



Rosario, 31 de marzo de 2026

La Presidenta Comisión de Planeamiento y Urbanismo

Concejo Municipal de Rosario

Concejala Fernanda Gigliani

S. _____ / _____ D.

De nuestra mayor consideración:

El Colegio de Arquitectura y Urbanismo Distrito 2 ROSARIO se dirige a usted y a las y los integrantes de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, para ampliar y reforzar los conceptos expresados sobre **nuestra oposición** a la aprobación de una excepción a la normativa vigente, cuyo proyecto fuera elevado por el Departamento Ejecutivo Mensaje 152/2025 y que ingresara como Expte. N° 32080/2025 y corresponde a la propiedad situada en la Secc 1 / Manzana 99 / Gráfico 6 (Av. Belgrano 548), inserta en la APH Area de Protección Histórica Monumento Nacional a la Bandera.

Las ordenanzas recientemente aprobadas (Ord. 10838/25) estuvieron argumentadas con el objetivo principal de ordenar los criterios urbanísticos y patrimoniales, precisamente para evitar la proliferación de excepciones que, con el tiempo, terminan desvirtuando la normativa vigente. En este sentido, resulta contradictorio que aún siga en tratamiento una excepción en uno de los sectores más sensibles y valiosos de la ciudad, donde justamente deberían extremarse los cuidados, garantizando el respeto por las alturas, el tejido y el carácter que se busca preservar donde se encuentra nuestro símbolo máximo, el Monumento Nacional a la Bandera.

Considerando que en toda la ciudad de Rosario, con una extensión cercana a los 180 km², existe un único Monumento Nacional a la Bandera —singular en el país y en el mundo— con su correspondiente Área de Protección Histórica, y teniendo en cuenta que en dicha APH sólo permanecen dos casas originales sin intervención, resulta innecesario y riesgoso habilitar una construcción que no respete la altura máxima de 14,50 m establecida por la normativa.

Si en las Áreas de Protección Histórica —las más significativas y de mayor relevancia histórica y patrimonial— se flexibilizan las alturas, se debilita la política de preservación urbana y se pasa a resolver caso por caso, generando la presunción de que cualquier proyecto puede exceptuarse. Esto vuelve obsoletas las ordenanzas y el Código Urbano, y debilita la planificación urbana de Rosario.

Sostenemos que el desarrollo urbano y la preservación patrimonial no son incompatibles. Los antecedentes recientes en el sector —como el nuevo edificio de nuestro Colegio de Arquitectura y Urbanismo Distrito 2 Rosario y el edificio de la Escuela de Gerontología “Dr.



Marcos Berezovsky"— demuestran que es posible producir arquitectura contemporánea respetando la escala urbana y las alturas máximas establecidas por la normativa vigente.

En virtud de lo expuesto, reiteramos nuestra preocupación y solicitamos se preserve el marco normativo vigente, garantizando la protección efectiva del área más emblemática de la ciudad. Asimismo, se adjuntan a la presente como Anexo I y II fundamentos técnicos elaborados por especialistas en la materia, en las que se expresan en detalle sus consideraciones, fundamentos técnicos y posicionamientos respecto de la situación planteada y las firmas recolectadas de colegas y vecinos, a fin de que sean incorporadas al análisis integral del expediente.

Sin otro particular, saludamos atentamente.



Arq. Gustavo M. BONETTO
Secretario CAUD2



Arq. Rubén J. PALUMBO
Presidente CAUD2



ANEXO I

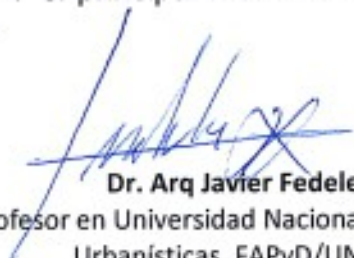
MANZANA 99 – APH monumento a la bandera

El encuadre normativo de la manzana 99, desde la existencia inicial del Monumento a la Bandera, es claramente de protección del entorno. Contiene flexibilizaciones tipológicas y constructivas, pero preservando siempre el alto valor paisajístico y urbano dada su condición inescindible del Monumento. La altura es un indicador sensible y crítico en la caracterización de las relaciones paisajísticas de esta manzana urbana, siendo la principal parte urbana en el rol de entorno al monumento, potenciado por su mediación con la costa y su significativo espacio público generador de las mayores imágenes del monumento.

Toda la normativa hasta el momento no avanzó en alterar estas características de protección. Ello incluye una normativa reciente como la Ordenanza 10838/2025.

Dado su carácter de excepcionalidad con límites precisos y escasa superficie, la afectación patrimonial de esta APH no afecta en ningún modo el desarrollo de la ciudad. Todo lo contrario, la preservación de las características de esta APH es un potencial al desarrollo de las otras partes de la ciudad, al otorgar un carácter distintivo y de señal de estabilidad en sus normas. Ello en una parte muy pequeña pero insustituible en su capacidad de hacer reconocible a la ciudad.

Estar a favor responsablemente del impulso constructor de la ciudad implica asumir también algunos límites de ese desarrollo para su reaseguro normativo y su legitimidad social. Y el principal Monumento de la ciudad y el país es un límite claro al respecto.



Dr. Arq Javier Fedele

Investigador Conicet y Profesor en Universidad Nacional de Rosario (Área Teoría y Técnica Urbanísticas, FAPyD/UNR).

Director del CURDIUR UNR/CONICET (Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales).

Director de la Carrera de Especialización en Planificación Urbana y Territorial (Fapyd/UNR).



ANEXO II

En el contexto de una política de preservación del patrimonio construido, el concepto de APH (área de protección histórica) va más allá de la voluntad de preservar construcciones singulares, remitiendo en cambio a un conjunto, a un fragmento urbano. En el caso que nos ocupa, se trata de un fragmento significativo de la manzana 1-99-6 que es considerada parte del Monumento Nacional a la Bandera (PNB). Dentro de ese marco, corresponde enfocarse en el frente de dicha manzana sobre Av. Belgrano, donde se encuentra (en el número 548) el inmueble objeto del mensaje N°152/25 del Departamento Ejecutivo dirigido al Concejo Municipal.

Es evidente que, al catalogar ese tramo como APH, la norma vigente reconoce allí, desde hace un tiempo considerable, dos valores convergentes: la recurrencia tipológica (a) y la forma urbana relativamente homogénea resultante (b).

El tipo recurrente puede expresarse en términos de "casa familiar de cierta importancia, de dos niveles, adosada, construida en la primera mitad del siglo XX". El conjunto objeto de la catalogación como APH se conforma a partir del cuarto gráfico catastral contando desde calle Buenos Aires hacia el sureste, aún cuando en el extremo sureste de la cuadra se adosa a dicha serie de casas el gimnasio municipal (antiguamente propiedad de la Sociedad Hebraica Argentina sede Rosario, expropiada en la década de 1970 para incorporar al Parque Nacional a la Bandera). La forma urbana homogénea resultante se caracteriza por una altura y una volumetría particularmente constantes en el mencionado tramo de fachada.

Cabe preguntarse, en este punto, si efectivamente estamos ante rasgos de nuestra realidad urbano-arquitectónica que es preciso proteger. Entendemos que la respuesta es "sí". Indudablemente, nuestras ciudades se caracterizan por una radical heterogeneidad; pero eso no significa que no haya que valorar - y preservar- los momentos o fragmentos que presentan armonía, así como proyectar esa armonía, aún fragmentaria, y, sobre todo, proyectar las relaciones entre piezas o fragmentos heterogéneos. Estamos persuadidos de que esa actitud es constitutiva del marco axiológico de la profesión de arquitecto/a, así como es una obligación de los poderes públicos a cargo de la conducción de la dinámica urbanística. Cuidar esa dimensión de la vida urbana implica contribuir a la memoria y a la calidad espacial de la colectividad.

A nuestro juicio, el contenido del citado mensaje N°152/25 del Departamento Ejecutivo atenta decididamente contra la preservación de dichos valores urbano-arquitectónicos. Habilitar la inserción, en el medio de ese conjunto, de una construcción radicalmente disonante en términos tipológicos y morfológicos conllevará la radical alteración de la APH existente.

No se entiende por qué el Departamento Ejecutivo pretende alterar una situación normativa consolidada desde hace un tiempo considerable, vulnerando la certeza vigente en las reglas del juego. Hace ya muchos años que los actores económicos operantes en la zona han actuado en el marco de



dichas reglas, y su cambio (en el sentido señalado) podría afectar sus intereses. Parecería que el Departamento Ejecutivo considerase que se le debe una compensación al propietario del inmueble objeto del mensaje N°152/25; pero eso a nuestro juicio no es así. En el marco de la normativa vigente (la condición de APH para ese fragmento urbano) no existe sobre ese inmueble un derecho de edificabilidad tan significativamente distante del volumen ya construido. Dicho derecho no es universal ni natural, sino que deriva directamente de la normativa urbanística; y la normativa vigente desde hace años no asigna esa edificabilidad a dicha parcela. De todas formas, los inmuebles sujetos a la norma vigente no pierden por eso la posibilidad de ser comercializados.

Ahora bien, en la eventualidad de que hubiere algún motivo -que por ahora no vemos- para reconocer un supuesto derecho de edificabilidad preexistente a la norma vigente (APH), y por ende se viese la necesidad de realizar una compensación, el instrumento correcto en el caso que nos ocupa sería la transferencia de edificabilidad DET, pero nunca la desnaturalización del área de protección histórica.

El potencial daño de la iniciativa del Departamento Ejecutivo no se agota en el caso singular que nos ocupa: también existe el riesgo de generar un antecedente que expanda la pretensión de pretender esa supuesta compensación en situaciones análogas.

Cabe destacar también dos elementos, uno relacionado a la escala urbana dentro de lo que significa ser entorno del Monumento Nacional a la Bandera y otro por la no posibilidad de la concreción del bloque que proponen los proyectos entre medianeras.

En el primer caso, para dar una impronta monumental, se pensó en la liberación y parquización del entorno, para poder destacar el hito de la construcción de rememoración simbólica e histórica. Tal es así que oportunamente se expropiaron lotes para lograr ese objetivo. Muchos son los casos en el mundo donde esa jerarquización se da en un conjunto, no solo de la construcción monumental sino que su destaque es logrado por la liberación del entorno para su magnificación.

Entonces pensamos que alterar ese entorno con construcciones, funcionarían en dezmero del valor que el monumento impone.

*Comisión de Normativa
Colegio de Arquitectura y
Urbanismo - Distrito 2 Rosario*

*Comisión de Patrimonio
Colegio de Arquitectura y
Urbanismo - Distrito 2 Rosario*



P. E. Mercado

FABLO E. MERCADO
ARQUITECTO
MAT. N° 3884

