

Expte. Nº 277.595-P-2025 C.M.

**Concejo Municipal:**

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Fiatti, Amalevi y Martínez, el cual expresa:

**"Visto:** La Ordenanza N° 10.813 (Edificación de Perímetro Libre "Torres") sancionada el 4 de septiembre de 2025.

La Ordenanza N° 10.838, modificatoria de la ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de rosario" y;

**Considerando:** Que, en fecha 4 de septiembre de 2025 el Concejo Municipal de Rosario sancionó la Ordenanza N° 10.813 sobre Edificación de Perímetro Libre "Torres".

Que, la reciente sanción de la Ordenanza de Perímetro Libre forma parte de un proceso de adecuación y actualización de las herramientas urbanísticas cuyo propósito es el de acompañar las pautas de crecimiento y consolidación urbana de la ciudad.

Que, la mencionada ordenanza, permite para determinados lotes la tipología de edificación de perímetro libre, favoreciendo a través de la misma una mayor permeabilidad visual hacia el interior de la manzana y promoviendo una vinculación más fluida entre el espacio público y el ámbito privado, mejorando la articulación urbana.

Que, durante el debate legislativo de dicha ordenanza se incorporó una referencia a aquellos inmuebles con protección patrimonial que se encuentren en su ámbito de aplicación, la cual no formaba parte del texto original. Que, con posterioridad a la sanción de la Ordenanza N° 10.813 ingresó el mensaje 106/25 SP/IG para llevar adelante una revisión de la normativa patrimonial de la ciudad de Rosario proponiendo una serie de instrumentos enmarcados en el Plan de Sostenibilidad Patrimonial con el objetivo de brindar diferentes modalidades de actuación para la puesta en valor y preservación de inmuebles que conllevan un valor patrimonial e histórico y que hacen a la identidad de nuestra ciudad, que dio lugar a la Ordenanza N° 10.838, modificatoria de la ordenanza N° 8.245 "Inventario y Catalogación de Bienes del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la ciudad de Rosario".

Que, la preservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico constituye un compromiso indelegable del Municipio, en tanto resguarda bienes de alto valor histórico, cultural y simbólico que forman parte de la identidad de Rosario.

Que, entendiendo la importancia de compatibilizar ambos regímenes, los cuales pueden convivir sin superponerse, entendemos es necesaria una

modificación de la Ordenanza de Edificación de Perímetro Libre que la vuelva compatible con el nuevo régimen patrimonial de la ciudad.

Que, más allá que el ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificación de Perímetro Libre es el estrictamente establecido por la misma, por lo tanto no es aplicable a todos los inmuebles patrimoniales, los cuales a partir de la nueva normativa cuentan con sus propios mecanismos de intervención, es necesario no dejar lugar a dudas de qué régimen puede ser aplicable en cada caso.

Que, la convivencia de ambas ordenanzas tendrá por objetivos impulsar procesos de renovación urbana mediante la incorporación de nuevas formas de ocupación del suelo; promover la mixtura de usos a nivel edilicio y urbano; ampliar y recualificar el espacio público y semipúblico; fomentar la permeabilidad visual y espacial hacia el interior de las manzanas; incorporar parámetros que integren criterios ambientales, con el fin de mejorar la calidad urbana y responder a los desafíos del cambio climático; y por último, armonizar la preservación del patrimonio con la innovación urbanística, generando un círculo virtuoso de conservación, renovación y crecimiento planificado que aporta valor cultural, económico y social al conjunto de la ciudadanía."

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

## ORDENANZA

**Artículo 1º.-** Modifíquese el Artículo 2º "Ámbito de aplicación" de la Ordenanza N° 10.813, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Art. 2º.- Ámbito de aplicación.

La tipología "torre" es aplicable en las áreas que a continuación se detallan: - Área Central, definida como el sector urbano comprendido entre Bv. Oroño, Av. Pellegrini y el río Paraná, según la Ordenanza N° 8.243.

- Área de Tejido 1 (AT1), correspondiente al Primer Anillo Perimetral al Área Central, según la Ordenanza N° 8.244.

- Corredores Urbanos CUA, CUB y CUC y Frentes Urbanos (FU), localizados en el Primer y Segundo Anillo Perimetral al Área Central, así como en los Cordones Perimetrales de la ciudad de Rosario, según las Ordenanzas N° 8.244, N° 8.980 y N° 9.068.

- Frente de Renovación Urbana (FRU) Rondeau, según la delimitación establecida por Ordenanza N° 9.068.

Quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la presente ordenanza: - Las parcelas localizadas en Áreas de Reserva para Plan de Detalle y Áreas Reserva para Plan Especial que se encuentren fuera de las áreas de aplicación admitidas por el presente artículo.

- Las parcelas frentistas a pasajes.

- Las parcelas ubicadas en los Corredores Urbanos CUC Eva Perón y CUC Rivarola, en el tramo delimitado entre Av. Circunvalación y el límite del municipio. - Y toda otra parcela ubicada en sectores urbanos no indicados explícitamente en el presente artículo.

**Aquellos inmuebles catalogados con Grado de Protección Directa Parcial e Indirecta que se encuentren incluidos dentro del ámbito de aplicación mencionado anteriormente, podrán solicitar su adhesión al presente régimen mediante la suscripción de un Convenio**

**Patrimonial, el cual deberá ser remitido al Concejo Municipal para su aprobación. Podrán adherirse también, con las mismas condiciones, las parcelas localizadas en el Área de Protección Histórica (APH) 1 “Bv. Oroño entre Montevideo y Av. Rivadavia”, para las cuales se aplicará un coeficiente de 12 y podrán alcanzar una altura máxima de 80 metros. En todos los casos se deberán garantizar los criterios de intervención pautados en la Ordenanza N° 8245 y modificatorias.**

**En todos los casos se deberán garantizar los indicadores urbanísticos establecidos en el Artículo 4º de la presente Ordenanza y los criterios de intervención pautados en la Ordenanza N° 8245 y modificatorias.”**

**Art. 2º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, etc. Sala de Comisiones, ...**

noviembre de 2025.