

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 6359

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

PROGRAMA DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO AMBIENTAL-URBANO- ARQUITECTONICO DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO

Art. 1º) Presentación

El programa impulsa un proyecto de ciudad donde las intervenciones urbanas, privadas y públicas, incorporen la conservación y rehabilitación de edificios y sitios de valor patrimonial como mecanismo propulsor del espacio público, reactivador de áreas degradadas y moderador de procesos de sustitución.

Art. 2º) Líneas de trabajo

El Programa interviene en sintonía con los lineamientos establecidos en la planificación urbana, a partir de las siguientes líneas de trabajo:

- **Relevamiento y Catalogación de los Bienes de Valor Patrimonial de la ciudad** y la confección de un **Inventario o Catalogo** de los mismos.
- **Elaboración de un marco Legal**, con el desarrollo de normativas específicas encargadas de regular las intervenciones en áreas y sitios de valor patrimonial.
- **Difusión y concientización**, mediante la implementación de campañas públicas en medios de comunicación y centros educativos.
- **Asistencia técnica** en las etapas de rehabilitación de edificios de valor patrimonial, tanto en inmuebles públicos como privados

Art. 3º) Inventario y Catalogación de Bienes Patrimoniales

3.1.- Definición

Se denomina **Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Ambiental-Urbano- Arquitectónico (PAUA) de la Ciudad de San Francisco** al relevamiento, identificación y valoración de los bienes que se consideran de valor patrimonial. Este inventario constituye el fundamento para la definición de disposiciones para la protección y preservación de ese patrimonio, al precisar los inmuebles catalogados (con su correspondiente grado de protección) y las acciones específicas a realizar en todo tipo de intervención que lo afecte directa o indirectamente.

Se lo considera un **instrumento abierto** a incorporaciones que se van efectuando a medida que se avanza en el estudio y revisión de las normativas de cada sector de la ciudad.

3.2.-Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza se aplicará al conjunto de inmuebles de valor patrimonial localizado en cualquier sitio de la ciudad de San Francisco, establecidos e identificados según alguno de los siguientes instrumentos:

- Inventarios
- Declaratorias individuales
- Áreas de Protección Histórica

2.../// Sigue Ordenanza Nº 6359

3.3.- Autoridad de Aplicación

El seguimiento de las acciones para el cumplimiento de las obligaciones de conservación y rehabilitación corresponde a la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento, a través del Programa de Preservación del Patrimonio Ambiental – Urbano – Arquitectónico de la ciudad de San Francisco.

3.4.-Obligación de Conservación y Rehabilitación

Los propietarios de los inmuebles de valor patrimonial tienen la obligación de mantenerlos en buen estado de seguridad y salubridad, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos y rehabilitarlos.

3.5.- Categorías y Niveles de Protección

A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, y en función de los inmuebles relevados y catalogados, se establecen Categorías, Niveles de Protección y Grados de Intervención.

3.5.1.-Categorías: se conforman según la valoración técnica del inmueble catalogado

3.5.2.-Niveles de Protección: establecen las restricciones impuestas a los inmuebles según su valor patrimonial

El inventario y Catalogación establece dos tipos de protección a los bienes:

- a.- **Protección específica** del bien mismo
- b.- **Protección del entorno** del mismo, regulando la nueva arquitectura a construir en sus inmediaciones para evitar su desvalorización.

3.5.3.-Dentro de los Niveles de Protección, se establecen **Grados de Intervención**, los que describen las modalidades de acción para la conservación y/o rehabilitación de los inmuebles, y las posibilidades de transformación por reformas y/o ampliaciones de los bienes catalogados.

Al respecto, las expresiones utilizadas en la presente Ordenanza, tendrán, a los fines de su aplicación, los significados que a continuación se consignan:

- **Conservación:** acción tendiente a tener unidas las partes que conforman el bien, no dejando deteriorar ninguna de éstas, y actuando para que el mismo permanezca lo menos alterado posible.

- **Restauración:** intervención física que implica actuar sobre la estructura material, compositiva, y técnico-constructiva del bien. Las operaciones concretas que la hacen posible son:

Consolidación: acción dirigida a restituir al bien la firmeza o solidez perdida o disminuida.

Reintegración: acción de completamiento de aquello que en parte le falta al bien

Anastilosis: acción de restitución de las partes encontradas, al lugar que ocupaban en el bien

Sustitución: acción de reemplazo de elementos que definen y conforman el bien a restaurar.

Integración: acción de incorporación de elementos o partes que nunca existieron o formaron parte del bien

Liberación: acción para dejar libre al bien de algo que se considera que lo afecta

- **Reconstrucción:** construir el bien de nuevo, sustentado en el valor simbólico y cultural que el original tenía en la memoria colectiva.

- **Otras operaciones:** **Recuperación, Renovación, Refuncionalización, Reciclaje.** Hacen referencia a acciones inespecíficas que en general implican cambios en el

3...//Sigue Ordenanza N° 6359.-

uso del bien, debiendo precisarse en cada caso la operación de conservación a utilizar en función de los valores reconocidos en el objeto motivo de la operación.

- **Ampliación en inmueble:** Se refiere a las obras de incremento de superficie edificada del inmueble catalogado. Ésta deberá respetar el diseño original teniendo como base la documentación existente, diferenciando lo agregado a partir de un lenguaje actual, logrando una lectura integral del edificio.
- **Ampliación en lote;** Se refiere a las obras proyectadas en el mismo predio. Éstas deberán distinguirse de las partes originales, de modo de facilitar la lectura de la intervención, preservando la integridad e identidad de la edificación existente. La cantidad de superficie a incorporar, así como la altura máxima, será, en ambos casos, resultante de la aplicación de la norma urbana específica.
- **Demolición:** De ser factible, sólo en relación al Nivel de Protección asignado. Puede ser total o parcial.
- **Registro documental:** La conservación de piezas ornamentales, herrería, esculturas, mayólicas, etc., deberán fotografiarse y/o conservarse en reservorios municipales.

Art. 4º.- Categorización y Niveles de Protección para el Patrimonio Construido de la Ciudad de San Francisco

Para la ciudad de San Francisco se han establecido seis Categorías de Bienes del Patrimonio Ambiental – Urbano –Arquitectónico, con sus respectivos Grados de Protección:

	CATEGORÍA	NIVELES DE PROTECCIÓN
1	Bien de calidad SINGULAR O MONUMENTAL	INTEGRAL <ul style="list-style-type: none">• Conservación, Restauración• Posibilidad de intervenirlo para acondicionarlo, hacerlo habitable.• Protección Directa -No suprimible
2	Bien de calidad INTRÍNSECA	ESTRUCTURAL <ul style="list-style-type: none">• Conservación, Restauración, Renovación, Reciclaje sin alterar cualidades• Posibilidad de redistribuir plantas, manteniendo estructura y envolventes• Protección directa - No suprimible
3	Bien de calidad HISTÓRICO URBANA	HISTÓRICA <ul style="list-style-type: none">• Conservación, Restauración, Renovación, Reciclaje sin alterar las envolventes en relación con el espacio público• Se admite crecimiento de la superficie edificada o anexión de nuevos volúmenes.• Protección Directa - No suprimible
4	Bien de calidad AMBIENTAL	A.- PROTECCIÓN DE REFERENCIA: Susceptible de demolición; la nueva construcción deberá respetar los lineamientos compositivos, volumetría, etc. del APH o Tramo correspondiente B.-PROTECCIÓN DE ENTORNO: Susceptible de demolición; la parcela puede incorporar nueva construcción con control de altura. C.-PROTECCIÓN DE VISUALES: Susceptible de

		4.../// Sigue Ordenanza N° 6359 demolición y/o permanencia como espacio libre de construcciones en función de visuales de interés
5	Bien de calidad TESTIMONIAL	DOCUMENTAL <ul style="list-style-type: none"> • Susceptible de demolición, previo Registro, relevamiento y documentación gráfica y fotográfica
6	Bien de calidad PAISAJÍSTICA	DE ESPACIO PÚBLICO <ul style="list-style-type: none"> • Conservación, restauración, renovación, remodelación no sustituible.

Art. 5º).- Identificación de Áreas

A los efectos del reordenamiento urbanístico impulsado por la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento, a través del Programa de Preservación del Patrimonio Ambiental – Urbano – Arquitectónico de la ciudad de San Francisco, se identifican las siguientes porciones territoriales de la trama urbana, con el propósito de asignarles a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

a) Área General (AG)

Es el ámbito de aplicación de los indicadores urbanísticos genéricos que se establecerán a partir de normas específicas. Dentro de esta **Área General (AG)** se distinguen:

- **Tramos de Completamientos (TC):** se refiere a los fragmentos urbanos en los cuales se estimula la renovación, admitiendo y especificando características de la construcción de edificios en altura.
- **Tramos de Preservación (TP):** se refiere a los fragmentos urbanos en los cuales se establecen condicionantes especiales a la renovación edilicia, con el propósito de proteger los sitios y construcciones de valor patrimonial y/o histórico.

b) Áreas Particulares (AP)

Corresponde a aquellos sectores del tejido urbano que constituyen el entorno de un bien patrimonial, catalogado en el inventario como bien de Calidad Singular, de Calidad Intrínseca o de Calidad Histórico-urbana, y/o que por sus características tipológicas, espaciales, históricas y/o de emplazamiento urbano se distinguen del Área General. Dentro de estas Áreas Particulares, se encuentran:

- **Áreas de Protección Históricas (APH):** corresponden a aquellos sectores del tejido urbano que por su conformación histórica, por el carácter de sus espacios públicos y/o por la presencia de algún bien patrimonial destacable, se reconocen en el imaginario social como parte de un fragmento significativo de la ciudad. En ellas interesa preservar tanto dicho bien en forma directa, como el carácter del espacio público en torno del bien, a los fines de promover su preservación.
- **Áreas de Reserva para Plan Especial (ARE);** corresponde a aquel sector del tejido urbano caracterizado por su alto grado de deterioro – en términos edilicios y de espacios públicos- por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por la disponibilidad de tierras vacantes, cuya renovación – total o parcial- se impulsa
-

5.../// Sigue Ordenanza N° 6359.-

- **Áreas de Reserva para Plan de Detalle (ARD):** corresponde a aquellas **parcelas** o conjunto de parcelas contiguas que presentan un valor singular debido a la concurrencia de condiciones particulares tales como dimensiones de los lotes, emplazamiento urbano y/o condición dominial y que, por tal razón merecen indicadores particulares.

Art. 6º) **REGÍSTRESE**, comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de San Francisco, a los dieciocho días del mes de julio de dos mil trece.