

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 8.973)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la de Gobierno y Cultura han tomado en consideración el Mensaje de la Intendente Nº 01/12 S.P. por medio del cual se remite el Anteproyecto de Ordenanza relacionado con “Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalle” por medio del cual se establecen los parámetros y la clasificación de los convenios urbanísticos previstos en las normas municipales y en lo establecido por el Plan Urbano 2007-2017, completando de este modo el conjunto de instrumentos de gestión para la concertación previstos en el mismo.

CONSIDERANDO: La conveniencia de definir los procedimientos, parámetros y clasificación de los convenios urbanísticos a suscribir para la elaboración de los Planes Especiales o Planes de Detalle previstos en las normas municipales y lo establecido en Sección 4.2. Programas de actuación: Marco regulatorio del Código Urbano, incorporada por la Ordenanza Nº 6.492 de División y Urbanización de la Tierra.

Que, los Convenios Urbanísticos son instrumentos jurídicos que surgen a partir de la acción concertada entre la Administración y los administrados, sean personas físicas o jurídicas de Derecho Público o Privado, siendo de suma utilidad en la ejecución de la planificación urbanística, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana.

Que, existen diferentes normas municipales que han contemplado la figura de los convenios urbanísticos, teniendo en cuenta sus diversas modalidades a saber: convenios de avenimiento expropiatorio; convenios de gestión y ejecución urbanística como es el caso de los convenios edilicios y los de rehabilitación y preservación del patrimonio arquitectónico, y convenios urbanísticos de planeamiento que resultan ser actos preparatorios para la elaboración y sanción de la ordenanza que regula la acción urbanística, a través de un Plan Especial y/o de Detalle.

Que, entre las normas municipales generales que contemplan la figura de los convenios urbanísticos podemos citar:

- La Ordenanza Nº 6.492/97 de División y Urbanización de la Tierra, que incorpora al Código Urbano la Sección 4.2. “Programas de actuación: Marco regulatorio”, estableciendo en el Punto 4.2.4. los “Programas por Convenio Urbanístico en suelo urbanizable”, en el Punto 4.2.5. los “Programas por Convenios Especiales en suelo no urbanizable” y 4.2.6. los “Programas en Distritos Especiales”, a fin de regular los procesos de urbanización.
- La Ordenanza Nº 8.243/08 sobre Reordenamiento Urbanístico del Área Central que, en el Capítulo VIII sobre Procedimientos Especiales, regula los Convenios Urbanísticos (artículo 15) y los Convenios Edilicios (artículo 16) sustituido por Ordenanza Nº 8.692 sobre Régimen Diferencial para Proyectos Edilicios Especiales.
- La Ordenanza Nº 8.244/08 sobre Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central establece en el Capítulo IX sobre Procedimientos Especiales, los Convenios Urbanísticos (artículo 16) y Convenios Especiales (artículo 17 – para APH e inmuebles catalogados).

Que, asimismo en el año 2008, mediante Mensajes Nº 11/08 y 17/08 del Departamento Ejecutivo, se remitió al Concejo Municipal de Rosario para su tratamiento el Plan Urbano 2007-2017 que en el Artículo 23º del Capítulo Cuarto “De los Convenios Urbanísticos”, se refiere al carácter y clasificación de los convenios urbanísticos definiendo los mismos como instrumentos jurídicos que formalizan el acuerdo entre la Municipalidad de Rosario y organismos públicos, privados o mixtos para acciones de urbanización, reconversión, protección y/o reforma urbana. El mencionado Plan Urbano clasifica los convenios como: Convenios urbanísticos de nueva urbanización o reconversión urbana, Convenios urbanísticos de desarrollo especiales para el desarrollo de urbanizaciones integrales en suelo no urbanizable, Convenios edilicios de preser-

Que, entre las normas municipales específicas que contemplan la figura de los convenios de gestión y ejecución urbanística encontramos:

- La Ordenanza N° 7837/05 que establece que los proyectos de intervenciones a realizarse en inmuebles incluidos en la Ordenanza N° 7.156 “Inventario de Edificios y Sitios de valor Patrimonial del Área Central” (o considerados en tales términos) deberán contar con Anteproyecto de Convenio Urbanístico. La Ordenanza N° 8.245/08 de revisión y ampliación del Inventario y Catalogación, como sustitución del aprobado por Ordenanza N° 7.156 los menciona como “Convenios Especiales” y se sancionan las Ordenanzas N° 7.910/05, N° 7.953/05; 7.974/06, N° 8.256/08, N° 8.459/09 y N° 8.535/10, que determinan nuevas Áreas de Protección Histórica y Arquitectónica en distintos sectores de la ciudad.

- La Ordenanza N° 8.692/10 sobre el Régimen Diferencial para el Desarrollo de Proyectos Edilicios Especiales que establece un mecanismo particular para la ejecución de proyectos edilicios especiales en parcelas o grupos de parcelas ubicadas en el Área Central y las frentistas al Corredor Av. Pellegrini y a las Áreas de Protección Históricas –APH- reguladas por la Ordenanza N° 8.244 del Primer Anillo Perimetral al Área Central.

Que, respecto a los convenios urbanísticos de planeamiento suscriptos por la Municipalidad, han tenido por finalidad asegurar una gestión urbanística eficaz y racional del territorio urbano- metropolitano, así como la consecución de objetivos concretos, orientando las inversiones del sector privado en beneficio del interés público procurando el mejoramiento de la infraestructura urbana, la preservación y rehabilitación de los edificios y/o área de valor patrimonial y la promoción del desarrollo urbano sustentable de la ciudad.

Que, existen Ordenanzas particulares de Planes Especiales y de Detalle, a los cuales se han adherido dichos convenios específicos, siendo imprescindible establecer pautas generales y un mecanismo que instituya un procedimiento que garantice la agilidad del proceso de concertación público privada o pública-pública brindando opciones innovadoras a la hora de instrumentar políticas de suelo y vivienda; basado en el principio de la buena administración otorgando garantías y transparencia en el desarrollo de dicho proceso.

Que, en razón de lo expresado, se considera que el ámbito de aplicación de la presente debe estar especialmente limitado para los convenios urbanísticos de planeamiento que no cuentan con una regulación específica y se celebran a fin de elaborar o formular Planes Especiales o de Detalle que establezcan cambios normativos urbanísticos. En ellos, a partir de la participación del urbanizador, se definirán obligaciones, formas y plazos de gestión urbanística o cesiones de tierras que serán de carácter obligatorio para los mismos y que harán más eficaz su implementación.

Que, la presente Ordenanza tiene como objetivo primordial garantizar a través de los mismos dos aspectos sustanciales: la conveniencia de lo estipulado para el interés general y la coherencia de lo convenido con las estrategias territoriales contenidas en el Plan Urbano y las políticas públicas pretendidas por este municipio.

Que, en concordancia con los objetivos propuestos se considera pertinente la creación de una Comisión permanente de Convenios Urbanísticos, como organismo permanente encargado de la gestión, elaboración y seguimiento de estos convenios en particular; propiciándose su inclusión en la Comisión Técnica de Urbanizaciones en razón de su composición, y de la injerencia y trayectoria que la misma tiene en la gestión y tramitación de los procesos de urbanización.

Que, se hace también imprescindible una justa distribución de beneficios generados por la acción pública, entre el/los propietarios del suelo, mediante la asignación de cargas de urbanización, que representen en alguna medida una retribución en beneficio público. Se establece en la presente normativa, el uso de mecanismos de compensación económica según diferentes modalidades: cesión de tierras al municipio, ejecución de obras públicas, ejecución de viviendas sociales, o compensaciones en dinero cuyo destino se establece en el convenio, integrando el Fondo Municipal de Tierras, o fijándose un destino específico que la Municipalidad estime indispensable para la comunidad.

Que, en virtud de lo expresado y la experiencia obtenida por la Municipalidad en la elaboración de convenios urbanísticos, se entiende fundamental incluir en los mismos, en las actuaciones administrativas que le dan origen, y en el proyecto del plan, la identificación

del mayor aprovechamiento que genera el nuevo planeamiento, el procedimiento de valoración, y los mecanismos para su cuantificación y cumplimiento.

Que, en razón de que la tramitación y la celebración de los convenios urbanísticos se rijan por los principios de transparencia y publicidad, se hace indispensable contemplar la publicación de los contenidos y alcance de los mismos, una vez sancionada la Ordenanza específica del Plan Especial o de Detalle correspondiente.

Por lo expuesto, estas Comisiones elevan para su aprobación por parte del Cuerpo el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

“CONVENIOS URBANISTICOS para Planes Especiales o Planes de Detalle”

Artículo 1º.- Aplicación. La presente Ordenanza resulta aplicable a aquellos convenios urbanísticos que se suscriban en el marco de la concertación público-privada o público-público, resulten preparatorios para la elaboración de un proyecto de Plan Especial o Plan de Detalle estableciendo modificaciones a las normativas urbanísticas vigentes, y tengan por objeto facilitar la eficacia de la acción urbanística, a través de acciones de nueva urbanización, reconversión, reforma, renovación, rehabilitación y/o sustitución urbana.

A estos efectos se entiende por:

El Plan Especial:

El Plan Especial es el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado sector de la ciudad, conjunto de parcelas y/o ámbitos públicos (calles, avenidas, plazas), detallando las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado.

El Plan de Detalle:

El Plan de Detalle es un instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas de reserva.

Art. 2º.- Generalidades.

- a) Los Convenios Urbanísticos podrán surgir como iniciativa del Municipio, de algún organismo público y/o de un actor privado. Sea cual fuere su origen, deberá mediar para su aplicación el desarrollo de un Plan Especial y/o de Detalle que precise y encuadre la operación a desarrollar. En estos planes se respetarán los lineamientos y la finalidad fijada para cada área en el Plan Urbano y Código Urbano vigente. Los indicadores surgirán de un exhaustivo análisis de cada área, de la realidad del entorno inmediato y de la voluntad de transformación que establece el plan de la ciudad. Se fijarán también los plazos para cumplir con las obligaciones pautadas y las penalidades por incumplimiento.
- b) Los convenios urbanísticos quedan regulados por lo establecido en esta Ordenanza y la Sección Cuarta del Código Urbano.
- c) Cuando se trate de emprendimientos de carácter productivo y/o de servicio, rige lo fijado en la Ordenanza N° 8470/09 de “Creación de Polígonos Industriales y/o de Servicios con planificación concertada”.

Art 3º.- Finalidades.

- a) Promover la implementación de proyectos especiales de gran escala, con la participación de distintos actores en parcelas o grupos de parcelas, en donde se considere pertinente la definición de un “Plan Especial y/o Plan de Detalle”, con indicadores diferenciados de los genéricamente establecidos en el Código Urbano.
- b) Promover la acción conjunta de múltiples actores con el fin de alentar la inversión privada en beneficio del interés general.

- A {
- / c) Establecer mecanismos eficaces, equitativos y transparentes que fomenten políticas de gran relevancia y verifiquen el interés del municipio en el impulso de determinadas acciones en el territorio, a efecto de desarrollar procesos de cambio en importantes sectores de la ciudad.
 - / d) Promover políticas de preservación y rehabilitación de edificios y/o áreas de Valor Patrimonial conformando conjuntos de gran significación histórica.
 - / e) Impulsar acuerdos entre los sectores públicos y privados con el objeto de resolver situaciones sociales conflictivas relacionadas con el hábitat y su equipamiento.
 - / f) Determinar los mecanismos mediante los cuales se establecen las compensaciones económicas que resultan de la aplicación de indicadores urbanísticos particulares, redefiniciones del trazado vial, la determinación de la estructura de espacio público, la política de preservación a impulsar – si la hubiere- y toda otra condicionante que verifique el mayor aprovechamiento surgido de la aplicación del Plan Especial y/o de Detalle objeto del Convenio.
 - / g) Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes, dejando expresados los plazos de las mismas, y las penalidades por incumplimiento.
 - / h) Canalizar adecuadamente la inversión pública y/o privada en pos de un beneficio colectivo.

Art. 4º.- Clasificación.

Respecto de la clasificación de los convenios urbanísticos, se mantienen los criterios establecidos en la Sección 4.2 Programas de actuación: Marco regulatorio del Código Urbano:

- a) Convenios urbanísticos en suelo urbanizable o en suelo urbanizado.
- b) Convenios especiales en suelo no urbanizable.
- c) Convenios en distritos especiales (Distritos y Áreas de Reserva).

Art. 5º.- Disposiciones generales.

Se sustituye el Artículo 4.2.4 “PROGRAMAS POR CONVENIO URBANÍSTICO EN SUELO URBANIZABLE” del Código Urbano, por el siguiente texto:

“Operaciones de urbanización básica o integral o subdivisión que podrán ser implementadas por Organismos Públicos, Privados o mixtos.

Mediante convenio, se podrán realizar en Zonas I, II y III.

Parcela origen del emprendimiento para urbanizaciones básicas e integrales:

- Zona I: 5.000 m²
- Zona II: 15.000 m²
- Zona III: 30.000 m²

En emprendimientos de subdivisión de manzanas o fracciones de manzanas existentes no se limitará la operatoria a superficies mínimas.

Condiciones generales para la operatoria:

Los lotes que se conformen deberán respetar las condiciones de forma y dimensiones mínimas establecidas para las operaciones de urbanización básica o integral según corresponda, en la zona en que desarrolle el emprendimiento.”

Art. 6º.- Disposiciones generales.

Se sustituye el primer párrafo del Artículo 4.2.5. “PROGRAMAS POR CONVENIOS ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE” del Código Urbano, por el siguiente texto:

“Esta operatoria tiende a viabilizar proyectos de interés urbanístico especial de carácter productivo de gran escala, infraestructural y/o logístico, y actividades recreativas y deportivas. [No se admite el uso residencial y la vivienda permanente].” A

Art. 7º.- Disposiciones generales.

Se incorpora como último párrafo al Artículo 4.2.6. “PROGRAMAS EN DISTRITOS ESPECIALES” del Código Urbano, el siguiente texto:

“Quedan comprendidos en los Programas de Distritos Especiales aquellas áreas denominadas como Áreas de Reserva del Código Urbano (Áreas Reserva para Plan Especial –ARE- y Áreas Reserva para Plan de Detalle –ARD)”.

Art. 8º.- Contenidos de los Convenios Urbanísticos. Se establecen con carácter enunciativo, los contenidos que los Convenios Urbanísticos deberán precisar, a saber:

- a) Definición y ámbito de aplicación.
- b) Objeto del Convenio. Adhesión al anteproyecto de Plan Especial o Plan de Detalle.

- c) Disposiciones Urbanísticas: Definición de trazados, indicadores urbanísticos generales y particulares: FOS, FOT, altura, usos, condiciones del espacio público, pautas de preservación del patrimonio y otras disposiciones que se consideren pertinentes.] A
- d) Obligaciones asumidas por el urbanizador/desarrollador, referidas a la donación de tierras para trazados oficiales, donación de tierras para espacio verde y comunitario, ejecución de obras de infraestructura según niveles de exigencia establecidos por la Ordenanza de Urbanizaciones y Subdivisión del Suelo N° 6.492/97, y al pago de la compensación económica en la modalidad y en el plazo que el mismo Convenio Urbanístico establezca.
- e) Estudio de Impacto Ambiental, en el marco ambiental nacional y provincial dispuesto por la Ley Nacional N° 25.675 que fija la POLÍTICA AMBIENTAL NACIONAL y la Ley Provincial N° 11.717 "MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE" y sus Decretos Reglamentarios.
- f) Otros derechos y obligaciones que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución del Plan Especial o de Detalle al cual se refiera.
- g) Con los contenidos en los incisos del presente artículo y previo a la firma del Convenio respectivo, se elaborará un Anteproyecto de Convenio y Plan Especial o de Detalle que se elevará junto al informe establecido en el Art. 9.3.1. inciso b) de la presente, al Concejo Municipal para su tratamiento y aprobación. Esta aprobación implicará la habilitación al Departamento Ejecutivo para la firma del mismo y la continuidad de las tramitaciones dispuestas por la presente norma.
- Subscripto el Convenio por las partes se remitirá al Concejo para su notificación y control de legalidad en el término de 30 días.

Art. 9°.- Autoridad de Aplicación. Se designa como autoridad de aplicación del presente a la **Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos –C.P.C.U.–**, dependiente del Departamento Ejecutivo Municipal.

9.1. Composición.

- a) La Comisión se desenvolverá en el ámbito de la Comisión Técnica de Urbanizaciones –CTU– creada por Ordenanza N° 5.957 y su modificatoria Ordenanza N° 6492 que es el organismo responsable de actuar en las cuestiones atinentes a las operaciones de urbanización y/o subdivisión de las tierras en el Municipio derivados de los proyectos urbanísticos que sean presentados.
- b) La Comisión estará integrada por:
- Un representante de la Dirección General de Topografía y Catastro de la Secretaría de Hacienda y Economía.
 - Un representante de la Dirección General de Pavimentos y Calzadas y un representante de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, ambos de la Secretaría de Obras Públicas.
 - Un representante de la Dirección General de Ordenamiento Urbano, un representante de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística, un representante de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario, un representante del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio Urbano, un representante del Programa de Equilibrios Centro-Periferia y un representante del Programa de Actualización Normativa, todos de la Secretaría de Planeamiento.
 - Un representante de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente.
 - Un representante de la Dirección General de Obras Particulares de la Secretaría de Gobierno.
 - Un representante de la Dirección General de Asuntos Jurídicos.
 - Para los casos contemplados en el Art. 3° – inciso e) de la presente norma se deberá incorporar un representante del Servicio Público de la Vivienda y Hábitat (S.P.V. y H.).

9.2. Facultades.

Es facultad de la Comisión:

- a) Gestionar los procesos correspondientes al tratamiento de convenios urbanísticos.
- b) Centralizar, coordinar y sistematizar los informes y/o la documentación que cada miembro de la Comisión aporte en el proceso.
- c) Dar intervención a las oficinas técnicas competentes en la materia que permitan el adecuado análisis y evaluación del trámite. Todos los informes deberán ser fundamentados y debidamente documentados a tal efecto.

d) Convocar como miembros ad hoc a participar de la Comisión y/o requerir informes, a otras direcciones o áreas municipales, organismos públicos, colegios de profesionales, o facultades vinculadas con los temas a resolver.

e) Requerir a los particulares cuya intervención se encuentre acreditada en las actuaciones administrativas correspondientes, la documentación escrita, gráfica o digital que resulte pertinente para el análisis y evaluación del proyecto en cuestión.

f) Implementar, por si o a solicitud del Concejo Municipal de estimarse conveniente, en razón de la magnitud del proyecto con relación al interés colectivo, mecanismos de participación ciudadana que pueden incluir la Audiencia Pública contenida en la Ordenanza N° 7.040.

9.3. Procedimientos.

9.3.1. Elaboración y aprobación del Plan Especial o de Detalle.

a) Los proyectos o propuestas presentadas ante la Municipalidad, susceptibles de ser tratados como Convenios Urbanísticos, deberán cumplir con los recaudos formales exigidos por el Decreto N° 518/43 D. E. y serán remitidos a la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos a tal efecto.

b) Tramitado el inicio del expediente administrativo la Comisión evaluará la viabilidad del emprendimiento emitiendo un informe fundado, debidamente documentado suscripto por la mayoría absoluta de sus integrantes.

c) En caso de ser viable el proyecto evaluado, las oficinas técnicas de la Secretaría de Planeamiento elaborarán el anteproyecto de Plan Especial o de Detalle y el proyecto de Convenio Urbanístico, de acuerdo con las actuaciones administrativas y el informe fundado de la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos.

d) Previo a la suscripción del Convenio Urbanístico, el proyecto será remitido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para su dictamen.

e) En el caso de que en un plazo de seis (6) meses -prorrogable por otros 6 meses a juicio de la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos (C.P.C.U.)-, contados a partir de la fecha de inicio del expediente de referencia, no se haya logrado el acuerdo necesario, por considerar el Municipio que no se cumplen las pautas fijadas, se procederá a rechazar la solicitud de suscripción del convenio urbanístico.

9.3.2. Tramitaciones.

a) **Obtención de la Aptitud Urbanística Previa:** Para obtener la Aptitud Urbanística Previa del emprendimiento, el Urbanizador deberá iniciar ante la Mesa General de Entradas del Municipio, un expediente de trámite de acuerdo con las exigencias formales del Decreto N° 518/43 D.E. y modificatorias sobre procedimientos administrativos, el cual será remitido a la C.P.C.U. para su análisis.

Documentación requerida:

1. Solicitud de Aptitud Urbanística del emprendimiento en cuestión.
2. Acreditación de interés legítimo o carácter de propietario, con la firma debidamente certificada ante Mesa General de Entradas o ante Escribano Público.
3. Memoria descriptiva del Anteproyecto de Urbanización, donde se plantee la totalidad del emprendimiento, sin perjuicio de establecer que el mismo se ejecutará en etapas.
4. Plano de Mensura del terreno, intervenido por la Dirección General de Topografía y Catastro.
5. Certificados de Prefactibilidad Técnica de las empresas prestatarias de servicios (E.P.E., A.S.S.A., Litoral Gas) y Prefactibilidad Ambiental, a través de estudios encuadrados en los modos establecidos por la legislación vigente (Ley Provincial N° 11.717 de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable).
6. Plano síntesis definiendo en planta las áreas privadas, áreas privadas de uso público y áreas públicas.
7. Plano de demolición indicando los volúmenes a demoler y aquellos a preservar.
8. Plano de usos indicando el destino de uso definido para cada uno de los edificios y de los locales.
9. Cómputo detallado de las superficies de espacios públicos, edificabilidad, de trazados oficiales a donar, a fin de corroborar los máximos admitidos para el proyecto en particular.

b) Obtención de la Aptitud Urbanística Definitiva: Para obtener la Aptitud Urbanística Definitiva, el Urbanizador deberá presentar ante la Mesa General de Entradas del Municipio, un anexo al expediente de trámite iniciado oportunamente para solicitar la Aptitud Urbanística Previa, el cual será remitido a la C.P.C.U. (Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos) para su análisis.

El mismo deberá contar con la siguiente documentación:

1. Plantas, cortes, vistas del conjunto y axonometrías, en escala 1:200.
2. Plano de usos indicando el destino de uso definido para cada uno de los edificios (en todos sus niveles) y de los locales que los integran en particular, en escala 1:200, especialmente los relacionados directamente con el espacio público.
3. Planos de anteproyectos de infraestructura visados por los organismos competentes, con sus correspondientes factibilidades. Serán exigibles los máximos niveles de infraestructuras que garanticen las condiciones hidráulicas y de saneamiento, propias del emprendimiento y su entorno, las que deberá proveer el urbanizador.
4. Proyecto de espacios públicos y/o de uso público de acuerdo a los criterios definidos por la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario, de la Secretaría de Planeamiento. El proyecto definitivo será realizado y entregado al urbanizador para su ejecución, por la Secretaría de Planeamiento.
5. Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a Ordenanza N° 8.814.

c) Tramitación del Permiso de Edificación: Para que sea otorgado el Permiso de Edificación, el solicitante, además de la documentación que especifica el Decreto N° 1.453/08 y sus modificatorias presentará la Aptitud Urbanística Definitiva. Podrá en caso de establecerlo la ordenanza específica solicitar Permisos de Edificación parciales.

d) Tramitación del Final de Obra: A los fines de iniciar la tramitación para el otorgamiento del Final de Obra deberá acreditarse la efectivización y aceptación por parte del Concejo Municipal, de las donaciones correspondientes a los trazados oficiales y a los espacios comunitarios acordados en el marco del Convenio Urbanístico suscripto y cumplimentar toda otra obligación establecida en el mismo.

La Dirección General de Obras Particulares, previo a la emisión del Final de Obra (total o parcial en caso de corresponder), requerirá al solicitante los comprobantes o certificaciones emitidas por las reparticiones competentes, que se requieran para verificar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas, debiendo previamente comunicarlo a la C.P.C.U.

Art. 10°.- Cálculo y destino de la compensación por mayor aprovechamiento urbanístico. Considerado viable el proyecto por la C.P.C.U. y verificado un mayor aprovechamiento urbanístico, se determinará la compensación económica que correspondiera aplicar, la cual quedará establecida en cada convenio urbanístico. Dicho monto será calculado por el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística perteneciente a la Secretaría de Planeamiento, integrante de la C.P.C.U.

10.1. Variables que generan mayor aprovechamiento urbanístico. A los efectos de la determinación del mayor aprovechamiento que el urbanizador debe compensar por la intervención urbanística que se impulsa, deberán considerarse las siguientes variables:

- a) Cambio de parámetros de edificabilidad.
- b) Cambio de dimensiones de lotes.
- c) Supresión de trazados.
- d) Relativas a las superficies a donar.
- e) Relativas a la titularidad y uso de los trazados.
- f) Cambio de usos admitidos en el área.
- g) Situaciones especiales y específicas de cada Plan Especial o de Detalle en particular.

10.2. Criterios generales a considerar en el cálculo de la compensación económica producto del mayor aprovechamiento urbanístico. Dada la complejidad y especificidad del cálculo de compensación para cada Convenio Urbanístico, se determinan los siguientes criterios generales, a saber:

- a) Se establecerá el valor promedio de la tierra antes de producir el cambio normativo.

- b) Se considerarán, -en la metodología y en el procedimiento de cálculo compensatorio- los precios base por metro cuadrado determinados en el Cálculo de la Contribución Compensatoria según se establece en la Ordenanza N° 8.692/10 y sus decretos de actualización, para compensaciones por mayor altura, incremento de la edificabilidad o para la resolución de proyectos especiales.
- c) Se determinará el valor de la compensación por cualquier método de homogenización por aplicación de normas reconocidas: TTN, IRAM, IAT, etc.
- d) A los efectos de evitar la desvalorización monetaria de la compensación económica, se adoptará algún parámetro de referencia como el costo de la cuadra de pavimento tipo a nivel definitivo o de cualquier otra obra pública que valga de referencia.
- e) Se adjuntará en cada caso una tasación de referencia, la cual será realizada en forma alternada por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias específicas sobre tasaciones inmobiliarias.

10.3. Reconocimiento y aceptación por el urbanizador de la compensación. Determinado el valor a compensar por mayor aprovechamiento urbanístico, el Urbanizador deberá aceptar el valor asignado, el cual formará parte del Convenio Urbanístico a suscribirse, comprometiéndose en el mismo a hacer efectivo el pago de dicha compensación en los plazos y la forma que el mismo determine.

10.4. Destino de las compensaciones económicas. A las compensaciones económicas establecidas en los respectivos convenios urbanísticos le serán asignados los siguientes destinos y en las siguientes proporciones: 50 % al Fondo de Tierras y 50 % a obras de mejoramiento barrial e interés social pudiendo el Concejo Municipal sugerir aquellas obras que se consideren encuadradas en dichos criterios para su evaluación.

Art.11°.- Publicidad.

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la repartición correspondiente, publicará en el Boletín Oficial y en la página web el instrumento normativo -Plan Especial o Plan de Detalle- y el Convenio Urbanístico suscrito, en lo referente al acto administrativo de aprobación, a fin de brindar transparencia y publicidad a los contenidos y al alcance de los mismos. Dando cumplimiento a lo establecido por la Ordenanza N° 8.536/2.010 y enmarcando a los Convenios Urbanísticos en los principios de transparencia y publicidad.

Establézcase la obligatoriedad de publicar, en la Página Web de la Municipalidad de Rosario, los Convenios Urbanísticos suscriptos en el marco de la Ordenanza N° 6.492/97 y la presente norma. La publicidad de los instrumentos jurídicos dispuestos en el artículo precedente incluirá los suscriptos, desde la fecha de sanción de las Ordenanzas que le dieron origen en cada caso, y los en trámite tanto en el Departamento Ejecutivo como en el Concejo Municipal.

El Departamento Ejecutivo deberá, para los casos de las licitaciones públicas y privadas, publicitar en el diario de mayor tirada de la ciudad, las obras que se lleven a cabo, con toda la información relevante a las mismas. A su vez, deberá referenciar el Convenio Urbanístico en virtud del cual provienen los fondos y su monto, producto de la Ordenanza respectiva. Dicha información también deberá constar en el cartel de las obras que se realicen.

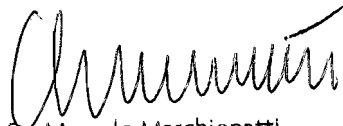
Art. 12°.- Se deroga toda norma que se oponga a la presente salvo el Artículo 14° “CONVENIOS URBANÍSTICOS” del CAPÍTULO VIII- “Procedimientos especiales” de la Ordenanza N° 8.125/06, Plan Especial “Barrio Pichincha”.

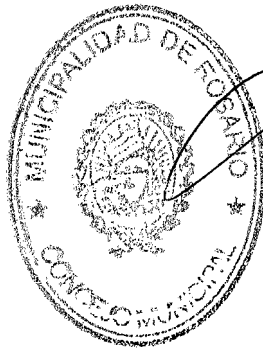
Art. 13°.- Vigencia. La presente Ordenanza comenzará a regir a partir de los 10 días de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 14°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

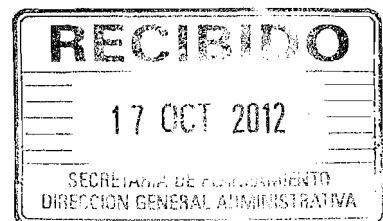
Sala de Sesiones, 11 de octubre de 2012.-




Dr. Marcelo Marchionatti
Secretario General Parlamentario
Concejo Municipal De Rosario




Cjal. Miguel Zamarini
Presidente
Concejo Municipal de Rosario



Rosario, **26 OCT 2012**

Cúmplase, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Electrónico Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-


Arg. PABLO BARESE
Secretario de Planeamiento
Municipalidad de Rosario


Dra. MONICA FEIN
Intendencia
Municipalidad de Rosario

Exptes. Nros. 193.581-I-2012 CM; 163.061-P-2008 CM; 174.747-G-2009 CM; 176.588-P-2010 CM; 192.597-P-2011 CM; 193.403-P-2012 CM y 194.445-P-2012 CM.-