



Medidas cautelares en obras del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento - 2011

DECRETO N° 046/2011

MEDIDAS CAUTELARES SOBRE OBRAS DE EDIFICACIÓN, SUSTITUCIÓN, RESTAURACIÓN, REACONDICIONAMIENTO, AMPLIACIÓN Y OTROS DESTINOS EN EL BARRIO HISTORICO DE LA CIUDAD DE COLONIA DEL SACRAMENTO.

LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE COLONIA **DECRETA:**

Artículo 1º. Del ámbito de aplicación.

Las medidas cautelares serán de aplicación dentro del perímetro del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, definido por el eje de la calle Ituzaingó de Norte a Sur por el Este y el Río de la Plata por el Norte, Sur y Oeste.

Artículo 2º. De la intervención de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación (CPCN).

Toda obra de edificación, sustitución, restauración o reacondicionamiento de elementos materiales existentes, ampliaciones, demoliciones y nuevos destinos que se proponga realizar en los predios privados dentro del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento, previo a su tramitación en la Intendencia de Colonia, deberá ser aprobada por la CPCN.

Artículo 3º. De los usos.

Los usos comerciales y administrativos se admitirán solamente en los predios ya autorizados con esos fines. Se consideran como tales los padrones que figuren con destino comercial o administrativo en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento y/o tengan Localización Comercial otorgada por la Secretaría de Planeamiento y Ordenamiento Territorial de la Intendencia de Colonia desde el año 2005. Solo podrán ser sustituidos por otros usos o actividades admitidos por la Intendencia de Colonia.

Se prohíbe la instalación de:

- a) Talleres de reparación de vehículos.
- b) Depósitos y/o expendios de combustibles de cualquier tipo.
- c) Sanatorios y locales complementarios a los mismos.
- d) Garages para vehículos de alquiler: bicicletas, motociclos, motos, triciclos, y cualquier otro tipo de vehículo.
- e) Discotecas o salas para baile.
- f) Locales con juegos de esparcimiento o azar.
- g) Garages colectivos.
- h) Cualquiera de los establecimientos previstos en la Ley N° 17515.
- i) Industrias y Supermercados.
- j) Todo tipo de comercio que por sus características de instalación física y/o funcionamiento pueda resultar incompatible con los valores del Barrio Histórico a juicio del Equipo Director del Plan de Gestión.

Artículo 4º. De la obra nueva.

Toda obra nueva tendrá como finalidad la vivienda individual o colectiva. También se admitirán usos culturales y sus complementos.

Artículo 5º. De los predios de máxima protección.

Los predios siguientes son considerados con la máxima protección y sólo se admitirán en ellos propuestas de restauración, mantenimiento y revalorización.

Padrones Nos. 7 - 30 - 35 - 38 - 39 - 44 - 45 - 83 - 84 - 85 - 93 - 96 - 109 - 118 - 125 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 133 - 137 - 159 - 175 - 179 - 180 - 191 - 192 - 193 - 224 - 226 - 239 - 243 - 6226 - 6227 - 6228 - 6229.

En estos inmuebles se deberá respetar íntegramente la existencia calificada, cuidando que los elementos arquitectónicos nuevos a incorporar no sean lesivos de la tipología, diseño y formalización del edificio a intervenir. En todos los casos, las intervenciones deberán ser de carácter reversible y mantener la armonía en cuanto a la forma, proporción, textura y colores existentes.

Artículo 6º. De los predios de sustitución total y obras nuevas.

En los padrones relacionados a continuación se admitirán sustituciones totales y construcciones nuevas en base a las referencias volumétricas y de formalización previstas en esta medida cautelar.

Padrones 202 - 204 - 206 - 3501 - 10 - 164 - 123 - 1740, se autorizará 1 planta con un máximo de 4 m. de altura de pretil.

Padrones 2072 - 3502 - 4121 - 29 - 5745, se autorizarán 2 plantas con un máximo de 6 m. de altura de pretil.

Se deberá respetar el alineamiento frontal en el ancho total del predio y la ocupación no superará el 60%.

Artículo 7º. De las propuestas especiales.

Las propuestas que se realicen en padrones localizados en las manzanas 203(11 - 12 - 13 - 14 - 771) y 221 (127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133) se inscribirán en una propuesta tipológica, morfológica y de usos que deberá evaluar e incluir a los edificios linderos, abarcando el total de los predios mencionados.

Artículo 8º. De los retiros.

Los predios padrones 52 - 53 - 1750 - 54 - 2433 - 55 - 91 - 93 - 119 - 1737 - 123 son afectados por un retiro sobre el frente del Paseo de San Gabriel de 12 m.-

Artículo 9º. De los espacios públicos.

Los Padrones Nos. 21 - 30 - 46 - 49 - 228 - 134 - 135 - 136 - 159 - 2419 - 172 - 171 están afectados como espacio público.

Artículo 10. De los predios restantes.

En los predios restantes se admitirán solamente sustituciones parciales que valoricen las existencias. Los mismos deberán respetar la altura de la construcción existente en la línea de edificación, no sobrepasándola.

Se deberá respetar la tipología arquitectónica y/o estructural original y las características dominantes de las fachadas. Se podrá incrementar el área de ocupación de la construcción en el predio en un 10% máximo, siempre que no se sobrepase el 60 % de ocupación total del terreno.

Artículo 11. De la volumetría.

Toda inserción volumétrica deberá ser geométricamente simple, con recursos formales contemporáneos y armónica con su entorno inmediato.

Solo se admitirán soluciones diferentes en los casos de galerías abiertas adosadas a la volumetría principal o pabellones exentos y abiertos. Los vanos serán rectangulares, con una proporción sensiblemente similar a 2 a 1, salvo que una situación especial requiera otra formalización.

La obra nueva por sustitución o ampliación parcial, la altura deberá respetar la de la edificación básica, pudiéndose rehacer la azotea de acuerdo a los criterios formales explicitados en esta medida cautelar.

Artículo 12. De las alineaciones.

La línea de edificación será respetada en relación a sus linderos. Cuando estos tengan alineaciones diferentes se podrá adoptar una alineación que armonice una y otra.

Las azoteas, salvo en los casos de restauración, serán planas y deberán tratarse con materiales cerámicos opacos, baldosa de Pórtland, cemento alisado con juntas formando cuadrados o canto rodado.

En caso de reconstrucción de cubiertas con soluciones documentadas, el sistema constructivo y los materiales deberán ser similares a los originales.

Toda obra arquitectónica deberá complementarse con el acondicionamiento del predio en su totalidad, incluidas las medianeras y la relación con el espacio público.

En todos los casos, en las soluciones de fachadas, el lleno deberá superar al vano en un porcentaje mínimo de 2 a 1, procurando que la proporción y formalización de los vanos respete la predominante en el entorno inmediato, realizando una propuesta de inserción en el tramo.

Artículo 13. De las terminaciones.

Las terminaciones deberán respetar las siguientes características:

a) En todos los paramentos externos nuevos:

-Revoque, pintado a la cal, color blanco o rosado.

b) En todos los paramentos externos existentes.

-Repintado del revoque se hará a la cal color blanco o rosado.

-Repintado de revoque que no tenga impermeabilización hidrófuga, se admitirá pintura impermeable, opaca y de color blanco.

-Símil piedra en su original (mantener).

-Revoque tipo balai con mica, (hidrolavar, mantener sin pintar, impermeabilizante transparente mate).

-Piedra vista (mantener sin pintar).

-Ladrillo visto (mantener sin pintar, pintura a la cal color blanco, impermeabilizante transparente mate).

Artículo 14. De las demoliciones totales o parciales.

Las demoliciones totales o parciales (salvo las aprobadas en la tramitación normal), o casos justificados por razones de seguridad pública, deberán tener el dictamen favorable de la CPCN y la Intendencia de Colonia.

Artículo 15. De las prohibiciones.

Todos los padrones actuales quedan sujetos a la prohibición de fraccionarse o fusionarse con otro u otros.

Queda prohibido el adosamiento de elementos o estructuras fijas o semifijas de cualquier tipo.

Queda prohibida la colocación de aparatos de aire acondicionado, contadores, etc., que alteren la imagen de las edificaciones. Los mismos deberán ubicarse de tal manera que permanezcan ocultos desde la vía pública.

Queda prohibida la subdivisión de edificios con pintura o elementos arquitectónicos que alteren la estructura y/o tipología original del edificio, sean de carácter definitivo o temporal.

Queda prohibida la alteración de vanos cuando estos responden a una característica tipológica preexistente.

Artículo 16. De las referencias.

Los elementos materiales existentes caracterizados, condicionados y valorizados a través del conocimiento histórico, del arquitectónico-urbanístico y el informe Arqueológico", son el referente irrenunciable de toda intervención.

La unidad de intervención y propuesta es el predio empadronado en Catastro, con sus existencias materiales visibles, invisibles y el terreno libre.

Los relevamientos y propuestas se refieren al total del predio, sus linderos, en los aspectos comunes: fachadas, medianeras, servicios, vestigios arqueológicos, etc. y el espacio público inmediato. Se tendrán en cuenta a los efectos de la propuesta las "Observaciones" y "Recomendaciones" que se explicitan con particularidad en el "Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico - Barrio Histórico de la Colonia del Sacramento".

Artículo 17. De la tramitación.

La presentación se realizará en la Sede Técnica del Consejo Ejecutivo Honorario y del Equipo Director del Plan de Gestión del Barrio Histórico de la Colonia del Sacramento,

por nota dirigida al Director General de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación.

Todo trámite tendrá clave de localización y se cumplirá según los requisitos y especificaciones técnicas que la CPCN determine para cada caso. La CPCN, basándose en los informes de los departamentos técnicos, aprobará la actuación solicitada si corresponde.

Una copia de la documentación aprobada se entregará al propietario, a los efectos de ser presentada en la Dirección de Arquitectura de la Intendencia de Colonia, con los requerimientos que ésta exige para todo permiso de construcción.

No se podrán iniciar obras hasta que dicho permiso esté otorgado.

Cuando el proponente se presenta con una propuesta que difiere de las recomendaciones arquitectónicas previstas en estas medidas cautelares, será estudiada con la singularidad que requiera, debiendo ser aprobada, antes de ser recibida por la CPCN, por el Equipo Director del Plan de Gestión por unanimidad.-

En la etapa de construcción, la CPCN y la Intendencia de Colonia podrán acceder a la obra a los efectos de verificar el fiel cumplimiento de lo acordado y aprobado.-

La obra deberá tener colocado en lugar visible un cartel de 60 cms. por 80 cms, con el número de Permiso de Construcción de la Intendencia de Colonia, nombre, dirección y teléfono de la Empresa Constructora y del técnico responsable de la misma.

Artículo 18. De la suspensión.

Suspender en su aplicación, la Ordenanza de Edificación del Barrio Histórico de Colonia del Sacramento de 1968 y su Decreto Reglamentario 21/982, exceptuando el artículo 16 de este último que se mantendrá vigente.

Artículo 19. De las sanciones.

Los propietarios y empresarios actuantes que no cumplieran con las disposiciones contenidas en este decreto serán pasibles de las sanciones previstas en el artículo 16 de la Ordenanza de Edificación del Barrio Histórico.

Artículo 20. De la vigencia.

Las presentes medidas cautelares permanecerán vigentes hasta la entrada en vigencia del Plan de Gestión del Barrio Histórico.

NOTA: Artículo **MODIFICADO** por Decreto N° 024/2014.

Artículo 21. De las comunicaciones.

Dar cuenta e insertar el presente Decreto en el registro informático de la Junta Departamental.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental de Colonia, a veintinueve días del mes de julio de dos mil once.

ALFREDO ALVAREZ BOGLIOLO, Presidente.

ESTELA BADÍN, Pro Secretaria.