



Municipalidad de Rosario

DECRETO Nº 0547

"ROSARIO, Ciudad Autónoma: año I"; 26 de marzo de 2026.-

DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA Y CONSERVACIÓN
Dirección General de Gobierno
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO

Visto

La Ordenanza Nº 10.838-modificatoria de la Ordenanza Nº 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario" y los Decretos Nº 395/2002, 2.708/2008 y 314/2023.

Considerando

Que es facultad del Departamento Ejecutivo reglamentar los procedimientos administrativos necesarios para una adecuada aplicación de las Ordenanzas sancionadas por el Concejo Municipal;

Que la Ordenanza Nº 10.838 ha introducido cambios operativos en el régimen de protección y preservación del patrimonio, incorporando nuevas herramientas orientadas a compatibilizar la preservación patrimonial con los procesos de transformación y crecimiento urbano, lo que torna imprescindible la adopción de nuevos lineamientos;

Que, en tal sentido, resulta necesario establecer parámetros claros dentro del trámite de Viabilidad Patrimonial, sin perjuicio de la evaluación particular de cada caso concreto por parte de las áreas técnicas competentes, a fin de dotar al proceso de revisión de proyectos de obra de lineamientos previsibles que otorguen homogeneidad, seguridad jurídica y celeridad administrativa;

Que los cambios derivados de la normativa reciente requieren precisar los requisitos y condiciones exigibles para la evaluación de los nuevos proyectos que contemplen la incorporación de superficie edificable en altura, conforme a la localización y características de la parcela catalogada;

Que este tipo de proyectos no sólo implica acompañar el crecimiento edilicio y la transformación de la ciudad, sino también preservar los criterios de protección patrimonial, establecer las obligaciones relativas a la intervención y conservación del inmueble, articulando las políticas urbanísticas con las políticas de preservación patrimonial, promoviendo una protección activa del patrimonio construido y, simultáneamente, fomentar su revalorización mediante la aplicación de este instrumento conocido como "la ciudad detrás de la ciudad";

Por todo ello, y en uso de sus atribuciones,

Arq. M. E. Santos
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

Artículo 1º: Trámite de Viabilidad Patrimonial.

Autoridad de Aplicación.

La Secretaría de Planeamiento, a través del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, será la Autoridad de Aplicación del presente decreto, encontrándose facultada para dictar los actos administrativos complementarios que resulten necesarios para su efectiva implementación.

Alcance.

El trámite de Viabilidad Patrimonial será exigible para las intervenciones a realizarse en inmuebles incluidos en el Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario (Ordenanza N° 8.245 y sus modificatorias) que requieran Permiso de Edificación conforme a lo establecido en el Decreto N° 1.261/2024, incluyendo aquellas que contemplen la incorporación de superficie edificable en altura en los términos previstos por la Ordenanza N° 10.838.

En tales supuestos, la Dirección General de Obras Particulares no dará curso a los trámites de Visación Previa, Permiso de Edificación o Registro de Obra, según corresponda, hasta tanto el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio haya otorgado la Viabilidad Patrimonial respectiva.

El otorgamiento de la Viabilidad Patrimonial certifica que el proyecto presentado cumple con las disposiciones en materia de preservación y rehabilitación del patrimonio establecidas en la Ordenanza N° 8.245 y sus modificatorias.

En ningún caso la Viabilidad Patrimonial otorgada implicará autorización para el inicio de trabajos de demolición ni de ejecución de obra nueva, el propietario y el profesional interviniente deberán exclusivamente hacer uso de la misma, como trámite previo, para gestionar los permisos pertinentes ante la Dirección General de Obras Particulares.

Procedimiento General.

I) Inicio del trámite.

A los fines de solicitar la Viabilidad Patrimonial, el trámite deberá iniciarse a través de la página institucional del Municipio www.rosario.gob.ar conforme a los lineamientos establecidos en la normativa de simplificación administrativa vigente.

Iniciado el trámite, el mismo será derivado al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, que tendrá a su cargo el análisis de la intervención proyectada y la aprobación correspondiente.

II) Documentación a presentar.

Toda la documentación deberá incorporarse en formato digital al momento de iniciar la solicitud del trámite de Viabilidad Patrimonial.

1. Documentación legal.

- a) Autorización del propietario para tramitar en su nombre.
- b) Documentación que acredite la personería jurídica y las facultades suficientes, en caso de corresponder.
- c) Certificado catastral municipal.
- d) Certificado urbanístico.

2. Documentación del Proyecto.

a) Copia certificada del Plano de Edificación Anterior otorgada por el Archivo de la Dirección General de Obras Particulares, con firma digital de dicha repartición.

b) Plano de arquitectura, con firma digital del profesional actuante, en el que deberán consignarse todas las intervenciones proyectadas que se pretenden realizar sobre el inmueble catalogado, así como las eventuales ampliaciones.

Asimismo se deberán detallar en el plano las siguientes cuestiones que afectan al inmueble a preservar:

b-1: Estructura: de la ampliación propuesta, en caso de superponerse con la edificación patrimonial a preservar, detallando la localización de las bases, columnas, vigas y losas para evaluar su impacto en los espacios interiores del edificio histórico.

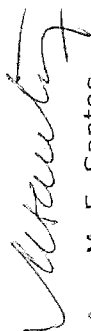
b-2: Localización de medidores: de gas y electricidad para evaluar su impacto en la fachada. Se deberán buscar las soluciones técnicas adecuadas que minimicen el impacto sobre la fachada del edificio histórico, considerando las reglamentaciones particulares de las empresas prestadoras de servicios.

c) Plano de demolición total o parcial, cuando corresponda, con firma digital del profesional interviniente.

d) Cálculo de compensación económica por mayor aprovechamiento de altura: se requerirá cuando se trate de ampliaciones que superen la altura de los Tramos de Preservación en el Área Central o del edificio patrimonial en Áreas AT1 y corredores.

En tales casos, el profesional, deberá calcular la superficie exceptiva correspondiente a los metros cuadrados cubiertos y semicubiertos que excedan las alturas antes mencionadas, acompañando esquemas de superficies y la fórmula de cálculo de compensación económica conforme a la normativa vigente: $\text{Sup. Exceptiva} \times \text{valor del m}^2 \text{ (metro cuadrado) según el rango correspondiente (Ord. N}^\circ \text{ 10.016 y modificatorias)} \times 10\% \text{ (diez por ciento) o } 15\% \text{ (quince por ciento) (Ord. N}^\circ \text{ 10.017 y modificatorias)}$.

e) Imágenes renderizadas exigibles en los casos de ampliaciones que superen la altura del inmueble patrimonial, se deberán acompañar imágenes que permitan evaluar la relación entre el nuevo volumen y el edificio histórico, su percepción desde la vía pública, su vinculación con el entorno y la materialidad propuesta.



Arq. M. E. Santos
DIRECTORA
Prog. de Preservación y
Rehabilitación del Patrimonio

f) Memoria descriptiva del proyecto, en la que deberán detallarse:

- Las tareas de puesta en valor que se realizarán en el inmueble a preservar, tanto en fachada como en interior.
- Las modificaciones proyectadas en los sectores a preservar, especificando las intervenciones propuestas (demoliciones parciales de partes sin valor, sustituciones de revestimientos originales deteriorados, transformaciones de vanos y/o carpinterías en fachada, ejecución de entresijos, etc.);
- las eventuales ampliaciones que se pretendan realizar en el sector posterior del lote, indicando el sistema constructivo a emplear y las medidas de protección del edificio histórico a preservar durante el proceso de obra.

g) Documentación fotográfica del estado actual del inmueble, que incluya:

- Fachada: mostrando altura total del inmueble, el diseño del frente y estado actual de conservación;
- Entorno inmediato: mostrando la relación del inmueble con las edificaciones linderas.
- Interior: mostrando todos los espacios interiores, detallando la información en aquellos sectores que serán transformados.

El recorrido fotográfico deberá estar referenciado en un plano esquemático indicando la correspondencia entre las fotos y los locales para una mejor comprensión de la obra.

III) Evaluación de la solicitud.

Una vez verificada la presentación completa de la documentación exigida, el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio procederá a evaluar la intervención propuesta.

A tal efecto, podrá requerir al profesional interviniente la aclaración, ampliación o corrección de la documentación presentada (tanto gráfica como fotográfica), así como disponer la realización de visitas de obra cuando ello resulte necesario para una adecuada comprensión de la intervención proyectada.

Todas las notificaciones y requerimientos se cursarán exclusivamente a través del Perfil Digital.

Previo a expedirse, el Programa podrá requerir la intervención de la Comisión de Preservación, a fin de que evalúe el proyecto y emita opinión al respecto.

En caso de que la intervención propuesta resulte incompatible con el grado de protección asignado al inmueble o con los criterios de preservación y rehabilitación promovidos por el Municipio, el Programa requerirá la presentación de un nuevo proyecto que encuadre en los principios y lineamientos establecidos en la normativa vigente.

Los proyectos deberán cumplimentar los criterios de preservación y rehabilitación previstos en la Ordenanza N° 8.245 y sus modificatorias, así como respetar la totalidad de la normativa urbanística y edilicia vigente, siendo exclusiva responsabilidad del profesional interviniente el cumplimiento de las disposiciones de las Normas Urbanísticas, el Reglamento de Edificación y demás normativa aplicable.

IV) Otorgamiento de la Viabilidad Patrimonial.

Si el proyecto evaluado resultare compatible con el grado de protección asignado al inmueble y con los criterios de preservación alentados por el Municipio, el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio otorgará la Viabilidad Patrimonial correspondiente en formato digital.

El informe de Viabilidad Patrimonial determinará los sectores del inmueble que deberán conservar su diseño y materialidad original, así como aquellos susceptibles de ser transformados. El Programa elaborará un Listado Técnico de cumplimiento obligatorio, con el objetivo de restaurar y conservar las partes remanentes del edificio patrimonial, dándose curso a la Viabilidad una vez firmado digitalmente por el profesional dicho requisito técnico, que le será remitido en el marco del trámite.

Para la tramitación del Permiso de Edificación, el profesional deberá incorporar al trámite el informe de Viabilidad Patrimonial emitido por el Programa, de conformidad con lo establecido en el apartado 5.6.1 del Decreto N° 1262, que contiene el plano de arquitectura viabilizado. Si en la instancia de solicitud del Permiso de Edificación el proyecto se modifica excediendo lo permitido en la Viabilidad Patrimonial otorgada, deberá tramitarse una nueva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones de rigor correspondientes.

V) Plazo de Vigencia.

La Viabilidad Patrimonial tendrá una validez de un (1) año a partir de la fecha en que fue otorgada para solicitar el correspondiente Permiso de Edificación por ante la Dirección General de Obras Particulares, vencido el cual caducará de pleno derecho y deberá tramitarse una nueva.

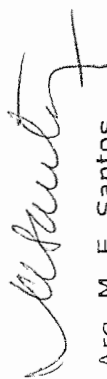
VI) Declaración de inicio de Obra.

El profesional dará aviso al Programa, del inicio efectivo de la obra.

VII) Inspecciones durante el proceso de obra.

Durante el proceso de obra el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio realizará inspecciones al inmueble para verificar que se protegen adecuadamente los sectores y materiales a preservar y restaurar, según lo establecido en la Viabilidad Patrimonial y el Listado de tareas, en ejercicio del poder de contralor en calidad de autoridad de aplicación del presente decreto, empleando las sanciones de rigor correspondientes. En casos de que el proyecto incluya demoliciones parciales en sectores del inmueble catalogado, el profesional interviniente deberá informar al Programa de la ejecución de las mismas a fin que éste verifique la correspondencia con la viabilidad otorgada.

VIII) Obtención del final de obra Patrimonial.



Arq. M. E. Santos

DIRECTORA

Prog. de Preservación y

Rehabilitación del Patrimonio

Particular

Una vez terminada la obra el profesional solicitará al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio una inspección final en la que se verificará el correcto cumplimiento de las condiciones generales del proyecto y del Listado Técnico de restauración oportunamente definido, establecidos en el trámite de Viabilidad Patrimonial. La correcta ejecución de las tareas de restauración es condición resolutoria para el otorgamiento del Final de Obra Patrimonial, requisito previo para la obtención del Final de Obra por parte de la Dirección General de Obras Particulares.

IX) Incumplimiento de las condiciones de la Viabilidad Patrimonial.

Si el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, mediante la pertinente inspección, comprobare la falta de observancia de las condiciones generales del proyecto viabilizado y/o del Listado Técnico de cumplimiento obligatorio, en virtud del art. 9 de la Ordenanza 8.245, adoptará las penalidades establecidas en la normativa vigente.

Asimismo, se aplicarán las sanciones de rigor previstas en la Ordenanza 10.276 "Código de Convivencia Ciudadana de la Ciudad de Rosario", Libro IV, Título VI, Capítulos I, II y IV; arts. 267, 272, 283 ss., cc. y sus modificatorias y/o las que en la materia se dicten; pudiendo incrementarse las multas en hasta un 100% por tratarse de inmuebles con valor patrimonial y sin perjuicio de proceder a la paralización, clausura o demolición de la obra, suspensión en el uso de la firma a profesionales o promoción de las acciones legales, independientemente de la intervención del Concejo Municipal en su competencia propia.

Artículo 2º: Trámite de Aviso de Obra Patrimonial.

Alcance.

El Aviso de Obra es la autorización que se otorga para la realización de tareas de mantenimiento y/o reformas sencillas en construcciones existentes, que no impliquen modificaciones estructurales ni aumento o disminución de superficie.

El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio tendrá a su cargo la evaluación de las intervenciones que, conforme a lo dispuesto en el Decreto N° 1261/2024, requieran Aviso de Obra, así como la ejecución de tabiques divisorios reversibles que no modifiquen la espacialidad del inmueble ni generen espacios interiores estancos, cuando dichas intervenciones se proyecten sobre inmuebles incluidos en el Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario (Ordenanza N° 8.245 y modificatorias).

I) Inicio del trámite.

A los fines de solicitar el Aviso de Obra, el trámite deberá iniciarse a través de la página institucional del Municipio www.rosario.gob.ar conforme a los lineamientos establecidos en la normativa de simplificación administrativa vigente.

Iniciado el trámite, el mismo será derivado al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, que tendrá a su cargo el análisis de la intervención proyectada y la aprobación correspondiente.

II) Documentación a presentar

- a) Registro fotográfico de los sectores a intervenir.
- b) Plano de distribución.

En caso de modificaciones de espacios interiores mediante tabiques divisorios, deberá acompañarse:

- cortes interiores que permitan visualizar la altura de los tabiques y su relación con el espacio interior;
- especificaciones técnicas relativas a la altura de los tabiques y al sistema de fijación, el cual no podrá afectar elementos interiores considerados de valor patrimonial.

- d) En caso de intervenciones en fachada, se deberá especificar la materialidad existente del frente (pintura o material de terminación) y de las características de la intervención propuesta.

III) Evaluación de la solicitud.

El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio podrá requerir al solicitante información aclaratoria, ya sea descriptiva, gráfica o fotográfica, así como disponer la realización de una visita de obra cuando ello resulte necesario para una adecuada comprensión de la intervención.

Analizada la solicitud, el Programa emitirá un informe convalidando las tareas descriptas, siempre que las mismas se ajusten a lo dispuesto por el Reglamento de Edificación y a los criterios de preservación patrimonial promovidos por el Municipio.

IV) Otorgamiento del Aviso de Obra.

Aprobadas las tareas por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, el trámite será derivado a la Dirección General de Obras Particulares, para su finalización con el otorgamiento del Aviso de Obra correspondiente.

V) Vigencia.

El Aviso de Obra tendrá una validez de ciento ochenta (180) días corridos a partir de su otorgamiento, renovables por igual período, conforme a lo dispuesto por el Decreto N° 1261/2024.

Artículo 3º: Dése a la Dirección General de Gobierno, insértese, comuníquese y publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal.-

Arq. EDUARDO BRESSAN
Secretario de Obras Públicas
A/C Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Rosario



Lic. SEBASTIAN P. CHALE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario