



## VISTO

La figura del **Convenio Urbanístico**, instrumento jurídico utilizado como mecanismo de concertación entre la Municipalidad de Rosario y entes, organismos o actores públicos y/o privados, que tiene por fin impulsar emprendimientos que generen beneficios urbanos a la vez que potencien desarrollos inmobiliarios en el sector privado y;

## CONSIDERANDO

Que este sistema de actuación supone que en el caso de aplicarse sobre suelo privado y/o públicos, los emprendedores ceden el suelo necesario para las infraestructuras y equipamientos públicos y los costean y realizan las obras de soporte e integración urbana de la "operación inmobiliaria",

Que como instrumento resulta conveniente en la medida que las administraciones públicas puedan establecer colaboraciones con el sector privado para el desarrollo de objetivos propios de la gestión y realización de programas urbanísticos,

Que este mecanismo tiene como prioridad involucrar capitales privados en el desarrollo de la ciudad, que en todos los casos tenga como objetivo el interés y el beneficio público de la actuación,

Que no obstante el interés del Estado, una de las reglas básicas de este sistema es la justa distribución de utilidades y cargas generadas por la acción pública entre el o los propietarios del suelo,

Que ese beneficio puede darse según diferentes modalidades, desde cesión de suelo al Municipio en el sitio de la operación y/o en otros que resulten de utilidad, hasta compensaciones económicas, o cualquier otra condición que pueda establecerse en el acuerdo de partes,

Que a estos convenios -además de los propietarios del suelo- se podrán incorporar otros particulares, previa determinación de las regulaciones básicas e indicadores que han de regir la actuación,

Que figuras semejantes tienen antecedentes en países de Europa y América, que pueden ser considerados referentes a la hora de reglamentar su funcionamiento, el derecho español, el estatuto de las ciudades en Brasil, la ley de ordenamiento territorial de Colombia, entre otros ejemplos,



Que no obstante el valor adjudicado al sistema, es evidente que las condiciones generales de partida deben estar pautadas previamente para otorgar garantías y transparencia a la gestión de la cosa pública,

Que estas figuras ("Convenio Urbanístico" y "Convenio Edilicio") son utilizadas recurrentemente por el Nuevo Código Urbano (Reordenamiento Urbanístico del Área Central: artículo 10º.2., artículo 15º, artículo 16º; Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central: artículo 9º, artículo 16º; Inventario y Catálogo de Bienes del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Rosario: artículo 6º), aprobado en la sesión del Concejo Municipal del 06 de marzo de 2008 y, también, la primera se encuentra incorporada en el Anteproyecto de Ordenanza del Plan Urbano 2007-2017, recientemente enviado a este Concejo por el Departamento Ejecutivo,

Que en ninguna de las normas mencionadas se incluyen los programas e indicadores básicos que regulan la actuación urbanística, específicamente en las áreas y sectores sujetos a la aplicación de Planes Especiales y de Detalle,

Que si bien para estos Planes se prevé contener precisiones relativas a la red de espacios públicos, es necesario reglamentar el procedimiento al que debe someterse el Convenio Urbanístico, en cualquiera de sus modalidades, para asegurar la transparencia del acuerdo entre partes,

Que en la Carta de Concertación del Plan Urbano Rosario 2004, en el punto 3.2.5. "Sobre Convenios Urbanísticos" (página 20) se establece: **"Se entiende que la figura del Programa por Convenio Urbanístico es adecuada para encuadrar operaciones público-privadas en materia de vivienda y servicios, siempre y cuando se respeten los niveles de exigencias normativos"**,

Que en ese mismo documento se acuerda que **"Estos "Convenios" deben enmarcarse en una normativa flexible y a la vez transparente que establezca inequívocamente el interés municipal que debe conllevar cada propuesta. Asimismo debe asegurarse la necesaria participación de los organismos técnicos que la normativa vigente prevé para el tratamiento de las cuestiones relativas a la división, uso y edificación del suelo"**;

En virtud de las consideraciones vertidas precedentemente, los concejales y concejalas abajo firmantes presentamos para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

### **ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Las condiciones y regulaciones incorporadas en la presente Ordenanza serán de cumplimiento obligatorio para todos los casos de urbanización, reconversión, protección y/o reforma urbana en que se aplique la figura del



**Convenio Urbanístico**, como instrumento jurídico que formaliza los acuerdos entre entes, organismos o actores públicos y/o privados con la Municipalidad de Rosario. Éste se formalizará mediante documento público, en el cual se establecerán las obligaciones de las partes y las sanciones por su incumplimiento.

**Artículo 2º:** Confórmase la Comisión Permanente de **Convenios Urbanísticos** dependiente del Departamento Ejecutivo Municipal con la integración y competencias contempladas en esta Ordenanza.

**Artículo 3º:** La Comisión Permanente de **Convenios Urbanísticos** se conformará con los siguientes miembros:

- Director o Subdirector General de la Dirección General de Ordenamiento Urbano, quien actuará como Presidente.
- Director o Subdirector de Catastro.
- Un representante de la Dirección General de Asuntos Jurídicos.
- Un representante de la Dirección General de Obras Públicas.
- Un representante de la Secretaría de Hacienda y Finanzas.
- Dos miembros en representación de las Comisiones de Planeamiento y de Gobierno del Concejo Municipal, quienes serán designados para cada caso.

La Comisión se expedirá por mayoría simple de sus miembros, debiendo contar con opinión fundada del área técnica responsable del Programa que involucre el objeto sujeto a Convenio. No obstante, la Comisión Permanente o sus miembros podrán requerir asesoramiento u opinión profesional de otras Áreas Públicas (municipales, provinciales y/o nacionales), Colegios, Facultades u Organismos Profesionales ligados a la materia.

Previo a toda tramitación deberá expedirse la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Departamento Ejecutivo, en lo referido a la materia de su competencia.

**Artículo 4º:** La Comisión Permanente deberá solicitar al desarrollador inmobiliario una "*propuesta preliminar*" donde consten las características esenciales de la intervención, que deberá ser remitido al Concejo Municipal con un informe técnico de la Comisión Permanente para su consideración.

El Concejo Municipal deberá expedirse en el término de treinta (30) días hábiles sobre la viabilidad o no de la propuesta, previo a cualquier avance en el desarrollo del **Convenio Urbanístico**.

Este visado no implica, de manera alguna, la aprobación definitiva del mismo.

**Artículo 5º:** La Comisión deberá fijar por escrito el procedimiento pertinente a seguir por las partes para la instrumentación de los acuerdos que permitan formalizar los **Convenios Urbanísticos**. Este procedimiento deberá ser aprobado por el Concejo Municipal e incorporado a la parte reglamentaria de la presente Ordenanza.



**Artículo 6º:** El Departamento Ejecutivo, a través del o de las área/s correspondientes, reglamentará las características de la documentación definitiva que deberá elaborar el desarrollador inmobiliario para que su proyecto sea analizado por la Comisión conformada de acuerdo con el Artículo 2º.

**Artículo 7º:** En ningún caso podrán establecerse acuerdos que violen el espíritu que guía las políticas urbanas para cada sector establecidas por el Plan Urbano 2007-2017.

**Artículo 8º:** Los proyectos de **Convenios Urbanísticos** deberán observar las normas municipales generales aprobadas con anterioridad para cada uno de los sectores sometidos a Convenio, admitiéndose excepciones fundadas que sean de carácter particular en relación a cada Convenio, siempre que éstas no provoquen afectación a terceros.

**Artículo 9º:** El Departamento Ejecutivo deberá establecer previamente políticas (estrategias de integración y rol urbano del sector) y parámetros generales básicos (programa vial, de infraestructuras, de espacios públicos y equipamientos e indicadores de ocupación del suelo, edificios de nueva construcción y/o preservación, y de usos) para el desarrollo de cada uno de estos sectores. Estos parámetros constituirán los aspectos edilicios y urbanos de referencia a partir de los cuales podrá generarse el acuerdo normativo y aplicarse el consiguiente sistema de compensaciones que dará origen al **Convenio Urbanístico**.

**Artículo 10º:** La Comisión Permanente creada por la presente Ordenanza elevará el Proyecto de **Convenio Urbanístico** por medio de la Secretaría de Planeamiento a consideración del Señor Intendente, para el posterior tratamiento del Concejo Municipal. Deberá remitirse al Concejo Municipal el material completo, incluyéndose la documentación gráfica y/o cartográfica para que pueda ser analizado unitariamente.

**Artículo 11º:** Los proyectos de **Convenios Urbanísticos** enviados por el Ejecutivo Municipal para su tratamiento legislativo, así como el texto de la Ordenanza definitiva aprobada por el Concejo Municipal, deberán ser publicados en la página Web de la Municipalidad de la Ciudad de Rosario.

En los casos que el Concejo Municipal lo considere necesario, podrá abrirse a vecinos y actores involucrados un registro de oposición total o parcial al proyecto de **Convenio Urbanístico**. El Departamento Ejecutivo fijará la mecánica del registro de oposición y con la aprobación del Concejo Municipal se incorporará como parte reglamentaria de la presente Ordenanza.

**Artículo 12º:** Los **Convenios Urbanísticos** que impacten fuertemente en la estructura urbana y modifiquen el uso de una parte de la ciudad y estén localizados en áreas de interés colectivo deberán ser sometidos a consideración en una Audiencia Pública, donde se expliquen alcances, responsabilidades, plazos de ejecución, participación del Municipio y todas aquellas cuestiones que se consideren de interés colectivo.



**Artículo 13°:** El Departamento Ejecutivo, a través del o de las área/s correspondiente/s, deberá reglamentar en el término de treinta (30) días hábiles a partir de su sanción la presente Ordenanza.

**Artículo 14°:** Comuníquese con sus considerandos. De forma.

**Antesala,** abril de 2008

María Eugenia Bielsa  
**Encuentro por Rosario**

Fernando Rosúa  
**Encuentro por Rosario**

Dr. Jorge Boasso  
**Bloque Intransigencia y Renovación Radical**  
**Concejo Municipal de Rosario**

Dr. Alfredo Curi  
Presidente  
**Bloque del Partido Progreso Social**  
Concejo Municipal de Rosario