

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

**ORDENANZA
(Nº 8.891)**

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Mensaje Nº 90/11 S.P. con "ANTEPROYECTO DE ORDENANZA ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA PARQUE NACIONAL A LA BANDERA" que tiene por objeto la preservación de los inmuebles de Valor Patrimonial, las características particulares del área y establecer indicadores urbanísticos para los inmuebles de la Manzana 99 de la Sección Catastral 1º, en los que se verifica la existencia de superposición y contraposición normativa.

"ANTEPROYECTO DE CONVENIO DE PERMUTA" del inmueble empadronado en la Sección Catastral 1º, Manzana 99, Gráfico 10, propiedad del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe con el inmueble propiedad de la Municipalidad empadronado en la Sección Catastral 1º, Manzana 99, Gráfico 8.

La normativa en cuestión tiene como objetivo principal el de preservar las condiciones del área, reafirmando la política de preservación que la Municipalidad de Rosario ha impulsado a través del dictado de sucesivas normas.

El Convenio propuesto tiene como objetivo reordenar la disponibilidad de las propiedades municipales y privadas permitiendo la realización de obras de mejoras que redunden en beneficio de la comunidad.

Considerando: La última compaginación general del Código Urbano promulgada por Ordenanza Nº 5.727 del 2 de Diciembre de 1.993 y sus modificatorias Ordenanza Nº 7.238/01 y Ordenanza Nº 7.367/02.

La Ordenanza Nº 8.245/08 que define las disposiciones para la protección y preservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad en su conjunto.

La Ordenanza Nº 8.243/08 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" que define nuevos indicadores para las acciones de construcción en el interior de este sector de la ciudad.

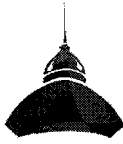
Que, la Municipalidad de Rosario ha manifestado a través del dictado de sucesivas normas una clara voluntad de preservar inmuebles y áreas en distintos sitios de la ciudad, mediante la aplicación de una política de preservación en la Ordenanza Nº 8.245 que en el Capítulo III - Art. 5 incorpora como Anexo I, declarándose de Interés Municipal, el "Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central".

Que, en la Sección 8º del Código Urbano, "Normas Urbanísticas Particulares" se reconocen espacios urbanos diferenciados a los cuales se reglamentan volúmenes edificables, línea de edificación, tratamientos de fachadas, calidades de ocupación, servidumbre, espacios verdes, circulaciones, áreas de estacionamientos, etc.

Que, en el Inc. 8.3., que fuera modificado por Ordenanza Nº 7.367/02 que en su Art. 2º - inc. b) crea el Distrito H2-15 como área destinada a integrar el "Parque Nacional a la Bandera".

Que, en el Punto 8.3. se establecen las condiciones edilicias para aquellos inmuebles frentistas al Parque, los que se ubican en el ámbito de la Ordenanza Nº 8.243/08 "Reordenamiento Urbanístico del Área Central" y para los cuales se establecen nuevos indicadores urbanísticos.

Que, en el Punto 8.3.3.3. "Caracterización de la intervención edilicia" Inc. b) refiere a la liberación progresiva de los inmuebles públicos y privados incluidos dentro de los



límites del Distrito H2-15 (Manzana N° 99, Sección Catastral 1°) para su posterior integración como espacio público y equipamiento del “Parque Nacional a la Bandera”.

Que, en el ámbito del Distrito H2-15 existen inmuebles de valor patrimonial que se encuentran incluidos en el “Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central” que le asigna Grados de Protección estableciéndoles las restricciones impuestas según su valor patrimonial.

Que, de las restricciones establecidas por la Ordenanza N° 8.245/08 se desprende la imposibilidad de la demolición de aquellos inmuebles catalogados.

Que, se verifica la existencia de superposición y contraposición de normativas, por lo que resulta imprescindible reformular las disposiciones normativas del área involucrada.

Que, la caracterización de los sitios especiales del territorio municipal como ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA constituye una herramienta idónea para promover y asegurar la protección de los inmuebles que conforman el patrimonio arquitectónico histórico de nuestra ciudad.

Que, la determinación de las distintas Áreas de Protección Histórica - APH- contempla aspectos referidos a la implantación de las obras en un contexto urbano particular; a su valor histórico, artístico y simbólico y a sus características arquitectónicas y constructivas.

Que, se hace necesario precisar con claridad la política de preservación que sustenta el municipio, en sintonía con los lineamientos establecidos en la planificación urbana.

Por todo lo expuesto, éstas Comisiones proponen para su aprobación por parte del Cuerpo, el siguiente proyecto de :

ORDENANZA

ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA “PARQUE NACIONAL A LA BANDERA”

CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Artículo 1°.- Creación: Se crea el Área de Protección Histórica “*Parque Nacional a la Bandera*” definida como el Sector de la Sección Catastral 1° que comprende parte de los inmuebles de la Manzana 99 identificados por su nomenclatura catastral incluidos en Anexo I, Plano N° 1 y 2 y en la Planilla N° 1. El régimen de Protección y la asignación del Grado de Protección ratifica lo aprobado por Ordenanza N° 8.245 “Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios de Interés Patrimonial”, incluyendo la Protección de Entorno.

1.1. Planilla N° 1.

S	M	G	S/D	Frente	Protección	Grado
1	99	3		Av. Belgrano	Directa	2b
1	99	6		Av. Belgrano	Directa	2b
1	99	7		Av. Belgrano	Directa	2b
1	99	8		Av. Belgrano	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	9		Av. Belgrano	Directa	2b



1	99	10		Av. Belgrano	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	14		Av. Belgrano /Pje. Guido /Santa Fe - Plaza Perú	Ambiental	5
1	99	15		Santa Fe	Ambiental	5
1	99	16		Santa Fe	Directa	2b
1	99	17		Santa Fe / Av. Belgrano	Directa	2b
1	99	18		Santa Fe	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	19		Santa Fe	Directa	2b
1	99	20	1	Santa Fe	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	20	2	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	20	3	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	20	4	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	20	5	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	21	1	Santa Fe	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	21	2	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	21	3	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	21	4	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	21	5	Interno	Indirecta	3b P. Entorno
1	99	24		Buenos Aires	Ambiental	5
1	99	25		Buenos Aires	Ambiental	5
1	99	30		Buenos Aires / Santa Fe - Plaza Sicilia	Ambiental	5

CAPÍTULO II

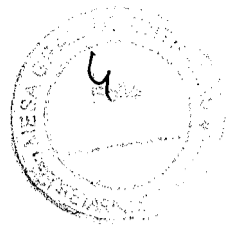
MODIFICACIÓN DE DISTRITOS Y ORDENANZAS.

Art. 2°.- Suprímase de la Sección 3° del Código Urbano, en el Inciso 3.1.5.8. el “Distrito H2-15” que queda incorporado en la delimitación del Área de Protección Histórica definida en el Art. 1° de la presente Ordenanza.

Art. 3°.- Modifícase el Inciso 8.3.1 de la Sección 8° del Código Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“8.3.1. DENOMINACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN: Se denomina “Parque Nacional a la Bandera” al área integrada por los sectores y componentes urbanos localizados en el Distrito H1-3 y en el Área de Protección Histórica “Parque Nacional a la Bandera”, declarada y delimitada por la Ordenanza correspondiente.

Art. 4°.- Modifícase el Inciso 8.3.3.3. de la Sección 8° del Código Urbano, suprimiendo el punto b) “SUSTITUCIÓN EDILICIA”.



Art. 5°.- Suprímase de la Sección 8° del Código Urbano, los Incisos 8.3.4.”ALTURA DE LA EDIFICACIÓN”; 8.3.5. “CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN”, 8.3.6. “DEL RETIRO OBLIGATORIO”, 8.3.7 “DE LA CALIDAD DE OCUPACIÓN” que refieren a los indicadores edilicios de los inmuebles frentistas al Parque y han quedado incorporados en la delimitación del Reordenamiento Urbanístico del Área Central definida en la Ordenanza N° 8.243/08.

CAPÍTULO III

INDICADORES URBANÍSTICOS.

Art. 6°.- CONDICIONES EDILICIAS, RETIROS Y USOS DEL SUELO.

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles comprendidos en el Área de Protección Histórica –APH– debe ser viabilizada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio en forma previa a los trámites que correspondiere efectuar ante la Dirección General de Obras Particulares.

6.1. Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Directa: Para los inmuebles de valor patrimonial identificados en el Artículo 1° de esta Ordenanza con Protección Directa, rigen los siguientes indicadores:

a) Alturas Mínimas y máximas: Rige en estos casos las alturas de la edificación existente no pudiendo en ningún caso modificar la resultante del volumen original.

b) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio ni FOS. La volumetría edificada quedará regulada por el mantenimiento de las condiciones constructivas aprobadas y cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a patios.

c) Retiros: No se modifica la Línea de Edificación, coincidente con la vieja Línea Municipal por lo que no se exige retiro de la edificación.

d) Salientes y Balcones: Los edificios catalogados con protección directa, mantendrán las condiciones edilicias originales de las salientes y balcones.

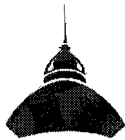
e) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros cumpliendo con lo establecido por el Grado de Protección asignado.

Sólo se admitirá la incorporación de edificación en caso de presentar vacancia en lote. La ampliación deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento en un todo de acuerdo con las disposiciones de protección y preservación del patrimonio vigentes.

6.2. Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Indirecta: Para los inmuebles identificados en el Artículo 1° de esta Ordenanza con Protección Indirecta, rigen los siguientes indicadores:

a) Alturas Mínimas y Máximas: Las alturas que podrán alcanzar las edificaciones deberán respetar el perfil conformado por las construcciones de valor patrimonial linderas existentes. La intervención deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento en un todo de acuerdo con las disposiciones de protección y preservación del patrimonio vigentes.

b) Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS): No se aplica Índice Edificio ni FOS. La volumetría edificada quedará regulada por el cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a patios.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



c) Retiros: No se establece nueva Línea Municipal por lo que no se aplica retiro de la edificación ni se admiten retiros voluntarios. Sólo podrán ser permitidos por Secretaría de Planeamiento aquellos retiros que impliquen una adecuación al entorno.

d) Salientes y Balcones: No se admiten salientes por fuera de los límites de la propiedad. La posibilidad de la construcción de balcones será evaluada en el marco de las disposiciones de preservación del patrimonio y en función de la adecuación de la edificación al entorno.

e) Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes: Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma o ampliación dentro del volumen original (entrepisos), pueden preservar la condición constructiva aprobada de acuerdo a los referidos permisos o registros. La incorporación de edificación deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeamiento en un todo de acuerdo con las disposiciones de protección y preservación del patrimonio vigentes.

6.3. Inmuebles de Valor Patrimonial con Protección Ambiental: Los inmuebles identificados en el Artículo N° 1 de esta Ordenanza con Protección Ambiental conforman el sistema de espacios verdes (existentes y proyectados) de la ciudad. En ellos sólo se admitirán las construcciones mínimas indispensables para su mantenimiento y la prestación de los servicios que determine el Departamento Ejecutivo.

6.4. Usos: En el ámbito de aplicación del APH sólo se admiten los siguientes usos:

- Residencia: Vivienda individual (sólo las existentes).
- Educación.
- Cultura y esparcimiento.
- Instalaciones deportivas y recreativas.
- Actividades cívicas y actividades administrativas.
- Servicios representativos de ámbito ciudadano.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 7°.- ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA –APH– .

Las características particulares de los elementos que forman parte del espacio público para los inmuebles ubicados dentro de un Área de Protección Histórica –APH–; serán las que se establecen en el Capítulo VI, Artículo 13° de la Ordenanza N° 8.245.

Art. 8°.- ANEXOS.

Son parte inescindible de esta Ordenanza los siguientes Anexos: Anexo I, Planos N° 1 y 2.

Art. 9°.-DEROGACIÓN.

Se deroga toda norma que para el área especificada en esta Ordenanza se oponga a la presente.



Concejo Municipal de Rosario
Dirección General de Despacho



Art. 10°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 22 de diciembre de 2011.-

CM
53
REALIZÓ
VºBº

Marchionatti
Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario



Zamarrini
Cjal. Miguel Zamarrini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario

RECIBIDO
02 ENE 2012
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL ADMINISTRATIVA

Rosario, 1 1 ENE 2012

Cumplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y dése a la Dirección General de Gobierno.-

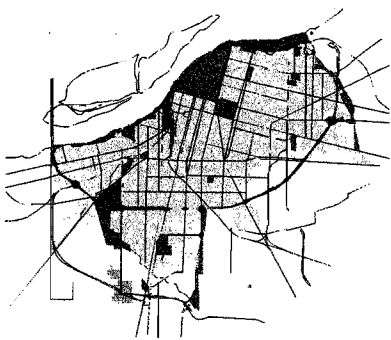
Pablo Barese
Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Mónica Fein
Dra. MONICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 192.364-I-2011 C.M. y 19.880-C-2011 D.E.-

APH PARQUE NACIONAL
A LA BANDERA

ANEXO I - PLANO 1
Cap. I art. 1º



AMBITO DE APLICACION

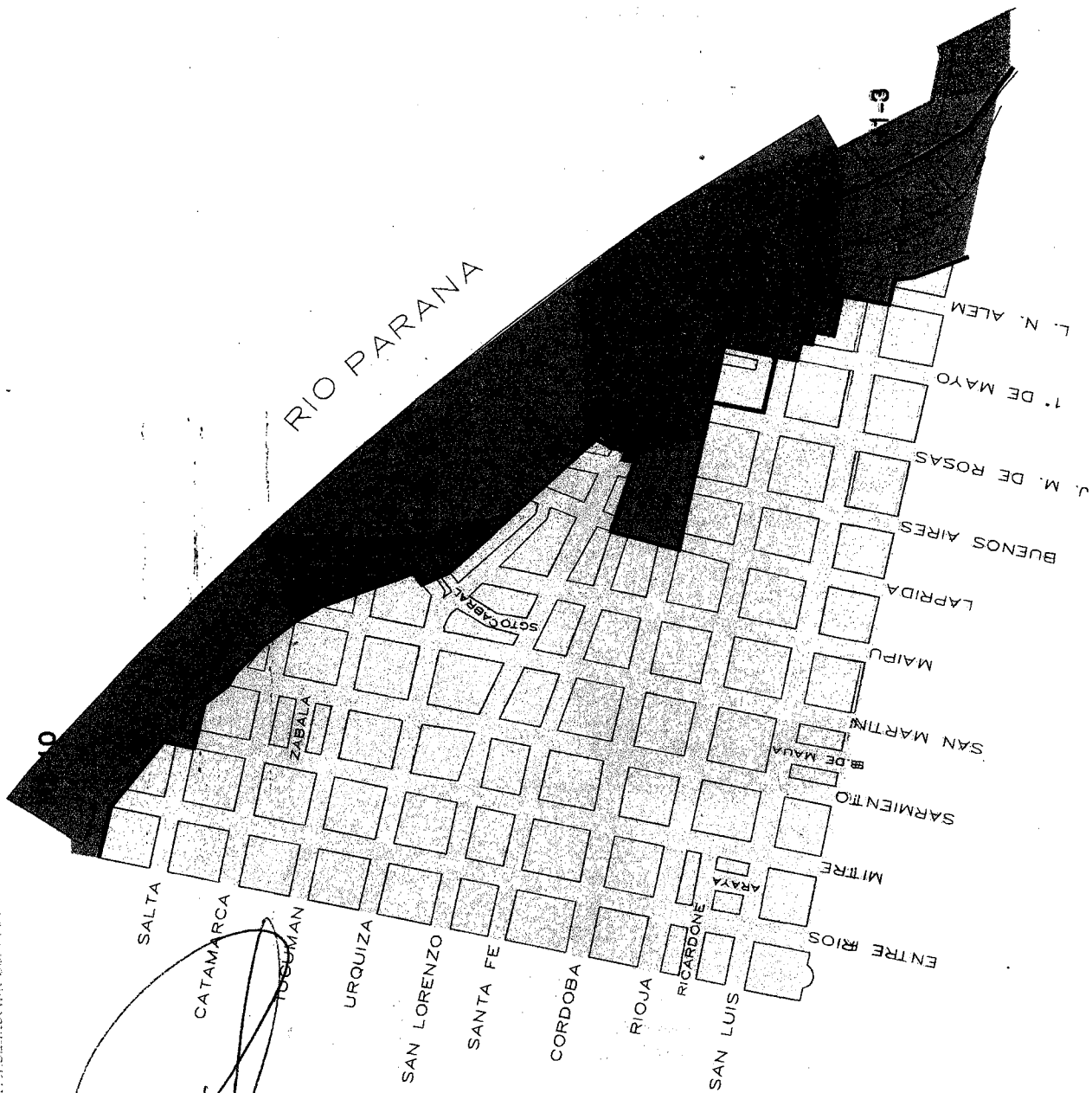
- AMBITO APLICACION
- ORDENANZAS APROBADAS
- DISTRITO H



SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



1

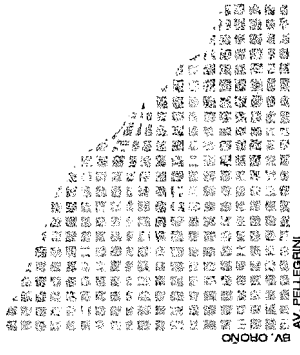


Aprobado: RAUL DANIEL ALVAREZ
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
Municipalidad de Rosario

**APH PARQUE NACIONAL
A LA BANDERA**

**ANEXO I - PLANO 2
Cap. I - Art. 1**



AV. PELLEGRINI

□ Area de Protección Histórica

Protección Directa. (Inmuebles catalog.)

■ grado de protección 2a

■ grado de protección 2b

■ grado de protección 2c

Protección Indirecta. (Inmuebles no catalog.)

■ protección de referencia

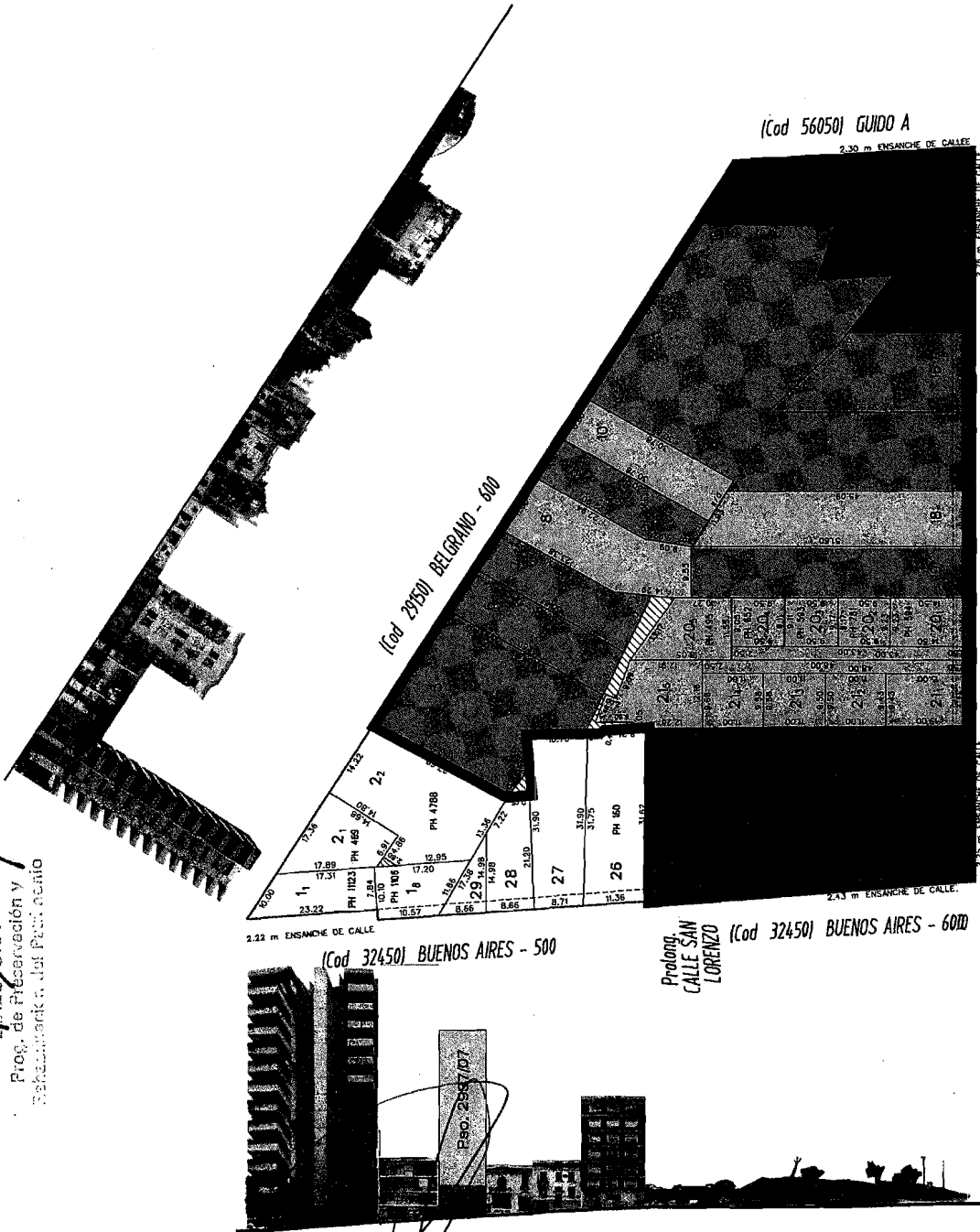
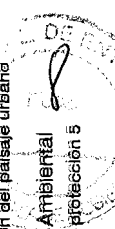
■ protección del entorno

■ protección del paisaje urbano

Protección Ambiental

■ grado de protección 5

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



SECCION 1 - MANZANA 99



Progr. de Recuperación y
Rehabilitación del Barrio
Rosario

Agr. Ing. RAUL CARMELO ALARCE
Subsecretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

VISADO
Arq. MARIA EL DE LANZA - Secretaria
Comisión de Planeamiento y Urbanismo
Concejo Municipal de Rosario

