



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 10.838)

Concejo Municipal

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno, han tomado en consideración el Mensaje N° 106/SP/2025 IG, el cual expresa:

"Visto: La Ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario" y la necesidad de sostener políticas públicas que hagan sustentable al patrimonio y a su vez resulten acciones dinamizadoras del desarrollo de la ciudad, y

Considerando: Que, el patrimonio arquitectónico es uno de los testigos fundamentales de la trayectoria histórica y de la identidad de una sociedad; y los bienes que lo integran constituyen una herencia insustituible que hay que transmitir en las mejores condiciones a las generaciones futuras.

Que, en este sentido los Catálogos de Protección del Patrimonio son los instrumentos adecuados para salvaguardar este legado.

Que, es evidente que la ciudad se va modificando a través del tiempo y que esta transformación se debe analizar en cada contexto histórico, valorando la estructura pre-existente, evaluando sus potencialidades y posibilidades de adaptación a nuevos usos acordes a la vida contemporánea.

Que, la preservación del patrimonio debe establecer estrategias de rehabilitación adaptativa frente a la obsolescencia funcional que se produce cuando un edificio o sitio deja de cumplir la función para la que fue desarrollado.

Que, la mejor forma de conservar un edificio de manera sostenible es mantenerlo en uso, sea respetando el destino original o asignándole uno nuevo para alargar su vida útil y paliar la falta de mantenimiento en fases de subutilización y abandono.

Que, desde una perspectiva de sustentabilidad, la conservación de edificaciones existentes permite preservar la energía incorporada en la producción de materiales y procesos constructivos, evitando así el consumo adicional de recursos que implicaría una demolición prematura y una nueva construcción.

Que, la ciudad de Rosario se caracteriza por un proceso de desarrollo heterogéneo, construido parcela a parcela, cuyo resultado es la diversidad morfológica y el patrimonio arquitectónico es parte de esta heterogeneidad.

Que, el Área Central concentra la mayor parte de los inmuebles catalogados y ofrece una amplia variedad de servicios, pero presenta también el

desafío de revertir su deterioro y el proceso de descentralización que ha dejado como consecuencia sectores degradados, en los que el uso residencial prácticamente ha desaparecido con el consiguiente aumento de la inseguridad y el vandalismo.

Que, fortalecer la presencia de vecinos a través de la creación de nueva vivienda es un modo eficaz de revertir estos procesos a la vez que fortalece la densificación del Área Central.

Que, en este sentido el Patrimonio constituye una oportunidad ya que su rehabilitación y reconversión funcional permite recalificar vastos sectores a partir de políticas públicas que promuevan la preservación junto a la necesaria adaptación.

Que, el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio lleva adelante las políticas antes mencionadas, evaluando los proyectos presentados en relación a la preservación del bien catalogado y su relación con el entorno, en el marco del trámite de Viabilidad Patrimonial.

Que, tras diecisiete años de aprobada las Ordenanzas N° 8.245 las Viabilidades tramitadas refieren mayoritariamente a edificios catalogados con Protección Directa Parcial, correspondientes al Grado 2.

Que, a partir de la experiencia acumulada en la gestión de estos trámites surge la necesidad de simplificarlos y agilizarlos, ajustando algunos criterios en pos de estimular las intervenciones en los inmuebles catalogados, garantizando así su sustentabilidad y puesta en valor.

Que, la ampliación de superficie es una demanda recurrente en la adaptación a nuevos usos y admitirla en parcelas catalogadas Grado 2 (Protección Directa Parcial), sin comprometer la conservación de las partes de valor de los edificios patrimoniales, es dar respuesta a la realidad y previsibilidad a la norma, convirtiendo una intervención exceptiva en una reglamentaria, simplificando el trámite al reducir el número de excepciones que deberán ser remitidas al Concejo Municipal a la vez que se establece una relación más eficiente entre la política de preservación y los instrumentos que la regulan, haciendo más sustentable la política de preservación.

Que, incorporar la ampliación de superficie en el Grado 2 democratiza una posibilidad de intervención a la que actualmente sólo acceden quienes conocen la existencia de la Ordenanza N° 7.837, que habilita la suscripción de Convenios Urbanísticos para resolver proyectos que exceden la normativa vigente y tienen los recursos económicos y el tiempo para contratar profesionales que desarrollen estos proyectos exceptivos.

Que, la ampliación de superficie, articulando morfológicamente las nuevas construcciones con el inmueble a preservar y con el entorno urbano es un criterio ya probado en los numerosos Convenios Urbanísticos remitidos y aprobados por el Concejo Municipal, demostrándose que esta estrategia es capaz de conjugar con buenos resultados las demandas de refuncionalización y crecimiento con las de preservación.

Que, la incorporación de nuevas construcciones por detrás del volumen patrimonial generará una "nueva ciudad contemporánea" recedida de la "ciudad histórica", conservando sus valores morfológicos y estilísticos hacia el espacio de la calle.

Que, la preservación de un volumen patrimonial como unidad histórica por delante de la parcela es coherente con el espíritu de la catalogación que definió el valor de los inmuebles y de las unidades morfológicas, como los Tramos de Preservación y Áreas de Protección Históricas (APH), a partir de su aporte singular a la configuración del frente urbano.

Que, siendo las fachadas y la escala de los edificios catalogados lo que el conjunto de la sociedad percibe y disfruta de los edificios protegidos, la incorporación de nuevas superficies en el interior de la parcela no alteraría esta percepción.

Que, así como es necesario actualizar las posibilidades de intervención en los edificios de valor patrimonial es necesario también actualizar el Inventario para fortalecer los edificios singulares Grado 1, los Tramos de Preservación y APH, y corregir algunas distorsiones.

Que, en este sentido resulta innecesario sostener la Protección Indirecta 3b, (Protección de entorno), en los lotes internos que integran Tramos de Preservación, ya que la Ordenanza N° 9.400 fijó alturas máximas para dichos lotes, compatibles con la preservación de los Tramos que integran.

Que, asimismo, la protección indirecta grado 3c ("Protección de Paisaje"), admite para estas construcciones la demolición total. Sin embargo, en caso de incorporarse a proyectos de recuperación la norma permite celebrar Anteproyectos de Convenios Urbanísticos sujetos a la aprobación del Concejo. Dado que en la práctica las intervenciones propuestas para estos casos siempre han planteado la sustitución total reemplazando la edificación existente por una nueva construcción sujeta a los indicadores del área, resulta ineficiente mantener este grado de protección".

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

MODIFICATORIA ORDENANZA N° 8.245 "INVENTARIO Y CATALOGACIÓN DE BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE ROSARIO"

Artículo 1°.- Sustitúyase el Artículo 6° Capítulo III "Inventario y Catálogo" de la Ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"Art. 6. Grados de Protección y posibilidades de intervención.

6.1. Grados de Protección: *Establecen las posibilidades de intervención en los inmuebles catalogados según su Valor Patrimonial. Comprenden distintas situaciones: desde la protección integral del bien a la protección parcial, ponderando sus características tipológicas, sus partes distintivas, la preservación de la envolvente, de los espacios interiores y de los elementos de valor patrimonial. Se establecen dos tipos de protección de los bienes catalogados: Directa o Indirecta.*

6.2. Protección Directa Integral (de todo el objeto).

Grado 1: *Edificios o conjunto de edificios sujetos a la preservación total de la construcción histórica. Se deberán preservar las fachadas, sus elementos*

compositivos y decorativos, el orden tipológico y todas las partes de valor exterior e interior, previéndose la aplicación de criterios de restauración rigurosos y la ejecución de las tareas de puesta en valor con mano de obra calificada.

Según el dominio de estos inmuebles se establecen dos subgrados:

Grado 1.1: inmuebles públicos pertenecientes al estado nacional, provincial o municipal.

Grado 1.2: inmuebles privados.

6.2.1. Posibilidades de intervención (GRADO 1): En todos los casos las acciones de preservación y transformación se enmarcarán en el trámite de Viabilidad Patrimonial que se debe presentar ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio que evaluará en cada proyecto la relación entre la intervención propuesta y el inmueble a preservar.

Se admiten intervenciones en el interior del edificio que no alteren el orden tipológico y revaloricen las partes de valor artístico-arquitectónico. Se admite la modificación de usos según su compatibilidad con el edificio a preservar y los usos permitidos en el sector. No se admiten ampliaciones de superficie en ningún sector de la parcela. Las intervenciones en estas parcelas deberán cumplimentar con las disposiciones de la presente Ordenanza, Normas Urbanísticas y Reglamento de Edificación.

6.3. Protección Directa Parcial (sobre parte del objeto).

Grado 2: Edificios o conjunto de edificios sujetos a la preservación de la envolvente, su composición espacial-tipológica y todas aquellas partes y elementos exteriores e interiores, considerados constitutivos del valor patrimonial. Se admiten intervenciones en el interior del edificio que no alteren el orden tipológico y revaloricen las partes de valor artístico-arquitectónico.

Se admite la modificación de usos según su compatibilidad con el edificio a preservar y los usos permitidos en el sector. Se admiten ampliaciones de superficie. Según la localización de estos inmuebles se establecen dos subgrados:

Grado 2.1: inmuebles pertenecientes al Área Central, Anillos y Cordones Perimetrales, quedando exceptuados los pertenecientes a Área de Protección Histórica (APH) por fuera del Área Central.

Grado 2.2: inmuebles pertenecientes a APH por fuera del Área Central.

6.3.1. Posibilidades de intervención (GRADO 2): En todos los casos las acciones de preservación y transformación se enmarcarán en el trámite de Viabilidad Patrimonial que se debe presentar ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio que evaluará en cada proyecto la relación entre la intervención propuesta y el inmueble a preservar. La edificación que eventualmente se incorpore en las parcelas catalogadas deberá cumplimentar con las disposiciones de la presente Ordenanza, Normas Urbanísticas y Reglamento de Edificación. El cumplimiento de cocheras establecido en la Ordenanza N° 10.673 no será exigible en los inmuebles Grado 2, siendo una opción de proyecto que el Programa considerará cuando la modificación de la fachada y del interior no afecte partes de valor del inmueble catalogado y garantice su preservación.

Se admiten las siguientes intervenciones:

6.3.1.1. Intervenciones en la envolvente:

En ambos subgrados 2.1 y 2.2 se deberán preservar la composición y materialidad de las fachadas. El cambio eventual de carpinterías y la modificación de vanos estarán sujetos a las particularidades del diseño y para ser admitidos

deberá revalorizar el edificio y no alterar la unidad compositiva del frente, elementos decorativos o revestimientos originales, que definen su carácter. En caso de edificios colectivos, las intervenciones en fachada deberán plantearse de modo integral, respetando todas las unidades que componen el proyecto original.

El tratamiento del muro dependerá del acabado existente: si el frente conserva el revoque original se deberá preservar dicha materialidad, sólo se admitirán intervenciones de limpieza, consolidación, restauración (con revoques de la misma composición y color) y protección de las superficies. Si la fachada se encuentra pintada podrá continuarse con este acabado. El color de la pintura deberá remitir al del revoque original, determinado por cateo.

6.3.1.2. Intervenciones en el interior:

En ambos subgrados 2.1 y 2.2 se permite la alteración del orden distributivo realizando una intervención que tenga en cuenta las condiciones tipológicas y espaciales originales que dan carácter al edificio. Podrán efectuarse demoliciones parciales de partes sin valor o de muros para la unificación de espacios. Estas demoliciones deberán ser evaluadas y aprobadas por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio.

En los sectores que se preserven se deberán conservar y poner en valor los materiales originales que aún existan: pisos, vitrales, cielorrasos, revestimientos, escaleras, etc.

Se permite el incremento de la superficie edificada dentro del contenedor existente (entrepisos). Estas ampliaciones sólo se admitirán en sectores cuyas características espaciales y materiales admitan esta intervención sin alterar el valor patrimonial del edificio histórico. Los entrepisos podrán modificar carpinterías originales, siempre que se preserve la composición original de la fachada.

Se admitirá exceptivamente que estos entrepisos no cumplimenten la altura mínima establecida para locales habitables pudiendo tener un mínimo de dos con veinte (2,20) metros de altura libre para los locales sin importar la categoría. Asimismo estos entrepisos podrán iluminar y ventilar a través de las carpinterías originales, aunque las mismas no cumplan con las exigencias de iluminación y ventilación establecidas en el Reglamento de Edificación.

6.3.1.3. Ampliaciones sobre el cuerpo patrimonial:

En ambos subgrados 2.1 y 2.2 se admite el agregado de superficie por encima de la última losa existente. Estas ampliaciones podrán crecer como máximo tres (3) metros (un nivel).

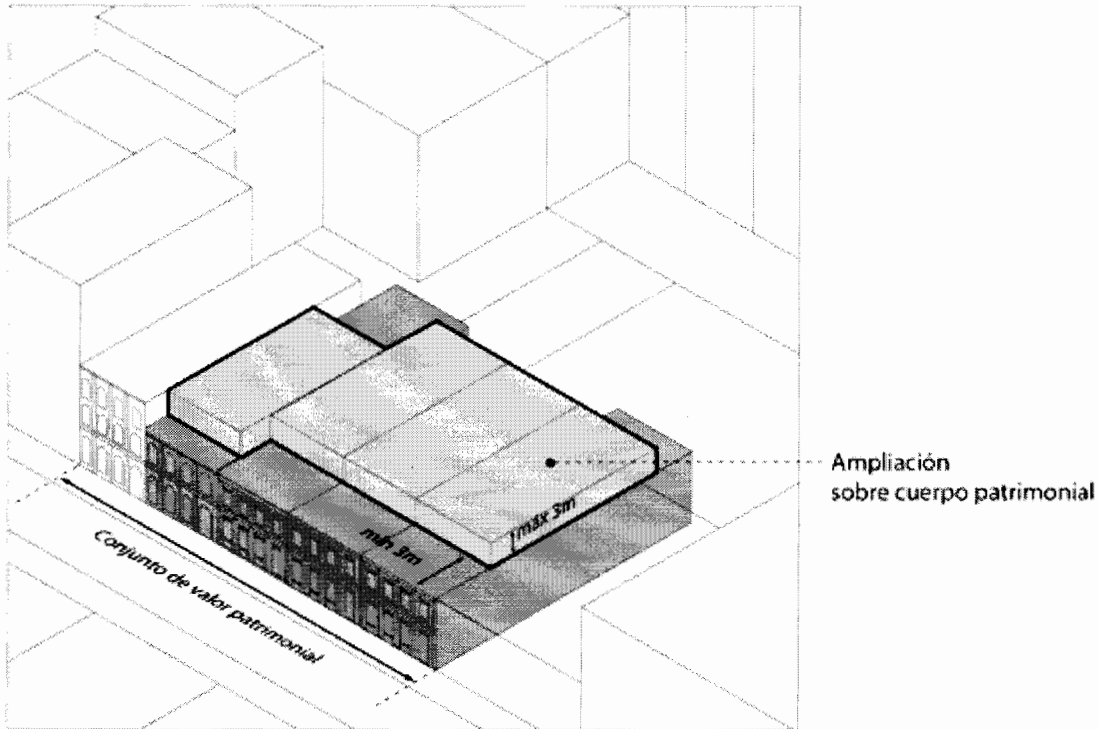
En todos los casos las ampliaciones deberán proyectarse recedidas del frente para minimizar su impacto sobre el edificio patrimonial y su percepción desde la vía pública. Este retiro tendrá una profundidad mínima de tres (3) metros respecto del filo exterior del muro de fachada y no podrá ser invadido con salientes ni balcones. Los locales que ventilen e iluminen a este retiro serán considerados frentistas y no estarán sujetos al cálculo de patio.

La estructura portante de la ampliación deberá respetar la modulación estructural (muros de carga) del edificio histórico, preservando sus espacios de valor que no podrán ser invadidos con columnas.

Asimismo se deberán preservar el lenguaje de la fachada y del contrafrente, las características tipológicas del edificio histórico, el diseño de los espacios y partes de valor y la percepción del edificio patrimonial como unidad morfológica,

diferenciando la construcción original de las intervenciones proyectadas, para evidenciar la contemporaneidad de la ampliación. (GRÁFICO 1).

GRÁFICO 1



6.3.1.4. Ampliaciones en la parcela, por detrás del cuerpo patrimonial:

Se admiten ampliaciones en el sector posterior de la parcela, considerando la superficie no construida y/o la que se pueda liberar a partir de demoliciones parciales de partes sin valor original que deberán ser evaluadas y aprobadas por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio en el marco del trámite de Viabilidad Patrimonial.

Las ampliaciones se desarrollarán por detrás del cuerpo patrimonial a preservar, cuya conservación se deberá asegurar durante el proceso de obra. La nueva edificación se recederá del frente generando un retiro cuya profundidad será determinada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio y estará condicionada por la preservación de todas las partes de valor de la edificación histórica, considerando las características tipológicas, espaciales y materiales que definen su carácter. La profundidad mínima del retiro exigible estará determinada por el primer muro portante paralelo a la fachada del edificio patrimonial, correspondiente al local frentista, el cual no podrá ser inferior a tres (3) metros. Este retiro no podrá ser invadido con salientes ni balcones y no estará sujeto al cálculo de patio debido a que los locales que iluminen y ventilen al mismo serán considerados frentistas a la vía pública.

La intervención deberá articular el cuerpo patrimonial con la nueva edificación a partir de un lenguaje y materialidad de contraste que dé como resultado un proyecto heterogéneo que vincule a la ciudad histórica con la ciudad contemporánea. Además de la preservación del interior se deberá conservar el diseño y materialidad de la fachada y la totalidad de la envolvente en el caso de las construcciones exentas. Asimismo las nuevas edificaciones que se desarrollen en el

interior de la parcela deberán garantizar la preservación del patrimonio ambiental (arboleda existente significativa).

6.3.1.4.1. Indicadores que regulan las ampliaciones en la parcela:

En ambos subgrados 2.1 y 2.2 las ampliaciones admitidas estarán reguladas por la aplicación de los siguientes indicadores:

A. F.O.S (Factor de ocupación del suelo): para ambas subgrados 2.1 y 2.2 se deberá respetar el factor establecido en cada área.

B. Potencial de altura: para ambas subgrados 2.1 y 2.2 se deberá respetar lo establecido en el Art. 6.3.2. (GRÁFICO 2 y 3).

GRÁFICO 2

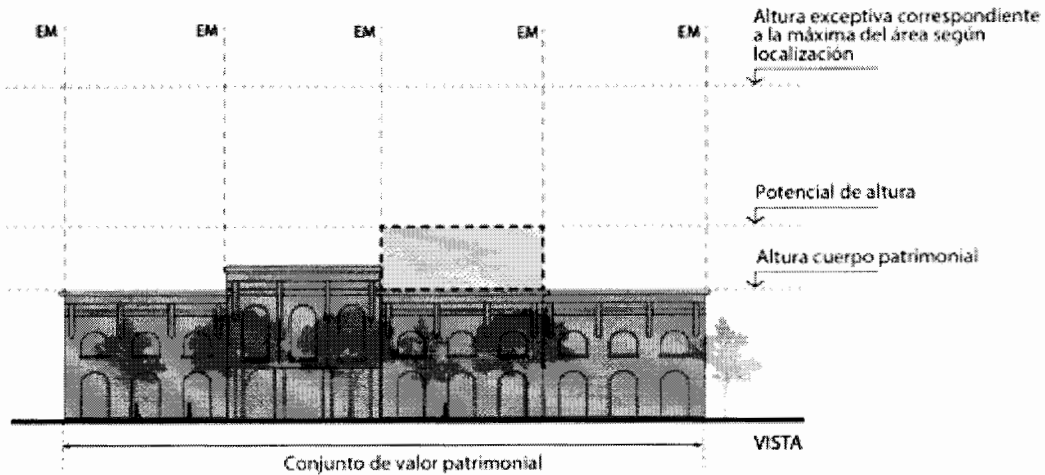
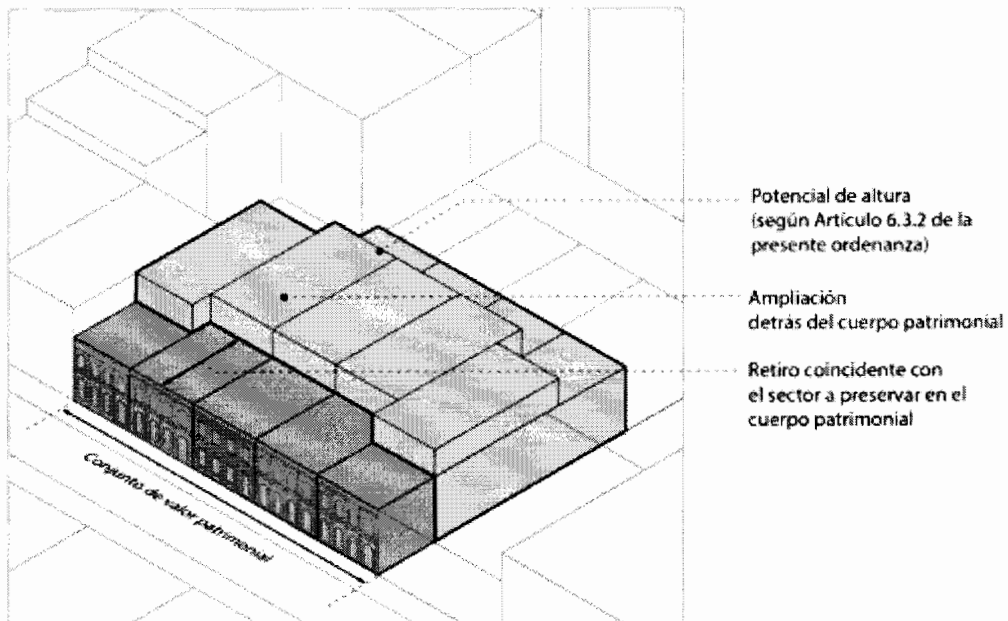


GRÁFICO 3



6.3.1.4.2. Altura excepcional en parcelas Grado 2.1:

Las ampliaciones en el sector posterior podrán superar el potencial de altura establecido en el Art. 6.3.2 y alcanzar excepcionalmente la altura del Área General (Área Central), Área de Tejido o Corredores según la localización de la parcela,

cumplimentando el F.O.S. del área, y las condiciones de preservación y retiro descriptos en el Art. 6.3.1.4.

El volumen que se sobreeleva por detrás del edificio patrimonial podrá tener una profundidad máxima de veinticinco (25) metros en el Área Central y Primer Anillo o de veinte (20) metros en el resto de la ciudad. Esta profundidad será medida desde el límite posterior del cuerpo a preservar. Una vez materializada dicha profundidad máxima el nuevo volumen recuperará el potencial de altura de la parcela según lo establecido en el Art. 6.3.2. (GRÁFICO 4 y 5).

GRÁFICO 4

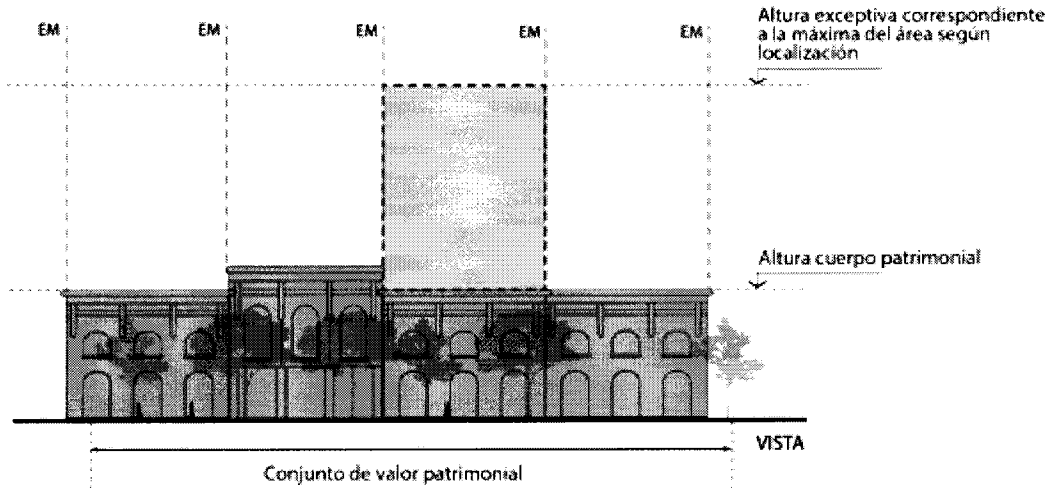
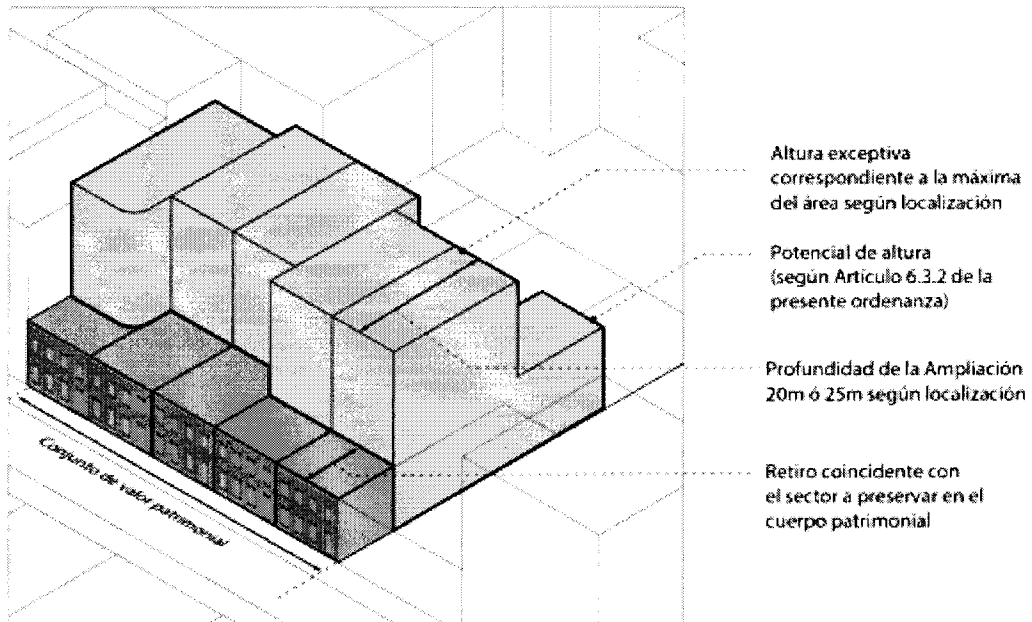


GRÁFICO 5



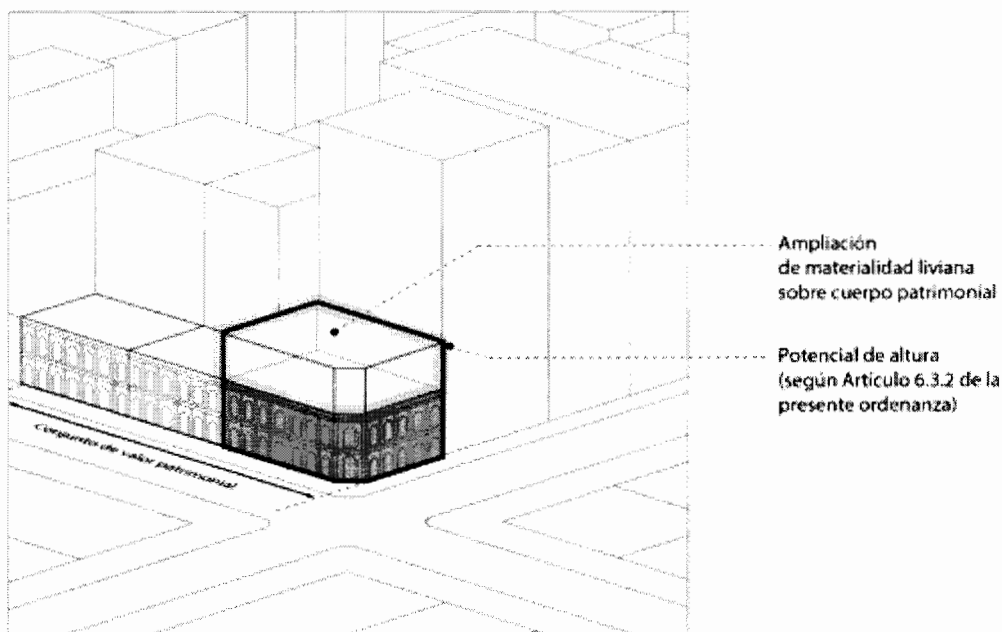
6.3.1.5. Ampliaciones sobre el cuerpo patrimonial en parcelas Grado 2.1 en esquinas de hasta trecientos (300) metros cuadrados de superficie o en parcelas con un solo frente de hasta quince (15) metros de profundidad.

En estas parcelas cuyas dimensiones dificultan la materialización del retiro descrito en el Art. 6.3.1.4 se admitirán ampliaciones sobre el cuerpo patrimonial que podrán desarrollarse hasta la línea de fachada según las siguientes condiciones:

6.3.1.5.1. Ampliaciones sobre el cuerpo patrimonial hasta el potencial de altura establecido en el Art. 6.3.2.

La nueva construcción podrá enrasar con la línea de fachada sólo si se ejecuta con materiales livianos que contrasten con el lenguaje de la fachada histórica. (GRÁFICO 6).

GRÁFICO 6



6.3.1.5.2. Ampliaciones exceptivas sobre el cuerpo patrimonial que superen el potencial de altura establecido en el Art. 6.3.2.

La ampliación sobre el cuerpo patrimonial deberá respetar un retiro mínimo de tres (3) metros desde cada línea de edificación.

En todos los casos la nueva estructura portante deberá respetar la modulación estructural del edificio histórico (muros portantes), preservando sus espacios de valor que no podrán ser invadidos con columnas.

Estas ampliaciones podrán superar el potencial de altura y alcanzar exceptivamente la altura del Área General (Área Central), Área de Tejido o Corredores según la localización de la parcela o articular con los volúmenes linderos en los casos en que éstos sobrepasen la altura del área donde se encuentre la parcela catalogada.

Estos casos requerirán de una Visación Previa por parte del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio antes de presentar la tramitación formal de la Viabilidad Patrimonial.

6.3.2. Potencial de altura: el potencial de altura de la parcela catalogada Grado 2 está regulado por la altura del edificio patrimonial, la del Tramo de Preservación o la del APH donde se encuentre, según los subgrados 2.1 y 2.2 antes definidos.

A. Grado 2.1

Área Central; la altura máxima catorce con cincuenta (14.50) metros (PB y cuatro niveles), según lo establecido para los Tramos de Preservación (Ord. N° 8.243); Primer Anillo, Segundo Anillo y Cordones Perimetrales: la altura máxima está determinada por la altura edificada en el inmueble patrimonial.

B. Grado 2.2

La altura máxima está determinada por la altura de cada APH.

6.3.3. Pago de Compensación por mayor aprovechamiento de altura:

La edificación que se eleva por detrás del cuerpo patrimonial (Ampliación en parcela) deberá efectivizar el pago por mayor aprovechamiento de altura, considerando el diferencial entre el potencial de altura del lote catalogado y la altura máxima correspondiente al área donde se encuentre.

El monto a pagar variará en función del porcentaje que se preserve del edificio patrimonial, según el siguiente esquema:

Si se preserva completamente el inmueble se eximirá del pago de la compensación económica.

Si se preserva parcialmente se descontará del pago el porcentaje que efectivamente se conserve, en relación a la superficie construida del inmueble. La definición del monto a pagar se determinará en el marco del trámite de Viabilidad Patrimonial.

La contribución será liquidada a razón de un 10% del precio base por metro cuadrado y en un todo conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.016, sus modificatorias o la que en el futuro la reemplace computándose a tal efecto el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

Art. 6.4. Protección Indirecta Grado 3 (parcelas sujetas a la preservación del entorno patrimonial).

Grado 3: Edificios susceptibles de demolición total. En estas parcelas se puede incorporar nueva edificación cuya altura, por integrar un conjunto de valor patrimonial, se determinará en relación a las edificaciones catalogadas linderas.

Si el lote pertenece a un Área de Protección Histórica la nueva construcción deberá respetar los lineamientos compositivos, la volumetría y la altura de los distintos conjuntos edilicios de valor patrimonial presentes en cada APH.

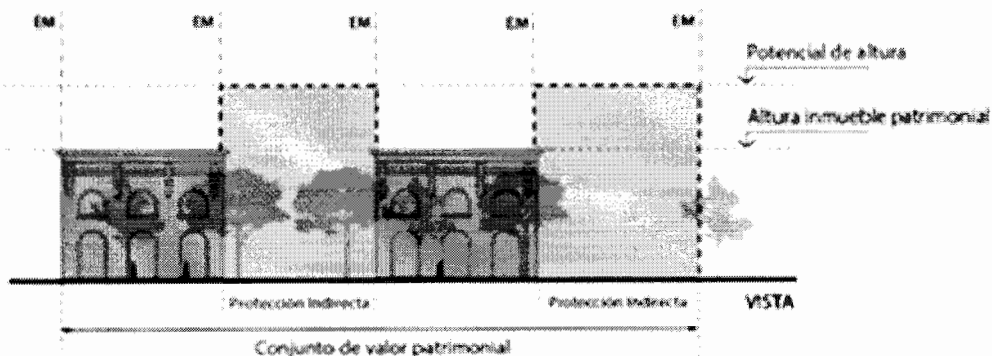
6.4.1. Posibilidades de Intervención: En todos los casos los proyectos se enmarcarán en el trámite de Viabilidad Patrimonial que se debe presentar ante el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio que evaluará la relación entre la nueva edificación propuesta y el entorno patrimonial.

La nueva edificación que se incorpore en estas parcelas deberá cumplimentar con las disposiciones de la presente Ordenanza, Normas Urbanísticas y Reglamento de Edificación.

La intervención deberá cumplimentar con el F.O.S del área donde se encuentra y podrá materializar diferentes alturas según las características de sus linderos.

A: Adopta el potencial de altura definido en el Art. 6.4.2. (GRÁFICO 7).

GRÁFICO 7



B: Adopta mayor a altura sólo si articula con sus linderos, según lo dispuesto en la Ordenanza de Articulación y modificatorias. Estos proyectos serán tramitados ante la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanos (CEPU).

En todos los casos se deberá materializar la altura mínima establecida para el área donde se encuentre.

6.4.2. Potencial de altura: el potencial de altura está regulado por la altura de la edificación patrimonial lindera, del Tramo de Preservación o la del APH donde se encuentre:

1. Área Central: potencial de altura máxima catorce con cincuenta (14,50) metros (PB y cuatro niveles), correspondientes a la establecida para los Tramos de Preservación (Ord. N° 8.243).

2. Primer Anillo, Segundo Anillo y Cordones Perimetrales: para parcelas no pertenecientes a APH el potencial de altura máxima está determinado por la altura edificada en el inmueble patrimonial lindero.

APHs por fuera del Área Central: el potencial de altura máxima está determinado por la altura de cada APH.

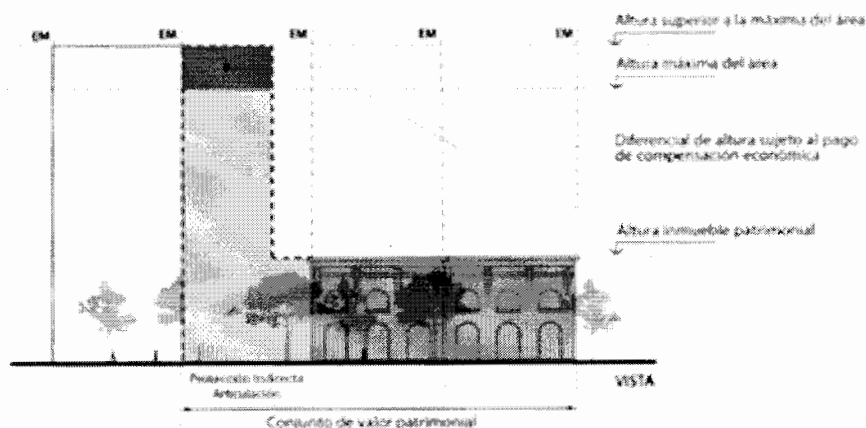
6.4.3. Medición de altura: En los casos en que la altura de la nueva edificación esté regulada por la de los inmuebles catalogados con Protección Directa, la medición se tomará sobre la intersección de la medianera con el filo exterior del muro de la fachada patrimonial. Si existieran particularidades en el diseño de la fachada el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio definirá cuál es la línea dominante a considerar. La medición deberá estar acreditada mediante la firma de un Agrimensor matriculado.

Las Plantas Bajas de la nueva edificación deberán tener una altura mínima de tres (3) metros sobre la Línea Municipal, medidos desde el nivel de vereda, de acuerdo a lo establecido en el Art. 1° de la Ordenanza N° 10.104. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia.

6.4.4. Pago de compensación por mayor aprovechamiento de altura:

En los casos de articulación en que la nueva edificación supere la altura máxima del área donde se encuentre la parcela se deberá efectivizar el pago por mayor aprovechamiento de altura, considerando el diferencial entre la altura máxima del área y el edificio lindero de altura superior. En estos casos se aplicará la fórmula específica establecida en la Ordenanza de Articulación y modificatorias.(GRÁFICO 8).

GRÁFICO 8



6.5. Tratamiento de medianeras:

En todos los casos, Protecciones Directas Parciales Grado 2 y Protecciones Indirectas Grado 3, se deberá resolver la morfología y materialidad del muro divisorio expuesto, según las opciones establecidas en el Reglamento de Edificación y modificatorias".

Art. 2°.- Sustitúyase el Artículo 7° Capítulo III "Inventario y Catálogo" de la Ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario", por el siguiente texto:

"Art. 7°.- ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO Y CATÁLOGO

El Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio elevará al Concejo Municipal la actualización del "Inventario y Catálogo de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial" en un plazo de 60 días de promulgada la presente modificatoria de la Ordenanza N° 8.245, que no entrará en vigencia hasta que el Concejo Municipal apruebe la actualización del Inventario.

Esta actualización tiene como objetivo incorporar al Inventario la simplificación de los Grados de Preservación propuestos así como los nuevos criterios de intervención que regularán los proyectos en cada uno de ellos.

Se revisará el catálogo considerando fortalecer la cantidad de inmuebles protegidos con Grado 1, la unidad de los Tramos de Preservación presentes en el Área Central y las Áreas de Protección Histórica y eliminando categorías cuya protección es inconducente como los lotes internos actualmente catalogados con protección indirecta 3b (protección de entorno) cuya altura está regulada también por la máxima establecida para lote interno en la Ordenanza N° 9.400.

En forma periódica se actualizará si fuera necesario, el Grado de Protección de aquellos inmuebles que pudieran alcanzar la condición de ruina, según lo establecido en el capítulo V de la Ordenanza N° 8.245 y los cambios de identificador catastral que pudieran surgir ya sea por unificación parcelaria, unificación tributaria o por desglose parcelario, asignando el Grado de Protección correspondiente. En caso de crearse una nueva parcela le corresponderá la asignación del Grado de Protección más restrictivo de la parcela originaria".

Art. 3°.- Sustitúyase el Artículo 8° Capítulo IV "Conservación y Rehabilitación de Inmuebles" de la Ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario", por el siguiente cuadro:

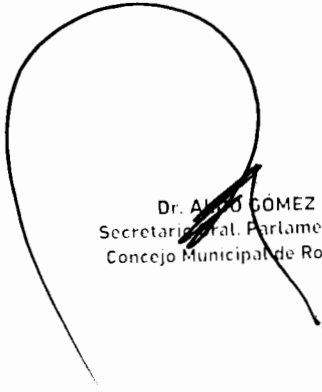
"Niveles de intervención según cada grado de protección:

NIVELES DE INTERVENCIÓN		Intervención en el interior (sin alteración tipológica)	Intervención en fachada		Ampliación sobre el inmueble			Ampliación en lote		Demolición parcial (partes sin valor)	Demolición total
			Restauración	Modificación vanos y/o carpinterías (sujeta al diseño de fachada)	Ampliación de un nivel	Ampliación en lotes chicos y/o poco profundos		Hasta potencial de altura	Hasta altura del área (exceptiva)		
						Hasta potencial de altura	Hasta altura del área (exceptiva)				
PROTECCIÓN DIRECTA INTEGRAL	Grado 1.2										
	Grado 1.1										
PROTECCIÓN DIRECTA PARCIAL	Grado 2.2										
	Grado 2.1										
PROTECCIÓN INDIRECTA	Grado 3										

* Las intervenciones mencionadas se analizarán según las particularidades de cada inmueble y su entorno en el marco del trámite de Viabilidad Patrimonial".

Art. 4°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese
agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 30 de Octubre de 2025.-



Dr. ALDO GÓMEZ
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal de Rosario

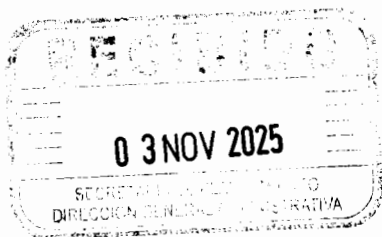


Mg. MARIA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

SESION DEL 30/10/2025					
EXPTE. 277.202-I-2025 C.M. Ordenanza (2)					
CONCEJALES	VOTO	CONCEJALES	VOTO	CONCEJALES	VOTO
Amalevi, Nadia	POS.	Blanco, Agapito	POS.	Bracco, Marisol	POS.
Calatayud, Hernán	POS.	Cardozo, Carlos	POS.	Caruana, Leonardo	POS.
Cavatorta, Lisandro	POS.	Ferrero, Julián	POS.	Fiatti, Fabrizio	POS.
Gigliani, Ma. Fernanda	POS.	Irigoitia Julia	POS.	Irizar, Ma. Verónica	AUS
Lifschitz, Federico	AUS	López, Norma	AUS	Martínez, Ana Laura	POS.
Monteverde, Juan	POS.	Pellegrini, Jesica	POS.	Pino, Alicia	POS.
Prence, Sabrina	POS.	Raspall, Lucas	POS.	Rey, Ma. Fernanda	POS.
Roca, Mariano	POS.	Romero, Mariano	ABS	Schibelbein, L. Anahí	POS.
Schmuck, Ma. Eugenia	POS.	Sciutto, Manuel	AUS	Tepp, Caren	POS.
Volpe, Franco	POS.				
APROBACIÓN: UNANIMIDAD					

[Handwritten Signature]
 Dr. ALDO GÓMEZ
 Secretario Oral Parlamentario
 Concejo Municipal de Rosario

Rosario, 14 NOV 2025



Habiendo quedado en firme por mero transcurso del tiempo de acuerdo a lo establecido por la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 2.756, la Ordenanza N° 10.838/25; cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-

[Handwritten Signature]
 Arq. EDUARDO BRESSAN
 Secretario de Obras Públicas
 A/C Secretaria de Planeamiento
 Municipalidad de Rosario

[Handwritten Signature]
 Dr. PABLO JAVKIN
 Intendente
 Municipalidad de Rosario

