

Código:	23 b	Instrumento:	Convenios urbanísticos	Ciudad:	Rosario, Argentina
Objetivos:					
<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilizar y agilizar la aplicación de los planes y las normas de suelo. • Regular en forma particular y específica las intervenciones urbanísticas. • Establecer responsabilidades entre las partes en el desarrollo de los proyectos. • Captar las rentas extraordinarias que se producen en las intervenciones urbanísticas. 					
Descripción:					
<p>Los Convenios Urbanísticos son instrumentos jurídicos que formalizan acuerdos entre la administración municipal y otro agente (público o privado) a fin de ejecutar acciones o proyectos específicos que hagan más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística. Los Convenios Urbanísticos se diferencian, atendiendo a su contenido y finalidad, según si sus determinaciones modifican o no lo estipulado en las normas de regulación.</p> <p>Los Convenios Urbanísticos requieren mecanismos que garanticen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un período de información pública, durante el cual todos los ciudadanos que se puedan ver afectados puedan presentar las alegaciones correspondientes. • Transparencia y publicidad de los actos. <p>Este instrumento deberá determinar para su funcionamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El objetivo y las bases de actuación urbanística a desarrollar. • Las metas a alcanzar dentro de los plazos establecidos. • Las contraprestaciones a que se obligan las partes. • Las formas de control de contenidos y resultados. 					
Captación de Rentas y Redistribución:					
<p>La captación de la renta extraordinaria que generan los proyectos urbanos, asume diferentes formas (monetaria, ejecución de obras públicas, cesión de tierras, etc.) y requiere de distintos mecanismos de cálculo e implementación que se establecen y formalizan en los Convenios Urbanísticos.</p> <p>En aquellos casos en que por la ejecución de Convenios Urbanísticos resultasen beneficios económicos para el Municipio, éstos suelen ser asignados a fondos de uso específicos como los Fondos de Desarrollo Urbano.</p>					
Dificultades para su aplicación:					
<p>Estos instrumentos presentan debilidades de tipo legal en sus reglamentaciones. El conocimiento de esta situación debilita la capacidad de negociación de los funcionarios y del Estado frente a operadores inmobiliarios que detentan mayor capacidad de manejo de los instrumentos de poder.</p>					
Resultados:					
<ul style="list-style-type: none"> • Maximización de los impactos urbanos; ambientales positivos y reducción de los negativos. • Mayor equidad en el reparto de cargas y beneficios en la implementación de intervenciones urbanísticas específicas. • Mayor transparencia en el funcionamiento del mercado del suelo. 					
Ejemplos de Casos:					
<p>Los casos con los que puede ejemplificarse el uso del instrumento se refieren en general a Convenios Urbanísticos para la captación de rentas urbanas de grandes proyectos de inversión:</p> <p>Operación urbana Agua Branca en San Pablo, Convenio Gobierno Ciudad de Buenos Aires Carrefour por proyecto en el ex Albergue Warnes.</p>					
Fuentes y Bibliografía:					
<p>-Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires; -Plan Director de General Roca (Argentina); -Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y expresamente en el artículo 303 de la misma Ley (España); -Normas en las legislaciones autonómicas españolas;</p>					

-Secretaria Municipal de Planejamento, Prefeitura Municipal de São Paulo (1998)
Documentos e Contratos Sobre OI e Operações Urbanas, São Paulo.