

PALABRAS CLAVE

Crecimiento económico,
Normativa urbana,
Constructibilidad,
Rosario

KEYWORDS

Economic growth,
Urban regulations,
Constructibility,
Rosario

RECIBIDO

9 DE NOVIEMBRE DE 2018

ACEPTADO

27 DE JUNIO DE 2019



EL CONTENIDO DE ESTE ARTÍCULO
ESTÁ BAJO LICENCIA DE ACCESO
ABIERTO CC BY-NC-ND 2.5 AR

NORMATIVA URBANA Y SUS EFECTOS EN LA CONSTRUCTIBILIDAD: LA IMPLEMENTACIÓN DEL NUEVO CÓDIGO URBANO EN LA CIUDAD DE ROSARIO

URBAN NORMS AND ITS EFFECTS ON CONSTRUCTIBILITY: THE IMPLEMENTATION OF THE NEW URBAN CODE IN THE CITY OF ROSARIO

> CINTIA ARIANA BARENBOIM

Universidad Nacional de Rosario
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Abierta Interamericana
Facultad de Arquitectura
Unidad doble dependencia
Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas

> CÓMO CITAR ESTE ARTÍCULO (NORMAS APA):

Barenboim, C. A. (2019). Normativa urbana y sus efectos en la constructibilidad: la implementación del nuevo Código Urbano en la ciudad de Rosario. *AREA*, 25(2), pp. 1-18.
https://www.area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA2502/2502_barenboim.pdf

RESUMEN

La ciudad de Rosario viene llevando a cabo un proceso de adecuación y reemplazo progresivo de su regulación urbana con distintos instrumentos de ordenamiento. Particularmente la reformulación del Código Urbano no debe agotarse en las disposiciones técnicas sino que corresponde considerar el crecimiento económico y de la construcción, los debates internos y el impacto en la constructibilidad. En este contexto, a diez años de su aprobación, el artículo se aboca a la evaluación de la propuesta de reordenamiento urbanístico y los efectos en la constructibilidad, principalmente en el Área Central y Primer Anillo Perimetral, intentando contribuir a una mejor implementación en el futuro.

ABSTRACT

The city of Rosario has been carrying out a process of adaptation and progressive replacement of its urban regulation with different ordering instruments. In particular, the reformulation of the Urban Code should not be exhausted in the technical provisions, but should consider economic growth and construction, internal debates and the impact on constructability. In this context, ten years after its approval, the article focuses on the evaluation of the urban reorganization proposal and the effects on constructibility, mainly in the Central Area and the First Perimeter Ring, trying to contribute to a better implementation in the future.

> ACERCA DE LA AUTORA

CINTIA ARIANA BARENBOIM. Doctora en Geografía por la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires (UBA), Magíster en Planificación Urbana – Regional por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU-UBA) y Arquitecta por la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario (UNR). Posdoctorado en Segregación Socioespacial y Valoración Inmobiliaria en el Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales. Investigadora Adjunta del CONICET. Directora de trabajos de investigación radicados en la Secretaría de Ciencia y Técnica (UNR), Centro de Alto Estudios en Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Abierta Interamericana (UAI) y Lincoln Institute of Land Policy. Docente de Escuela de Ingeniería de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura (FCEIA-UNR) y Facultad de Arquitectura (UAI).

✉ <arq.barenboim@gmail.com>

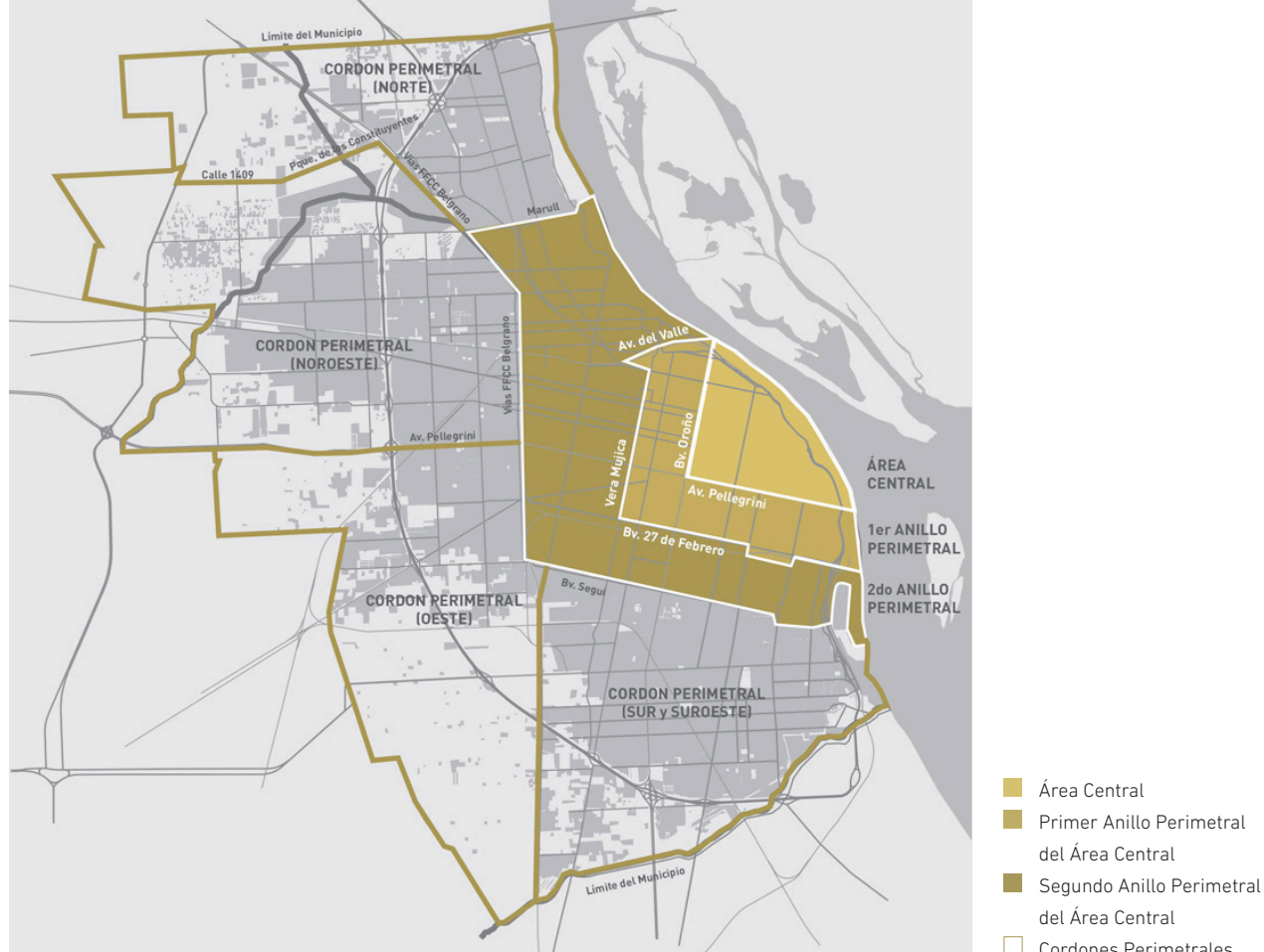
Introducción

El ordenamiento del territorio en la ciudad de Rosario se lleva adelante por medio de documentos de carácter técnico: el instrumento básico y principal, Plan Urbano y dos normas generales, Código Urbano y Reglamento de Edificación. Conjuntamente, el Departamento Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeamiento, incorpora o reemplaza distintas normas con aprobación del Concejo Municipal (Barenboim, 2012). El Plan Urbano es la principal figura del planeamiento en la que se define el proyecto de ciudad y de ordenamiento integral del territorio municipal, entendiendo a la ciudad como una totalidad. El documento define las directrices generales de ordenamiento, los proyectos de carácter estructural para su transformación y los procedimientos que orientan la gestión municipal. Es un instrumento básico y necesario, dado que no requiere de una figura previa y su elaboración es imprescindible para la definición de otros instrumentos que contribuyen a la ejecución de las políticas urbanas (Levin, 2011). El Código Urbano establece las disposiciones reglamentarias para la transformación de la ciudad que determina previamente el Plan Urbano. Entre ellas se pueden citar las referentes al uso y división de la tierra, al área edificable, destino y alturas de edificación, áreas o edificios de valor patrimonial. Forma parte separada del Reglamento de Edificación, el cual define parámetros para la construcción, alteración, demolición y mantenimiento de los edificios e instalaciones tales como medidas de los ambientes, circulaciones, ventilaciones. Las disposiciones se aplican por igual a las propiedades privadas o públicas, ya sean municipales, provinciales o nacionales (Decreto Municipal N° 34.319, 1967). La Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario viene llevando a cabo un proceso de adecuación y reemplazo progresivo del Código Urbano y

del Plan Regulador de 1967. Las actualizaciones –Planes Directores (Secretaría de Planeamiento, 1991 y 1999) junto al vigente *Plan Urbano Rosario 2007-2017* (Levin, 2011)– no se aprobaron en el Poder Legislativo. Sin embargo, se asumieron como instrumentos urbanísticos que interpretan y orientan los procesos de crecimiento y transformación de la ciudad. Los cambios apuntaron a dar cualidad a las viejas disposiciones genéricas que no precisaban características diferenciales de cada zona de la ciudad. Al respecto, el último documento señala que “la revisión normativa se basa para cada porción territorial involucrada, en un exhaustivo reconocimiento de sus características y especificidades de conformación, para una mejor regulación del reordenamiento urbano” (Levin, 2011, p. 114). Recién entre los años 2008 y 2013 se concretó sucesivamente la aprobación de cuatro ordenanzas en el Concejo Municipal, constituyendo cada una de ellas un sector de la planta urbana, que a continuación se detallan:

- > Reordenamiento Urbanístico del Área Central (Ordenanza N° 8243/08).
- > Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral del Área Central (Ordenanza N° 8244/08).
- > Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral del Área Central (Ordenanza N° 8980/12).
- > Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario: Norte, Noroeste, Oeste, Sur y Suroeste (Ordenanza N° 9068/13).

Las normativas enunciadas constituyen el Nuevo Código Urbano, reglamentando el crecimiento y la transformación de cada sector de la ciudad, en cuanto al uso y división de la tierra, el área edificable, el destino y las alturas de la edificación, las áreas o edificios de valor patrimonial, aplicándose tanto a las propiedades privadas como públicas. Dichos textos, junto a las Normas Urbanísticas Generales y el Reglamento de Edificación existentes, se unifican en una nueva estructura denominada Normas Urbanísticas de la Ciudad de Rosario (Ordenanza N° 9262/14).



Rosario fue precursora en la actualización e implementación del Código Urbano, incorporando en la constructibilidad características de los rasgos funcionales y patrimoniales específicos de cada sector, constituyendo distintas categorías de intervención tales como áreas de tejido, corredores urbanos, áreas particulares, frentes urbanos, frentes costeros, frentes de renovación urbana y grandes parcelas. Actualmente la ciudad de Buenos Aires se encuentra con el mismo debate, habiendo presentado un proyecto de modernización del Código de Planeamiento Urbano en la Legislatura. Cabe señalar que el presente trabajo es producto de una pasantía profesional realizada en la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, a través de un convenio con la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario durante el año 2018. El objetivo fue evaluar la propuesta de reordenamiento urbanístico para la ciudad de Rosario elaborada hace más de una década, luego de haber atravesado por un profundo debate en la sociedad. La metodología se centra principalmente en un abordaje analítico, a partir del análisis de contenido de documentos

escritos oficiales (*Plan Urbano Rosario 2007-2017* y ordenanzas particulares), no oficiales (trabajos de investigación, artículos periodísticos de los diarios y revistas locales) y procesamiento de datos públicos (permisos de edificación). El artículo en un primer momento desarrolla contenidos teóricos sobre la ciudad construida, específicamente el modelo compacto con el que se trabaja para entender las distintas disposiciones. Inmediatamente, describe el contexto socioeconómico en el cual se inserta la nueva regulación (desarrollo económico, auge de la construcción y disputas territoriales). Luego se desarrolla la propuesta del Nuevo Código Urbano y su impacto en la constructibilidad de la ciudad. Posteriormente, se profundiza en el Área Central y el Primer Anillo Perimetral, indagando sobre lo que se ha construido hasta el momento y cuáles son las proyecciones edilicias. Por último, se realiza una comparación con la normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de manera de entender las diferencias y similitudes, identificando que puede haber de interesante para aplicar en Rosario.

Figura 1
Reordenamiento urbanístico de la ciudad de Rosario.
Fuente: *Plan Urbano Rosario 2007-2017* (Levin, 2011, p. 104).

La ciudad construida

La *ciudad construida* puede interpretarse como un sistema constituido por diversos componentes interrelacionados, socioeconómicos, ambientales, políticos y físicos. Particularmente la *ciudad física*, está compuesta por elementos que dependen de la forma de implantación de cada actividad sobre el territorio (usos del suelo) y la forma de ocupación del mismo en términos arquitectónicos o físicos (edificios y terrenos), que se hayan vinculados por elementos de infraestructura (Yujnovsky, 1984).

En un abordaje exclusivamente físico se pueden distinguir, entonces, elementos estructurales y tejidos como términos de un par dialéctico capaz de dar cuenta de la compleja trama de relaciones que contiene la ciudad.

Los *elementos estructurales* son de orden natural o artificial, componentes jerárquicos de la forma urbana, que establecen sus rasgos esenciales (hechos geográficos, vías de comunicación, instalaciones infraestructurales, áreas funcionales, entre otros). Los dispositivos tienen la capacidad de acelerar o retrasar el desarrollo urbano. Además, se articulan con la masa construida de la ciudad que se define como el *tejido*. Este es de naturaleza extensiva, generalmente heterogéneo, pudiendo identificarse partes en función del momento de construcción, del tipo de trazado, la forma de ocupación del suelo y la tipología edilicia (Mateos, 1997).

La *forma urbana* es la configuración particular que asume la ciudad en cada momento histórico, a partir de la articulación de sus componentes más estables (estructura) y dinámicos (tejido). Esta posee tres momentos claves, pudiendo actuar en algunas ocasiones conjuntamente:

Los *procesos de estructuración* referidos a la estructura urbana que son los

componentes jerárquicos de la forma de la ciudad (primera etapa).

Los *procesos de crecimiento* modifican la forma de la ciudad cuantitativamente, mediante el aumento de la cantidad edificada o urbanizada (extensión, consolidación o densificación de la planta urbana).

Los *procesos de transformación* asociados a cambios cualitativos como la re-habilitación de áreas o edificios, la descentralización, la re-estructuración, la fragmentación socioespacial, entre otros (Barenboim, 2010, p. 7).

Los instrumentos generales de regulación urbana son esenciales en la gestión de la tierra incidiendo directamente en los procesos de crecimiento y transformación. Ellos operan en la relación entre el Estado y la sociedad civil y poseen una importante interacción con los procesos de apropiación y el destino de los espacios (Reese, 2011).

La noción o el modelo de ciudad con la cual se trabaja en la definición de los instrumentos urbanísticos resulta clave para entender la forma urbana (Secchi, 2004); registrándose un movimiento fundado hacia el interior o el regreso de la ciudad construida. Carrión (2001) explica este fenómeno de la siguiente forma:

se observa una mutación en la tradicional tendencia del desarrollo urbano (exógeno y centrífugo), que privilegia el urbanismo de la periferia, a uno que produce un cambio de dirección hacia la ciudad existente (endógeno y centrípeta). De esta manera, pasamos de la urbanización de un espacio vacío o plano, a la urbanización de un territorio configurado; esto es, de una urbanización de lo urbano (p. 12).

En este sentido, resulta importante precisar ciertas disposiciones/componentes

Desarrollo de la economía, construcción y disputa territoriales

propuestas en los códigos urbanos que impactan directamente en la constructibilidad. Entre las principales se destacan:

- > *Usos del suelo*: se refiere a la distribución de las actividades en la ciudad reguladas por el Estado. La primera distinción es entre el suelo rural y el suelo urbano, este último se divide a la vez en: residencial, comercial, industrial, administrativo y equipamiento. Los usos del suelo pueden darse de distintas formas: exclusiva en un sector (monofuncional) o mixta en distintas áreas, encontrando múltiples ventajas asociadas a cada una de ellas. Al respecto Corti (2015) dice que la mezcla urbana favorece la amenidad, la accesibilidad, la proximidad a atributos y servicios, el contacto social y el fomento de los vínculos. También la *monofuncionalidad* es conveniente cuando está asociada a evitar molestias de proximidad, ruidos e incompatibilidad de usos;
- > *Área edificable*: constituye el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT). El primero es el porcentaje máximo del terreno que podemos ocupar con edificación en planta baja y el segundo es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela (Arquidiaria, 2010). Del FOT se desprende la altura máxima permitida. Las nuevas regulaciones evidencian una tendencia hacia la homogenización de la ciudad, definiendo las alturas máximas según las características del tejido y vías circulatorias, anulando los cálculos de FOT y FOS (Instituto de Políticas Públicas, 2017);
- > *Áreas o edificios de valor patrimonial*: comprende todos aquellos elementos y manifestaciones tangibles o intangibles producidos por las sociedades que se consideran dignas de ser conservadas. El patrimonio no se limita exclusivamente a lo arquitectónico, sino que considera la dimensión urbana incluyendo los grupos de construcciones, infraestructuras y espacios públicos referentes de la ciudad, barrio o centro histórico (Fernández, 2002).

A partir del año 2003, Rosario apareció como uno de los sitios más favorecidos por el nuevo escenario macroeconómico. La ciudad experimentó un rápido crecimiento de la actividad económica, motivada principalmente por la renta generada en el sector agropecuario. La falta de confianza en el sistema financiero, la devaluación de la moneda y las bajas tasas de interés, determinaron la inversión de gran parte de los beneficios extraordinarios del agro en la industria de la construcción. Los bienes inmuebles comenzaron a comportarse como un activo financiero para resguardo de los ahorros, produciendo grandes ganancias e incrementando su valor significativamente. El creciente dinamismo en la construcción se vio reflejado en los permisos de obra nueva que pasaron de una superficie de 350.685 m² a 1.792.834 m² entre los años 2003 a 2007 (Barenboim, 2014).

El intenso desarrollo de la actividad trajo aparejado un acelerado proceso de sustitución edilicia, generalmente para la construcción de torres y de edificios en altura, implicando en muchos casos la demolición de inmuebles de valor patrimonial. Los factores de mayor incidencia han sido la cercanía al centro, la disponibilidad de terrenos con infraestructura y los precios más accesibles. La sustitución y el crecimiento edilicio provocó numerosos conflictos en los sectores de la ciudad en donde antes no se realizaban inversiones inmobiliarias. Entre los principales impactos se pueden señalar los siguientes:

- > agravamiento ambiental; el incremento del parque automotor, la extracción del arbolado, las fases de construcción (movimiento de tierra, maquinarias, entre otros) contribuyen a los mayores niveles de contaminación atmosférica y sonora;
- > problemas de transporte manifestados en dificultades crecientes para la circulación vehicular y el estacionamiento;
- > crecimiento y desplazamiento poblacional; el área central junto con los barrios próximos, continúan siendo áreas privilegiadas de residencia

Propuesta del Nuevo Código Urbano

El reordenamiento que plantea el Nuevo Código Urbano de Rosario se organiza a partir de identificar distintas situaciones en la configuración del tejido, asignándole a cada una de ellas los respectivos indicadores urbanísticos:

- incrementando su crecimiento demográfico. Además, se visualiza desplazamiento de las familias jóvenes hacia la periferia para acceder a la vivienda propia y/o mejor calidad de vida;
- > colapso de las infraestructuras; la zona central es la de mayor cobertura sin embargo las redes son las más antiguas de la ciudad, requiriendo mayor mantenimiento y renovación. Los barrios aledaños cuentan con los mismos inconvenientes pero no tan acentuados;
- > modificación en la fisonomía de los barrios próximos al centro (Pichincha, Lourdes, Abasto, Echesortu, Arroyito); aparecen edificios de hasta 10 pisos en sectores de viviendas unifamiliares alterando el paisaje urbano (sombras arrojadas, medianeras a la vista, deterioro infraestructuras, eliminación del patrimonio).

Las diversas demandas y conflictos de los actores ponen en disputa el territorio. Por un lado, la industria de la construcción busca suelo urbano accesible, bien ubicado, con altos niveles de infraestructura, servicios, equipamientos y con posibilidades de un uso intensivo que garanticen rentabilidad de la inversión; por el otro, la población demanda un lugar donde vivir con buena localización, en condiciones de seguridad y con precios accesibles. Dentro de estos intereses cruzados, el gobierno local establece las reglas del ordenamiento territorial a través de la reformulación de la normativa. Cabe señalar que antes de la reformulación del Código Urbano se aprobaron algunas ordenanzas que intentaron detener los procesos de sustitución edilicia. Tal es el caso del “Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Bulevar Oroño” que fija nuevas condiciones de intervención para proteger el patrimonio arquitectónico existente sobre ese valioso espacio público (Ordenanza N° 7910/05) y del “Plan Especial Barrio Pichincha” que persigue dos propósitos esenciales y complementarios, la protección del patrimonio urbanístico-arquitectónico en el área general y la renovación edilicia de las viviendas frente al parque (Ordenanza N° 8125/06).

- > Área General (AG), es el sector urbano definido por el área central, excluyendo los tramos de completamiento y los tramos de preservación;
- > Áreas de Tejido (AT), son porciones del tejido de las áreas interiores de la ciudad que se distinguen entre sí por los distintos niveles de densidad edilicia, excluyendo las áreas particulares;
- > Corredores Urbanos (CU), se trata de frentes edilicios ubicados a ambos lados de una vía de comunicación y que se distinguen del resto del tejido por sus particulares condiciones en el uso de las plantas bajas de las edificaciones, en el tipo de construcciones existentes, en la dinámica de transformación registrada o en el espacio público que configuran;
- > Frentes Urbanos a Parques y Plazas (FU), Frentes Costeros (FC) y Frentes de Renovación Urbana (FRU), son frentes edilicios ubicados sobre elementos de gran valor como parques, plazas, costa o áreas degradadas donde se tiende a mayores alturas;
- > Grandes Parcelas (GP), corresponden a las parcelas de superficie igual o mayor a 1.500 m² y con un frente igual o mayor a 25 m continuos con indicadores urbanísticos especiales para el desarrollo de proyectos unitarios;
- > Áreas Particulares (AP), son porciones del tejido urbano que se distinguen del resto por sus características tipológicas, espaciales, históricas y/o de emplazamiento urbano, que se desarrollaran en futuros Planes de Detalle y Planes Especiales¹. Incluyen Áreas de Protección Histórica (APH); Áreas de Reserva (AR); Áreas de Protección Ecológica y Ambiental (APEA) y Áreas de Reordenamiento Urbanístico y Regularización Dominial (ARUyRD).

La propuesta normativa mantiene una mixtura de usos, salvo de las actividades contaminantes e industriales en las áreas residenciales reubicándolas en las zonas autorizadas por el Programa

1. El Plan Especial proyecta la transformación física y funcional para un determinado barrio, sector de la ciudad, conjunto de parcelas y/o ámbitos públicos, detallando las particularidades entre las áreas de dominio público y privado mientras que el Plan de Detalle posee una escala menor, que sirve de puente entre la escala urbana y la escala edificatoria, precisando los indicadores para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas de reserva (Levin, 2011).

de Desarrollo de Suelo Industrial-PRODESI (Levin, 2011, p. 331). Al respecto Corti (2015) dice que un área urbana con mixtura puede organizarse evitando determinadas molestias pero en cambio es imposible que un área monofuncional pueda disfrutar de las ventajas de la mezcla.

Con relación al área edificable hay un modelo de ciudad compacta, homogénea, tal como lo expresa Carrión (2001) basado en “la urbanización de un territorio configurado”. En este sentido, las alturas máximas permitidas para las áreas de tejido son de 23 m (PB + 6 pisos) en el Área Central, de 19 m (PB + 5 pisos) en el Primer Anillo Perimetral y 13 m (PB + 3 pisos) en el Segundo Anillo Perimetral. En los corredores urbanos o frentes urbanos a parques y plazas, de renovación o costeros, las alturas máximas oscilan entre 36 m (PB + 12 pisos) y 19 m (PB + 5 pisos). Las AP, Plan Especial y Plan de Detalle no responden a estas alturas dado que poseen sus propios indicadores.

Las densidades decrecen en las áreas de tejido, desde el área central a los cordones perimetrales, mientras que en los corredores urbanos y frentes mantienen la misma altura sin jerarquizar las vías. Es decir que la propuesta normativa aún mantiene extensos corredores con indicadores homogéneos que no se han logrado densificar, habiendo solo algunos edificios en altura sobre lotes aislados (avenida 27 de Febrero, bulevar Avellaneda). No se ha producido una renovación total por lo cual debiera repensarse la posibilidad de sectorizar las alturas para potenciarlo a su máximo exponente y lograr además un paisaje urbano uniforme.

La mayor intensificación del suelo se observó en el Área Central y en los barrios aledaños donde los emprendimientos inmobiliarios han sido muy significativos. Las inversiones inmobiliarias que anteriormente se concentraban dentro aquella, comenzaron a extenderse en un primer momento hacia la zona inmediata del Primer Anillo Perimetral y luego, hacia el Segundo Anillo Perimetral. Por último, el patrimonio no se limita exclusivamente a lo arquitectónico sino que

considera tal como lo expresa Fernández (2002, p. 4): “la dimensión urbana incluyendo los grupos de construcciones, infraestructuras y espacios públicos referentes de la ciudad”. Por ello define las APH, AR, APEA y ARUyRD.

Impacto de la normativa en la constructibilidad

El volumen construido en la ciudad de Rosario ha sido importante, alcanzando una superficie total aproximada de 9.678.114 m², entre los años 2005 y 2016. A su vez, no siempre coinciden las superficies construidas con las cantidades de permisos aprobados, es decir, que en algunos años se exhiben pocas autorizaciones pero con grandes volúmenes edilicios y viceversa. Particularmente, la actividad residencial predomina por sobre otras, alcanzando una superficie aproximada de 6.442.603 m², que representa el 68% de la superficie total del municipio (Secretaría de Planeamiento, 2017).

El distrito Centro ha sido el de mayor crecimiento edilicio (5.149.927 m²) comprendiendo prácticamente la mitad de la superficie construida (53%) de la ciudad, representando el 36% de los permisos. En contraste con esto aproximadamente el 6,6% de las viviendas particulares de Rosario están deshabitadas. Según el último censo disponible, de un *stock* de 357.057 viviendas, 289.978 estaban ocupadas y 23.719 se encontraban vacías (INDEC, 2010). En la Figura 2, mapa dinámico generado por el Instituto Provincial de Estadísticas y Censos (IPEC), queda destacada que la zona de mayor concentración de viviendas ociosas se encuentra en el distrito Centro.

En este contexto, interesa reflexionar sobre el efecto que tuvo la normativa urbana en la constructibilidad, específicamente si se revierte la tendencia de construcción entre el Área Central y el Primer Anillo Perimetral. Efectivamente disminuye progresivamente el peso relativo que tiene en cuanto al volumen de superficie construida, no obstante el centro continúa siendo el sector de la ciudad donde se concentran los mayores valores.

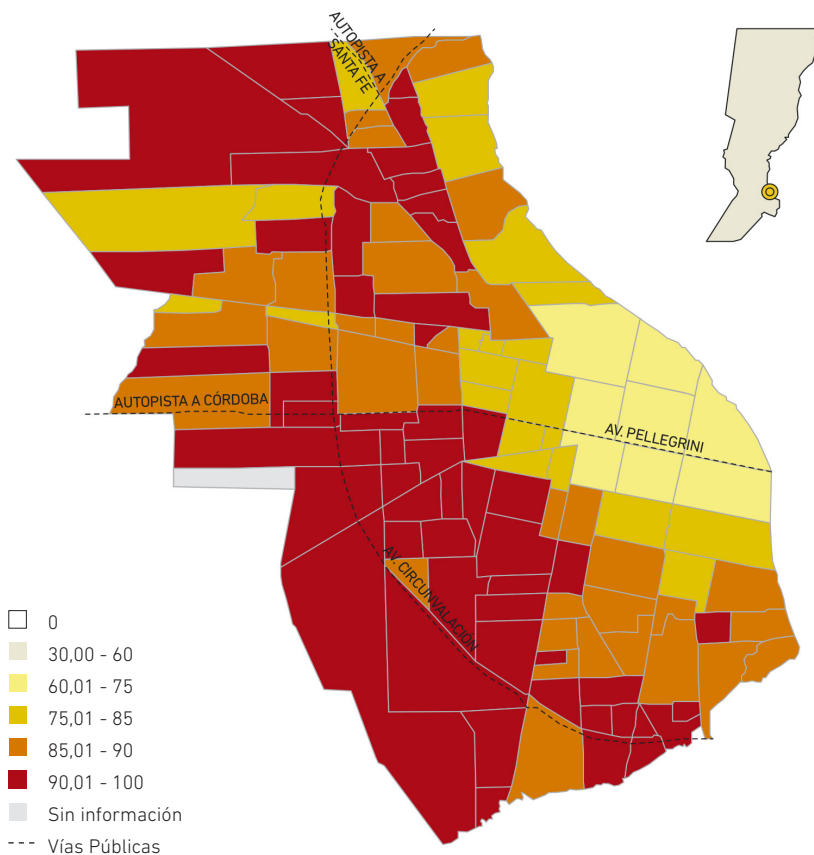


Figura 2

Porcentaje de viviendas habitadas en Rosario.

Fuente: IPEC (2010).

Tabla 1. Permisos y superficies de edificación en Área Central y Primer Anillo Perimetral en Rosario. Período 2005-2017

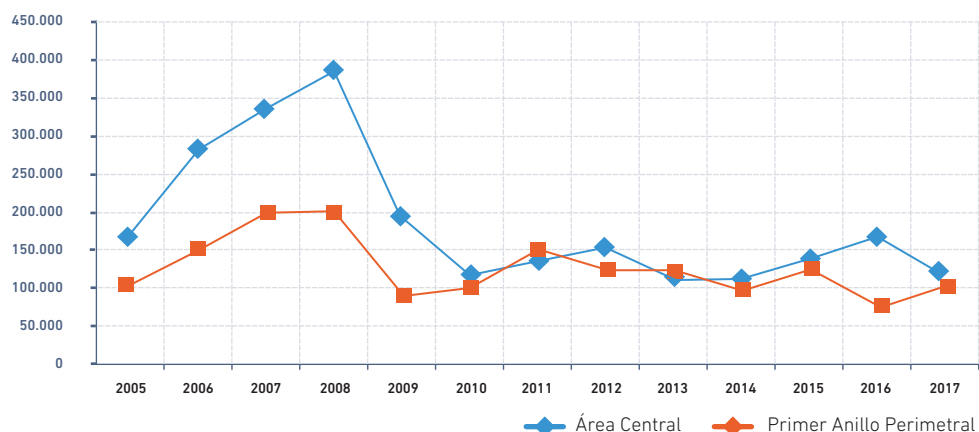
AÑO	ÁREA CENTRAL		PRIMER ANILLO PERIMETRAL	
	PERMISOS	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	PERMISOS	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
2005	306	168.458	379	102.953
2006	373	282.914	430	150.776
2007	380	334.848	441	201.729
2008	425	386.254	428	205.132
2009	322	193.314	337	90.398
2010	302	116.776	342	100.971
2011	294	137.821	358	149.373
2012	252	153.909	329	125.650
2013	255	118.849	279	122.419
2014	237	110.106	266	98.886
2015	218	134.186	345	130.671
2016	216	167.382	267	77.906
2017	217	120.914	302	103.755

Fuente: elaboración propia con base en datos de la Dirección de Obras Particulares (2018).

En la Tabla 1 se aprecia cómo, hasta el año 2008 la mayor cantidad de superficie construida se concentraba en el Área Central; luego, la drástica reducción hasta prácticamente a la mitad y finalmente, cómo entre los años 2011 y 2013 dicha tendencia se revierte, obteniendo mayor volumen el Primer Anillo Perimetral. En los años restantes las superficies totales edificadas son muy similares en ambos sectores. La cantidad de permisos de edificación es superior en el Primer Anillo Perimetral

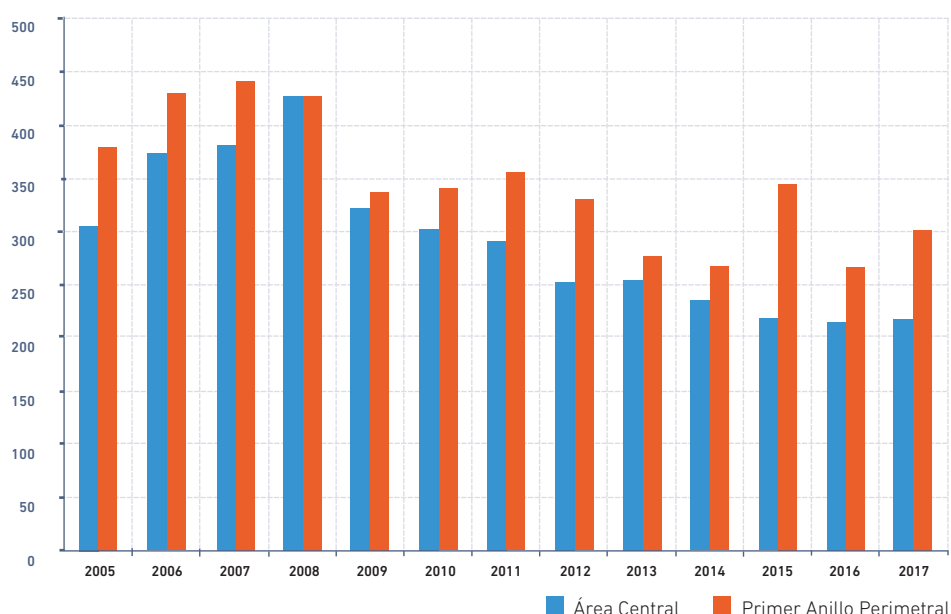
respecto del Área Central pero de superficies menores. Es decir que la mayor cantidad de solicitudes no implica necesariamente un mayor crecimiento edilicio. Por último, el crecimiento en la oferta de inmuebles no necesariamente se ha dado de manera coordinada con la demanda. El Observatorio Económico Social (2016) de la Universidad Nacional de Rosario, expresa que no existe una paridad entre las propiedades ofrecidas y las buscadas, en cuanto a

Gráfico 1. Superficies Anuales de Área Central y Primer Anillo Perimetral en Rosario



Fuente: elaboración propia con base en datos de la Dirección de Obras Particulares (2018).

Gráfico 2. Permisos Anuales de Área Central y Primer Anillo Perimetral en Rosario



Fuente: elaboración propia con base en datos de la Dirección de Obras Particulares (2018).

cantidad de ambientes, registrándose un fuerte exceso de oferta de unidades más pequeñas (1 y 2 ambientes), vinculadas a las inversiones inmobiliarias.

Reordenamiento urbanístico del Área Central y el Primer Anillo Perimetral

Habiendo transcurrido una década de la sanción de las dos primeras ordenanzas

sobre el reordenamiento urbanístico del Área Central y el Primer Anillo Perimetral en la ciudad de Rosario, se indaga sobre qué se ha construido hasta el momento y cuáles son las proyecciones edilicias según los indicadores propuestos, haciendo especial énfasis en el análisis de la intensificación del suelo. Este es un recurso escaso, con un gran valor urbano y estratégico para un desarrollo territorial armónico y equitativo en la ciudad.

2. Tramos de Completamiento (se construye hasta la altura del edificio más bajo de uno de los extremos del tramo). Tramos de Preservación (compuestos por inmuebles de valor patrimonial donde la altura máxima de la edificación es de 13 m). Tramos de Renovación (el resto no ocupado por los otros dos tramos con altura máxima de 19 m).
3. De acuerdo con el Código Urbano anterior el Área Central estaba identificada como Distrito A cuyo FOT mínimo es 1 y máximo 5.

Análisis del Área Central

El Área Central de la ciudad está delimitada por bulevar Oroño, avenida Pellegrini y el río Paraná. Allí conviven situaciones edilicias muy diversas: edificios y sitios de valor patrimonial, edificios entre medianeras, viviendas unifamiliares y fragmentos a renovar. Las disposiciones del Código Urbano (Ordenanza N° 5727/93) se contraponían con las de protección de los inmuebles catalogados como de valor patrimonial (Ordenanza N° 7156/01). La misma parcela contaba con dos políticas: la protección del inmueble y la posibilidad de su sustitución, cuando no el estímulo a hacerlo. En consecuencia, la Ordenanza N° 8243/08 propone un esquema normativo muy diferente al que se aplica en el resto de la ciudad. El concepto de *tramo* se utiliza en este caso como la unidad mínima de intervención en cada manzana, para que a través de su identificación y valoración se logre una recomposición morfológica del bloque².

La norma se divide básicamente en dos categorías: Área General (AG), donde se identifican los tramos, y Áreas Particulares (AP).

El Área Central cuenta con una superficie total de parcelas de 3.940.650 m²

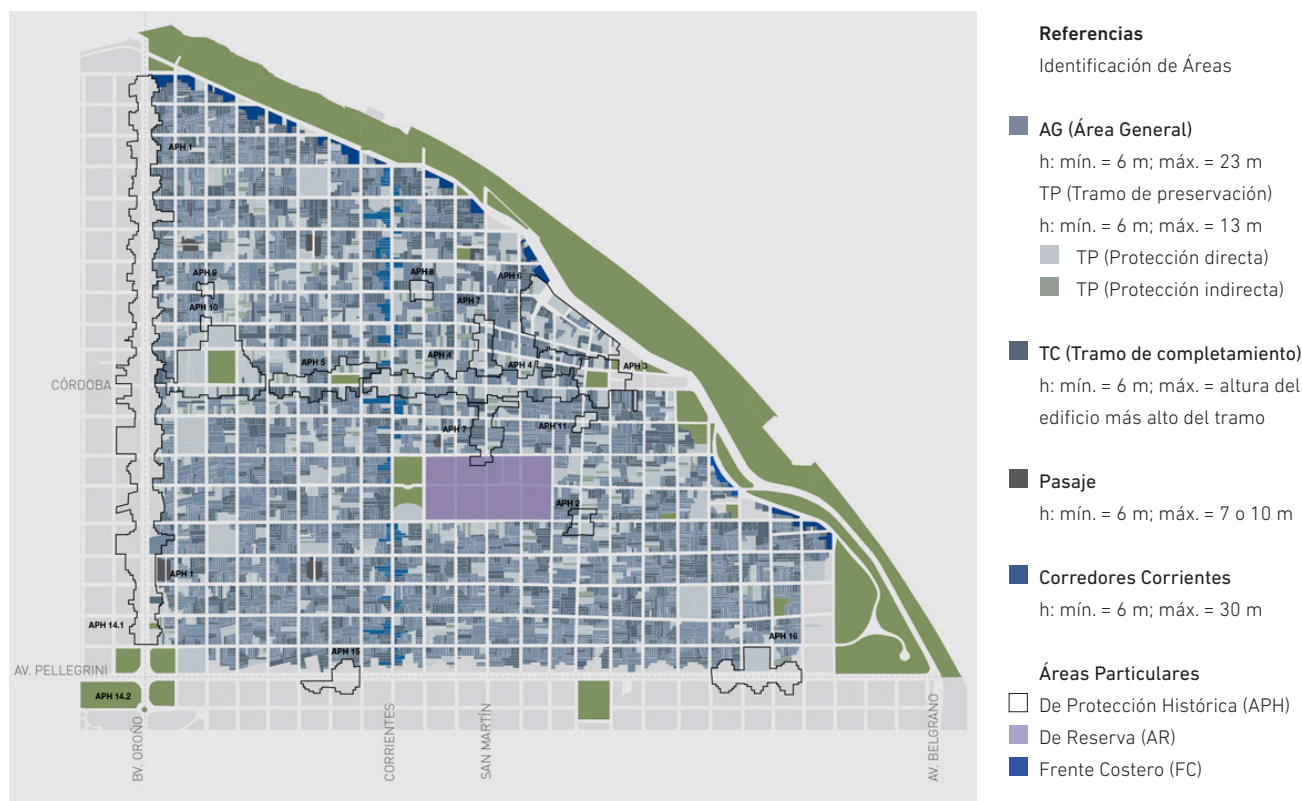
pudiéndose construir de acuerdo con la normativa anterior 19.703.250 m², en donde se establecía un FOT de 5,00³ (Secretaría de Planeamiento, 2017). En la actualidad se han construido 11.028.587 m², arrojando un FOT de 2,80. En el año 2017 se estima una población de 120.977 habitantes, contando este sector con una densidad de 307 hab/ha siendo la más alta de la ciudad (Secretaría de Planeamiento, 2017). Si lo comparamos con otras ciudades del país, por ejemplo Córdoba de una escala urbana similar, el censo (INDEC, 2010) revela que el Área Central de aquella ciudad tiene 38 mil habitantes, con crecimiento negativo habitacional, representando tres veces menos que el de Rosario.

La densidad poblacional promedio en ambas ciudades es análoga de 300 hab/ha siendo variable según la zona (desde los 20 hasta los 600 hab/ha). Cabe señalar que en Córdoba no hay FOT establecido en el Área Central, sino que se define por perfil. Es decir, se establece la altura máxima permitida y los retiros al fondo de los lotes (en caso de centro de manzana), con un FOS 1 hasta 8 m de altura y por encima de esa altura un FOS de 0,80 (Ordenanza N° 9386/95).

Figura 3

Normativa Área Central.

Fuente: *Plan Urbano Rosario 2007-2017* (Levin, 2011, p. 116).



Además, resulta interesante destacar la vigencia de la zona céntrica de Rosario como área privilegiada de residencia, contradiciendo procesos de abandono que se visualizan en la mayoría de las medianas y grandes ciudades latinoamericanas. Finalmente, la superficie construible a futuro en la ciudad de Rosario es de 5.692.042 m² contando con 5.422 lotes edificables (Secretaría de Planeamiento, 2017)⁴. Esta cifra se refiere a lo que se puede edificar, descontando los inmuebles de valor patrimonial que no pueden aumentar su volumen por el grado de protección y los edificios en propiedad horizontal que por sus dimensiones tampoco tienen expectativas de renovación. Los resultados expuestos demuestran que todavía quedan considerables espacios vacantes en el Área Central rosarina para densificar a pesar de que es sector con mayor cantidad de APH.

Análisis del Primer Anillo Perimetral

El Primer Anillo Perimetral al Área Central está delimitado entre la primera ronda (bulevar Oroño y avenida Pellegrini) y la segunda ronda de bulevares (calle Vera Mujica y bulevar 27 de Febrero). El sector posee una menor heterogeneidad edilicia que el Área Central

pero con características propias, diferenciándose a su vez distintas partes del tejido a partir del momento de construcción, el tipo de trazado, la forma de ocupación del suelo y la tipología edilicia. Al respecto se señala en el *Plan Urbano Rosario 2007-2017* (Levin, 2011) que es posible reconocer partes con características diferenciadas según:

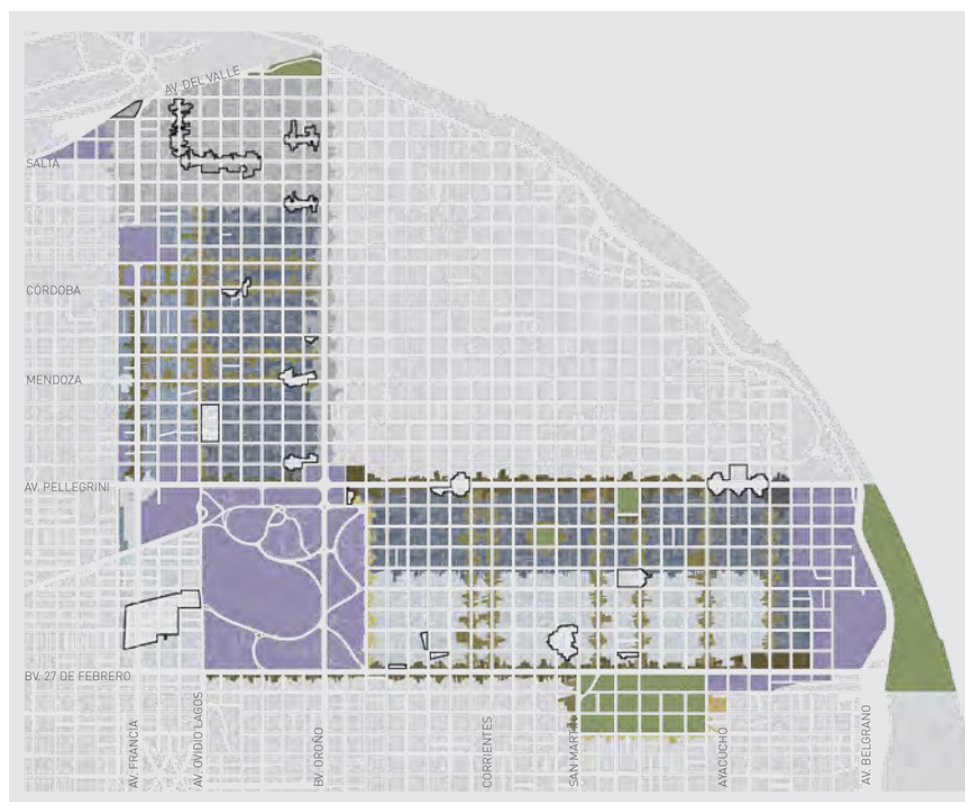
su relación de proximidad con el Área Central, con las vías de circulación más importantes o con los parques o grandes equipamientos urbanos. Se registran en esta porción territorial, amplios sectores donde predominan aún la vivienda individual y áreas que concentran viviendas de valor patrimonial; aquí se verifica una importante inversión privada en la rehabilitación, conservación y construcción de este tipo de residencias (p. 127).

De este reconocimiento la Ordenanza N° 8244/08 propone el reordenamiento de alturas e índices de ocupación a partir de identificar distintas situaciones en la configuración del tejido urbano. Esta se divide básicamente en cuatro categorías: Área de Tejido (AT), Corredores Urbanos (CU), Grandes Parcelas (GP) y Áreas Particulares (AP).

4. El cálculo no considera ningún instrumento de régimen diferencial como proyectos especiales, articulación o gran parcela que permiten incrementar esa edificabilidad.

Figura 4

Normativa Primer Anillo Perimetral al Área Central.
Fuente: Plan Urbano Rosario 2007-2017 (Levin, 2011, p. 128).



Referencias

Identificación de Áreas

Corredores Urbanos

- A. h: máx. 36 m
- B. h: máx. 30 m
- C. h: máx. 19 m

Áreas de Tejido

- 1. h: máx. 19 m
- 2. h: máx. 13 m
- 3. h: máx. 10 m

Áreas Particulares

- De Protección Histórica (APH)
- De Reserva. Plan Espacial (AR)
- Entorno Planetario. h: máx. 15 m

El Primer Anillo Perimetral cuenta con una superficie total de parcelas de 5.651.320 m², pudiéndose construir con la normativa anterior con un FOT de 5.00 una superficie edificable de 28.256.600 m² (Secretaría de Planeamiento, 2017)⁵.

Hasta el momento, se ha construido 7.274.560 m² con un FOT de 1,29 y para el año 2017 se estima una población de 85.211 habitantes, contando este sector con una densidad de 150 hab/ha siendo menor que en el Área Central pero conformándose también como área privilegiada de residencia. Asimismo, la superficie construable a futuro, es decir lo que se puede edificar descontando los inmuebles de valor patrimonial y los ya consolidados, es de 13.610.711 m² contando con 12.409 lotes edificables, más del doble que el Área Central (Secretaría de Planeamiento, 2017).

En suma, los resultados demuestran que todavía hay muchos lotes para edificar, siendo mayor la superficie construable que en el Área Central de la ciudad, eligiéndose cada vez más como área de residencia. Contrariamente, se producen modificaciones en la fisonomía de los barrios, agravamiento ambiental, problemas de transporte, colapso de las infraestructuras, entre otros efectos negativos desarrollados anteriormente en el ítem “Desarrollo de la economía, construcción y disputa territoriales” que enumera los principales impactos que provocan la sustitución y el crecimiento edilicio.

Comparación con el Código Urbano de Buenos Aires

Rosario fue precursora en la actualización e implementación del Código Urbano, entre los años 2008 y 2013, a partir de la aprobación de cuatro Ordenanzas en el Concejo Municipal. Una década más tarde, la ciudad de Buenos Aires se encuentra con el mismo debate, habiendo presentado un proyecto de modernización del Código de Planeamiento Urbano en la Legislatura⁶.

El código vigente, con su última actualización en el año 1977, es una norma hecha a imagen y semejanza de otra época. La visión que se tenía de Buenos Aires no considera los criterios de sustentabilidad, prioriza las autopistas y el uso del

automóvil en detrimento del transporte público. La zonificación es muy rígida, evitando mezclar los distintos usos. Asimismo, el espacio privado prima por sobre el espacio público.

En este contexto, el Nuevo Código Urbano de Buenos Aires busca una ciudad más equilibrada ediliciamente, cuidando el patrimonio histórico, reurbanizando áreas informales lo que genera una mayor integración social, promoviendo una ciudad más sustentable, y adaptándose a la realidad actual (mixtura de uso). Para ello propone cinco cambios sustanciales, según el Gobierno de la ciudad de Buenos Aires (2018), que se detallan a continuación:

- > *ciudad homogénea/compacta* que prohíbe las torres en altura (salvo en situaciones específicas), propone seis alturas máximas en reemplazo de las 27 anteriores según las características del tejido (70% de la ciudad tendrá menos de 5 pisos) y anulan los cálculos complejos (FOT, FOS y Tangente);
- > *mixtura de usos* poniendo fin a zonas con actividades exclusivas (ejemplo fábricas), promoviendo una ciudad policéntrica (trabajo, vivienda, esparcimiento, educación y salud en un mismo barrio);
- > *cuidado del patrimonio histórico* que mantiene 39 Áreas de Protección Histórica, mantiene las identidades barriales y crea nuevas herramientas para promover el mejoramiento y puesta en valor;
- > *ciudad más verde y sustentable* con la incorporación de estrategias para mitigar problemáticas climáticas, incentivando al sector privado para que implemente, promueve la integración entre los espacios públicos y privados;
- > *ciudad integrada* con un marco normativo para los planes de reurbanización e integración sociourbano que integra los barrios informales y los reconoce como barrios porteños.

¿En qué se asemeja y diferencia con Rosario?

Los dos códigos propuestos incorporan en la constructibilidad las características de los rasgos funcionales y patrimoniales específicos de cada sector, constituyendo áreas de tejido y corredores, entre otras categorías, distinguiendo además en Buenos Aires distritos de baja, media y

5. De acuerdo con el Código Urbano anterior el Primer Anillo Perimetral estaba identificada como Distrito B1 y B2 cuyo FOT mínimo es 0,75 y máximo 5.
6. En la ciudad de Buenos Aires se presenta en forma conjunta con el nuevo Código Urbanístico (GCBA, 2018), la actualización del Reglamento de Edificación, que era de 1943 y estaba totalmente desfasado en los materiales y tecnologías de la construcción.

alta densidad. No usan fórmulas matemáticas para calcular la constructibilidad de las parcelas, dados que el FOT, FOS y demás índices, fueron dejados de lado, sino que establecen alturas máximas de construcción dando mayor previsibilidad y difusión de las alturas permitidas. Además, desalientan la construcción de torres (salvo en situaciones específicas por ejemplo en Rosario en ciertos Frentes de Renovación Urbana o Grandes Parcelas). Particularmente, en Buenos Aires se privilegia la mixtura de usos, promoviendo una ciudad policéntrica, lo que atraerá comercios y servicios a los barrios. De esta manera evita que determinadas áreas concentren únicamente actividades específicas como ser las industriales. En Rosario también se mantiene una mixtura de usos salvo de las actividades contaminantes e industriales en las áreas residenciales. Estas se re localizan en las zonas autorizadas por el Programa de Suelo Industrial (PRODESI) aprobado en el año 2008. En relación con el patrimonio histórico ambas normativas cuentan con Áreas de Protección Histórica (APH)⁷. Rosario posee completo el Inventario y el Catálogo de Edificios y Sitios de Interés Patrimonial para el Área Central y los Anillos Perimetrales mientras que Buenos Aires está finalizando el catálogo definitivo de edificios patrimoniales (Instituto de Políticas Públicas, 2017). El proyecto de la ciudad de Buenos Aires no cuenta con un estudio previo respecto de la cuestión ambiental y de la movilidad urbana, siendo centrales para discutir la temática de la densidad. Sí identifica y crea unidades sustentables, que se desarrollan entre avenidas o calles transitadas, redirigiendo la circulación vehicular hacia las avenidas, prevaleciendo la movilidad peatonal y los nuevos espacios verdes. Rosario también viene trabajando los temas ambientales y de movilidad pero por medio de otros instrumentos normativos. La ciudad posee la mayor cantidad de espacio público por habitante del país, siendo también precursora en las cuestiones del ahorro y la eficiencia energética en los edificios, a partir de la aplicación de la Ordenanza N° 8757/11 sobre Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética. La Secretaría de Transporte y Movilidad prioriza el transporte público y pasivo, intentando reducir los impactos negativos que genera el incremento del uso del automóvil.

Por último, Buenos Aires propone revalorizar las zonas de asentamientos informales. Recientemente se aprobó la Ley de Reurbanización de Villas, lo que propiciará una mayor integración social en la ciudad⁸. Rosario tiene una larga trayectoria en la urbanización de villas a través de distintos programas de carácter nacional y provincial (Rosario Hábitat, Promeba, Abre), sumado a la reserva de suelo para vivienda social que destinan los emprendimientos privados de gran escala en los planes de detalle municipal.

Tanto el Código Urbano de Buenos Aires como el de Rosario apuntan a una ciudad más densa y compacta, incorporando en la constructibilidad las características de los rasgos funcionales y patrimoniales específicos de cada sector. En Rosario la sumatoria de Planes de Detalle, librados a la iniciativa privada, abandona la idea de estructura pública. Es por ello que habría que repensar cómo generar estructura pública con un tejido híbrido; mezclando logística, comercio, vivienda, equipamientos, entre otros, quizás pudiendo tomar algunos elementos de la propuesta de mixtura de usos de la ciudad de Buenos Aires. Con relación al cuidado patrimonial e identidad de los barrios ambas manifiestan una preocupación con la aplicación de las APH. Sin embargo, las propuestas no solamente deben prohibir procesos de sustitución edilicia sino que podrían promocionar usos y actividades que garanticen la permanencia de los bienes de valor patrimonial, principalmente en las áreas centrales.

Conjuntamente al crecimiento urbano y la constructibilidad edilicia se debe considerar una mayor dotación y mantenimiento de las infraestructuras, fundamentalmente energía eléctrica, distribución agua, cloaca y gas. No se habla de propuestas que resuelvan los problemas y las nuevas demandas de infraestructura urbana, debiendo Rosario trabajar en dicho sentido.

Por último, si bien la ciudad ha avanzado en criterios de sustentabilidad en la construcción de edificios, particularmente en eficiencia energética, debiera incorporar otras variables como el consumo racional del agua y profundizar en estudios respecto de la cuestión ambiental (isla de calor, riesgo hídrico, son algunos de los tópicos).

7. Las APH se definen como los fragmentos del tejido en los cuales se reconoce una calidad urbana y arquitectónica significativa en virtud de contener bienes de valor cultural, histórico, arquitectónico o por las particulares condiciones de su construcción: la morfología del conjunto edilicio y la composición y/o carácter de sus espacios públicos.
8. La norma de regularización dominial, propuesta y trabajada por el Ministerio de Desarrollo Social, declara la “utilidad pública” y la expropiación de las tierras de 4.416 asentamientos urbanos precarios en Buenos Aires, con el fin de entregarles a sus habitantes certificados de vivienda familiar.

Reflexiones Finales

La Municipalidad de Rosario viene abordando un proyecto de transformación urbana de características significativas, con la intención de enfrentar los cambios en el contexto actual (crecimiento edilicio desordenado, fragmentación socioespacial, problemática ambiental, colapso de las infraestructuras, entre otros) que impactan en la configuración de la ciudad. El proceso de renovación de su marco normativo a través de la propuesta del Nuevo Código Urbano, concretada en cuatro ordenanzas, se inició hace diez años por la Secretaría de Planeamiento. Los cambios apuntaron a dar cualidad a las viejas disposiciones genéricas que no contemplaban características diferenciales de cada zona de la ciudad. En este sentido, el presente artículo evalúa los efectos de la norma en la constructibilidad, a partir del análisis de las dos primeras ordenanzas sobre el reordenamiento urbanístico del Área Central y el Primer Anillo Perimetral, siendo las áreas de mayor transformación edilicia de Rosario.

Si comparamos las dos áreas de estudio observamos que la superficie total de parcelas (incluye los lotes de valor patrimonial, consolidados, sujetos a sustitución o completamiento), que componen el Área Central (3.940.650 m²) es menor que las del Primer Anillo Perimetral (5.651.320 m²), representando el 70% del mismo.

Sin embargo, la superficie construida en el Área Central es significativamente mayor superándolo más de una vez y media al Primer Anillo Perimetral, contando con la mayor intensidad de suelo de la ciudad de Rosario. En los últimos años, tanto el sector sur como el sector oeste del Primer Anillo Perimetral han visto incrementar significativamente las construcciones (superficie construida actual 7.247.560 m²) mejorando su posición relativa en ese sentido, pero sin alcanzar el volumen edilicio que posee el Área Central (superficie construida actual 11.028.587 m²).

Es decir que si bien hay una reciente tendencia de desplazamiento de la nueva construcción de edificios en altura todavía no ha variado la relación de construcción entre ambos sectores, de acuerdo con los datos expuestos. A futuro, sí se proyecta un mayor crecimiento para el Primer Anillo Perimetral (superficie construible 13.610.711 m²) que en el

Área Central (superficie construible 5.692.042 m²), ya que cuenta con mayor cantidad de lotes vacantes y un menor impacto físico-ambiental.

La densidad poblacional es mayor en el Área Central que en el Primer Anillo Perimetral (307 hab/ha y 150 hab/ha respectivamente), y en el resto de la ciudad, prácticamente el doble, siendo este aspecto, una característica propia de Rosario. Solamente se visualiza un retroceso poblacional en la peatonal Córdoba y San Martín, algunas cuadras de calles Santa Fe, San Luis y San Juan, donde se ubican bancos y comercios.

El centro sigue siendo la zona de residencia más buscada de la ciudad y con más alto valor inmobiliario, sobre todo en el sector ubicado sobre la costa al río Paraná. Allí se localizan principalmente las viviendas colectivas (torres y edificios en altura) que se van integrando con otros usos hacia el interior del tejido (viviendas unifamiliares, oficinas, comercios, equipamientos, entre otros). La propuesta normativa mantiene una mixtura de usos, prohibiendo las actividades contaminantes e industriales en los dos sectores de estudio.

Contrariamente en gran parte de las ciudades latinoamericanas las áreas centrales sufren un proceso de degradación edilicio acompañado por un vaciamiento poblacional, debiendo los municipios implementar políticas de recuperación urbana. No parece ser el caso de Rosario pero hay ciertos factores, como el crecimiento físico, económico y cultural de la ciudad, que se deberán considerar ya que podrían debilitar el Área Central en un corto plazo. Esto podría ocurrir con el fortalecimiento de otras áreas (nueva centralidad de Puerto Norte, extensión del área central barrio Pichincha, el desarrollo de barrios cerrados, abiertos y condominios hacia el noroeste) o el crecimiento de los corredores urbanos comerciales (avenidas Pellegrini, San Martín, Alberdi, Perón, calles Mendoza, Ayacucho) y nuevos centros comerciales que actúan como nuevas centralidades (Alto Rosario y Portal).

A pesar de los indicadores señalados y de ciertas críticas de algunos actores sociales, especialmente los empresariales, la normativa aprobada dispone aún de una significativa superficie construible (19.302.753 m²) para el reordenamiento urbanístico del Área Central y Primer

Anillo Perimetral, proyectado en un futuro de 45 años según datos extraídos de la Secretaría de Planeamiento (2017). A partir del ritmo de construcción de los últimos 12 años, período de tiempo que incluye ciclos de alta y baja actividad constructiva, se estimó tanto el ritmo anual de construcción como la cantidad de superficie construible disponible para completar el área. Es decir que con los datos de la potencialidad del código actual y el ritmo temporal de construcción se pueden establecer proyecciones en el tiempo de la evolución del tejido urbano. En suma, las nuevas ordenanzas intentan canalizar el proceso de construcción, teniendo en cuenta la premisa de proteger el patrimonio arquitectónico e histórico, mantener los barrios de vivienda individual y renovar tramos con la construcción en altura, estimulando en algunos casos nuevos tipos edilicios. Esto, si bien es de gran valor para regular y orientar los procesos de crecimiento y transformación de Rosario que tienden hacia la densificación del territorio, resulta insuficiente.

Por ejemplo, no todos los corredores y áreas de oportunidad se han desarrollado en la ciudad con el cambio normativo. Particularmente, en las dos áreas de estudio se observa que en la avenida 27 de Febrero, con una altura máxima permitida de 36 m, no se han edificado prácticamente edificios en altura. Tampoco se han realizado nuevos emprendimientos en el entorno de áreas de interés como calle San Juan, Parque Hipólito Irigoyen o área de Penitenciaría. Los proyectos unitarios en grandes parcelas no han tenido gran éxito, concretándose pocos casos sobre la costa del río Paraná.

En este contexto surgen los siguientes interrogantes: ¿es la mayor altura de edificación permitida suficiente para promover la construcción de determinadas áreas o corredores?, ¿qué tramos de corredores o enclaves de interés son ignorados por la nueva norma?, ¿cómo se puede promover el desarrollo de las grandes parcelas?, ¿qué otras variables es posible considerar para plantear una ciudad distinta?

A continuación se enuncian algunas pautas, que intentan contribuir para una mejor implementación del Código Urbano en el futuro, que podría gestionar la Secretaría de Planeamiento en el Área Central y Primer Anillo Perimetral:

- > revisión de las alturas máximas permitidas en los corredores que no se han desarrollado, de modo de diseñar un perfil homogéneo de ciertas avenidas, no siendo necesario que tengan una altura máxima de 36 m en todo su recorrido;
- > fomento de la unificación de lotes para constituir proyectos unitarios con nuevas tipologías edilicias, que incluyan espacios públicos y/o semi-públicos, identificando las manzanas con grandes parcelas y coordinando la propuesta proyectual con los propietarios;
- > promoción de los planes especiales de calle San Juan y Parque Hipólito Irigoyen y realización del de la Penitenciaría, siendo hoy un área de reserva sin indicadores urbanísticos hecho que constituye un elemento negativo para el barrio Lourdes;
- > impulso al uso residencial en la planta alta de los locales (generalmente vacías y en malas condiciones) que se ubican en las calles degradadas del centro, asegurando la permanencia de la vivienda;
- > ofrecimiento de apoyo a los propietarios para el mantenimiento de viviendas declaradas de protección histórica, poniendo en marcha el Programa de Esfuerzo Compartido, a través de subsidios solventados por el Fondo de Preservación Urbanística de Rosario. Cabe señalar que esto se implementó en el año 2004 para el Congreso de la Lengua con resultados positivos.

En suma, la conclusión recoge el análisis de los hallazgos alcanzados hasta el momento y las pautas sugeridas para una mejor implementación del Código Urbano, entendiendo a la investigación como una tarea inacabada que debe continuar por fuerza en otros estudios posteriores que profundicen en aspectos tipomorfológicos, funcionales y de mercado, entre otros estudios complementarios a la normativa propuesta ■

> REFERENCIAS

- Arquidiaria. (2010). *Cálculo de FOS y FOT*. Buenos Aires: Arquidiaria.
- Barenboim, C. A. (2010). Transformaciones urbanas en las ciudades latinoamericanas contemporáneas. *8va. Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*. Buenos Aires: FCE-UBA.
- Barenboim, C. A. (2012, marzo). Políticas públicas urbanas e instrumentos de regulación en la ciudad de Rosario. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (7), pp. 31-41.
- Barenboim, C. A. (2014). *Mercado Inmobiliario, Normativas e Impacto Territorial: Rosario y su Periferia*. Rosario: Editorial UNR.
- Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina [pp. 7-24]. En F. Carrión (ed.). *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Quito: FLACSO.
- Corti, M. (2015). *La ciudad posible. Guía para la actuación urbana*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Decreto Municipal N° 34.319/67. *Código Urbano de la ciudad de Rosario*. Honorable Concejo Municipal de Rosario, 1967.
- Dirección de Obras Particulares. (2018). *Permisos de edificación. Período 2005-2017*. Rosario: Municipalidad de Rosario.
- Fernández, M. L. (2002). *Problemáticas que se presentan en las áreas centrales tanto históricas como generales y los instrumentos de actuación que se van asumiendo*. Rosario: FAPyD-UNR.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires-GCBA. (2018). *Nuevo Código Urbanístico* [en línea]. Buenos Aires: Gobierno de la ciudad. Disponible en: <http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/nuevo-codigo-urbanistico>
- Instituto de Políticas Públicas. (2017). *Jornada debate sobre el proyecto del Nuevo Código de Planeamiento Urbano*. [En línea]. Buenos Aires: I-Ciudad. Recuperado de <https://www.iciudad.org.ar/jornada-debate-sobre-el-proyecto-del-nuevo-codigo-de-planeamiento-urbano/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-INDEC. (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas para la ciudad de Rosario*. Buenos Aires: Ministerio de Hacienda de la Nación.
- Instituto Provincial de Estadísticas y Censos-IPEC. (2010). *Mapas dinámicos sobre Censo de Población, Hogares y Viviendas para la ciudad de Rosario*. Santa Fe: IPEC.
- Levin, M. (Coord.). (2011). *Plan Urbano Rosario 2007-2017*. Rosario: Secretaría de Planeamiento, Municipalidad de Rosario.
- Mateos, A. (1997). *La estructura urbana como clave para el análisis de la forma de la ciudad*. Rosario: FAPyD-UNR.
- Observatorio Económico y Social-UNR. (2016, abril). Lo que el boom inmobiliario nos dejó. [Archivo PDF]. *Informes del Observatorio UNR*, (23), *Informe especial*, (7), pp. 1-5. Recuperado de <http://www.observatorio.unr.edu.ar/lo-que-el-boom-inmobiliario-nos-dejo/>
- Ordenanza N° 5727/93. Código Urbano de la Ciudad de Rosario. Aprobación de compaginación general actualizada al 31/12/92. Honorable Concejo Municipal de Rosario. 20 de diciembre de 1993. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>
- Ordenanza N° 7156/01. Protección de los inmuebles catalogados como de valor patrimonial. Honorable Concejo Municipal de Rosario. 16 de mayo de 2001. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 7910/05. Área de Protección Histórica, Urbanística y Arquitectónica Bulevar Oroño. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (65), diciembre de 2005. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 8125/06. Plan Especial Barrio Pichincha. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (92), febrero de 2007. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 8243/08. Reordenamiento Urbanístico del Área Central. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (120), abril de 2008. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 8244/08. Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (120), abril de 2008. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 8757/11. Aspectos Higrotérmicos y Demanda Energética. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (189), 6 de julio de 2011. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 8980/12. Reordenamiento Urbanístico del Segundo Anillo Perimetral al Área Central. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (225), 13 de noviembre de 2012. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 9068/13. Reordenamiento Urbanístico del Cordón Perimetral de la ciudad de Rosario: Norte, Noroeste, Oeste, Sur y Suroeste. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (325), 6 de agosto de 2013. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

Ordenanza N° 9262/14. Normas Urbanísticas de la Ciudad de Rosario. Honorable Concejo Municipal de Rosario. *Boletín Oficial*, (463), 28 de octubre de 2014. Disponible en <https://www.rosario.gob.ar/>

ORDENANZA N° 9386/95. Zonificación: modifica ordenanzas N° 8057 y N° 8256. Ocupación del Suelo y Preservación de Ámbitos Históricos, Arquitectónicos y Paisajísticos dentro del Área Central de la ciudad Córdoba. Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba. *Boletín Oficial*, (1987), 19 de diciembre de 1995. Disponible en <https://servicios.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/BuscarDocumento.aspx>

Reese, E. (2011). Instrumentos de gestión urbana, fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad. [En línea]. *Revista Carajillo de la Ciudad*, (10). Recuperado de http://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/10_art4.htm

Secretaría de Planeamiento. (1999, agosto). *Plan Director de Rosario. Bases para el acuerdo. Tomo 1*. Rosario: Secretaría de Planeamiento, Municipalidad de Rosario.

Secretaría de Planeamiento. (1991). *Actualización del Plan Regulador y Bases Documentales para la revisión del Código Urbano – Plan Director*. Rosario: Secretaría de Planeamiento, Municipalidad de Rosario.

Secretaría de Planeamiento. (2017). *Código Urbano: Situación Actual y Proyecciones*. Rosario: Secretaría de Planeamiento, Municipalidad de Rosario (inédito).

Secchi, B. (2004). Ciudad moderna, ciudad contemporánea y sus futuros [pp. 145-158]. En A. M. Ramos (coord.). *Lo urbano en veinte autores contemporáneos*. Barcelona: Ediciones UPC.

Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.