



Intendencia Municipal
Rosario

REGISTRO DE CONVENIOS
Decreto N° 1437/2013



Convenio N°06.....
Fecha 25.9.13 al Folio 13/17 Tomo 1
Municipalidad de Rosario.
Secretaría de Gobierno - Dirección Gral. de Gobierno.

CONVENIO
Ordenanza N° 7837

UBICACION DEL INMUEBLE: MORENO N° 477/95
N° Identificadorio catalogación: 01057027
Categoría: B.2.1
Grado de Protección: 2 b
PROPIETARIO/S: FIDEICOMISO URQUIZA Y MORENO
PROFESIONAL/ES: ARQ. VALENTIN G. CARRASCO.

Entre la **MUNICIPALIDAD DE ROSARIO**, representada en este acto por su Intendente Municipal la Bq. Mónica Feín cuya firma refrenda el Secretario de Planeamiento, Arq. Pablo Barese y el Secretario de Gobierno, Sr. Fernando Asegurado, denominada en adelante LA MUNICIPALIDAD, por una parte y por la otra el **FIDEICOMISO URQUIZA Y MORENO** representada en este acto por el Señor Bruno Fabián Carrasco en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso propietario del inmueble ubicado en calle Moreno 447/495, denominado en adelante EL PROPIETARIO, se acuerda en celebrar el presente Convenio en el marco de lo dispuesto por Ordenanza N° 7837 y en consonancia con el Decreto N° 39.657 del Concejo Municipal que autoriza la firma del presente, el que se regirá por las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: En virtud de la presentación realizada mediante Expte. N° 4.774-C-11 en el cual se solicita Viabilidad Patrimonial para la obra a realizarse en el inmueble ubicado en calle Moreno 477/495, empadronado catastralmente en la Sección 1ª, Manzana 57, Gráfico 27 y teniendo en cuenta el informe de la Secretaría de Planeamiento en el cual se concluye que corresponde la aplicación de la Ordenanza N° 7.837 por tratarse de un inmueble incluido en el Area de Protección Histórica N° 9 "Esquina Urquiza y Moreno" y en el Inventario y Catalogación de Edificios y Sitios del Area Central de Rosario Grado de Protección 2b, cuya intervención excede las pautas establecidas por la Ordenanza N° 8245, se acuerdan celebrar el presente Convenio Urbanístico según lo establecido en el Artículo 1º de la Ordenanza N° 7.837.--

SEGUNDA: EL PROPIETARIO se compromete a restaurar y revalorizar el inmueble de acuerdo a los criterios y especificaciones técnicas establecidos en el Anexo I que forma parte del presente.-----

TERCERA: LA MUNICIPALIDAD autoriza la ejecución del proyecto presentado según los planos que como Anexo II forma parte del presente y se firma por separado, correspondiendo a las fojas 47 y 48 del Expte. N° 4.774-C-11.-----

CUARTA: No podrán realizarse modificaciones a lo establecido por este Convenio. El propietario a su vez, declara conocer y acepta en este acto que, en el supuesto de ser necesarias modificaciones al proyecto, sólo serán admitidas y aprobadas por la Secretaria de Planeamiento aquellas que sin alterar sustancialmente el mismo, sean compatibles con la política de preservación que se impulsa-----

QUINTA: El cumplimiento de las obligaciones asumidas por EL PROPIETARIO será condición necesaria para el otorgamiento del Final de Obras por parte de LA MUNICIPALIDAD, dándose por decaído el presente en el supuesto de incumplir las obligaciones a su cargo-----

SEXTA: El PROPIETARIO se compromete a iniciar las obras en el plazo de 1 (UNO) año desde la suscripción del Convenio, bajo apercibimiento de dar por decaído el mismo. -----

SEPTIMA: EL PROPIETARIO renuncia expresamente en este acto a efectuar reclamo extrajudicial y/o judicial alguno contra LA MUNICIPALIDAD por ningún concepto y/o cuestión relacionada con este Convenio. -----

OCTAVA: Se transcribe a continuación el artículo 18 de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 2756, el que forma parte del presente acuerdo: "Cuando la Municipalidad fuera condenada al pago de una deuda cualquiera, la corporación arbitrará dentro del término de seis meses siguientes a la notificación de la sentencia respectiva, la forma de verificar el pago. Esta prescripción formará parte integrante, bajo pena de nulidad, de todo acto o contrato que las autoridades comunales celebren en representación del Municipio, y deberá ser transcripta en toda escritura pública o contrato que se celebre con particulares. -----

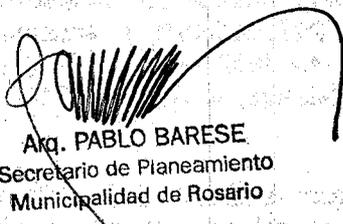
Arq. Ma. Laura Fernandez
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Patrimonio

NOVENA: La Resolución N° 184/82 forma parte del presente "Visto que resulta necesario proveer lo pertinente, a fin de que en todo contrato en el cual participe esta Municipalidad, conste el domicilio real de la contraparte, se resuelve: 1- En todos los contratos en los cuales esta Municipalidad sea parte, deberá colocarse el domicilio real de la contraparte. Cuando se tratara de sociedades, además deberá colocarse con indicación de sus titulares, el domicilio real de los socios solidarios. 2- Mientras subsistan los efectos contractuales, todo cambio de domicilio deberá notificarse por escrito a la repartición correspondiente, según el contrato que se trate. Si así no lo hiciera toda notificación efectuada al domicilio denunciado en el contrato, surtirá total efecto. 3- Esta resolución deberá insertarse obligatoriamente en todo contrato, como parte integrante del mismo. 4- Insertar por la Subsecretaría de hacienda y con conocimiento de la Contaduría General y la Dirección General de Finanzas, archivar."

DECIMA: A los efectos previstos en la cláusula anterior la Municipalidad de Rosario constituye domicilio en calle Buenos Aires 711 y el Fideicomiso Urquiza y Moreno en Pje. Cardarelli 1641, ambos de la ciudad de Rosario, siendo válidas todas las notificaciones judiciales y/o extrajudiciales que se cursen.

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, firman las partes 3 (TRES) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la ciudad de Rosario, a los 4 días del mes de *setiembre* de 2013.-

Bruno Carlascio
Bruno Carlascio
DNI 21523259


Arg. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dra. MÓNICA FEIN
Intendente
Municipalidad de Rosario


FERNANDO ASEGURADO
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario



ANEXO I

URQUIZA Y MORENO

Obra: restauración de fachada

Objetivos del presente listado:

Restaurar la fachada del edificio, solucionando las patologías que lo afectan y respetando la materialidad original.

Listado de tareas:

Tareas generales:

- Se deberá cumplir con las exigencias de seguridad e higiene de obra de acuerdo a la legislación vigente
- Armado de andamios y vallados reglamentarios.
- Retiro de ménsulas, cables, cañerías y elementos adicionados al frente, que alteran la percepción original.
- Todos los aparatos de aire acondicionado deberán ser retirados y el hueco resultante ser tratado como faltante de revoques.

Tareas particulares:

1-Consolidación de premoldeados y ornamentación.

Se deberá verificar el anclaje de los elementos decorativos al muro. Los que presenten riesgos de desprendimientos deberán ser retirados antes de realizarse la limpieza.

En caso de deficiencias severas, la correspondiente solución deberá ser realizada por un profesional idóneo en el cálculo estructural.

Tareas de consolidación:

- Preconsolidación con consolidantes en vía acuosa: se aplicarán en pequeños sectores separados de la mampostería.
- Aplicación de inyecciones consolidantes en molduras, ménsulas y ornatos: se aplicará si existen fisuras menores.

2-Limpieza de las superficies:

Criterios de limpieza:

La fachada se encuentra actualmente parcialmente pintada, por lo que se retirará dicha capa de pintura recuperando el material de frente original.

Para ello, se procederá a la limpieza por etapas. Se comenzará con un sistema poco agresivo y se irá aumentando la agresividad del método en aquellas zonas que así lo demanden.

Arq. Ma. Laura Fernández
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Zyrene laury

Etapas de limpieza:

a- Retiro de la capa de pintura

- Se retirará la pintura existente en planta baja aplicando gel removedor que se aplicará a brocha, dejándolo actuar. El retiro de las capas sueltas se hará con cepillos de cerdas vegetales o bien de poliuretano. Se insistirá especialmente en ángulos, rincones y molduras. Se realizará luego un enjuague con un nuevo hidrolavado a baja presión. No deberán quedar rastros de pintura.
- Se hidrolavará en caliente para remover los remanentes mínimos de pintura y gel. Los últimos vestigios de pintura se retirarán insistiendo con los productos removedores sobre el sustrato húmedo y caliente.

b- Retiro en ochava para rescatar letrero original "Del Montañés"

Existe debajo de la actual pintura de la ochava un cartel antiguo que deberá rescatarse. Se retirará manualmente la pintura, a cargo de un restaurador u operario especializado. No se hidrolavará a presión, sino con manguera y cepillos blandos.

Descubiertas las letras, se aplicará cuidadosamente el gel en los lugares donde hayan quedado vestigios. No se raspará la superficie de las letras bajo ningún concepto. No deberán quedar rastros de pintura en la ochava.

c- Limpieza por método húmedo

Una vez retirada la pintura y con el material de los paramentos originales a la vista, se realizarán las siguientes tareas:

- Se limpiará la suciedad depositada que haya quedado por debajo de la pintura. Se utilizará agua y jabón neutro. Se utilizarán cepillos de cerdas suaves para retirar las capas de suciedad.
- De ser necesario se limpiarán los organismos y plantas parásitas con biocidas. Aplicados los productos se dejarán actuar, para luego enjuagar con agua a baja presión, evitando manchas.
- Se hidrolavarán las superficies aplicándose agua fría a muy baja presión
- Se limpiarán manualmente las molduras, buñas o lugares de difícil acceso.
- En caso de persistir suciedades en las zonas puntuales más resguardadas como bajo balcones, detalles de cornisas y decoraciones, se aplicarán compresas con pulpa de papel y una solución de limpieza. El enjuague se realizará con agua.

d- Limpieza mecánica (suciedad resistente puntual)

- En caso de persistencia de la costra negra adherida a la superficie, se realizará una limpieza mecánica, con proyección de partículas, con pistolas de aire y microesferas de aluminio. El polvo de aluminio estará siempre seco, a fin de evitar atascamientos en la herramienta.
- **No se realizarán arenados bajo ningún concepto, por ser una intervención abrasiva.**

3. Tratamiento de cornisas

Criterio de intervención:

Se observan humedades de filtración en la cornisa que han provocado desprendimientos puntuales de revoques. Para rehabilitarla se desarrollarán las siguientes tareas:

- Se desmontará la superficie horizontal superior en toda la extensión de la cornisa.

- Una vez descubiertos los ladrillos, se hará una nueva carpeta con pendiente adecuada, que se embutirá en la baranda o mojinete.
- Desde la parte inferior, se tratarán las armaduras degradadas del siguiente modo:

a- Oxidación: en este caso se limpiarán las superficies, se aplicarán dos manos, con pincel, rodillo o soplete, de fondo anticorrosivo epoxi.

b- Corrosión: Si la pérdida es mayor al 10% de la sección se repondrá la armadura por yuxtaposición de nuevas barras o por soldadura de armadura adicional.

- Se aplicará un nuevo revoque de cemento para cubrir las armaduras, y luego el enlucido final de acuerdo al ítem "Reposición de Revoques".
- Sobre la nueva carpeta se aplicará una pintura impermeabilizante.

4-Restauración de molduras

Se reconstruirán los sectores irrecuperables o que se hayan afectado por las obras de la cornisa. La reconstrucción se hará mediante moldes plantillados, tomados del original. Entre el elemento existente y el mortero de reparación se aplicará un puente de adherencia y se utilizará un mortero compuesto por cemento, cal y arena, con textura y color igual al original.

Cuando el deterioro sea leve, se limpiará el sector, se aplicará un puente de adherencia y luego un mortero de reparación con textura y color igual al original.

5-Restauración de la ornamentación:

Como criterio se repondrá la ornamentación faltante significativa, necesaria para la lectura de la totalidad de la fachada. La ornamentación de menor significado se restaurará, pero no se repondrán los inexistentes.

- Sellado de fisuras en las decoraciones: se utilizará un adhesivo mezclado con inertes de color similar al revoque original.
- Reparación de los elementos que presentan pérdidas parciales: se limpiarán con cepillos. En caso de recuperarse partes desprendidas se retirarán y las limpiarán manualmente. Se tratarán las armaduras según lo expuesto en el rubro tratamiento de cornisas. Luego se pegarán las partes desprendidas con productos adhesivos epoxi. En caso de faltantes cuyas partes se han perdido se restaurará in situ. Una vez acabada la tarea se podrá aplicar un velado con un enlucido de composición similar al original. Si el material a reponer es de dimensiones importantes se colocarán pernos de acero.
- Reposición de elementos faltantes: Se han detectado faltantes de ménsulas y modillones, en cornisas y balcones. Faltan también los modillones dobles en los capiteles de pilastras y algunas decoraciones aplicadas. Para su replicación, se rescatará la más sana para la construcción de un molde, incluso se reconstruirá con masillas epoxi hasta completar la figura.
- Los balaustres fisurados se considerarán perdidos.
- La realización de los moldes se hará con caucho siliconado, en un contramolde de yeso o resina que impida la deformación en el colado.
- Una vez obtenido el molde se ejecutarán las piezas con arena y cemento Pórtland. Previamente al colado se proveerá cada pieza con una armadura de acero inoxidable.

6-Reparación de revoques

- Mapeos y microfisuras: se sellarán mediante la hidrofugación final.

Arg. Ma. Laura Fernandez

DIRECTORA

Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

Arg. PABLO BARESE

Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

[Firma manuscrita]

- Fisuras menores: serán selladas con adhesivos y material inerte o bien con enlucido. La reparación se terminará mediante la aplicación de esponjas humedecidas para disimular relieves.
- Fisuras de mayor espesor: serán inyectadas con una mezcla de polvo inerte coloreado y un adhesivo. Se terminará la reparación aplicando el enlucido. No quedarán parches de revoque seco en torno a la reparación.
- Grietas estructurales de poca movilidad: se rehabilitarán con llaves amuradas con mortero cementicio. Luego se aplicará en toda la superficie afectada un nuevo revoque, de acuerdo al ítem "Reposición de enlucidos".
- Reposición de enlucidos faltantes: se hará considerando paños enteros, respetando la geometría de la fachada, de modo que no queden "parches". El nuevo material de frente, obtenido por cateos se alisará con frataso de madera y fieltro, la terminación definitiva se ajustará de acuerdo al aspecto del enlucido original.
En aquellos sectores que por su relieve no sea posible aplicar con frataso se ejecutará un velado con el material fluido, aplicado con esponjas o soplete.
- Reparaciones: las reparaciones anteriores emergentes ("parches"), se considerarán como faltantes del revoque.
- Veladuras: Se harán aplicaciones de material del tipo "veladura" sólo cuando deba homogeneizarse el resultado de la restauración, **restringiendo esta tarea sólo a las áreas degradadas o cromáticamente diferentes luego de la restauración.**

7-Restauración de balcón

Los balcones de la fachada presentan generalmente filtraciones que afectan los cielorrasos. Para solucionar estas patologías, se realizarán las siguientes tareas:

Nivel inferior (bajo balcón):

- Se picarán todos los revoques degradados por la humedad de filtración
 - a- Oxidación: en este caso se limpiarán las superficies, se aplicarán dos manos, con pincel, rodillo o soplete, de fondo anticorrosivo epoxi.
 - b- Corrosión: Si la pérdida es mayor al 10% de la sección se repondrá la armadura por yuxtaposición de nuevas barras o por soldadura de armadura adicional.
- Una vez tratadas las armaduras se aplicará un revoque de composición y dosaje similar al original.

Frente de balcones:

- Se tratarán las fisuras y grietas presentes de acuerdo al ítem "Restauración de Revoques".

Nivel superior:

- Se verificará el correcto funcionamiento de los desagües, corrigiendo los defectos.
- Se limpiarán los pisos mediante hidrolavado.
- Se verificará la estabilidad y adherencia de las baldosas retirando las piezas sueltas, limpiándolas de morteros, pastinas y adherencias.

- Se abrirán las juntas utilizando espátulas, punzones y herramientas filosas.
- Se dará una mano de impermeabilización con productos impermeabilizantes "insolubles a seco", a fin de impedir la adherencia de las. Se considerará esta impermeabilización como "primera mano" del tratamiento final.
- Se repastinará toda la superficie del piso. Luego de pastinado y limpio el balcón, se realizará otra mano de impermeabilización masiva final de la superficie.
- Se sellarán totalmente los encuentros del piso con los umbrales, marcos, rejas, embudos y desagües.

8- Restauración de ventanas y puertas de madera

- Los marcos y hojas de madera se tratarán por dentro y por fuera.
- Se retirará la pintura existente dejando la madera en estado crudo.
- Se lijará los marcos, hojas, contramarcos y bota aguas de manera que presenten una superficie lisa.
- Se verificarán los desagües de los marcos. Se verificarán las cajas de bisagra, uniones, etcétera, y se rellenarán con masillas y cola. Las uniones deberán quedar firmes y estables.
- Se retirarán los contramarcos para su lijado, masillado y pintura.
- Se retirarán, de ser posible, las fallebas para su reparación y limpieza.
- Se aplicarán dos manos de impregnantes Lasur como mínimo.
- Se repondrán los herrajes retirados, los cuales deberán estar en perfecto estado de funcionamiento.
- Todos los vidrios rotos o partidos se reemplazarán.
- Se sellarán todos los encuentros entre las aberturas de madera y la mampostería.

9- Restauración de elementos metálicos: celosías, rejas y herrajes originales.

- Se aplicarán removedores para retirar pinturas anteriores.
- Se limpiarán, repararán y/o reemplazarán los mecanismos y herrajes. Las celosías deberán funcionar perfectamente.
- Se lijará las superficies a metal. Retirada la pintura, se lavarán con agua corriente o vapor, se dejará secar y luego se lavará con. Finalmente se sopleteará con aire comprimido. Se recomienda realizar el trabajo en taller.
- Se aplicará masilla al aguarrás, en capas delgadas donde fuera menester.
- Sobre el metal limpio, se hará una aplicación de antióxido de calidad, del tipo epoxi.
- Se aplicará finalmente esmalte sintético de color a definir. Las manos de pintura no serán inferiores a dos capas o hasta cubrir.
- Se pintarán también las tapas de gas y electricidad con un esmalte sintético de un color que no altere la percepción continua del basamento.

10- Restauración de umbrales, revestimientos y antepechos de mármol

- Se sellarán las juntas con mezcla de marmolina y cal. No se utilizarán resinas.
- Se limpiarán las manchas color ocre mediante la aplicación de compresas de arcilla para aclararlas.
- Se rellenarán los huecos con inyecciones de cal, polvo de ladrillos y un pequeño porcentaje de Primal.
- Se aplicarán ceras micro cristalinas para proteger y realzar la terminación de las superficies.

11- Hidrofugación en masa:

- Se aplicará un agente hidrorrepelente sobre los muros limpios de polvo y totalmente secos. Se aplicará sobre toda la superficie mediante soplete (húmedo sobre húmedo). Se aplicarán 3 manos

Arq. M^a. Laura Fernández
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

Arq. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario

Esperanza Laura

como mínimo. Luego de la aplicación y secado se verificará la no absorción de agua. **No se usarán impermeabilizantes.**

12- Protección

- Se aplicará una capa de pintura anti graffiti en el basamento, (muro revocado y revestimientos) hasta 2,00 mt. de altura desde la vereda. Se recomienda su mantenimiento periódico (a cargo del propietario) a fin de mantener la utilidad de la capa.

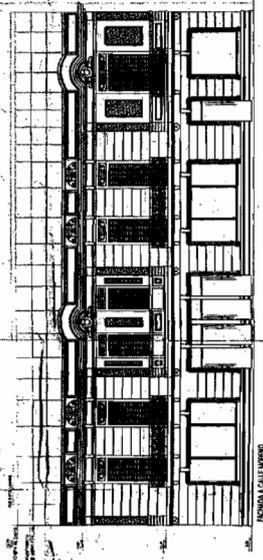
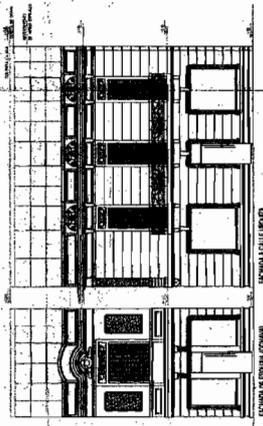
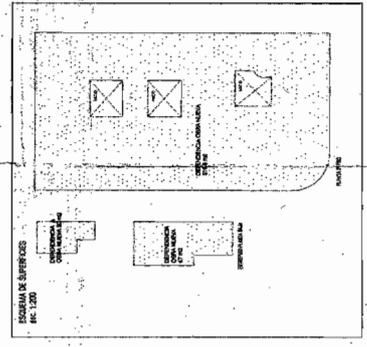
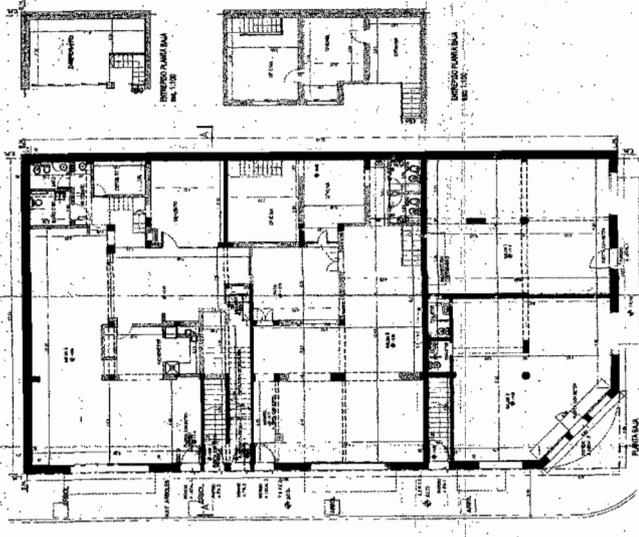
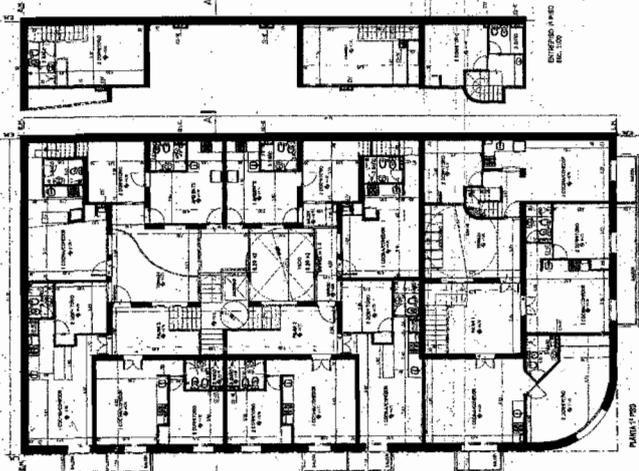
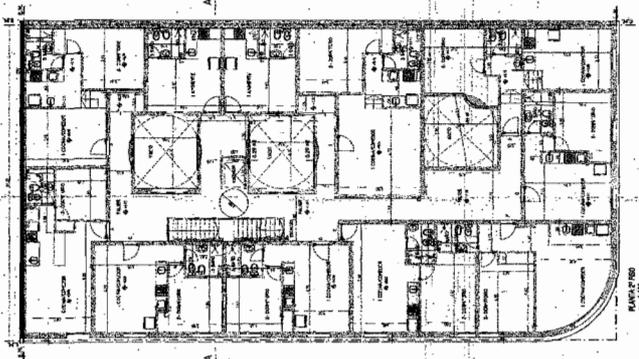
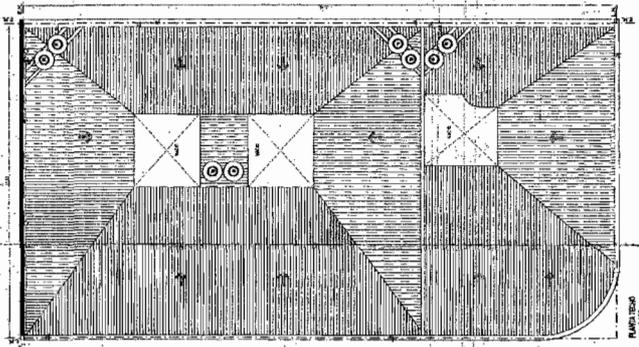
13- Restauración del letrero de la ochava.

El letrero ha sido pintado con pinturas al aceite, lo que implica que su adhesividad al sustrato puede ser dudosa.

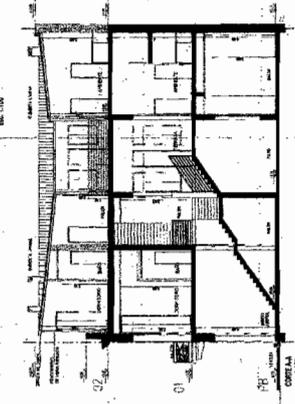
Se verificará por parte del profesional y el Programa, mediante una inspección ocular. Una vez "mapeado" el letrero, el profesional hará una serie de fotografías seriadas de la superficie, a corta distancia, que permita al Programa elaborar un proyecto puntual de restauración para ser realizado por profesionales especializados en este tipo de trabajo. Este abarcará:

- Consolidación de la capa pictórica mediante barnices específicos
- Reintegración de letras y dibujos mediante pinturas acrílicas
- Esbozo o trazado de faltantes
- Recuperación de la capa de color
- Protección final

Una vez restaurado el letrero se aplicará el hidrorrepelente en forma normal, de acuerdo al ítem "Hidrofugación en masa":



ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



COLEGIO PROFESIONAL
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA

MEMORIAL DE TUBERÍAS PARA TUBERÍAS
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA

PROYECTO: ...

FECHA: ...

ELABORADO POR: ...

REVISADO POR: ...

APROBADO POR: ...

... (Detailed technical specifications and notes)

Arg. Ma. Laura Fernandez
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

Arg. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario