra resulta favorable, se notificará al recurrente y remitirá el expediente de trámite a la Dirección General de Obras Particulares para su toma de conocimiento y demás efectos.
- f. El Programa se encuentra facultado para efectuar las inspecciones necesarias para la verificación del correcto cumplimiento de los trabajos en las condiciones autorizadas.

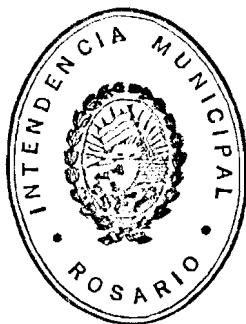
**3.3.** Ante el incumplimiento de las formalidades establecidas en el presente decreto y/o el adelantamiento de tareas en obra, sin cumplimiento del trámite correspondiente, la Dirección General de Obras Particulares aplicará las sanciones pertinentes al profesional y/o al propietario.


**Artículo 4º: DEROGANSE** los Artículos 5º y 6º del Decreto N° 395/02 y toda otra disposición reglamentaria contradictoria con el presente Decreto.-

**Artículo 5º: INSERTESE,** comuníquese, publíquese en el Boletín oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

  
Agrim. Ing. RAUL DANIEL ALVAREZ  
Subsecretario de Planeamiento  
Municipalidad de Rosario

  
Ing. ROBERTO MIGUEL LIFSCHITZ  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



  
Lic. HORACIO CHIRARDI  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de Rosario



