

# SANTA FE RECONVIERTE UN EX BATALLÓN EN OPORTUNIDADES HABITACIONALES



Se trata de un proyecto de intervención urbanística inédito en el país, que articula la inversión público-privada. A través de la figura de un fideicomiso se da intervención en el área residencial de la ex unidad militar Batallón 121, en la zona sur de Rosario, donde se habilita la construcción de más de 1.350 departamentos, equipamientos comerciales y se lleva adelante la remediación de un asentamiento irregular lindero.

**E**l Gobierno de la provincia de Santa Fe, a través de la Secretaría de Estado del Hábitat, lleva a cabo en la ciudad de Rosario una vasta reconversión urbana denominada "Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121", un proyecto sin antecedentes en el país. Este Plan especial promueve una gran transformación, generando una nueva área de reconversión urbana.

En 2011, el Gobierno provincial convocó a un Concurso Nacional de Ideas, auspiciado por el Colegio de Ar-

quitectos de la provincia de Santa Fe y la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA), que resultó en un proyecto de transformación urbana de fuerte impacto social: Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121.

Para su concreción, se conformó un fideicomiso donde el Estado provincial (Fiduciante) aportó el suelo residencial a partir de indicadores urbanísticos que fueron oportunamente coordinados y consensuados con la municipalidad de Rosario a través de la ordenanza N° 9027/12. Así, la Dirección Provincial de Vivienda



# santa fe

DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



y Urbanismo ofició como fiduciario, en su carácter de ente autárquico. A esto se suma la empresa Disur SA, que fue seleccionada como fiduciante privado a partir de un proceso de licitación pública nacional.

El Fideicomiso tiene un doble objeto: por un lado, ejecutar el proyecto constructivo en el predio del ex Batallón, donde se prevé la edificación de 1.398 viviendas y 54 locales comerciales; por el otro, la reconversión urbanística del asentamiento denominado "Cordón Ayacucho", que incluye la provisión, por parte del fiduciante privado, de las

obras de infraestructura *in situ*, y la construcción de un mínimo de 254 soluciones habitacionales a los fines de proceder a la relocalización de aquellas familias que se encuentren sobre la traza urbana. Con una inversión prevista que supera los \$ 2.200 millones, el proyecto incluye otras obras de infraestructura y equipamiento urbano en el predio del ex Batallón. A la par, con el objetivo de relocalizar a las familias asentadas en las trazas a intervenir, se construirán 254 viviendas. Esta iniciativa, denominada Proyecto Ayacucho, se enmarca dentro del Plan Abre y beneficiará a más de

1.300 familias que ocupan uno de los asentamientos más antiguos y emblemáticos de la ciudad de Rosario. Cabe destacar que la construcción de viviendas estará a cargo de la Secretaría de Estado del Hábitat de la provincia de Santa Fe.

## INÉDITA INVERSIÓN PÚBLICA-PRIVADA

El proyecto cuenta con una modalidad de acuerdo público-privado, en la que el Estado aporta el suelo y las empresas constructoras disponen de los fondos para las viviendas y su infraestructura, in-



crementando significativamente la oferta de viviendas en la ciudad. En este proceso asociativo, el Estado provincial pasa a obtener los réditos que conforman los desarrolladores privados, redirigiendo los beneficios a obras de infraestructura social.

## INTERVENCIÓN URBANA INTEGRAL

La reconversión del ex Batallón 121 contempla, además de la construcción de viviendas en el área residencial, importantes obras para ese amplio sector de la zona sur

de la ciudad. Éstas forman parte de un proyecto integral de reurbanización que ya cuenta con algunas áreas en proceso de ejecución: el Polo Tecnológico Rosario –que reúne empresas tecnológicas, universidades y gobiernos–, la sede de la Policía Científica y el Museo del Deporte. Además, se acondicionará el Parque del Museo del Deporte, con espacios recreativos y de esparcimiento en las 30 hectáreas que abarca el predio. Esta nueva intervención permite una mayor comunicación con la comunidad a través de la demolición de los muros perimetrales existentes y la apertura de calles que permitirán

el acceso de todos los habitantes de la zona a un espacio históricamente cerrado. A la vez, se reservó parte del predio para ser destinado a centros de derechos humanos, salud y educación.

Si bien en el país aún no existe una ley que permita enmarcar y potenciar la participación público-privada en los proyectos de inversión, actualmente hay algunas herramientas que posibilitan este tipo de asociaciones en las que tanto el sector privado como el público maximizan los beneficios del trabajo conjunto, y donde claramente el Estado debe procurar que sus recursos aportados tengan como



destino objetivos socialmente deseables que contribuyan al desarrollo integral de la ciudadanía.

### TRANSVERSALIDAD PARA GENERAR OPORTUNIDADES

La urbanización del Cordón Ayacucho aparece como una iniciativa que transformará la zona sur de la ciudad de Rosario, un proyecto que tiene como objetivo fortalecer la integración social, garantizar la conectividad, el acceso a la infraestructura y los servicios, integrar el tejido urbano y dar continuidad a la trama urbana. El desafío que plantea este proyecto es la posibilidad de pensar al hábitat como eje estratégico de inclusión. Cabe destacar que, en las áreas metropolitanas de las ciudades de Rosario y Santa Fe, el Gobierno provincial impulsa el Plan Abre, una iniciativa transversal para apuntalar y fortalecer el hábitat. La urbanización del Cordón Ayacucho se enmarca en este programa

que articula no sólo el aspecto de la vivienda, sino también la visión amplia de las políticas de desarrollo e integración social, laboral y de seguridad.

Este plan integral se basa en obras de infraestructura que constituyen el punto de partida para que los Estados provincial y municipal se planteen distintas estrategias de intervención. Actualmente, se lleva adelante en más de 30 barrios de cinco ciudades en toda la provincia. Así, con una inversión de más de \$ 500 millones en lo que va de 2016, el Abre procura seguir generando oportunidades en materia de hábitat para que cada familia santafesina sea protagonista en la transformación de su entorno y en la construcción de una mejor ciudad.

### 12.000 VECINOS BENEFICIADOS

Para el secretario de Estado del Hábitat, ingeniero Diego Leone, "este ambicioso proyecto no sólo

revitalizará un importante sector de la zona sur de Rosario, sino que permitirá recuperar espacio público y generar integración social. Con estas obras se beneficiarán de manera directa aproximadamente 12.000 vecinos". Además, Leone remarcó que para el gobernador de Santa Fe, ingeniero Miguel Lifschitz, "el hábitat es uno de los ejes de gestión de la provincia", y resaltó que estas iniciativas "generan mano de obra, además de ser políticas a favor de la seguridad". El funcionario provincial destacó que el plan de la Secretaría es "dar soluciones habitacionales, no sólo construir viviendas".

Por su parte, el director provincial de Vivienda y Urbanismo, Lucas Crivelli, expresó: "Invertimos en infraestructura social para dotar de servicios las nuevas calles: agua potable, cloacas, desagües pluviales, energía eléctrica, veredas y cordón cuneta, y alumbrado público", y añadió: "Finalmente, se plantea la regularización dominial de todos los lotes a fin de asegurar la tenencia a sus ocupantes".