

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "C" - N° 311.680/3 - Fich. N° 80 - (T.1) que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 10.928-1; y

CONSIDERANDO:

Que, la ciudad de Rafaela desde la década del 90 cuenta con normativa en materia de protección de bienes identificados como patrimonio urbano.

Que, dentro del cuerpo normativo vigente, es de destacar la Ordenanza N° 2.435 de 1991 que crea la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano como órgano de consulta, asesoramiento y participación permanente para la elaboración de un Programa de Preservación Cultural, Histórico, Monumental, Arquitectónico, Urbanístico y Ambiental de la ciudad de Rafaela (artículo 2°).

Que, además, a través de la Ordenanza N.º 2461 de 1991 se declara de interés municipal el Listado Preventivo que como Anexo forma parte integrante de la misma, protegiendo los edificios a preservar en su totalidad (de propiedad pública y privada), las áreas naturales de uso/dominio público y el sector del área central correspondiente al nodo conformado por los edificios de la Jefatura de Policía, vivienda Rabbi, edificio esquina Bv. Santa Fe y calle Constitución.

Que, la Ordenanza N° 3236 de 1999 pone en funcionamiento el "*Programa de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano*", estableciendo los criterios base para la protección arquitectónica y urbanística como también la preservación del patrimonio cultural, histórico y documental, siendo el Decreto N° 35.204 de 2011 la legislación que establece las dos categorías de protección de inmuebles. Mediante el artículo 2° los Bienes Protegidos con Categoría Estructural y el artículo 3° los Bienes Protegidos con Categoría Ambiental. En el mismo sentido, incorpora aquellas obras construidas con anterioridad al año 1945, ubicados dentro del Casco Antiguo, según artículo 1° de dicho decreto y cuyas tipologías arquitectónicas dan como resultado "fachadas telón".

Que, dentro de la normativa en materia patrimonial, se considera prioritario incentivar acciones sobre los inmuebles protegidos con instrumentos legislativos y tributarios con el fin de lograr la conservación, preservación, promoción, puesta en valor y todas las acciones posibles asegurando la sostenibilidad del patrimonio local para las generaciones futuras. En la actualidad, la legislación local que contiene instrumentos para gestionar el patrimonio son escasos.

Que, en el proceso de proyecto es fundamental que el profesional interviniente en un bien protegido reconozca el valor del mismo, procurando a través del proyecto preservarlo como parte de la identidad local y patrimonio de la comunidad en su conjunto. Asimismo, para que logre una propuesta arquitectónica de calidad, armonía en el entorno y reconocimiento social, es necesario que el profesional cuente con un vínculo dinámico con el fin de la asesoría de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano.

Que, la última actualización de la Ordenanza N° 4170 de 2008 y modificatorias - Código Urbano, promueve no solo una mirada ambiental sobre la ciudad y de protección del suelo, sino que también pretende dotar a la ciudad de un área central comercial e histórica que refleje la pujanza y el desarrollo que la caracteriza desde la perspectiva de una urbe respetuosa con el medio natural y cultural.

Que, la presente norma pretende poner en valor el bien inmueble en el que desempeñó su laboral profesional y vivió Carmelo BARREIRO, con domicilio en San Martín N° 326, Catastro N° 50 de la Concesión 265, Manzana: 22, Lote A, encerrando una superficie de lote de 558.23 m², a través de un proyecto de un edificio de viviendas y locales en el que conviven lo patrimonial y lo moderno.

Que, la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano realizó una inspección e informe del inmueble a raíz de la solicitud del propietario quien pretende efectuar modificaciones en el mismo por cuestiones de seguridad, en virtud del avanzado estado de deterioro de la estructura donde se aprecia el alto valor testimonial del inmueble, los atributos de valor arquitectónico, artístico y urbano.

Que, el edificio identificado con el número de catastro 53, que es lindero al inmueble en cuestión, al cual se lo conoce como "Policlínico Rafaela", posee características arquitectónicas del estilo "brutalista" tales como: volúmenes puros, geometrías simples, calados por grandes paños vidriados, aplicando el hormigón visto como material protagonista y siendo la naturaleza del material la propia expresión de la obra.

Que, en fecha 20 de enero de 2023, el Arq. Eduardo Caneva solicita la Factibilidad de Construcción de Vivienda Colectiva - Oficina en el inmueble identificado con el Catastro N° 50, mediante Expediente Letra C - N° 311.680/3 - Fichero N° 80, siendo evaluado por las áreas técnicas e informado por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano.

Que, mediante Decreto N° 54.671 de fecha 17 de marzo de 2023 se salvaguarda el patrimonio viviente de Carmelo Barreiro dentro de un conjunto de personas destacadas por su accionar en la comunidad y el edificio brutalista del Policlínico de Rafaela sito en el Catastro N° 53 y domicilio en calle San Martín N° 326, entre otros edificios destacados de la ciudad.

Que, conforme Acta N° 734 de fecha 16 de diciembre de 2022 y N° 740 de fecha 09 de junio de 2023 se evaluaron dos proyectos arquitectónicos, solicitando: mayor retiro del volumen lindero al edificio Brutalista del Policlínico, preservar la fuente de Ramos Rejano, la puerta principal y marquesina e ingresar al local desde el hall interior que expresa la tipología a conservar a modo de distribuidor; y que mediante Resolución N° 772 de fecha 17 de julio de 2023, el Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano da conformidad al proyecto según lo valorado por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano.

Que, el profesional cumplimenta lo solicitado por la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano.

Que, conforme Código Urbano vigente, el edificio proyectado debe cumplimentar con los parámetros urbanístico del Sector 03 del 07 - Tejido Mixto Alta Densidad Tipo "a" (TMAD.a).

Que, el requerimiento de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano avalado por la Resolución N° 772 de retrasar el volumen lindero al edificio brutalista del Policlínico (medianera oeste), implica llevar los locales cubiertos a una distancia de Línea Municipal de 4,50m en el nivel sobre la planta baja patrimonial y retranquear escalonadamente el volumen contra medianera este, significando desplazamientos importantes de los volúmenes construidos hacia el interior de la parcela.

Que, dentro de los parámetros urbanístico del Sector 03 del 07 - Tejido Mixto Alta Densidad Tipo "a" (TMAD.a) debe cumplimentar con el Centro de Manzana, afectando al catastro en cuestión más del 50% del lote desde eje medianero de fondo.

Que, debido a la exigencia de retroceso del volumen lindero al edificio brutalista del Policlínico, el mismo avanza dentro del Centro de Manzana, estando sumamente argumentado por los beneficios patrimoniales para ambos edificios del Policlínico y la generación de un paisaje urbano moderno que conserve los valores a preservar. Asimismo, es una necesidad urbana dinamizar el sector, siendo hoy un lote de gran superficie en el casco central, sin uso, vandalizado y con un gran potencial.

Que, por lo expuesto, la presente norma viene a autorizar el uso parcial del centro de manzana conforme lo descrito. Asimismo, si al momento de realizar el proyecto ejecutivo surgieran modificaciones al mismo, el Departamento Ejecutivo Municipal se encontrará facultado para evaluarlo y autorizarlo o rechazarlo, basándose en la valoración de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano.

Que, la labor de adecuación de la normativa patrimonial refleja el compromiso de la Administración Pública Local con la mejora permanente e integral de las condiciones de vida de los ciudadanos, procurando la búsqueda de soluciones a través de la escucha a los sectores implicados y la sostenibilidad del patrimonio local.

Que, es importante destacar la armonía de conjunto, la unidad de fines y concordancia de propósitos que se plantea para el ordenamiento jurídico urbano, el cual se integra por el Código Urbano, el Reglamento de Edificación y demás reglamentaciones urbanas, cuya actualización global y sistemática se encuentra prevista en consonancia con la renovación urbana como objeto de la legislación urbanística.

Que, la potestad legislativa municipal tiene por objeto la promoción del bienestar general regulando a tal fin, en forma razonable, los derechos individuales por razones de salubridad, seguridad, moralidad, económicas, ambientales, sociales, incluso de solidaridad o subsidiariedad social y subsistencia del Estado.

Que, en ejercicio de la función administrativa que le es propia, y en el marco de las atribuciones conferidas en la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, corresponde al Estado Local proveer lo conducente a la tutela de los intereses de la

comunidad, con respeto a las libertades individuales y principios constitucionales de reserva de ley y razonabilidad.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA**, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Art. 1.º) Autorízase la modificación del parámetro urbanístico en el Catastro N° 50, denominado "Centro de Manzana" para el Sector (3) en el Cuadro 7 – Tejido Mixto de Alta Densidad Tipo "a" (TMAD.a) del Anexo III a) "Cuadro de Parámetros", el cual se fija en veintidós (22) metros medidos desde el eje medianero de fondo.

Art. 2.º) La vigencia de la disposición que surge del artículo 1.º de la presente quedará condicionada al cumplimiento de los requisitos expresados en las Actas N° 734 y N° 740 de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano avaladas por Resolución N° 772 de fecha 17 de julio de 2023, del entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

Art. 3.º) Lo dispuesto en la presente quedará sujeto a la evaluación y aprobación del proyecto definitivo expresado en el Plano de Construcción por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, pudiendo rechazar el mismo si el avance en el Centro de Manzana fuera excesivo o el proyecto perdiera alguno de los atributos requeridos conforme el artículo 2º de la presente, basándose en la valoración de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano.

Art. 4.º) Lo dispuesto en la presente se aplicará únicamente al proyecto arquitectónico que tiene como plano de factibilidad el presentado por Arq. Eduardo Caneva en el Catastro N° 50, conforme foja 37 del Expediente Letra C – N° 311.680/3 - Fichero N° 80, considerando lo dispuesto en los artículos precedentes.

Art. 5.º) Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a aprobar un uso mayor o menor del Centro de Manzana conforme el proyecto definitivo, considerando lo dispuesto en los artículos precedentes.

Art. 6.º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del
CONCEJO MUNICIPAL de
RAFAELA, a los treinta días del
mes de abril del año dos mil
veintiséis _____



FEDERICO AUDAGNA
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela



MABEL FOSSATTI
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela