



*Honorable Concejo Deliberante
San José de Gualeguaychú*

ORDENANZA N° 12.211/2018.

EXPTE.N° 6059/2017-H.C.D.-

VISTO Y CONSIDERANDO:

Que frente al intenso crecimiento y avance de la construcción en altura dentro del área central de la ciudad, se hace en extremo necesaria la protección de determinados espacios, edificios y zonas que hacen a espacios públicos que reúnen, por diferentes razones en sí mismo, un valor Patrimonial, Histórico y Cultural de enorme significado para la población de San José de Gualeguaychú, por ser inmutables testigos del desarrollo de generaciones de ciudadanos.

Que en tal sentido, la ciudad se identifica con un paisaje urbanístico determinado, propio de sus raíces históricas, impregnado de la más variada diversidad arquitectónica.

Que la puesta en valor de un patrimonio o un área patrimonial debe también entenderse en función de contribuir al desarrollo económico mediante un proceso de revalorización que, considerando su significación puramente histórica o artística la acrecienta, trascendiendo al conocimiento y disfrute de la población toda.

Que lo que esta Ordenanza pretende, es dar el punta pié inicial para la efectiva y urgente protección de dichos espacios considerados fundamentales para el desarrollo de la identidad Gualeguaychuense de las generaciones venideras. Esto implica que la presente, prevé ser completada o mejorada por posteriores Ordenanzas que en sintonía hagan a su evolución, sea respecto al ámbito de aplicación, a su forma, y/o a cualquier otro apéndice de su constitución siempre que se respete su espíritu.

Que estas zonas históricas, a los fines de la presente Ordenanza, tienen su epicentro en las plazas fundacionales, siendo ellas conocidas como “Plaza San Martín” ; “Plaza Urquiza”; calle Leandro N. Alem entre 25 de Mayo y su intersección con la calle Paseo de la República de Nicaragua, haciendo principal hincapié tanto en la protección de todas las fachadas de las construcciones circundantes con frente a las mencionadas plazas y calle Leandro N. Alem, como la limitación a la construcción en altura.

Que la actual Ordenanza regulatoria de alturas máximas de edificación – Ordenanza N° 96510/91, en su artículo 5°, determina que frente a las Plazas San Martín y Urquiza, la altura máxima de edificación es de 15 metros para sus perímetros circundantes, incluidas las parcelas vecinas ubicadas en coincidencias con las diagonales de las mismas.

Que las plazas mencionadas se ubican en el casco histórico fundacional, y fueron identificadas históricamente como “Plaza Mayor” y “Plaza de las Cadenas”, luego “Plaza Independencia” y “Plaza Libertad”, siendo contempladas en consecuencia por la Ordenanza marco N° 9650/91 sobre “Programa de Preservación del Patrimonio Cultural, Histórico, Monumental, Arquitectónico, Urbanístico y Ambiental de la ciudad de Gualaguaychú” en su Anexo I – “Inventario del Patrimonio de Gualaguaychú – Sitios y Conjuntos de Interés Patrimonial General. Punto 1 – Plaza San Martín y Fachadas de Entorno”.

Que se vuelven a contemplar en la Ordenanza N° 10516/01 que determina la ampliación del “inventario de Bienes Patrimoniales, en su punto Interés de Paisajístico – Ambiental, en su punto III – Sectores de Interés – S2 Fachadas de Entorno de Plaza San Martín.”

Que por su parte, el Puerto está y ha estado siempre muy vinculado al resto de la ciudad, siendo durante más de un siglo, el

corazón de la vida comunitaria, portal de acceso al pueblo, por donde entraban y salían todos los pasajeros, las mercaderías y el desarrollo comercial que dio vida a la ciudad.

Que la calle del Puerto (hoy calle Leandro N. Alem), fue la primera empedrada en nuestra ciudad, con aportes del comercio y la población en general, la primera que tuvo un farol de alumbrado público a querosene; después alimentado a gas en la década del 1890, contando con tren y tranvía, siendo en un tiempo el centro comercial de Gualeguaychú.

Que nuestro municipio, en la década de 1990 reemplazó parte del viejo adoquinado por pórfido patagónico unificando los niveles de calzada y acera para orientar su uso a actividades recreativas, acompañando con farolas de diseño de principios del siglo XX, dándole una particular identidad, buscando además la necesidad de mantener una escala humana adecuada a su historia y usos. La importante inversión realizada en el espacio público, evidencia la valoración del estado municipal hacia esta arteria, que ha jugado un papel significativo en el proceso evolutivo de nuestra planta urbana.

Que actualmente, con los avances y escalas de las nuevas construcciones, lamentablemente hemos ido perdiendo a nivel urbano en general la percepción global de la dicha histórica y el orgullo cultural que implica formar parte, como vecinos de una ciudad de 233 años de antigüedad, privilegio que pocas ciudades y ciudadanos tienen.

POR ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD
DE SAN JOSE DE GUALEGUAYCHU SANCIONA LA SIGUIENTE**

ORDENANZA

ARTÍCULO.1°.- OBJETO. La presente Ordenanza tiene por objeto, la preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del Casco Fundacional, específicamente en las plazas fundacionales y calle Leandro N. Alem.

ARTÍCULO.2°.- ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION. La altura máxima de edificación permitida, frente a la Plaza “San Martín” y “Plaza Urquiza” en su perímetro incluidas las parcelas en esquinas ubicadas en coincidencia con las diagonales de las plazas, será de hasta 10 metros de altura. Para todo el resto de las plazas, se aplicará el criterio de altura máxima en relación con el ancho de calle correspondiente al frente/s de la parcela a edificarse según la presente Ordenanza.

La altura máxima de edificación permitida sobre la calle “Leandro N. Alem”, en todo el tramo de su recorrido que va desde calle “25 de Mayo” hasta la calle “paseo de la República de Nicaragua”, incluidas las parcelas colindantes en esquina sobre las calles transversales de dicho corredor, será de hasta 10 metros de altura.

ARTÍCULO.3°.- NUEVAS EDIFICACIONES. Para nuevas edificaciones dentro de las zonas establecidas en los artículos 1° y 2°, se aplicará un plano límite sobre la línea municipal de 7 metros y a partir de dicho basamento, la construcción deberá retirarse 1 m hasta alcanzar la altura máxima de 10 metros.

ARTÍCULO.4°.- FACHADAS. Todas las fachadas que se encuentren dentro de las zonas establecidas en los artículos 1° y 2° de la presente Ordenanza., deberán ser conservadas de manera íntegra y luego un retiro de un (1) metro hasta la altura máxima permitida de 10 metros.

ARTÍCULO.5°.- EN ningún caso podrán afectarse las fachadas protegidas por esta Ordenanza. Solo, se podrán modificar excepcionalmente, cuando se vea realmente comprometido el uso,

funcionalidad, o accesibilidad del inmueble en virtud de su destino, siempre que se compruebe que no existe otra solución o alternativa al alcance que implique una menor o nula intervención. Dicha modificación excepcional será solo en favor de aquellos aspectos que resulten a todas luces estrictamente necesarios, debiéndose respetar sin excepción las líneas rectoras de las fachadas, su alineación con los vanos de otros niveles, y demás elementos ornamentales como cornisas, molduras, etc. La obligación de probar la necesidad de tal modificación recaerá directa y exclusivamente sobre el peticionante a instancia de parte, quedando sujeta la ejecución de cualquier trabajo de modificación sobre la fachada como condición “sine qua non”, a la autorización previa y expresa de la Municipalidad de San José de Gualeguaychú, que dictaminará acerca de lo peticionado a través de la autoridad de aplicación que establece el artículo siguiente.

ARTÍCULO.6°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN. La Dirección de Planeamiento dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento de esta Municipalidad de San José de Gualeguaychú será el órgano de aplicación y control de la presente Ordenanza conjuntamente con la intervención de la Dirección de Obras Privadas quienes evaluarán en conjunto todos los proyectos que se presenten que tengan relación directa con los casos preestablecidos en la presente.

ARTÍCULO.7°.- DEROGACIONES. A efectos de tener un texto ordenado y armonizado para la mejor comprensión, interpretación, cumplimiento y ejecución de la presente Ordenanza. Deróguese, toda otra Ordenanza o artículo que se contraponga, oponga o contradiga a la presente. En especial, deróguese el Artículo 5° de la actual Ordenanza regulatoria de alturas máximas de Edificación (Ordenanza N° 9650/91).

ARTÍCULO.8°.- COMUNIQUESE, publíquese y archívese.

Sala de Sesiones.

San José de Gualeguaychú, 6 de abril de 2018.

Jorge F. Maradey, Presidente – Leandro M. Silva, Secretario.