CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

REGISTRADA BAJO EL Nº 4.435.-

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra "B" - Nº 230.517/5 - Fichero Nº 67, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el Nº 06745-1; y

CONSIDERANDO:

Que los profesionales Ing. Daniel Basano y el Arq. Raúl Enrico por medio del Expediente Letra B - Nº 230.517/5 - Fichero Nº 67, del día 05 de Octubre de 2010 inician un trámite para obtener la factibilidad para la construcción de un edificio de departamentos sobre Bv. Hipólito Irigoyen Nº 766, de la Manzana 3 de la Concesión Nº 296, identificado con el Catastro Nº 22.032.

Que asimismo solicitan autorización a la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano Arquitectónico para demoler la construcción existente.

Que por medio de la Resolución Nº 532/10 el Secretario de Obras Públicas y Planeamiento Urbano le otorga dicha autorización, previo consentimiento de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano según consta en Acta Nº 500-10.

Que no obstante ello el Departamento de Asistencia Técnica de Obras Privadas solicita a los interesados, que presenten un estudio en donde se detalle el encuentro de la medianera nueva con la torre de la vivienda existente lindera Norte, ya que este inmueble se encuentra dentro del Programa de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano y relevada para ser incorporada al listado de Bienes Protegidos, según sugerencia del Departamento de Desarrollo Urbano.

Que como consecuencia de esta situación, y por medio de nota con fecha 10 de Diciembre de 2010, los profesionales manifiestan su voluntad de realizar algún ajuste de diseño a los efectos de no destruir el elemento arquitectónico de que se pretende cuidar.

Que no obstante ello informan que el alero de dicha torre invade antirreglamentariamente sobre el terreno propiedad de su comitente el señor Jorge Ghiano.

Que para atenuar los efectos perjudiciales como consecuencia de dicha restricción y/o limitación del derecho de propiedad del Comitente, solicitan una premiación normativa con un punto más de FOT liberando la altura máxima.

Que los integrantes de la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano entienden que la premiación debería darse en función de un anteproyecto o idea de resolución del tema en cuestión.

Que en reunión mantenida tanto con la comisión antes mencionada como así también con la Comisión Asesora los profesionales, exponiendo planos e imágenes, explican que estuvieron reformulando el anteproyecto de tal forma de liberar completamente el entorno de la torre, para lo cual plantean un patio abierto hacia el frente y una propuesta tipológica del edificio en "L".

Que asimismo comentan que para ello tuvieron que levantar un poco la altura (1 ½ piso más), pero prácticamente sin alterar la superficie total.

JOSÉ L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Que los arquitectos integrantes de la Comisión de Patrimonio, comentan que la propuesta supera las expectativas que tenían con respecto a la resolución arquitectónica, por lo que no verían inconvenientes en que la Comisión Asesora, quien debe evaluar la premiación de parámetros urbanísticos, acepte que el Municipio otorgue un punta más FOT (Factor de Ocupación Total) y la altura total pretendida para el proyecto.

Que los integrantes de la Comisión Asesora manifiestan su agrado con respecto al proyecto y destacan la voluntad por parte del propietario y de los profesionales en resolver un inconveniente ajeno a la propiedad que les toca intervenir.

Que por tratarse de un proyecto que exceptúa de dos parámetros urbanísticos del Código Urbano, con el sólo objeto de salvaguardar un inmueble de gran riqueza arquitectónica y patrimonial para la Ciudad de Rafaela, la Comisión Asesora sugiere otorgarle la premiación solicitada, encuadrándolo dentro de Proyectos Especiales según el Código Urbano -Ordenanza N° 4.170 y modificatorias.

Que se consideran Proyectos Especiales a aquellos que cuando por cuestiones estratégicas para la ciudad, fundamentadas en el desarrollo económico, en la identidad cultural y en el bienestar de la comunidad en su conjunto, surjan proyectos que, por la complejidad de su uso no puedan cumplimentar con los parámetros urbanísticos establecidos en el Código Urbano -Ordenanza N° 4.170.

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

O R D E N A N Z A

Art. 1°) Declarase al proyecto para la construcción de un edifico de departamentos sobre Bv. Hipólito Irigoyen N° 766, de la Manzana 3 de la Concesión N° 296, identificado con el Catastro N° 22.032, propiedad del señor Jorge Ghiano, como Proyecto Especial, de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza N° 4.170 y modificatorias.-

Art. 2°) Dispónese que el proyecto podrá premiarse con un punto más FOT (Factor de Ocupación Total) y un aumento de la altura máxima de hasta 27,60m, según lo indicado en los planos de anteproyecto presentados por los profesionales intervinientes, adjuntos a fojas 17 a 24 dentro del Expediente Letra B - N° 230.517/5 - Fichero N° 67.-

Art. 3°) De acuerdo a lo indicado en los artículos precedentes, dejase asentado que el proyecto deberá respetar la torre de la construcción existente lindera Norte, no pudiendo demoler ninguna de sus parte, ni ocultarla desde la vía pública.-

JOSE L. ROSSETTI
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

CONCEJO MUNICIPAL
DE RAFAELA

Art. 4º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a incorporar dentro del listado de Bienes Protegidos de Municipio, a la vivienda ubicada en el terreno identificado con el Catastro Nº 5.500, con domicilio Bv. Hipólito Irigoyen Nº 754.-

Art. 5º) 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 diecisiete //// días del mes de marzo de dos // mil once.----------

Sr. JOSE L. ROSSETTO
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela

Sr. JORGE MAINA
PRESIDENTE
Concejo Municipal de Rafaela