

**CiudadelaCONCORDIA**  
**PGOU20142044**  
**TITULO II**

**AMBITO III |**  
**EL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO**

- A. Objetivos
- B. Políticas
- C. Principales actuaciones
- D. PATRIMONIO Y CIUDAD / NUEVAS INTERVENCIONES DEL PGOU

**CAPITULO 1 | NUEVAS INSTANCIAS PROPUESTAS**

- 1.1 Otras propuestas y Antecedentes
- 1.2 Niveles de protección
- 1.3 NUEVAS INSTANCIAS PROPUESTAS
- 1.4 ÁREAS Y CORREDORES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (APP - CPP)

**CAPITULO 2 | APORTES DEL PATRIMONIO (NOBLES E IDENTITARIOS) EN LAS SEIS (6) COMUNAS**

- 2.1 COMUNA FERROCARRIL
- 2.2 COMUNA DE LOS FUNDADORES
- 2.3 COMUNA AYUÍ
- 2.4 COMUNA PRINCIPITO
- 2.5 COMUNA CAMBA PASO
- 2.6 COMUNA PARQUE DEL SUR

*En los últimos años el tema de la preservación del patrimonio ha ocupado un destacado lugar en el debate de la cultura arquitectónica y urbanística contemporánea, con la idea de que los edificios y sitios de valor patrimonial forman parte del "capital cultural" de una ciudad.*

*El interés legítimo, tanto de la preservación como de la arquitectura misma, hoy tiene que ver con una toma de posición frente a la lógica homogeneizadora de las industrias culturales y a la necesidad de recomponer el sentido de «lo colectivo», de «lo propio».*

*Con el retorno a las instituciones democráticas en los inicios de la década de los ochenta, la gestión municipal comienza a desarrollar una serie de iniciativas para proteger edificios y lugares de la ciudad a través de una clara política de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico, recepcionado de esta manera, una preocupación manifiesta de la comunidad concordiense por la salvaguarda de su patrimonio cultural.*

*Hoy se ha avanzado mucho compatibilizando y poniendo en sintonía políticas de preservación con políticas de ordenamiento urbanístico más generales; se ha completado la catalogación de inmuebles de valor patrimonial en los sectores de mayor peso, en lo que respecta a la aplicación de esta política en la ciudad; y se sostuvo una gestión importante de difusión y gestión con el sector privado para alentar los procesos de rehabilitación.*

*No obstante los avances logrados restan mucho por hacer para sostener y profundizar la acción desplegada, a los efectos de alcanzar una efectiva reutilización y un óptimo aprovechamiento del patrimonio construido de la ciudad.*

*Pensar en la rehabilitación del patrimonio es pensar en la puesta en valor del área central y de otros sectores de valor histórico en la ciudad*

### a. Objetivos

La preservación del patrimonio, con el reconocimiento de la continuidad temporal de las acciones, promueve su disfrute por parte de la ciudadanía y garantiza su permanencia como parte de la identidad de la ciudad.

Para que esto sea posible se plantean los siguientes objetivos:

- a. Reafirmar la valoración de los bienes urbano-arquitectónicos **en términos de su ubicación, la relación con el contexto en el cual se insertan, y su pertenencia a un área y/o tramo de preservación potencial de intervención;**
- b. Promover la reactivación de áreas urbanas que presenten una agrupación y/o secuencia de inmuebles de valor patrimonial;
- c. Garantizar la puesta en valor y la determinación de la sustentabilidad económica y social del patrimonio construido;
- d. Garantizar la preservación de porciones completas de ciudad que le otorguen entidad y calidad a diferentes sectores de la misma.

### b. Políticas

- e. los efectos de alcanzar los objetivos antes planteados se deberán impulsar las siguientes políticas:
- f. Definición de índices de edificabilidad y altura que desalienten procesos de sustitución edilicia en los sitios donde se encuentran bienes de valor patrimonial; (definidos en la Normativa del PGOU)
- g. Promoción de usos y actividades que garanticen la permanencia de los bienes de valor patrimonial; impulso al desarrollo de distintas modalidades de actuación con el sector privado (desarrollo de convenios **de esfuerzo compartido /conformación de fideicomisos**) para llevar adelante procesos de rehabilitación patrimonial, **en áreas calificadas como Áreas de Protección Histórica.**
- h. Otorgamiento de incentivos económicos a través de subsidios provenientes del **Fondo de Preservación;**
- i. Impulso a la rehabilitación de viviendas de valor patrimonial (*en las áreas que así lo requieran, en cada uno de los distritos*);
- j. Establecimiento de penalidades a aquellos propietarios que atenten contra la política de preservación de los inmuebles catalogados;
- k. Desarrollo de campañas de difusión ciudadana y concientización.

### c. Principales actuaciones

1. **Las referidas a elaboración e instrumentación de un marco legal, con el desarrollo de normativas específicas, encargadas de regular la actuación en áreas y sitios de valor patrimonial:**
2. **Definición de áreas de preservación Histórica** reconociendo aquellos fragmentos del tejido de la ciudad que cuentan con una calidad urbana y arquitectónica significativa por contener edificios de valor cultural, histórico, arquitectónico o por registrar particulares condiciones de su construcción.
3. Las referidas a la rehabilitación de edificios de valor patrimonial:
4. Desarrollo de un programa destinado a fomentar la rehabilitación y refuncionalización de inmuebles de valor patrimonial para ser utilizados como viviendas colectivas;
5. Profundizar el **programa de esfuerzo compartido**, que contempla un mecanismo de gestión basado en el otorgamiento de subsidios a propietarios interesados en la rehabilitación, **solventados con el Fondo de Preservación.**
6. Las referidas al relevamiento, catalogación e inventario:
7. Completamiento del inventario y catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial (Ordenanza n.º ..... ) Con la incorporación de inmuebles localizados en los diferentes distritos de la ciudad;
8. Actualización del inventario y catálogo de edificios y Sitios de Valor Patrimonial. Readecuando, si fuera necesario, el grado de protección de aquellos inmuebles que pudieran alcanzar la condición de ruina.
9. Las referidas a la difusión ciudadana y concientización:
10. Incorporación de un sitio de Internet con buscador y actualización de la información referida a los inmuebles de valor patrimonial;
11. Regulación de señalética, cartelería, y folletería de **Áreas de Protección Histórica**, para incorporar en inmuebles rehabilitados y recorridos urbanos;
12. Implementación de cursos de capacitación para restauración a través de distintas fuentes de financiamiento;
13. Desarrollo de campañas reconociendo a aquellas experiencias que contribuyen a la valoración, la conservación, el rescate, la preservación y la divulgación de nuestro patrimonio.

### d. PATRIMONIO Y CIUDAD / NUEVAS INTERVENCIONES DEL PGOU

El nuevo concepto de patrimonio determinante que reconfigura e integra dichos aspectos del PGOU, parte de incorporar los antecedentes existentes en la materia, además de incluir una nueva clasificación de protección, que identifica tanto el patrimonio de las construcciones NOBLES, que son aquellas generalmente anteriores a 1940 y que mantienen todos los rasgos de la arquitectura hegemónica de la historia de la ciudad; como así también y por otra parte, la nueva instancia que se incorpora son las construcciones denominadas IDENTITARIAS, las que pueden ser de distintas calidades y épocas, aún posteriores a 1940, siendo además las que tienden a mantener los rasgos de la historia popular, significativa o entrañable, aunque no por esto menos importante, de Concordia.

A los efectos de conservar ambas situaciones, la GURba y PlaTe ha efectuado un exhaustivo relevamiento que incorpora a los dos grandes campos antes descriptos, con un barrido integral dentro de los seis distritos que compone el territorio de la ciudad.

Toda intervención, a partir de la implementación del PGOU, deberá referirse y adecuarse a la presente reglamentación propuesta, como asimismo a toda norma complementaria, que a los efectos de asegurar los criterios conceptuales, deba dictarse en un futuro con idéntica intencionalidad.

La GURba y PlaTe será el área técnica que verificará y autorizará toda obra o intervención de cualquier tipo, que se formule, tanto en las propiedades Nobles como en las Identitarias, como asimismo de los bienes tangibles e intangibles que se deriven de las mismas. A tal efecto establecerá normativas, dictámenes, autorizaciones o clausuras sobre cualquier hecho que involucre al patrimonio en su integridad.

En general, los sectores a intervenir, deberán respetar las particularidades establecidas por el PGOU, en cuanto a mantener los usos actuales o sugeridos, entre otros. Asimismo, deberán respetarse las alturas predominantes (5 a 12 mts.) correspondiendo conservar todos los componentes arquitectónicos oportunos y/o todo elemento particular que surja de estudios o argumentaciones, naturalmente válidos, para la memoria e identidad de Concordia.

Cualquier otra área o institución, también deberá adecuarse y solicitar asesoramiento o los dictámenes correspondientes a la GURba y PlaTe.

## **CAPITULO 1| NUEVAS INSTANCIAS PROPUESTAS**

### **1.1 Otras propuestas y Antecedentes:**

Propuesta para definir normas especiales en las áreas circundantes a las plazas, corredores y propiedades aisladas, con edificios de interés patrimonial a preservar de acuerdo al siguiente criterio:

Determinar Distritos que definan sectores denominados ÁREAS Y CORREDORES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (APP - CPP), los que podrían quedar definidos por:

Carácter: Define las áreas y corredores patrimoniales particulares urbanos o edilicias a preservar, que mantienen un alto valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizado por su entorno, su calificado espacio urbano o por ser testimonio de la memoria de la comunidad. Esta disposición normativa es de carácter complementaria de las Ordenanzas Nº 29.113/96 y 29.780/97 de Protección del Patrimonio de Concordia.

### **1.2 Niveles de protección:**

- a) Protección integral: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios o sitios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, los hace merecedores de una protección integral. Protege la totalidad de cada edificio o sitio, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
  - b) Protección estructural: Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.
  - c) Protección particular: Se encuentran afectados a este nivel, inmuebles cuyos frentes presentan cierta homogeneidad, y definen características tipológicas reconocidas de época, en estado original o parcialmente intervenidas. Los inmuebles que componen dicho frente urbano deberán mantener inalterable sus características originales y solamente se podrán realizar reformas internas de adecuación a los usos actuales. Las obras de ampliación o reformas no podrán superar, en toda la extensión del terreno, la altura máxima de las fachadas o edificaciones existentes en dicho predio.
  - d) Protección cautelar: Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.
- Cuando un propietario plantee desarrollar proyectos de ampliación y refacción en una propiedad patrimonial, se deberá dar cumplimiento a la aprobación respectiva por parte del Ejecutivo Municipal, previo dictamen del Consejo Asesor de Protección del Patrimonio, de acuerdo a los criterios de preservación que cada caso amerite.

### **Se definen áreas de protección patrimonial, que se identifican como:**

Áreas con valor patrimonial a preservar

- Plaza 25 de Mayo "ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1" (APP.1).
- Plaza J.J. de Urquiza "ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 2" (APP.2).
- Plaza España "ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 3" (APP.3).

Corredores con valor patrimonial a preservar

- Corredor calle Mitre, comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Colón (CPP. 1).

- Corredor calle 1º de Mayo, comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Colón (CPP. 2).
- Corredor calle San Martín, Comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Laprida (CPP. 3).
- Corredor calle Além, comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Laprida (CPP.4).
- Corredor calle Pellegrini, comprendido parcial (CPP. 5).
- Corredor calle Urquiza, comprendido parcial CPP. 6).

Edificios patrimoniales aislados a preservar (catalogados en la Ordenanza N° 29789)

- 1.- Cementerio Viejo: Humberto Primo entre Ramírez y Sargento Cabral.
  - 2.- Casa Arthagnan: Entre Ríos y Avellaneda esquina Suroeste.
  - 3.- Casa Firpo: Entre Ríos y Sargento Cabral, esquina Noroeste.
  - 7.- Casa Péndalo Díaz: Güemes 35.
  - 10.- Casa Marcone: San Luis y Vélez Sarsfield, esquina Suroeste.
  - 21.- Villa Emilia.- Quintana 197.
  - 22.- Escuela Normal.- Manzana limitada por Sarmiento, Quintana, Alem, 25 de Mayo.
  - 23.- Estación de Ferrocarril: Avenida Robinson.
  - 25.- Societta Italiana Roma Intangible: Buenos Aires entre Pellegrini y Urquiza, actual cochera.
  - 26.- Casa Robinson: Carriego y Rivadavia, esquina Noroeste.
  - 27.- Casa Farquarson: Rivadavia 1068.
  - 28.- Iglesia Evangélica: Buenos Aires entre San Juan y Rivadavia.
  - 30.- Societta Italiana Roma Itengibile: Hipólito Yrigoyen casi Bartolomé Mitre.
  - 39.- Casa de Hipólito Yrigoyen 625.
  - 40.- Casa de J. Salvatierra: Espino 123.
  - 42.- Villa Yolanda: Roque Sáenz Peña y Damián P. Garat, esquina Noroeste.
  - 43.- Casas de Brown 678 y 569.
  - 45.- Casa de San Luis 529.
  - 46.- Casa de La Rioja 622, actual Centro de Comercio, Industrias y Servicios de Concordia.
  - 47.- Tres casas de Bernardo de Irigoyen e Ituizangó, esquina Noroeste.
  - 49.- Colegio de los Padres Capuchinos: Sarmiento entre Güemes y Vélez Sarfield.
  - 50.- Casa de Güemes y Laprida, esquina Suroeste.
  - 51.- Casa de San Martín 416.
  - 53.- Casa Ferrari: Alberdi y Rivadavia, esquina Suroeste.
  - 54.- Casa de Quintana y Alvear, esquina Suroeste.
  - 57.- Tanque compensador Obras Sanitarias, entre Ríos y San Lorenzo, esquina Suroeste.
  - 58.- Casa de Hipólito Yrigoyen 1266.
  - 59.- Edificio de E. N. E. T. N° 1 (entrada principal), Entre Ríos y Avellaneda, esquina Noroeste.
  - 60.- Casa de Concejal Veiga y Quintana, esquina Suroeste (casa más antigua que se conserva).
  - 65.- Edificio de la Usina Eléctrica -San Juan y Alberdi, esquina Sureste- actualmente garaje Cooperativa Eléctrica.
  - 66.- Casa de La Rioja y Corrientes, esquina Suroeste.
  - 67.- Edificio de San Juan y Salta, esquina Suroeste. -Primer Usina Eléctrica de Concordia, luego garage para tranvías, actualmente Escuela de Comercio N° 2- U. T. N., Dirección Municipal de Deportes y Gimnasio Municipal.
  - 70.- Edificio del Tiro Federal, 25 de Mayo entre Falucho y Chacabuco.
  - 71.- Edificio del Policlínico Ferroviario, La Rioja y Roque Saenz Peña esquina Suroeste.
  - 74.- Edificio del Cine -Teatro Odeón- Entre Ríos 567.
  - 75.- Casa de Montevideo 170.
  - 76.- Casa de Hipólito Yrigoyen 881.
  - 77.- Edificio Panadería La Española, Roque Sáenz Peña 77.
  - 78.- Bar Scattone: Aristóbulo del Valle y Sarmiento, esquina Noroeste.
  - 79.- Escuela Belgrano: Entre Ríos y Montevideo, esquina Noroeste.
  - 80.- Casa de Bolivia y Salta, esquina Suroeste, actual Escuela El Principito.
  - 81.- Casa de Montevideo e Hipólito Yrigoyen esquina Noroeste.
  - 82.- Escuela Almafuerte: Urquiza entre Uruguay y Paraná.
  - 83.- Escuela Gutiérrez: Sarmiento y Vías.
- Castillo San Carlos: Parque Rivadavia.

Viña de Córdoba -Sicre- Diamante y J. J. Valle.  
 Club Regatas Concordia.  
 Casa de Eva Perón y Ricardo Rojas, esquina Noroeste.  
 Casa de Ricardo Rojas 257, actualmente Vice Consulado de España.  
 Cementerio Nuevo El Edén: Las Heras y Feliciano, manzana Noroeste.  
 Palacio Soler -Urquiza- Avenida Vermech camino de acceso a la Tortuga Alegre.  
 Edificio Naranjal de Pereda: Victorino Simón y San Carlos.  
 Casa de Ricardo Rojas y 25 de Mayo, esquina Noroeste, abandonada y semi saqueada.  
 Casa de Ricardo Rojas y Entre Ríos, esquina sureste.  
 Círculo Italiano Concordia: calle Buenos Aires Nº 136 (0)

Normas especiales para Áreas, Corredores y Edificios individuales de interés patrimonial a preservar.

Ejemplo:

“AREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 2 (A.P.P. 2) Plaza Urquiza

El ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 2 (APP.2), es el sector comprendido por la Plaza Urquiza e incluye a todos los predios frentistas a la misma, definido por las calles Entre Ríos, 3 de Febrero, Urquiza y Estrada. Comprende el área patrimonial urbana y edilicia a preservar que mantienen un alto valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizado por su entorno, su calificado espacio urbano y por ser testimonio de la memoria de la comunidad.

Niveles de Protección: Se establecerán tres niveles de protección en base a la clasificación de las Áreas de Protección Patrimonial:

a) Protección integral: Se encuentran involucrada dentro de este nivel la siguiente propiedad:

a.1. Palacio Arruabarrena, Entre Ríos y Ramírez, Cuenta Municipal Nº 2287/11

b) Protección estructural: Se encuentran involucrados dentro de este nivel las siguientes propiedades:

b.1. Casa Fagalde, Entre Ríos y Estrada, Cuenta Municipal Nº 2390/1

b.2. Casa García Maciel, ex Inschaupe, Entre Ríos, Cuenta Municipal Nº 2338/7

b.3. Casa Laino – Lemesoff, Urquiza y Estrada, Cuenta Municipal Nº 2391/1

c) Protección particular: Se encuentran afectados a este nivel, los frentes urbanos sobre la Plaza Urquiza, con excepción de los inmuebles detallados en los Incisos a) y b).

Subdivisión del Suelo: La Autoridad de Aplicación, previo dictamen técnico y del Consejo Asesor de Protección del Patrimonio de Concordia, evaluará particularmente cada caso.

Actividades: Las establecidas para el Distrito próximo al área patrimonial A.P.P. La Autoridad de Aplicación, previo dictamen técnico y del Consejo Asesor de Protección del Patrimonio de Concordia, evaluará particularmente cada caso, pudiéndose modificar, justificadamente, dichas actividades.

Tejido urbano General: Las magnitudes de los parámetros urbanísticos serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación, previo dictamen técnico y del Consejo Asesor del Patrimonio. Se tendrá en cuenta, especialmente y como prioridad, el cumplimiento de los Niveles de Protección y las condiciones de habitabilidad de las normativas vigentes.

Observaciones: El Departamento Ejecutivo podrá proponer desgravaciones impositivas para los titulares de los edificios pertenecientes a las Áreas de Protección Patrimonial (APP), éstas podrán significar hasta un cien por ciento (100 %), de la Tasa Inmobiliaria Municipal TGI, cuya aplicación de los valores porcentuales de reducción y plazos de vigencia deberán encuadrarse a los criterios establecidos por el Artículo 10º de la Ordenanza Nº 29.113.

Intervenciones a edificios lindantes a propiedades patrimoniales

Toda intervención con obras nuevas o de ampliación de propiedades linderas a edificios patrimoniales deberán ajustarse a los siguientes requerimientos:

Altura edificación sobre Línea de Edificación o Línea Municipal

- La altura de las nuevas construcciones linderas a edificios patrimoniales, no podrán exceder a ambos lados, la altura de la edificación de la misma. Se deberá definir un basamento unificador de la fachada urbana existente con lo nuevo a consolidar. Para el caso de demandas de mayor altura, la construcción por sobre dicho basamento, deberá retirarse de la Línea Municipal una distancia no menor a 6,00 m, respetando las alturas establecidas para el distrito involucrado.



- En el caso de existir lotes entre edificios patrimoniales de distintas alturas, por ejemplo vivienda italianizante (en una planta) y una vivienda de estilo petit hotel o afrancesado (de dos plantas), el basamento podrá tomar la altura del edificio patrimonial más alto.
- Para el caso de edificios patrimoniales, cuyas tipologías se emplazan retiradas de la Línea Municipal (villas), se mantiene el cumplimiento de la altura de basamento sobre la Línea Municipal y el retiro de como mínimo 6,00 m para edificación en altura. Se tendrá una consideración particular de aumento de FOT cuando las nuevas edificaciones se consoliden con un retiro de la totalidad o parcial de Línea de Edificación, a una distancia cercana o equivalente al retiro de la edificación patrimonial, debiendo mantener las alturas establecidas para el distrito involucrado, (que será definido de acuerdo a los estudios correspondientes de las áreas técnicas, con el aval del Consejo Asesor de Protección del Patrimonio).

Medidas tendientes al incentivo para la preservación y conservación patrimonial de inmuebles en el ejido de la ciudad de concordia (propietarios privados, instituciones, etc.)

- En el caso de edificios considerados a proteger patrimonialmente, el Departamento Ejecutivo podrá proponer desgravaciones impositivas para los titulares de los edificios pertenecientes a las Áreas de Protección Patrimonial (APP), éstas podrán significar hasta un cien por ciento (100 %), de la Tasa Inmobiliaria Municipal TGI, cuya aplicación de los valores porcentuales de reducción y plazos de vigencia deberán encuadrarse a los criterios establecidos por el Artículo 10º de la Ordenanza Nº 29.113. (Esta disposición viene efectuándose en la actualidad).
- Como se aplica para otros casos (bomberos voluntarios, Fundación Odeón, etc.), se podría disponer de un porcentaje de la recaudación de la Tasa General Inmobiliaria T.G.I., para su aplicación en la preservación de edificios patrimoniales a modo de incentivo, para los edificios públicos y privados. Esta medida se podría efectivizar mediante convenios de las partes.
- Estudiar un aumento del porcentaje por visado de obras destinado a la cuenta FEREC (actualmente está en el orden del 25% de dicho visado).
- Cuando se efectúen penalidades (multas), producto de intervenciones a edificios patrimoniales sin la debida autorización municipal, dicho monto podría incorporarse a la cuenta FEREC de Protección Patrimonial.

"Protección del patrimonio, normativas vigentes"

ORDENANZA 29.113 (1996) crea:

El Consejo Asesor de Protección del Patrimonio de Concordia

Se conformará por representantes del Colegio de Arquitectos, del Colegio de Ingenieros y por personas dedicadas al estudio y/o rescate histórico, arquitectónico, arqueológico y cultural de nuestra ciudad.

Protección y alcances de la norma

Se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales, históricos y arquitectónicos.

Se refiere al espacio público e incluye los edificios sean de propiedad pública o privada.

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, edificios y objetos históricos, arquitectónicos, simbólicos o ambientales.

Incentivos

El Departamento Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcadas en acciones específicas.

Se crea el Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC).

Criterios de valoración

- Valor Urbanístico: Cualidades que definen el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor Arquitectónico: Calidades de estilo, composición, materiales, tipología etc.
- Valor Histórico – Cultural: testimonios de una organización social, memoria histórica colectiva etc.
- Valor Singular: Características irreproducibles, de calidad aspectos técnicos constructivos o el diseño.

## Desgravaciones

El Depto. Ejecutivo podrá proponer desgravaciones impositivas de la Tasa Inmobiliaria Municipal.

Criterios:

- a) Nivel de protección: Cuanto mayor sea el nivel de protección, mayor será la proporción a desgravar.
- b) Antigüedad: Cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.
- c) Cuantía de la intervención: Cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, será la desgravación.
- d) La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.

## Ordenanza 29.789

“Declara de interés patrimonial arquitectónico, histórico, arqueológico, cultural, paisajístico, ambiental, etc. a los edificios, áreas, sitios, monumentos, objetos documentales, comprende los elementos, bienes materiales e inmateriales que puedan ser comprendidas en el concepto Patrimonio”.

### 1.3 NUEVAS INSTANCIAS PROPUESTAS

Se plantea la elaboración de una nueva estrategia complementaria de la ordenanza Nº 29.789 consistente en la incorporación de edificios con características “identitarias” y determinada calidad arquitectónica que incluso puedan ser POSTERIORES al año 1940, cuyo carácter reflejen tipologías y conjuntos edilicios que surgieron de políticas públicas e iniciativas privadas, como por ejemplo planes de viviendas, edificios de autor, etc., (Aceleración de las urbanizaciones producto de la migración campo-ciudad FPRM).

Propuesta para definir normas especiales en las áreas circundantes a las plazas, corredores y propiedades aisladas, con edificios de interés patrimonial a preservar de acuerdo al siguiente criterio:

Se plantea definir en los sectores más representativos del patrimonio de la ciudad, zonas y corredores que contengan normas especiales que se orienten a proteger y preservar los edificios con valor patrimonial.

Esta regla deberá definir las áreas patrimoniales particulares urbanas o edilicias a preservar, que mantengan un alto valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizado por su entorno, su calificado espacio urbano o por ser testimonio de la memoria de la comunidad. Esta disposición normativa actuaría como complementaria de las Ordenanzas Nº 29.113/96 y 29.780/97 de Protección del Patrimonio de Concordia.

Para esto se establece como disposición la definición de zonas y corredores cuyo carácter establezca niveles de Protección integral; Protección estructural; Protección particular y Protección cautelar. La norma también establecerá para cada caso los criterios de alturas máximas, actividades admitidas, subdivisión del suelo, tejido urbano general, etc.

Como incentivo se podrá proponer desgravaciones impositivas para los titulares de los edificios pertenecientes a las Áreas de Protección Patrimonial, pudiendo las mismas significar hasta un cien por ciento (100 %), de la Tasa Inmobiliaria Municipal TGI,

### 1.4 ÁREAS Y CORREDORES DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (APP - CPP)

Propuesta para definir normas especiales en las áreas circundantes a las plazas, corredores y propiedades aisladas, con edificios de interés patrimonial a preservar de acuerdo al siguiente criterio:

Además como aporte al desarrollo turístico cultural, se desarrolla un circuito peatonal y vehicular de recorrido (que podrá ser guiado) referido a resaltar la riqueza patrimonial con que cuenta la ciudad. Se trabajará en el diseño y construcción de placas identificadoras de las propiedades a destacar, mediante la inscripción de la reseña histórica de la misma.

#### Niveles de protección:

- e) Protección integral: Protege la totalidad de cada edificio o sitio, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.
- f) Protección estructural: Edificios de carácter singular y tipológico, protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.
- g) Protección particular: Inmuebles cuyos frentes presentan cierta homogeneidad, y definen características tipológicas reconocidas de época, en estado original o parcialmente intervenidas.
- h) Protección cautelar: Edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.



**Dibujo: Fortalecimiento disuasorio de la normativa de protección del patrimonio arquitectónico.**

**Las alturas edilicias establecidas en el PGOU 2014-2044, pretenden también desestimar la puesta en venta de las piezas protegidas. para las operaciones inmobiliarias la altura de 12,50 mts. No resulta demasiado atractiva.**

#### **ÁREAS CON VALOR PATRIMONIAL A PRESERVAR**

- Plaza 25 de Mayo "ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1" (APP.1).
- Plaza J.J. de Urquiza "ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 2" (APP.2).
- Plaza España "ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 3" (APP.3).

#### **CORREDORES CON VALOR PATRIMONIAL A PRESERVAR**

- Corredor calle Mitre, comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Colón (CPP. 1).
- Corredor calle 1º de Mayo, comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Colón (CPP. 2).
- Corredor calle San Martín, Comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Laprida (CPP. 3).
- Corredor calle Além, comprendido desde calle Entre Ríos hasta calle Laprida (CPP.4).
- Corredor calle Pellegrini, comprendido desde calle Roque Sáenz Peña hasta calle Montevideo (CPP. 5).
- Corredor calle Urquiza, comprendido desde calle Roque Sáenz Peña hasta calle Montevideo (CPP. 6).

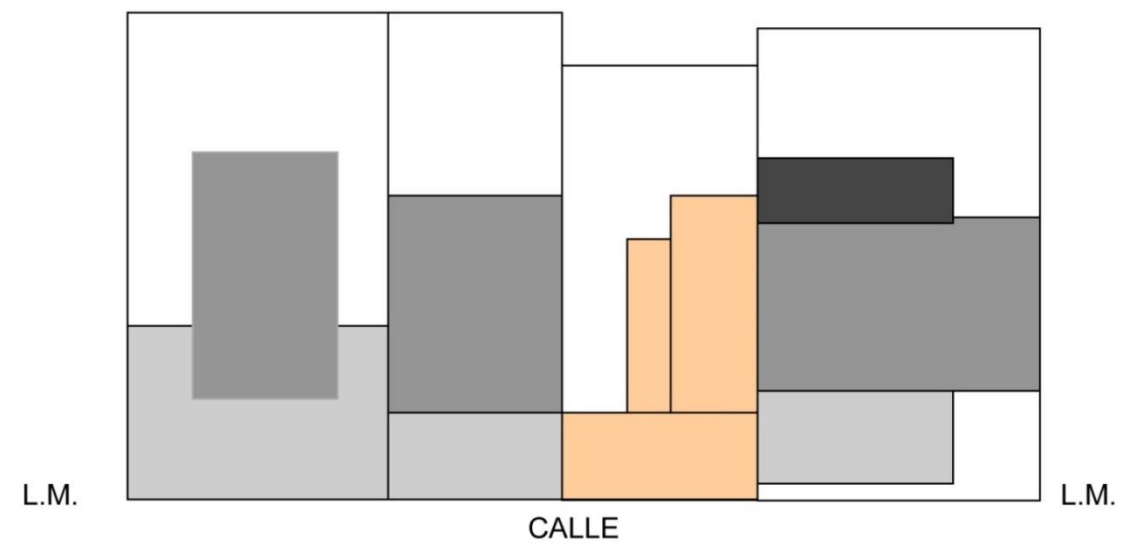
#### **INTERVENCIONES A EDIFICIOS LINDANTES A PROPIEDADES PATRIMONIALES**

Toda intervención con obras nuevas o de ampliación de propiedades linderas a edificios patrimoniales deberán ajustarse a los siguientes requerimientos:

Altura edificación sobre Línea de Edificación o Línea Municipal

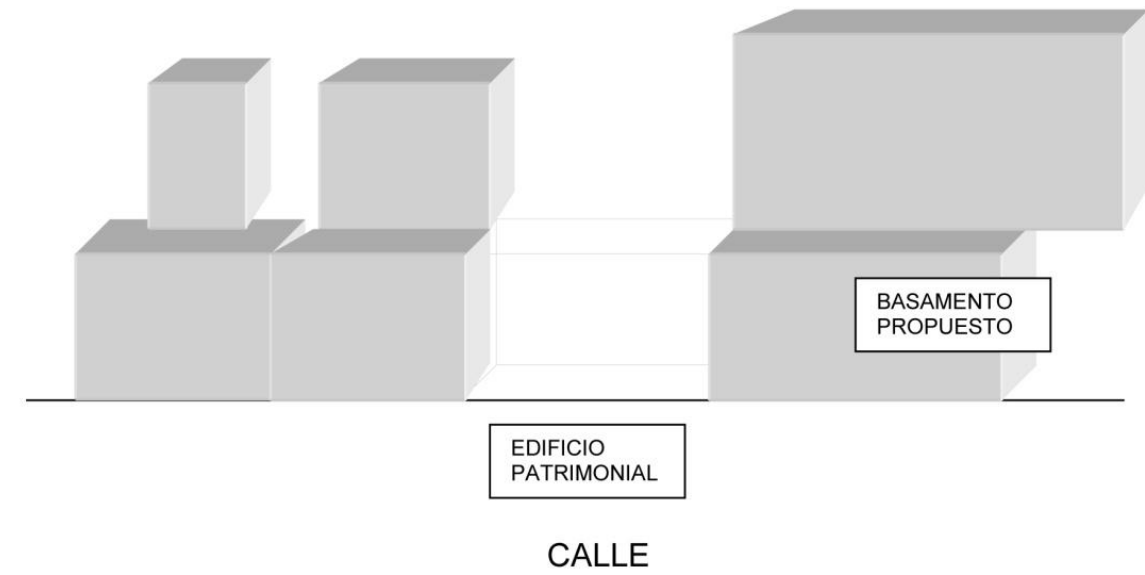
La altura de las nuevas construcciones linderas a edificios patrimoniales, no podrán exceder a ambos lados, la altura de la edificación de la misma. Se deberá definir un basamento unificador de la fachada urbana existente con lo nuevo a consolidar. Para el caso de demandas de mayor altura, la construcción por sobre dicho basamento, deberá retirarse de la Línea Municipal una distancia no menor a 6,00 m, respetando las alturas establecidas para el distrito involucrado.

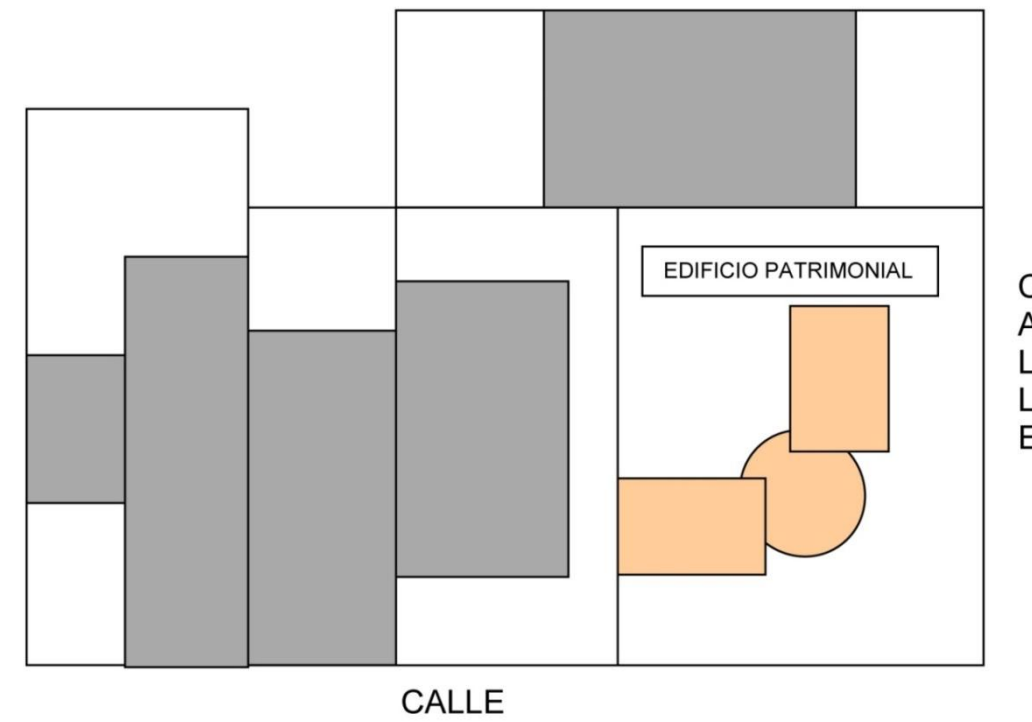
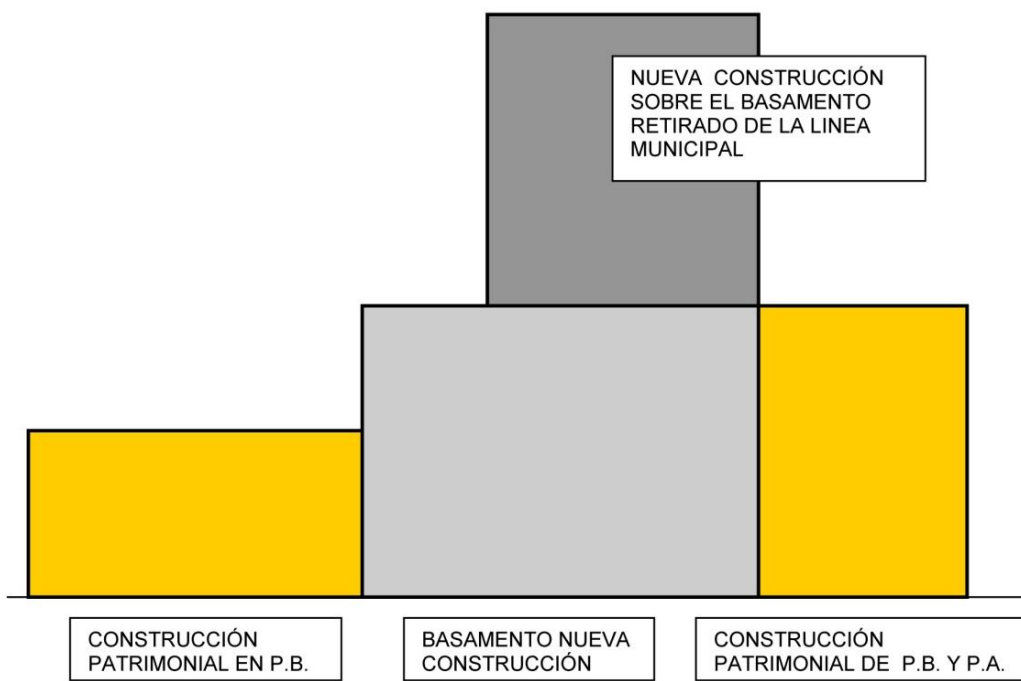
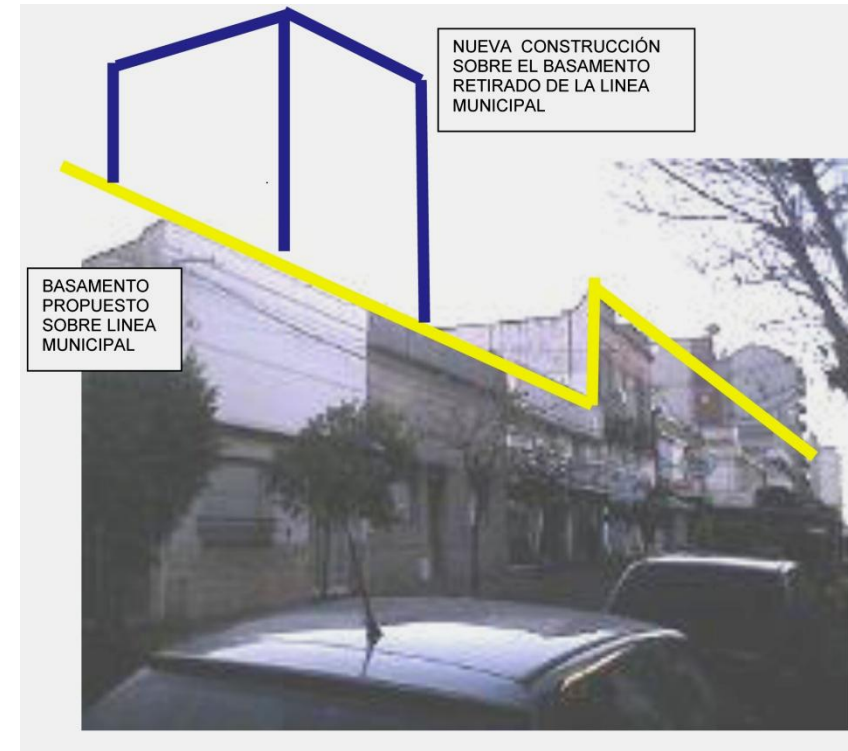




- Edificio patrimonial.
- Basamento cuya altura no debe exceder al edificio patrimonial.
- Sectores de edificaciones nuevas que podrán alcanzar mayores alturas de acuerdo a lo definido y admitido por el distrito involucrado.

**VOLUMETRÍA ESQUEMA RELACIÓN EDIFICIO PATRIMONIAL Y NUEVAS CONSTRUCCIONES**





#### VISTA DE FRENTE URBANO

- En el caso de existir lotes entre edificios patrimoniales de distintas alturas, por ejemplo vivienda italianizante (en una planta) y una vivienda de estilo petit hotel o afrancesado (de dos plantas), el basamento podrá tomar la altura del edificio patrimonial más alto.
- Para el caso de edificios patrimoniales, cuyas tipologías se emplazan retiradas de la Línea Municipal (villas), se mantiene el cumplimiento de la altura de basamento sobre la Línea Municipal y el retiro de cómo mínimo 6,00 m para edificación en altura.

En síntesis y reiterando, el nuevo concepto de patrimonio determinante que reconfigura e integra dichos aspectos del PGOU, incluye una nueva clasificación de protección, que identifica tanto el patrimonio de las construcciones NOBLES (aquellas generalmente anteriores a 1940 y que mantienen los rasgos de la arquitectura hegemónica de la historia de la ciudad); como también se incorporan las construcciones denominadas IDENTITARIAS (las que pueden ser de distintas calidades y épocas, aún posteriores a 1940, siendo además las que tienden a mantener los rasgos de la historia popular de Concordia). A continuación se presenta un panorama gráfico, a modo de ejemplificación, el cual describe someramente (no de manera total) la situación actual frente a las propiedades protegidas. No obstante, la GURba y PlaTe dispondrá de las fichas correspondientes, para cada obra y sector a mantener como acervo patrimonial. Por lo que en toda unidad, conjunto o caso deberán efectuarse, ante la misma, las consultas y solicitudes correspondientes a los efectos de su competencia.

**Siguiendo con la rigurosidad del tratamiento de cada m<sup>2</sup> de la ciudad, en pos de conseguir los objetivos planteados: la ordenación actual y en proyección de la ciudad, con equidad y justicia, La Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística de la Gerencia de Urbanismo Y Planificación Territorial de la Municipalidad de Concordia (O-PGOU, de la GURba y PlaTe), inmediatamente a la aprobación definitiva del PGOU 2014-2044, se abocara a realizar las tareas correspondientes para la formulación de las actuaciones a seguir en el saneamiento de cada una de las Comunas de la Ciudad de Concordia. Con los relevamientos, diagnósticos y propuestas a formular. El saneamiento será la fuente de insumos minuciosos y necesarios para abordar entre otras intervenciones urbanísticas: el PLANMO, el PLANFO, la delimitación de las ÁREAS DE REPARTO y el resto de figuras normativas aun no incorporadas, con implicancia en el aprovechamiento en la edificabilidad, las CENTRALIDADES, y el Plan Específico de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico, etc.**

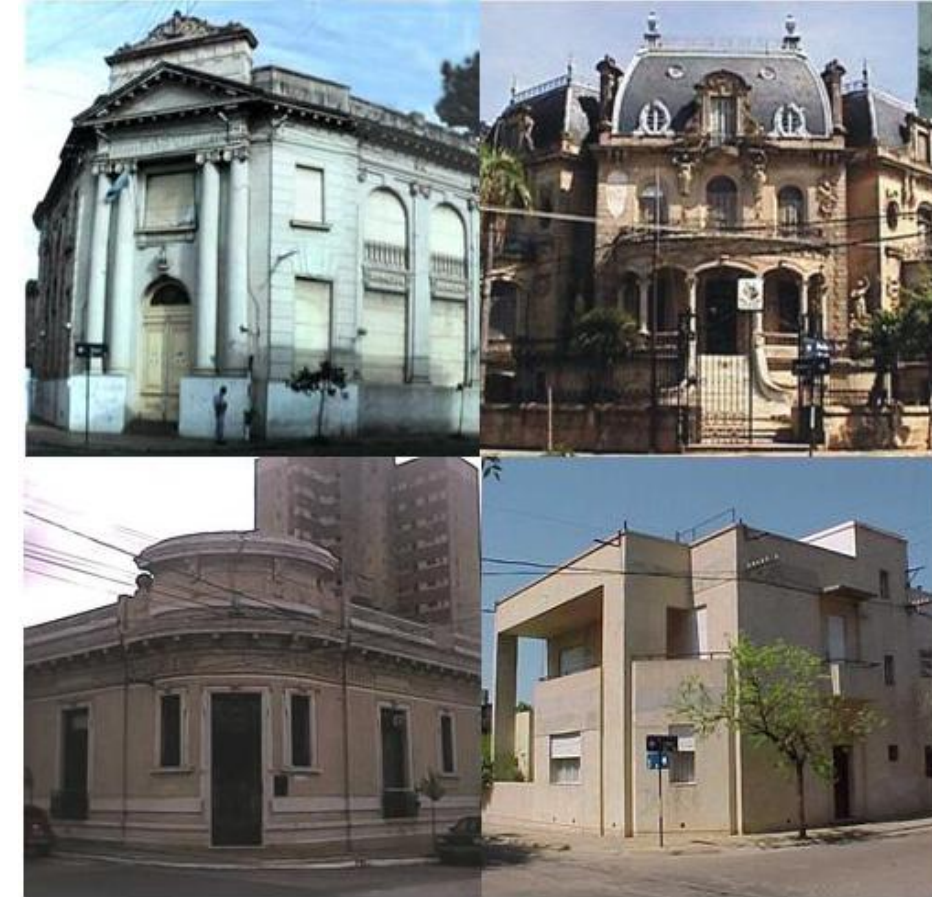
**Números proyectos resultaran de este saneamiento para ser ejecutados con financiamiento local o externo. En la modalidad de anexos serán presentados al Consejo Deliberantes para su aprobación e incorporación al PGOU 2014-2044.**

**No obstante, se presentan algunas ideas, para la comprensión de lo sugerido con los escenarios de trabajo. El Plan Específico profundizara las instancias presentada en el PGOU 2014-2044.**



**CAPITULO 2 | APORTES DEL PATRIMONIO (NOBLES E IDENTITARIOS) EN LAS SEIS (6) COMUNAS**

**2.1 COMUNA FERROCARRIL**



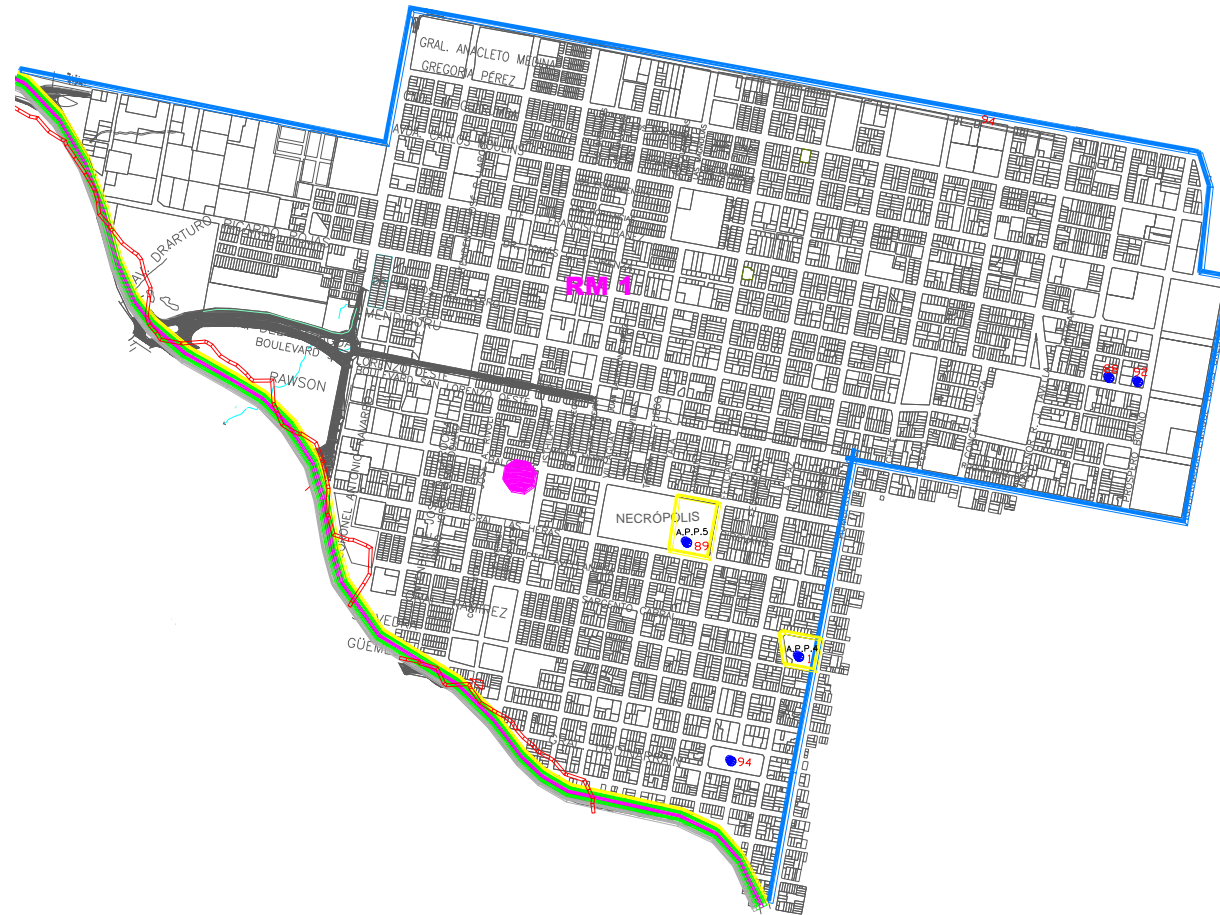
ALGUNAS OBRAS DEL PATRIMONIO NOBLE FERROCARRIL

ALGUNAS OBRAS DEL PATRIMONIO IDENTITARIO. COMUNA DEL FERROCARRIL





**2.2 COMUNA DE LOS FUNDADORES**



**ALGUNAS OBRAS DEL PATRIMONIO NOBLE. COMUNA DE LOS FUNDADORES**

**ALGUNAS OBRAS DEL  
PATRIMONIO IDENTITARIO.  
COMUNA DE LOS FUNDADORES**





### 2.3 COMUNA AYUÍ



**ALGUNAS OBRAS DEL  
PATRIMONIO NOBLE.  
COMUNA DEL AYUÍ**



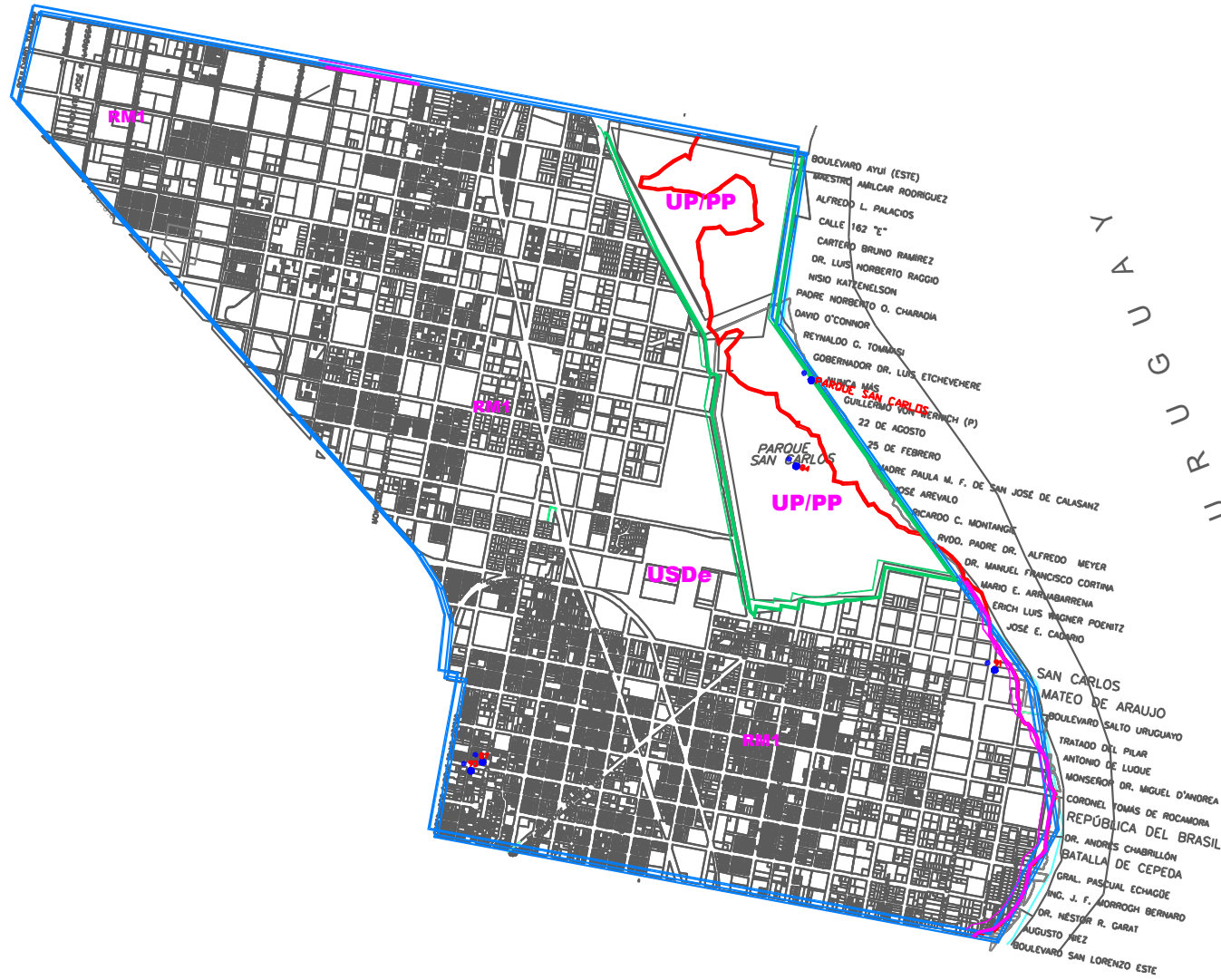
**ALGUNAS OBRAS DEL  
PATRIMONIO IDENTITARIO DEL  
AYUÍ**





**2.4 COMUNA PRINCIPITO**

**ALGUNAS OBRAS DEL PATRIMONIO IDENTITARIO.  
COMUNA EL PRINCIPITO**

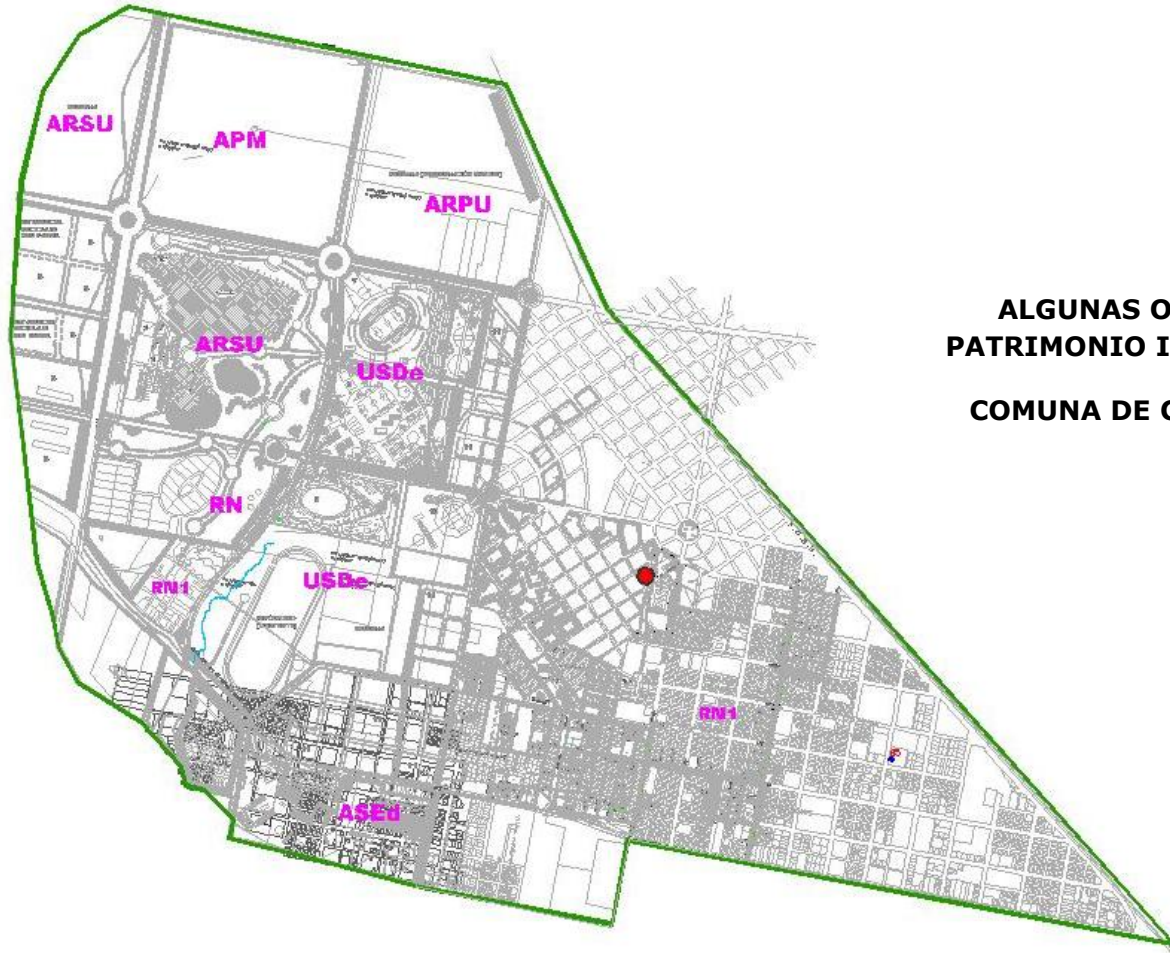


**ALGUNAS OBRAS DEL  
PATRIMONIO NOBLE DEI  
PRINCIPITO**





## 2.5 COMUNA CAMBA PASO



**ALGUNAS OBRAS DEL  
PATRIMONIO IDENTITARIO.  
COMUNA DE CAMBÁ PASO**





## 2.6 COMUNA PARQUE DEL SUR



**ALGUNAS OBRAS DEL PATRIMONIO  
IDENTITARIO  
COMUNA PARQUE DEL SUR**

