



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (N° 7.929)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y Presupuesto y Hacienda, han tomado en consideración el Proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Augsburger, Zamarini, Fregoni, Fernández, Saad, Barrera, Lagarrigue y Asegurado, quienes manifiestan sobre el suelo vacante existente en amplias zonas de la Ciudad con posibilidad de ser incorporada a la trama urbana mediante los distintos procesos de urbanización.

Que, el sistema tributario vigente no establece adicionales sobre los mismos de manera tal que incentiven su urbanización y desalienten la especulación inmobiliaria a la espera que intervenciones públicas o privadas en la zona le incorporen valor al suelo.

Considerando: Que, es conocido el déficit de viviendas, no sólo en los sectores que habitan asentamientos irregulares sino también en aquellos sectores medios de la sociedad que quedan fuera del acceso al crédito y tampoco son cubiertos debidamente por los planes oficiales.

Que, esta necesidad de viviendas hace necesario contar con el suelo suficiente en condiciones de ser urbanizado.

Que, esta condición determinada por el Código Urbano abarca a todas las parcelas en condiciones normativas de ser potencialmente urbanizadas con la debida incorporación de ese suelo a la trama urbana, generando el completamiento y promoviendo el desarrollo de amplias zonas degradadas.

Que, esta necesidad de desarrollo es prioritario impulsar con el objeto de generar condiciones de accesibilidad al lote provisto de servicios a amplios sectores de la población promocionando la construcción de una ciudad más equilibrada.

Que, el suelo sin urbanizar y/o edificar a través del tiempo va provocando discontinuidades en la trama urbana no deseadas generando un desaprovechamiento de la infraestructura instalada y costos adicionales en la provisión de la misma que debe ser solventada por toda la sociedad.

Que, las obras públicas que la sociedad en su conjunto financia sumado a los procesos de valorización de la tierra generados por los que deciden



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

urbanizar le incorporan un valor cada vez mayor a la tierra de los que la retienen y especulan en el mercado del suelo.

Que, esta tierra pasa a ser un bien escaso y por consiguiente cada vez más costoso en donde en su valorización no hay aportes de quien recibe en última instancia los beneficios de los distintos procesos de urbanización y obras públicas solventadas por el resto de la sociedad.

Que, un mecanismo que permita impulsar la urbanización de estos sectores de la Ciudad es modificar y ampliar el concepto establecido en el Código Tributario, que en su Artículo 75 hace mención a la función social de la propiedad privada, estableciendo tasas adicionales a los terrenos baldíos, con el objeto de que los mismos se desarrollen.

Que, esta sobretasa obedece a objetivos de regulación urbana ya que penaliza el desaprovechamiento de tierra en zonas en que se considera prioritario desarrollar.

Que, este criterio no debe ser aplicado exclusivamente al Área Central y a la actualmente desarrollada, debiendo hacerse extensivo a toda la Ciudad, ya que es justamente sobre las zonas menos consolidadas en donde es necesario aplicar políticas fiscales que incentiven de alguna manera el desarrollo de distintos procesos de urbanización y edificación.

Que, en este sentido la aplicación de un adicional sobre el suelo vacante genera, una disminución del costo del suelo movilizándolo de esta forma los procesos de venta con el objetivo de promover la urbanización y consolidación de la trama urbana disminuyendo los desequilibrios en el desarrollo de la Ciudad.

Por todo lo expuesto la Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º: Modifícase el Artículo N° 75 del Decreto – Ordenanza N° 9.476 que quedará redactado de la siguiente manera:

ADICIONAL DE PROMOCIÓN URBANA

“Artículo N° 75: Los propietarios y responsables del suelo vacante sin edificar y/o urbanizar ubicado en zona urbanizable, según lo establecido por la Ordenanza N° 6.492/97 estarán obligados a abonar el adicional establecido en el Artículo N° 2° de la

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

presente Ordenanza a los fines de promover la incorporación del suelo vacante al desarrollo urbano.

El Departamento Ejecutivo, está facultado para considerar como suelo vacante, a los efectos de la aplicación de este adicional, a los inmuebles cuya edificación se encuentre manifiestamente deteriorada o que no permita un uso racional en los mismos”.

EXCEPCIONES

No serán objeto de este adicional, los siguientes inmuebles:

- a) El suelo vacante sujeto a expropiación por causa de utilidad pública.*
- b) El suelo vacante cuyos propietarios ofrecieran su uso al Municipio y éste los aceptara por disposición expresa.*
- c) El suelo no apto para construir, carácter que será determinado por el Departamento Ejecutivo, a solicitud de parte interesada.*
- d) El suelo vacante en los que se efectúen obras de construcción y mientras dure la ejecución de las mismas. El período de construcción no debe exceder de veinticuatro meses para las fincas que no superen la planta baja y alta, y de cuarenta y ocho meses para las que superen la planta baja y un piso alto, a contar desde la fecha del permiso de edificación correspondiente. Excedidos dichos términos, les alcanzará el adicional cuando correspondiere, salvo autorización fundada por el Departamento Ejecutivo, que podrá ampliar el beneficio por cada año, a expresa solicitud de parte, y previa verificación e informe técnico sobre la obra.*
- e) El suelo vacante situado en los radios II y III con urbanización aprobada cuyo propietario sea una persona física y manifieste expresamente ser titular o poseedor de ese único lote y cuya valuación fiscal no supere los \$ 10.000*

Art. 2º.-

ADICIONAL DE PROMOCIÓN URBANA

Los propietarios y responsables del suelo vacante sin edificar y/o urbanizar ubicado en zona urbanizable, según lo establecido por la Ordenanza N° 6.492/97, abonarán un adicional resultante de aplicar una alícuota bimestral del 0.5 % sobre la evaluación.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Establécese como resultante de la aplicación de la presente alícuota un valor mínimo de \$ 50.33.

Art. 3º.- La aplicación de la presente Ordenanza entrará en vigencia.

Para el Radio I: a partir del primero de enero de 2006.

Para los Radios II y III: a partir de la instrumentación por el Departamento Ejecutivo del inicio E del Artículo 1º de la presente Ordenanza.

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

Sala de sesiones, 01 de Diciembre de 2005.-

Expte. N° 142.806-P-2005-C.M.