

# Gestión del territorio y proceso de construcción de la ciudad. Reacciones y posicionamientos ante la redefinición de la normativa urbanística para las áreas centrales de Rosario.<sup>1</sup>

## Land management and construction process of the city Positions and reactions to the redefinition of the rules for the central city of Rosario.

*Dr. Arq. Oscar Bragos<sup>2</sup>*

### Resumen

El artículo se refiere a la propuesta de la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario para el reordenamiento urbanístico del área central y primer anillo perimetral expuesta públicamente en marzo 2007 y al proceso de discusión previo a su elevación al Concejo Municipal para su tratamiento en la ciudad de Rosario. Se trata de dar cuenta acerca de las dificultades encontradas –y los intereses manifestados– para arribar a una propuesta consensuada acerca de la transformación y futuro de la ciudad y del valor otorgado a su patrimonio construido.

En el trabajo a presentar se abordará las siguientes cuestiones: situación en el momento en que se formula la propuesta, la propuesta de reordenamiento urbanístico, los mecanismos de discusión, la reacción de los actores, la oposición del mercado inmobiliario (Cámara Argentina de la Construcción, Asociación de empresarios de la Vivienda, Cámara Inmobiliaria, Colegio de Arquitectos), la opinión y participación de los concejales y del mundo académico, las propuestas de los vecinos y la opinión del comité de expertos convocados para la audiencia pública. El trabajo se basa fundamentalmente en el análisis del discurso de los distintos actores en base notas oficiales, comunicados de prensa, apuntes de reuniones, información periodística, presentaciones escritas ante la audiencia pública, documentos de expertos. Para la interpretación de la dinámica del proceso de construcción de tiene en cuenta la documentación municipal respecto de la dinámica de la construcción en la ciudad en los últimos años, la opinión de economistas especializados en el tema y la opinión de agentes inmobiliarios.

**Palabras claves:** Ordenamiento territorial / Reordenamiento urbanístico / Gestión territorial / Gobernabilidad.

### Abstract

The article refers to the proposal of the Secretariat of Planning of the Municipality of Rosario for the reordering of the urban core area and perimeter ring first exhibited publicly in March 2007 and the discussion process prior to his elevation to the City Council for their treatment in Rosario. This is to reflect on the difficulties and concerns of, to arrive at a consensus proposal on the transformation and future of the city and the value given to its built heritage.

In the present work will address the following issues: status at the time that a proposal, the proposed reorganization Urban mechanisms for discussion, the reaction of the players, the opposition of the real estate market (Argentine Chamber of Construction, Association of Housing Real Estate House, College of Architects), the views and participation of council members and the academic world, the proposals of the neighbors and the opinion of the committee of experts convened for the public hearing.

The work is primarily based on discourse analysis of the various actors on letters, press releases, notes of meetings, newspaper accounts, written submissions before the hearing, documents expert. For the interpretation of the dynamics of the process of building takes into account municipal documentation regarding the dynamics of the construction in the city in recent years, the view of economists who understand the subject and the views of estate agents.

**Keywords:** Territorial management / Urban Rearrangement / Land management / Governance.

<sup>1</sup> Conferencia presentada en el "IV Seminario Internacional de Ordenamiento Territorial" Encuentro Internacional Interdisciplinario. Organizado por el Instituto CIFOT, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Cuyo, Noviembre de 2007. Mendoza. Argentina. Fecha de aprobación: 20/12/2008 – Fecha de publicación: 31/12/2008.

<sup>2</sup> Dr. Arquitecto y docente. Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. Universidad Nacional de Rosario.

## Introducción

El estudio que se presenta se refiere a la propuesta de reordenamiento urbanístico para las áreas más céntricas de la ciudad de Rosario que la Secretaría de Planeamiento Municipal dio a conocer públicamente en marzo del corriente año y al proceso de discusión llevado adelante antes de su elevación al Concejo Municipal para su tratamiento definitivo<sup>3</sup>. Se pretende dar cuenta acerca de las dificultades encontradas –y los intereses manifestados– para poder arribar, hasta el momento, a una propuesta consensuada acerca de la transformación y el futuro de la ciudad y, también, del valor otorgado a su patrimonio construido. Se entiende que el análisis y la crítica de una propuesta de reformulación de instrumentos de ordenamiento de escala intermedia – como lo es el código urbano– no debe agotarse en sus disposiciones técnicas, sino que debe tener en cuenta, fundamentalmente, el momento en que estas propuestas se formulan. De acuerdo con ello, en el estudio se abordan las siguientes cuestiones:

- El momento en que se formula la propuesta
  - La propuesta de reordenamiento urbanístico
  - Los mecanismos de discusión
  - El posicionamiento de los actores
- El trabajo se basa fundamentalmente en el análisis del discurso de los distintos actores en base notas oficiales, comunicados y notas de prensa, apuntes de reuniones, información periodística, presentaciones escritas ante la audiencia pública, documentos de expertos y el informe de los encargados de monitorear el desarrollo de las instancias de discusión. Para la interpretación de la dinámica del proceso de construcción en la ciudad se tiene en cuenta la documentación municipal respecto de la dinámica de la construcción en la ciudad en los últimos años (Dirección de Obras Particulares), el relevamiento de usos y construcciones en altura realizado por los equipos a cargo de la elaboración de la propuesta normativa, la opinión de economistas especializados en el tema y la opinión de agentes inmobiliarios. Se trata de una primera aproximación a la cuestión, que deberá completarse necesariamente con entrevistas a los actores que desempeñaron un papel más protagónico en todo este proceso de discusión a los efectos de comprender mejor sus respectivos posicionamientos frente a la propuesta de reordenamiento urbanístico formulada por la Municipalidad de Rosario. En esta oportunidad, en la síntesis que se presenta, el interés está centrado en las opiniones y posiciones asumidas por las cámaras empresariales, en

<sup>3</sup> La propuesta de reformulación urbanística se refiere a los sectores denominados Área Central (el sector delimitado por Bulevar Oroño, Avenida Pellegrini y el río Paraná) y Primer Anillo Perimetral del Área Central (el sector delimitado por Bulevar Oroño y Avenida Francia hacia el oeste y por Avenida Pellegrini y Bulevar 27 de Febrero hacia el sur).

particular la Asociación de Empresarios de la Vivienda y la Cámara Argentina de la Construcción, y las organizaciones profesionales, específicamente, el Colegio de Arquitectos.

### **El momento en que se formula la propuesta**

#### *Los instrumentos de ordenamiento.*

En estas dos últimas décadas, el cuerpo de la normativa urbanística vigente en la ciudad de Rosario viene siendo reformulado, completado y actualizado constantemente. No obstante, cuando se trata del plan general para la ciudad, estos proyectos –si bien expresan la política urbana municipal y han orientado la actuación del gobierno local en la materia– no lograron pasar aún la instancia legislativa. El “Plan Regulador Rosario” de 1968 todavía es el plan de ordenamiento vigente en la ciudad de Rosario. Este plan es revisado en 1991, año en el que se presenta una propuesta de nuevo plan, posteriormente girada al Concejo Municipal para su tratamiento.<sup>4</sup> Este nuevo plan para la ciudad no es tratado por el Concejo, motivo por el cual el Departamento Ejecutivo lo retira posteriormente y prepara una nueva versión que se vuelve a presentar al Concejo Municipal en el año 2000<sup>5</sup>; documento que tampoco mereció su tratamiento por parte del Concejo Municipal. Por ese motivo, la nueva administración que asume en el año 2003 decide elaborar una nueva propuesta, tomando como base el último documento de plan preparado por la Secretaría de Planeamiento.

En la actualidad, la Municipalidad de Rosario tiene listo el documento del “Plan Urbano Rosario 2007 -2017” que fuera elaborado de acuerdo con los principios generales consensuados en el año 2004. En agosto de ese año se constituyó la “Mesa de Concertación del Plan Urbano Rosario” donde representantes de distintos sectores de la comunidad participaron en cuatro instancias de discusión acerca de los contenidos y lineamientos que formarían parte del futuro plan de ordenamiento urbanístico de la

<sup>4</sup> Se trata del documento “Actualización del Plan Regulador y Bases Documentales para la revisión del Código Urbano” que fuera elaborado por la Secretaría de Planeamiento de acuerdo con lo solicitado por el Concejo Municipal según Decreto N° 7.956/90. El documento fue preparado por un equipo conformado por técnicos de la Secretaría y docentes de la FAPyD seleccionados por concurso público de antecedentes.

<sup>5</sup> Se trata del “Nuevo Plan Urbano” que fuera preparado por la Secretaría de Planeamiento en función del documento que en 1998 elaborara un equipo docente de la FAPyD en el marco del Convenio de Cooperación Académica entre la Facultad de Arquitectura y la Municipalidad de Rosario. En función de ese convenio, los tres talleres de urbanismo de la FAPyD desarrollaron distintas actividades: un equipo docente tuvo a su cargo la elaboración de una propuesta de plan general, otro de una propuesta de plan para el área central y el tercero de propuestas de proyectos urbanos para sitios especiales de la ciudad.

ciudad.<sup>6</sup> En función de ello, se preparó luego el documento a presentar ante el Concejo Municipal. No obstante, el lento proceso de revisión de sus contenidos fue demorando su presentación. De esta manera, la propuesta de modificación del código urbano que este año formula la Secretaría de Planeamiento toma estado público sin que aún se haya presentado y discutido el plan para la ciudad. Situación que sería deseable, ya que el plan es la figura de la planificación urbana básica y necesaria para la elaboración de otros instrumentos de ordenamiento que hacen posible la aplicación del plan. De todas maneras, no se trata del primer caso de revisión normativa previa a la discusión del plan. Una serie de propuestas recientes tendientes a detener procesos de sustitución edilicia en curso (Bulevar Oroño)<sup>7</sup>, a limitarlos y controlarlos (Barrio Pichincha)<sup>8</sup> o a incorporar nuevos instrumentos de gestión<sup>9</sup>, han sido aprobadas en estos últimos años. Del mismo modo también se aprobaron distintas propuestas para la protección de áreas de valor patrimonial en distintos sectores de las zonas más centrales de la ciudad.<sup>10</sup> Por su lado, el Concejo Municipal decidió la suspensión del otorgamiento de nuevos permisos de construcción en otros sectores de la ciudad hasta tanto se definan nuevos parámetros urbanísticos tendientes a proteger la edificación existente en ellos.<sup>11</sup>

<sup>6</sup> El producto de las jornadas de discusión fue la "Carta de Concertación", donde se acordaron las directrices generales respecto de la inserción metropolitana de Rosario, el ordenamiento territorial, la promoción de la vivienda y la provisión de los servicios, la recuperación de los espacios públicos y del equipamiento, la preservación del medio ambiente y del patrimonio construido, la reestructuración de la movilidad (el tránsito y el transporte) y la nueva dimensión de la centralidad.

<sup>7</sup> Se trata de la Ordenanza N° 7.910/05 de creación del "Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Bulevar Oroño entre calle Montevideo y Avenida Rivadavia", que fija nuevas condiciones de intervención para proteger el patrimonio arquitectónico existente a lo largo de ese caracterizado espacio público de la ciudad.

<sup>8</sup> Se hace referencia a la Ordenanza N° 8.125/06 "Plan Especial Barrio Pichincha", que establece condiciones específicas de intervención con el propósito de recualificar ese singular sector de la ciudad y proteger su patrimonio arquitectónico.

<sup>9</sup> Se trata de casos específicos de "recuperación de plusvalías", presentados como "contribución por reclasificación urbanística".

<sup>10</sup> Entre otras, se mencionan la Ordenanza N° 7.740/04 "Entorno Teatro El Círculo", que declara Área de Preservación Histórica (APH) al área que circunda el mencionado edificio ubicado en calle Mendoza esquina Laprida; la Ordenanza N° 7.955/04 "Predios Fronteros al Pasaje Santa Cruz" que define indicadores específicos para la construcción en esa cuadra; la Ordenanza N° 7.801/04 "Normativa Particular del Parque Hipólito Yrigoyen", que define las distintas áreas de parque e identifica los edificios y conjuntos de edificios a proteger en ese sector de la ciudad; la Ordenanza N° 7.953/05 de creación del "Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Paseo Hilarión", que fija las condiciones de intervención para la protección del conjunto arquitectónico existente sobre Pasaje Monroe y su entorno.

<sup>11</sup> Se trata de la Ordenanza N° 8.107/06 de creación del "Área de Preservación Histórica de Barrio Parque" correspondiente al sector urbano donde se ubican las primeras unidades habitacionales de las "Viviendas del Trabajador" construidas por la Municipalidad de Rosario en la década de los años veinte del siglo pasado.

*La actividad en la industria de la construcción*

La actividad de la industria de la construcción ha sido muy intensa en Rosario durante estos últimos años post-convertibilidad. Una actividad que estuvo –y sigue estando– orientada en particular a la producción de bienes de capital y no de bienes de uso. Esto es así por las particularidades de la situación económica y financiera de la Argentina en la actualidad. El intenso dinamismo que se registra en esta actividad en los últimos años se debe fundamentalmente a:

- La inexistencia de una tasa interesante para volcar la inversión en el mercado financiero local. Esto incluye también lo poco atractivo que resulta el bono del estado ajustado con la inflación. Por un lado, la desconfianza a que el estado pague efectivamente en el momento de su vencimiento; por el otro, el cálculo de índices de una inflación oficial que están por debajo de los correspondientes a la inflación real.
- La inexistencia de una tasa interesante para volcar la inversión al mercado financiero internacional, en particular en EEUU.
- La desconfianza de los inversores locales a depositar la totalidad de sus ahorros / excedentes en los bancos locales. Todo esto se traduce concretamente en una actividad en la construcción que se sustenta fundamentalmente con fondos genuinos, es decir prácticamente sin apoyo de la actividad financiera. De esta manera, los ahorros se invirtieron directamente en la industria de la construcción, de la misma manera que los excedentes de capital provenientes del sector agropecuario de la región. Las expectativas de buenos precios a nivel internacional para los commodities permiten presumir que esta tendencia a derivar excedentes de capital al mercado inmobiliario habrá de continuar, si bien quizás a un ritmo menor, provocando un amesetamiento en la actividad. Tal es la opinión de distintos economistas al respecto.<sup>12</sup> Si bien la rentabilidad del sector no es alta (el alquiler de un departamento arroja una renta anual en torno del 4 / 5 % del valor de la propiedad), la inexistencia de otros medios para canalizar las inversiones de capital, asociada a la desconfianza, hacen que la construcción sea el único medio atractivo para mantener y reproducir el capital. Este intenso dinamismo de la actividad ha traído aparejado un acelerado proceso de sustitución edilicia, en particular en el área central de la ciudad. Un proceso que, de acuerdo con el estudio realizado previamente a la elaboración de la propuesta de reordenamiento urbanístico del anillo perimetral, se distingue por lo siguiente:

<sup>12</sup> Acerca de las particularidades de la actividad de la construcción y del mercado inmobiliario en Rosario en los últimos años, véase MÓDOLO, C. et al. (2007), SAGLIONE, G. et al. (2004; 2006).

El área central (Sección Catastral Primera) disminuye progresivamente el peso relativo que tiene en cuanto al volumen de superficie construida en la ciudad, no obstante ser el sector de la ciudad donde se concentran los mayores valores al respecto.<sup>13</sup> Por el contrario, las Secciones Catastrales Segunda (sector sur del primer anillo perimetral), Octava y Novena (una parte de estas dos últimas integran el sector oeste del primer anillo perimetral) han incrementado significativamente el volumen construido en los últimos años y mejorado su posición relativa en ese sentido. Los siguientes datos dan cuenta de ello:

- En la Sección Catastral Primera y en el segundo semestre de 1997 se concentraba el 46 % de la superficie construida en la ciudad, mientras que en el primer semestre de 2005, esos valores descienden al 38 %.
- La Segunda Sección Catastral, para el mismo período, pasa del 5 % al 8 %.
- La Octava Sección Catastral (que incluye el Barrio Pichincha) duplica los valores, pasando del 6 % al 12 % del volumen construido.
- Por su lado, la Sección Catastral Novena, también sube significativamente y pasa del 5 % al 9 %.
- Existe una clara tendencia, en cuanto a las preferencias locacionales de la nueva construcción por los barrios que se ubican hacia el oeste del área central, entre Bulevar Oroño y Avenida Francia y, en menor medida pero aumentando aceleradamente, entre Avenida Francia y Bulevar Avellaneda, más allá del primer anillo. Por el contrario, la nueva construcción encuentra su límite para la expansión hacia el sur en el Bulevar 27 de Febrero.
- Estas cuatro secciones catastrales que, total o parcialmente, integran el área central y el denominado primer anillo perimetral han incrementado en conjunto el peso relativo que tienen en la ciudad en cuanto a la superficie construida. En efecto, en el segundo semestre de 1997 concentraban el 62 % de la superficie de nueva construcción, mientras que en el primer semestre de 2005, ese valor sube al 67 %.
- El volumen construido en estas cuatro secciones catastrales durante el periodo 1997 – 2005 se distribuye internamente de la siguiente manera: el 61 % se encuentra en la Sección Catastral Primera, mientras que el 12 %, 13 % y 14 % se distribuyen entre las Secciones Catastrales Segunda, Novena y Octava respectivamente.

<sup>13</sup> Por superficie construida se entiende a la superficie de obra nueva presentada y aprobada para su construcción de acuerdo con el registro de los expedientes ingresados a la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Rosario.

- Para el periodo considerado, estas cuatro secciones catastrales, ven incrementar los valores correspondientes a nueva construcción en los años post crisis. Los siguientes datos ilustran al respecto: en los dos años entre el segundo semestre de 2003 y el primer semestre de 2005, la Sección Catastral Primera concentra el 56 % de la superficie construida en los ocho años entre 1997 y 2005, la Sección Catastral Segunda el 55 %, la Sección Catastral Octava el 66 % y la Sección Catastral Novena el 62 %. Datos que ilustran, además, de esta más reciente tendencia de desplazamiento de la nueva construcción de edificios en altura hacia el oeste del área central.

Esta concentración territorial de tan intensa actividad en la construcción trajo aparejado numerosas quejas por los inconvenientes ocasionados por la ejecución de obras de edificios. Precisamente, la prensa escrita local comenzó a hacerse eco de estas preocupaciones de los vecinos prácticamente en el mismo momento en que tomó estado público la tarea iniciada de reformulación de la normativa. Por ello, es que se interpretó que la propuesta de modificación de la normativa venía a propósito de calmar el creciente malestar de los vecinos por los inconvenientes ocasionados por la actividad de la construcción.<sup>14</sup>

### **La propuesta de reordenamiento urbanístico**

#### *La regulación urbanística vigente en el Código Urbano*

En el documento de presentación de la propuesta de reformulación de la normativa se señala que los indicadores urbanísticos que contiene el Código Urbano de la ciudad de Rosario para los distintos distritos (áreas y arterias) en que se dividen las secciones catastrales se basan en dos principios:

- El reconocimiento de una tendencia "natural" de una densidad edilicia decreciente desde el centro hacia la periferia; un principio que, por lo tanto, se traduce en elevados índices de edificabilidad para la primera sección catastral, que van disminuyendo lentamente hasta encontrar los más bajos, precisamente, en las zonas urbanas que corresponden al borde con el área rural.
- La determinación de los índices de edificabilidad de acuerdo con los niveles de dotación de servicios infraestructurales que presentan distintas zonas de la ciudad; un principio que, asociado con el anterior, tiende a promover una densificación en las

<sup>14</sup> De acuerdo con una nota publicada por el Diario La Capital, desde el año 2006 en apenas quince meses se contabilizan 8.000 quejas de vecinos por distintos motivos ligados a la construcción. Esto derivó en 6.800 notificaciones e informaciones de los inspectores, 1.772 actas labradas por infracciones por daños serios y 750 clausuras de obras en ejecución por infracciones graves. (LC, 18 de abril)

áreas de la ciudad totalmente consolidadas, en particular el área central entre la primera ronda de bulevares y el río y la que se ubica entre la primera y la segunda ronda de bulevares que rodea a la anterior, que corresponde al denominado primer anillo perimetral.

El primer principio encuentra su fundamento, si bien esto no se explicita de esta manera en el documento del Código Urbano, en los precios de la tierra: en general, a precios de la tierra más elevados corresponden índices de edificabilidad más elevados de modo tal de garantizar máxima rentabilidad en la ejecución de un emprendimiento inmobiliario.

El segundo principio se basa, en una primera observación, en un criterio correcto: no alentar una ocupación intensiva del suelo urbano en aquellas zonas de la ciudad que aún presentan situaciones deficitarias en materia de servicios infraestructurales y, por el contrario, aprovechar aquellas otras zonas urbanas que cuentan con todos los servicios para orientar hacia ellas la construcción, independientemente de las condiciones de ocupación y las particularidades de la división fundiaria que presentan.

Después de más de cuarenta años de vigencia del Código Urbano –que fuera modificado en distintas oportunidades, si bien nunca en los modos de entender la asignación de los índices de edificabilidad a distintas porciones del territorio municipal– los resultados de su aplicación demandan su revisión total y su reformulación. Una revisión que apunte precisamente a definir nuevos criterios para la asignación de índices de edificabilidad en distintos sectores de la ciudad y no una simple disminución de esos valores para determinados distritos tal como se ha hecho hasta el presente y que, en definitiva, no ha modificado la "esencia" de este instrumento urbanístico.<sup>15</sup>

De acuerdo a como está formulado y de acuerdo con los indicadores urbanísticos establecidos, el Código Urbano habilita grandes extensiones de la ciudad –su área central, el anillo o corona que la rodea y otros sectores urbanos– para la construcción de edificios de departamentos en altura, el emprendimiento inmobiliario más significativo en la ciudad de Rosario durante décadas. De esta manera, el Código Urbano no resulta ser selectivo en la identificación de áreas donde promover una transformación –y su carácter– y en la determinación de aquellas otras donde se estima que no resulta conveniente estimular un proceso de renovación urbana.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> En la década de los ochenta se procedió a reducir el índice edilicio máximo (FOT) correspondiente a los distritos A y B del Código Urbano. Estos distritos se ubican en la Sección Catastral Primera, considerada genéricamente como el área central de la ciudad.

<sup>16</sup> Los estudios realizados para la preparación de la propuesta de nuevos indicadores urbanísticos demuestran que, en el país, y sin considerar Buenos Aires, Rosario es la ciudad que, por normativa, tiene el porcentaje más elevado de superficie destinada a un uso más intensivo del suelo (FOT 3,5 y más): el 21,1 % de la superficie de suelo urbano; en cambio, Bahía Blanca tiene el 2,4 %, Mar del Plata el 4,9 %, San Miguel de Tucumán el 8,1 %, Santa Fe el 8,4 %.



Esta ausencia de selectividad no le otorga ningún valor al Código Urbano como instrumento capaz de regular los procesos de construcción de la ciudad. Al habilitar grandes áreas de la ciudad con índices de edificabilidad similares, la inversión se va a concentrar entonces en aquellos lugares valorizados por el mercado, mientras que va a ser inexistente en aquellos otros que aún no son de interés para el capital inmobiliario. En síntesis, los indicadores urbanísticos del Código Urbano, tal como hoy están concebidos, se encuentran en “estado latente” hasta que “despiertan” frente a la presencia de un “reactivo” (el dinamismo del mercado inmobiliario y la intensa actividad en la industria de la construcción); entonces –y según condiciones de localización– inciden significativamente en la valorización de los inmuebles en distintos sectores de la ciudad. ¿Qué resultó entonces de la aplicación de este instrumento durante más de cuarenta años?

El rasgo más significativo de la transformación edilicia en la ciudad de Rosario –producto de las disposiciones urbanísticas contenidas en el Código Urbano– ha sido –y, lamentablemente, aún lo es– un notable proceso de sustitución edilicia en su área central –hoy ya también en su entorno– que terminó con gran parte del patrimonio arquitectónico e histórico de todos los rosarinos.

A la desaparición –sin posibilidad alguna de recuperación– de una porción significativa del patrimonio arquitectónico de la ciudad, se agregan otros impactos negativos de la aplicación del Código Urbano: el agravamiento de la situación ambiental en distintos sectores de la ciudad o la desaparición de los valores ambientales en otros, o la conjunción de ambos.

En efecto, el proceso de sustitución edilicia en las áreas centrales de la ciudad ha determinado un incremento del parque automotor en esos sectores y, por consiguiente, contribuido a los mayores niveles de contaminación atmosférica y sonora que en ella se registran y a las dificultades crecientes para la circulación vehicular y el estacionamiento (esto agregado a que la mayor concentración de la oferta laboral se encuentra en el área central que la convierte en la zona de mayor generación y atracción de desplazamientos). Además, su creciente y constante incremento demográfico, puede terminar en un deterioro o en un colapso de su sistema de servicios infraestructurales ya que, si bien es la zona de la ciudad que cuenta con todos los servicios, también es la zona donde las redes son las más antiguas de la ciudad, requiriendo consiguientemente un mayor mantenimiento y/o su renovación (en particular redes de energía eléctrica y agua potable).

Por otro lado, el proceso de sustitución edilicia ha modificado sensiblemente la fisonomía de barrios tradicionales de la ciudad próximos al centro. Así, van apareciendo edificios de

hasta ocho plantas (en ocasiones más) en sectores de viviendas unifamiliares que lentamente van alterando los valores o condiciones ambientales que presentaban esos barrios. Sombras arrojadas, impacto visual de las paredes medianeras, tanto en el espacio público como en el interior de las parcelas, comienzan a deteriorar sitios que funcionaban correctamente como sectores residenciales de la ciudad, con buen nivel de servicios y con condiciones ambientales favorables.

En síntesis, la aplicación del Código Urbano ha hecho posible la destrucción del patrimonio arquitectónico rosarino como así también el deterioro de las condiciones ambientales que presentaban los sectores más consolidados de la ciudad. La formulación de nuevos indicadores urbanísticos, que supone la revisión del Código Urbano, demanda repensar el modo en que se entiende el proceso de construcción de la ciudad y el rol que le corresponde a la autoridad municipal en la orientación de ese proceso.

*Los criterios adoptados para el área central y el primer anillo perimetral del área central*

La normativa propuesta corresponde a dos sectores muy significativos de la ciudad: el Área Central y el Primer Anillo Perimetral. En las dos áreas, se trabajó con las siguientes directrices generales:

- Orientar la distribución de las alturas de la edificación de acuerdo con el estado de situación y las tendencias de transformación registradas en el área en cuestión, tratando de establecer un orden dentro de la heterogeneidad edilicia que caracteriza a estos dos sectores;
- Garantizar la continuidad de condiciones ambientales aceptables;
- Asegurar la presencia de la vivienda individual en los barrios consolidados;
- Proteger las áreas y/o edificios de valor patrimonial; y finalmente,
- Estimular el desarrollo de proyectos que incorporen nuevos tipos edilicios, induciendo para ello a la unificación de lotes.

En síntesis, se trata de canalizar el proceso de construcción, teniendo en cuenta la premisa de proteger el patrimonio arquitectónico e histórico (particularmente en el área central) y mantener los barrios de vivienda individual (particularmente en el anillo perimetral).

*Las propuestas de reformulación y los cambios respecto de la normativa vigente*

El principal obstáculo a salvar por la reformulación normativa es la contradicción existente entre las disposiciones del Código Urbano (Ordenanza N° 5.727/93) con aquellas tendientes a la protección de los inmuebles de valor patrimonial catalogados (Ordenanza N° 7.156/01). Contradicción que se expresa en la concurrencia simultánea de dos políticas sobre una misma parcela cuando está ocupada por una construcción de valor patrimonial: la protección del inmueble y, simultáneamente, la posibilidad de su sustitución, cuando no el estímulo a hacerlo. Contradicción que impide a la autoridad municipal aplicar una clara política urbana de protección de los edificios de valor patrimonial.

Para superar estos inconvenientes, en la propuesta de ordenanza para el Área Central se recurre a la noción de tramo como unidad de análisis y de reformulación normativa.<sup>17</sup> A partir de ello se reconocen y establecen distintas categorías por cuadra y por manzana:

- Tramos de Completamiento (donde es posible construir hasta alcanzar la altura del edificio más bajo que define uno de los extremos del tramo).
- Tramos de Preservación (definidos por la presencia de inmuebles de valor patrimonial donde la altura máxima de la edificación propuesta es de 13 metros)
- Tramos de Renovación (el resto no ocupado por los otros dos tramos, donde la altura máxima se fija en 19 metros).

La reformulación normativa para el Primer Anillo Perimetral define fundamentalmente el reordenamiento de alturas e índices de ocupación en dos situaciones diferenciadas:

- Áreas de Tejido (se identifican tres áreas con distintos indicadores de altura máxima).
- Corredores Urbanos (también se identifican tres tipos de corredores).

Para las dos áreas en cuestión se identifican también:

- Áreas de Reserva (toda parcela o conjunto de parcelas de 2.500 m<sup>2</sup> o más de superficie) sometidas a Convenios Urbanísticos (en estos casos, se admiten índices de edificabilidad mayores, para albergar edificios de perímetro libre de hasta 46 metros de altura, como así también otro tipo de intervenciones arquitectónicas unitarias en placas o tiras).
- Áreas de Preservación Histórica (aquellos sectores de la ciudad con normativa específica para proteger los edificios o conjuntos de edificios de alto valor histórico o arquitectónico que se encuentran en su interior).

<sup>17</sup> En el proyecto de ordenanza, por tramo se entiende a la sucesión ininterrumpida de parcelas que conforman o tienden a conformar un fragmento de tejido urbano de similares características morfológicas, en una extensión igual o mayor a treinta metros.

- Áreas de Reserva (AR) para planes especiales o planes de detalle (en aquellos sectores que por su disposición dentro de la planta urbana o por la condiciones actuales de ocupación y construcción demandan de un plan particularizado que fije las pautas para iniciar un proceso de renovación urbana).

### Los mecanismos de discusión: la estrategia municipal

Para llevar adelante la propuesta de modificación del Código Urbano, en particular en esta instancia de proponer una nueva normativa para las áreas más centrales de la ciudad, la Municipalidad decidió elaborar internamente una propuesta para luego someterla a discusión.<sup>18</sup> Una vez terminada, los pasos siguientes fueron comunicar públicamente la propuesta (5 de marzo), habilitar un período de difusión y discusión y organizar una instancia de audiencia pública.<sup>19</sup> En la audiencia pública, celebrada el 28 de mayo, profesionales, vecinos y organizaciones de distinto carácter expresaron su opinión.<sup>20</sup> Para analizar todas las presentaciones realizadas en la audiencia pública –y recomendar acerca de pasos seguir en la reformulación de la propuesta considerando los cambios solicitados– se convocó a un equipo de expertos externo.<sup>21</sup> Este proceso de difusión / discusión de la propuesta de reordenamiento urbanístico tuvo lugar en forma simultánea con las reuniones semanales de la Comisión Asesora del Plan, una comisión de carácter corporativo donde participan las asociaciones profesionales y empresariales del sector de la construcción. Fueron precisamente las asociaciones empresarias quienes

<sup>18</sup> La elaboración de la propuesta de reformulación normativa para el área central quedó a cargo del equipo técnico del Programa de Patrimonio de la Municipalidad que trabajó junto con un grupo de docentes del Área de Historia de la Facultad de Arquitectura; mientras que la propuesta para el primer anillo perimetral quedó a cargo también de un equipo integrado por técnicos de esa repartición municipal y docentes del Área de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura. En ambos casos se contó con la colaboración de estudiantes de arquitectura. Los docentes y estudiantes de la Facultad fueron seleccionados a través de un concurso de antecedentes celebrado en el marco de un Convenio de Cooperación entre la Municipalidad de Rosario y la FAPyD – UNR (Decreto N° 3497/05).

<sup>19</sup> Todas las instancias de presentación, difusión y discusión pública estuvieron monitoreadas por la Fundación Ejercicio Ciudadano (se grabaron y filmaron todos los encuentros de debate público y todas las reuniones de la Comisión Asesora del Plan). Esta institución tuvo a su cargo la presentación de un informe final de evaluación de todo el proceso llevado adelante, destacando en particular el posicionamiento de los distintos actores y de los intereses en juego.

<sup>20</sup> Del total de presentaciones realizadas, siete corresponden a profesionales (arquitectos, ingenieros y abogados), seis a vecinos, grupos de vecinos y asociaciones vecinales, seis a docentes, investigadores y autoridades de la FAPyD, cuatro a asociaciones empresariales, una a organizaciones ambientalistas con el apoyo de un grupo de docentes e investigadores de distintas facultades de la UNR y una a colegios profesionales.

<sup>21</sup> El Comité de Expertos estuvo integrado por Federico Bervejillo (Uruguay), Adolfo Xavier Iracheta (México) y David Kullock (Argentina).

solicitaron la discusión de la propuesta en el seno de la Comisión con el propósito de acercar posiciones y lograr algún acuerdo previo a la celebración de la Audiencia Pública. Es decir, coexisten dos instancias de discusión y participación ciudadana, cada una de ellas con sus propios procedimientos y con productos o resultados diferentes:

- La Comisión Asesora del Plan, donde participan los distintos sectores vinculados directamente con la construcción (cámaras empresarias y colegios profesionales particularmente) en la discusión de temas propuestos por la Secretaría de Planeamiento). Los acuerdos logrados en la Comisión se elevan a la Secretaría y, cuando corresponde, acompañan las presentaciones que se elevan al Concejo Municipal. En estos casos, se trabaja con la idea de consenso.

- La Audiencia Pública, donde todo aquel que se considere directamente involucrado en el tema convocante tiene el derecho a hacer escuchar su opinión y propuesta al respecto. En este caso no se trata de llegar a acuerdos sino a recibir opiniones que un tercero que oficia como árbitro sintetiza y recomienda al Departamento Ejecutivo. No es un procedimiento para lograr consensos pero sí de exposición pública muy transparente de propuestas.

Por ello, era imposible que desde la Comisión Asesora del Plan se llegara a un consenso previo a la Audiencia Pública ya que invalidaría el propio resultado de esta otra instancia de consulta por la sospecha que despertaría que la Municipalidad acordara con algunos sectores (los de mayor protagonismo en la construcción) con anterioridad a la realización de la audiencia.

Si bien la Audiencia Pública no es un procedimiento donde se trabaje con la idea de lograr consensos, es una instancia de discusión más abierta y más transparente en la cual todos los actores tienen que exponer y fundamentar claramente sus posiciones y, por lo tanto, explicitar los intereses que defienden. Un procedimiento que, en principio, permite tanto a un simple vecino del lugar como a un agente económico de peso, hacerse escuchar y expresar sus puntos de vista sobre un tema en particular. Habiendo quedado la propuesta de reformulación normativa sometida a la puja de vecinos –que proponían la paralización de las obras– y de empresarios –que pocos cambios estaban dispuestos a aceptar– no quedaba otra instancia que convocar a un tercero –el comité de expertos– para que recomendara acerca de los pasos a seguir.

El riesgo de la Audiencia Pública es que, ante posiciones tan encontradas, la propuesta municipal puede terminar no conformando a ninguno de los sectores en pugna, más allá de la solidez técnica que pudiera tener.

## El posicionamiento de los actores

El posicionamiento de los distintos actores comienza antes de que se haga público el proyecto de ordenanza cuando, en febrero de 2007, la prensa escrita anuncia que se introducirán cambios en la regulación urbanística para el área central. Un anuncio que aparece contemporáneamente con una serie de notas acerca de los problemas que la ejecución de obras ocasionan a los propietarios linderos. En efecto, los inconvenientes ocasionados por la actividad de la construcción toman estado público en el ámbito nacional cuando, a fines del año 2006, diarios y programas televisivos de alcance nacional dan cuenta de la situación en algunos barrios de Buenos Aires, particularmente Caballito, y de la decisión del gobierno de esa ciudad de suspender la ejecución de las obras en marcha. Por entonces, la prensa local comienza a hacerse eco, cada vez con mayor insistencia, de los problemas ocasionados en Rosario. Junto con ello, la difusión, también por parte de la prensa escrita, de la suspensión de una obra por haber construido dos plantas más que las indicadas en el proyecto aprobado en la presentación de la solicitud del permiso de edificación. Todo esto contribuyó a crear un “clima” contrario a la construcción y a crear en el imaginario colectivo la idea de que la actividad de la construcción puede estar asociada a irregularidades.

Respecto de los cambios normativos, el diario “La Capital” bajo el título “El nuevo código urbano intentará ordenar el boom de la construcción” lo anuncia de la siguiente manera: “Ante la fiebre de la construcción, la Municipalidad busca poner límites a través de nuevas regulaciones a los edificios que se levantan en la ciudad, sobre todo en el radio central limitado por Oroño, Pellegrini y el río Paraná. Para ello, se prevé presentar antes de fin de mes un proyecto para regular las construcciones en altura tanto en el centro como en el macrocentro. El objetivo es encontrar un punto de equilibrio en medio del auge de las nuevas torres, pero sin caer en la prohibición absoluta.” (La Capital, 18 de febrero)

De esta manera, la propuesta de reordenamiento urbanístico aparece públicamente vinculada a la actividad de la construcción –y a los problemas por ella ocasionados– cuando, en realidad, la decisión de modificar progresivamente el código urbano es anterior a la “fiebre de la construcción” y ya, en el mismo plan aún no presentado al Concejo Municipal, se expresa la necesidad de su revisión con algunas indicaciones generales al respecto.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Los trabajos vinculados con la elaboración de la nueva propuesta se inician en agosto de 2006. Previamente a ello, en el 2005 se firma el convenio de cooperación entre la Municipalidad y la FAPyD y luego se realiza el concurso para seleccionar a los docentes y estudiantes que participarían en esa –y otras– actividades.

En esa misma nota a la que antes se hace referencia ya se registra la opinión del Colegio de Arquitectos que reconoce que hay que cambiar pero sin atentar contra el desarrollo de la actividad: "Límites con racionalidad y sin atentar contra el principal motor económico de la ciudad: la construcción. Esta es la consigna que el presidente del Colegio de Arquitectos de la provincia, Edgardo Bagnasco y su par de Rosario, Aureliano Saruá, salieron a sostener ante el proyecto de fijar un tope a las alturas por parte de la Municipalidad. "Nos dolería que salga algo en contra de los intereses de la profesión y a las fuentes de trabajo que demanda hoy la edificación", se pronunció Saruá. "Estamos de acuerdo en preservar las obras con valor patrimonial, pero hay sectores donde no debe haber impedimentos", aportó Bagnasco." (La Capital, 18 de febrero) ¿Cuáles son esos "intereses de la profesión" que se sienten amenazados? Eso no queda claro. Menos escéptico y, en cierta medida, optimista, fue el vicepresidente del Colegio de Arquitectos cuya opinión también fue presentada por la prensa escrita: "Mas allá de las críticas que haremos luego, cuando empiece el debate, en general acordamos: el municipio debe tener el control sobre las alturas'. Además de 'contribuir a una mejor calidad urbanística y ambiental', consideró que redefinir una ciudad más baja y extenderla a lo ancho quitará la 'presión especulativa' actual.'Es un criterio adecuado que equilibrará el mercado inmobiliario', explicó Farruggia." (El Ciudadano, 21 de febrero) No obstante, una vez conocida la propuesta, el Colegio de Arquitectos se va a manifestar claramente en contra de la iniciativa municipal. Tres cuestiones son objeto de críticas por parte de la asociación de los profesionales de la arquitectura:

- No haber participado previamente de la elaboración de la propuesta
- La metodología de discusión que decide la Municipalidad
- Las propuestas de cambios en la normativa

En las argumentaciones esgrimidas contra la iniciativa municipal, nuevamente está en discusión quién es la palabra autorizada para hacer y opinar. Una vez más se recurre a la idea de "discurso competente" tal como lo expresa M. Chauí: "... no cualquiera puede decir a cualquier otro cualquier cosa en cualquier lugar y en cualquier circunstancia". (CHAUÍ, 1981: 7)

Así es que, desde el colegio de Arquitectos, se sienten molestos, por un lado, por haberse enterado de la propuesta al mismo tiempo que el resto de la sociedad y, por el otro, porque no están de acuerdo con la metodología de discusión propuesta: "El presidente del Colegio de Arquitectos de Rosario, Aureliano Saruá, tildó a la modificación de 'arbitraria, dado que se produjo entre la Municipalidad y la Facultad de Arquitectura'" (La Capital, 6 de marzo) Al mismo tiempo, se dice que "No convence como metodología que una entidad como el Colegio de Arquitectos de la provincia se entera de la

modificación al Código Urbano de esta forma. Igual, emitiremos nuestro punto de vista', resumió el titular de los arquitectos santafesinos, Edgardo Bagnasco". (La Capital, 6 de marzo)

Por su lado, en la revista "La Gaceta de los Arquitectos", publicación oficial del Colegio de Arquitectos, se dice "En nombre de la participación, nuestro gobierno municipal llama a una 'audiencia pública' previa a la implementación de la normativa, para presentar el proyecto y escuchar críticas a favor o en contra, pero la diferencia con el panorama ideal planteado antes [la participación de los arquitectos rosarinos en una gran asamblea, en un gran lugar de reunión y debate, donde una modificación como la que se propone pueda ser oída, estudiada, discutida], es que esta audiencia no es vinculante con el resultado. Desde afuera parece participativo. Pero creemos que la participación es otra cosa".

Si bien desde el Colegio de Arquitectos se hizo conocer la disconformidad por no haber sido convocados oportunamente a participar en la elaboración de la propuesta normativa, en la medida en que son los especialistas en el tema, cuando se solicita que expresen su opinión o una propuesta alternativa en caso de oposición, manifiestan que el tiempo para hacerlo es escaso: "En opinión de Saruá, el plan para aggiornar el área urbana central y el primer anillo (desde Pichincha hasta calle Cerrito), no los tuvo en cuenta. 'Dicen que trabajaron durante tres años y creo que como actores de la construcción podríamos haber tenido participación porque somos los que hacemos las ciudades', dijo el profesional. Y aseguró que no comparten el diagnóstico sobre la saturación del centro, las alturas previstas para las torres, los llamados corredores y los espacios. 'Ahora quieren que llegemos con propuestas para la reunión del 28 de mayo pero es muy poco tiempo', sostuvo el portavoz del Colegio de Arquitectos de Rosario." (LC, 5 de mayo) No obstante, ya habían tomado posición al respecto. En efecto, en su nota presentada a la reunión de la Comisión Asesora del Plan celebrada el miércoles 4 de abril, el Colegio de Arquitectos da a conocer una serie de apreciaciones acerca de la propuesta normativa:

- La disminución de alturas no se traduce en una mejor calidad ambiental.
- La búsqueda de nuevas tipologías edilicias no tendría sentido ya que no se sabe "cómo será recepcionado por la ciudadanía"
  - Los precios de los terrenos no van a bajar ya que dependerá de "la buena fortuna" de donde esté ubicado el lote y qué posibilidades tenga"
  - Preocupación por probable "juicio inverso" que algunos propietarios pudieran hacer a la Municipalidad aduciendo la plusvalía perdida por inmuebles ubicados en



tramos de valor patrimonial. Al respecto, se pregunta si estos tramos podrían ser expropiados.

- Temor a la discrecionalidad que surge del modo en que se presenta la figura del Convenio Urbanístico.
- Desacuerdo con la retribución por incremento de altura.

En definitiva, el mismo Colegio de Arquitectos que reivindica su derecho a participar en la elaboración de la normativa termina adhiriendo a la posición planteada con anterioridad por el sector empresario (la Asociación de Empresarios de la Vivienda y la Cámara Argentina de la Construcción), pasando a conformar con estas dos corporaciones empresariales un único frente opositor a la propuesta municipal: “En resumen, adherimos a lo planteado por la AEV y CAC”, afirman en esa misma nota del 4 de abril.

Las argumentaciones que forman parte del discurso opositor al respecto tienen que ver con lo que se conoce como “discurso ideológico”. Esto es, presentar una preocupación individual o de sector como si tuviera valor global o universal.<sup>23</sup>

De esta manera la oposición a la reforma normativa se fundamenta en que se espanta la inversión, se paraliza la construcción y así se pierden puestos de trabajo y se afecta la actividad en otros sectores de la economía o que la vivienda se va a encarecer y que los montos de los gastos centrales van a ser más elevados, por lo tanto, amplios sectores de la población van a ver impedida la posibilidad de vivir en el centro o cerca de él.

En la misma dirección, la Revista Punto Biz jugó también un papel importante en contra del proyecto presentado en consonancia con la oposición manifestada por las cámaras empresarias. En relación a una reunión realizada en el Colegio de Arquitectos donde se expuso la propuesta de reordenamiento urbanístico realiza este comentario: “La sensación que tienen los arquitectos es que el plan ya está definido (lo hizo la Facultad de Arquitectura con la Secretaría) y que el "road show" en marcha no sirve como espacio para introducir cambios de importancia sino para ir conociendo en detalle la nueva normativa que regulará las construcciones con fuertes topes a la edificación en altura. También se quejaron de que el gobierno estuvo estudiando el tema durante tres años y nunca los llamó a participar de la cocina del proyecto y ahora pide que presenten propuestas en 40 días.” (Punto Biz, 9 de marzo)

En síntesis, poco se dijo acerca del dinamismo en la actividad de la construcción, que las inversiones de capital en el sector no dependen de la normativa sino de la ausencia de

<sup>23</sup> Bourdieu dice que el “discurso ideológico” es aquel que “sirve a intereses particulares pero que tiende a presentarlos como intereses universales comunes al conjunto del grupo”. (BORDIEU, 1989: 10) En el mismo sentido lo entiende M. Chauí: se trata de aquel discurso que consigue obtener “... la identificación de todos los sujetos sociales con una imagen particular universalizada, esto es, la imagen de la clase dominante” (CHAUÍ, 1981: 3)

oportunidades de inversión en el mercado financiero, que la ausencia de crédito es la que limita la posibilidad a amplios sectores de la población a acceder a la vivienda propia, que el creciente control a las transacciones inmobiliarias y a los fideicomisos pueden frenar las inversiones, que los precios de la tierra siguen aumentando aún cuando la normativa urbanística no fue modificada.

**Bibliografía y documentación**

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA DE ROSARIO (2007): “Exposición ante la audiencia pública por el nuevo plan urbanístico”. Rosario, multicopiado.

BERBEJILLO, F.; IRACHETA, A.X.; KULLOCK, D. (2007): “Informe de la Audiencia Pública celebrada en Rosario el 28 de mayo de 2007”. Rosario, multicopiado

BOURDIE, P. (1989): *O poder simbólico*. Lisboa, Difel S.A.

CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN – DELEGACIÓN ROSARIO (2007): “Exposición ante la audiencia pública reformulación urbanística para la ciudad de Rosario, área central y primer anillo perimetral”. Rosario, multicopiado.

CÁMARA DE EMPRESAS INMOBILIARIAS DE ROSARIO (2007): “Consideraciones sobre el plan de reformulación urbanística de Rosario”. Rosario, multicopiado.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ROSARIO DISTRITO 2 (2007): “Audiencia Pública: Reformulación urbanística del área central y primer anillo perimetral”. Rosario, multicopiado.

CHAUÍ, M. (1981): *Cultura e democracia. O discurso competente e outras falas*. Sao Paulo, Editorial Moderna Ltda..

EJERCICIO CIUDADANO (2007): “Informe final sobre el proyecto Reordenamiento urbanístico para la ciudad de Rosario. Área central y primer anillo perimetral”. Rosario, multicopiado.

MÓDOLO, C. et al. (2007): “Los alquileres siguen subiendo cuesta arriba”. Rosario, Centro de Estudios Políticos Estratégicos Americanos – Departamento de Investigaciones Económicas.

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO – SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (2007): “Anteproyecto Ordenanza Reordenamiento Urbanístico del Área Central”. Rosario, multicopiado.

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO – SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (2007):

“Anteproyecto Ordenanza Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central”. Rosario, multicopiado.

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO – SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (2007):

“Reordenamiento Urbanístico para la ciudad de Rosario del Área Central y Primer Anillo Perimetral. Presentación”. Rosario, multicopiado.

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO – SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO (2007):

“Reordenamiento Urbanístico para la ciudad de Rosario del Área Central y Primer Anillo Perimetral. Informe final sobre los resultados de la Audiencia Pública. Rosario, multicopiado.

SAGLIONE, G. et al. (2004): “El mercado inmobiliario en Rosario en el año 2003”.

Rosario, Centro de Estudios Políticos Estratégicos Americanos – Departamento de Investigaciones Económicas.

SAGLIONE, G. et al. (2006): “Alquileres bajos aunque caros”. Rosario, Centro de

Estudios Políticos Estratégicos Americanos – Departamento de Investigaciones Económicas.

WOELFLIN, M.L. et al. (2005): “Sectores que impulsan el auge de Rosario: qué indica el

producto bruto geográfico?”. Rosario, Décimas Jornadas “Investigación en la Facultad” – Facultad de Ciencias Económicas y Estadísticas – Universidad Nacional de Rosario.

**CUADRO N° 1: SÍNTESIS DEL IMPACTO ESPERADO POR LA APLICACIÓN DE LA NUEVA NORMATIVA URBANÍSTICA**

SECTOR DE IMPACTO	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA	CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN	COLEGIO DE ARQUITECTOS	CÁMARA DE EMPRESAS INMOBILIARIAS DE ROSARIO
PRECIOS DE LA TIERRA	Podrían tender a bajar pero tenderán a subir (debido a la reducción de la oferta e incremento de la demanda)	Se estima un incremento	No se puede asegurar que bajen	Tendrían que disminuir pero aumentarían por reducción de la oferta y presión de la demandad. En síntesis aumentarán
PRECIOS DE LA VIVIENDA	Incremento por mayor incidencia de los precios de la tierra y de los costos de construcción de partes del edificio. Se estima en un 30 %.	Incremento de un 30 % por mayor incidencia de precios de la tierra, independientemente de los incrementos en los costos de construcción	Incremento por mayor incidencia de los precios de la tierra y de los costos de construcción de partes del edificio. Se estima en un 30 %.	
PRECIOS DE LOS ALQUILERES	Incremento debido a los mayores costos de la construcción	Incremento en un 30 %		Aumento por retracción de la oferta locativa y de una demanda creciente
GASTOS CENTRALES	Aumentarán fuertemente	Incremento en un 30 %		
INVERSIÓN EN EL SECTOR	Se desalienta	Se desalentará		Retiro del mercado de los pequeños inversores por falta de previsibilidad en la normativa

FUENTE: Elaboración propia con datos de las presentaciones realizadas en la audiencia pública.

**CUADRO N° 2: SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN A LAS ORDENANZAS DE NUEVA NORMATIVA URBANÍSTICA**

TEMAS DE LA PROPUESTA	PROPUESTA ORIGINAL MUNICIPALIDAD DE ROSARIO	ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA	COLEGIO DE ARQUITECTOS
TRAMOS RENOVACIÓN	PB más cinco plantas	PB más nueve plantas	PB más nueve plantas
TRAMOS PRESERVACIÓN	PB más tres plantas	Acuerdo relativo	Acuerdo relativo. Necesidad de depurar el catálogo
TRAMOS COMPLETAMIENTO	Altura lindero menos alto	Acuerdo	Acuerdo
ÁREA DE TEJIDO 1	PB más cinco plantas	PB más siete plantas	PB más siete plantas
ÁREA DE TEJIDO 2	PB más tres plantas	Acuerdo condicionado a cambios propuestos en AT1	Acuerdo condicionado a cambios propuestos en AT1
ÁREA DE TEJIDO 3	PB más dos plantas	Acuerdo condicionado a cambios propuestos en AT1	Acuerdo condicionado a cambios propuestos en AT1
CORREDOR URBANO A	30 metros	36 metros	36 metros. Incorporar Bv. 27 de Febrero y Avenida Francia
CORREDOR URBANO B	25 metros	30 metros. Incorporar calles San Juan, Paraguay y Entre Ríos	30 metros. Incorporar calles San Juan, Paraguay y Entre Ríos
CORREDOR URBANO C	19 metros		30 metros
PLANES DE DETALLE	Grandes parcelas de más de 2500 m <sup>2</sup> según Convenio Urbanístico	Acuerdo con la idea pero no con la superficie mínima de parcela exigida. Eliminar posibilidad de manejos discrecionales	Acuerdo con la idea pero no con la superficie mínima de parcela exigida. Eliminar posibilidad de manejos discrecionales
CONTRIBUCIÓN POR INCREMENTO DE ALTURA	En los casos de incremento de la altura propuesta para el área en cuestión	Desacuerdo total	Desacuerdo total

FUENTE: Elaboración propia con datos de las presentaciones realizadas en la audiencia pública.

**CUADRO Nº 3: SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS DE MODIFICIACIÓN A LAS ORDENANZAS DE NUEVA NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE LA REFORMULACIÓN DE LA PROPUESTA MUNICIPAL ORIGINAL**

TEMAS DE LA PROPUESTA	PROPUESTA ORIGINAL MUNICIPALIDAD DE ROSARIO	PROPUESTA AEV Y COLEGIO DE ARQUITECTOS	REFORMULACIÓN MUNICIPAL A LA PROPUESTA ORIGINAL
TRAMOS RENOVACIÓN	PB más cinco plantas	PB más nueve plantas	Área General de PB más siete plantas
TRAMOS PRESERVACIÓN	PB más tres plantas	Acuerdo relativo. Necesidad de depurar el catálogo	Se mantiene. Se depura el catálogo
TRAMOS COMPLETAMIENTO	Altura lindero menos alto	Acuerdo	Altura lindero más alto
ÁREA DE TEJIDO 1	PB más cinco plantas	PB más siete plantas	Se mantiene
ÁREA DE TEJIDO 2	PB más tres plantas	Acuerdo condicionado a cambios propuestos en AT1	Se mantiene
ÁREA DE TEJIDO 3	PB más dos plantas	Acuerdo condicionado a cambios propuestos en AT1	Se mantiene
CORREDOR URBANO A	30 metros	36 metros. Incorporar Bulevar 27 de Febrero y Avenida Francia	36 metros. Se incorporan Bulevar 27 de Febrero y Avenida Francia
CORREDOR URBANO B	25 metros	30 metros. Incorporar calles San Juan, Paraguay y Entre Ríos	30 metros. Se incorporan calles San Juan y Paraguay
CORREDOR URBANO C	19 metros	30 metros	Se mantiene
PLANES DE DETALLE	Grandes parcelas de más de 2.500 m <sup>2</sup> con proyecto sujeto a la figura de Convenio Urbanístico	Acuerdo con la idea pero no con la superficie mínima de parcela exigida. Eliminar posibilidad de manejos discrecionales	Grandes parcelas de más de 1.500 m <sup>2</sup> con indicadores especiales que no requieren de la figura de Convenio Urbanístico
CONTRIBUCIÓN POR INCREMENTO DE ALTURA	En los casos de incremento de la altura propuesta para el área en cuestión	Eliminación	Se mantiene

FUENTE: Elaboración propia con datos de las presentaciones realizadas en la audiencia pública y del Informe final sobre los resultados de la Audiencia Pública.