



Concejo Municipal De Rosario

EXPTE N: 271317-P-2024

**CAUSANTE: MONTEVERDE J - TEPP C,
PELLEGRINI J, FERRERO J, LÓPEZ N**

TIPO DE PROYECTO: ORDENANZA

**CARATULA: CREA EL PARQUE DE VIVIENDA
PUBLICA DE ALQUILER**

**COMISION DESTINO: PLANEAMIENTO Y
URBANISMO**

OTRAS COMISIONES:

- GOBIERNO
- PRESUPUESTO Y HACIENDA

EXPEDIENTES AGREGADOS:

FECHA DE INGRESO A SESION: Mayo 30, 2024



Concejo Municipal
de Rosario

VISTO

El potencial traslado de la Penitenciaría Unidad 3 -ubicada en pleno centro de la ciudad en la manzana delimitada por calle Zeballos, Riccheri, Montevideo y Suipacha-, anunciado en el año 2018 mediante Mensaje N° 4714 elevado por el entonces gobernador a la Cámara de Diputados de la Provincia y que retoma virtualidad según los anuncios del actual gobierno provincial.

El valor estratégico que el suelo como recurso urbano adquiere para la planificación de la ciudad; y la importancia de su obtención por parte de los gobiernos locales para desarrollar programas de vivienda en pos de favorecer el acceso al hábitat y a la ciudad por parte de la ciudadanía.

El proyecto presentado mediante Expte 242.964 por el bloque de Ciudad Futura mediante el cual se encomendaba al Departamento Ejecutivo la creación del Parque de Viviendas Públicas en Alquiler en el predio de mención, archivado por caducidad parlamentaria.

El proyecto presentado al Concejo Municipal mediante EXPTE N: 271049-P-2024 y en actual tratamiento en el cual se explicita la voluntad del actual gobierno provincial de avanzar en el proceso de traslado de dicha Unidad Penitenciaria, conforme los lineamientos establecidos en aquel Mensaje N° 4714.

CONSIDERANDO

Que el traslado de la penitenciaría -conocida como “La Redonda”- dejaría obsoleta y en desuso una edificación localizada sobre tierras públicas en un área estratégica y central de la ciudad.

Que es importante destacar que la falta de suelo -por sus altísimos valores- es una de las principales dificultades que tiene el Estado a la hora de desarrollar políticas de vivienda, y es por ello que la relocalización de la cárcel se trata de una importante oportunidad para la ciudad de disponer de tierra a los fines de desarrollar políticas habitacionales estatales de nuevo tipo, bajo nuevos lineamientos y valores urbanos.

Que, si bien la ciudad de Rosario ha sido pionera en muchos temas relacionados con la planificación urbana, la iniciativa respecto de la construcción de ciudad en general, así como la construcción de vivienda en particular, ha sido protagonizada fundamentalmente por el sector privado.



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016

Que actualmente en nuestra ciudad existen importantes dificultades de acceso a la vivienda para una amplia mayoría de la población y que las estadísticas obtenidas de los Censos Nacionales han permitido observar que al mismo tiempo que se registraban aumentos exponenciales en las superficies construidas en la ciudad, se registraban simultáneamente incrementos en el déficit habitacional y en los porcentajes de población que recurre al alquiler para solucionar su situación de hábitat.

Que, en este sentido, se destaca que el municipio ha cumplido un rol pasivo y mayormente dedicado a orientar la inversión privada, mientras que el Estado Provincial y Nacional han abordado la problemática habitacional construyendo vivienda social o realizando intervenciones en la mayoría de los casos en zonas muy alejadas de la ciudad con falta de conectividad, infraestructura y equipamiento urbano.

Que, por todo esto, es posible afirmar que las políticas públicas desarrolladas en las últimas décadas por el Estado -en sus tres niveles- en materia de vivienda y derecho a la ciudad, han demostrado ser insuficientes y que, por ello, se propone un cambio de paradigma en las políticas habitacionales y estableciendo la ineludible necesidad de que el Estado Municipal adopte un rol protagónico en el proceso de construcción de ciudad.

Que es importante que el municipio más allá de su incumbencia y jurisdicción, ponga toda su creatividad, inteligencia y recursos para abordar la problemática desde el plano local y de manera innovadora. Y que se comiencen a pensar otros modos de urbanizar a partir de la tenencia del suelo por parte del estado, apelando a la diversificación de estrategias y tipos de intervenciones; en definitiva, rehuir la lógica del mercado inmobiliario que se apoya en la mera rentabilidad empresarial, para comenzar a construir ciudad con el objetivo de garantizar el derecho a la ciudad.

Que bajo este paradigma es que surge la propuesta de crear un proyecto de Vivienda Pública de Alquiler (VPA) en los terrenos que actualmente ocupa "La Redonda", para que de esta manera se construyan edificios destinados a viviendas de alquiler a cargo y de propiedad del estado local, garantizando de este modo el derecho a acceder a viviendas de calidad con valores por debajo del mercado y sin abusos hacia los inquilinos.

Que este tipo de política habitacional, en ese sector de la ciudad, permitiría perseguir dos objetivos fundamentales. Por un lado, generar una política de intervención en el mercado de alquileres, el cual actualmente se encuentra desregulado ocasionando que la ciudadanía se enfrente permanentemente a precios muy elevados y a condiciones de contratación muchas veces injustas que lo tornan inaccesibles. Por otro, resguardar los bienes propiedad del estado (ya que la propiedad continúa siendo pública) para desarrollar proyectos habitacionales en este tipo de localización privilegiada, abandonando las lógicas de fragmentación y segregación que propone el mercado inmobiliario.

Que, si bien la VPA es una política pública que actualmente no existe en nuestro país, la misma ha tenido un importante desarrollo en algunos países de América Latina, Europa, el Caribe, entre otros.

Que, desde otro punto de vista, el edificio de la cárcel cuenta con una historia particular ya que formó parte de los circuitos represivos de la ciudad durante la dictadura militar y que es por ello que se considera importante involucrar a la sociedad civil, equipos de antropología forense y organismos de DDHH para que aporten y sean parte de la toma de decisiones respecto del proyecto que se llevará adelante. No obstante, más allá de la eventual conservación de un sector de la edificación o de su posible transformación en un sitio de interés para la comunidad, por la importante cantidad de suelo disponible (una manzana completa) se podrían construir múltiples edificaciones de vivienda pública que contribuyan a generar una ciudad más integrada.

Que el planteo incluye, además, un sistema de recupero económico (generado por los ingresos producto del alquiler) que permita mantener en buenas condiciones las edificaciones y al mismo tiempo generar una plaza de viviendas cuyo alquiler estará subsidiado -total o parcialmente- por el mismo sistema con la finalidad de poder brindar soluciones habitacionales a personas que hayan sido víctimas de violencia de género o violencia urbana.

Que, en caso de materializarse esta intervención, la misma se plantea como el puntapié para que paulatinamente el Municipio amplíe el Parque Público de Vivienda en Alquiler y construya nuevas edificaciones en puntos diversos de la ciudad, para brindar mayor número de soluciones habitacionales en distintos barrios y fundamentalmente para lograr mayor incidencia en el mercado de alquileres.

Es por todo lo expuesto, que los concejales y concejalas abajo firmantes elevamos para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1: Creación

Créase el “Parque de vivienda pública en alquiler” a desarrollarse en el predio donde actualmente se emplaza la Penitenciaría Unidad 3 - manzana delimitada por Zeballos, Ricchieri, Montevideo y Suipacha- en el marco de la formulación de un Convenio Público-Público entre el Estado Municipal y el Estado Provincial.

El “Parque de vivienda pública en alquiler” es una política habitacional de nuevo tipo, conformada por inmuebles de propiedad estatal los cuales serán gestionados y puestos en alquiler por el Servicio Público de la Vivienda y Hábitat o, en su defecto, por la dependencia municipal que el D.E.M. considere pertinente.

Artículo 2: Finalidad

La creación del “Parque de vivienda pública en alquiler” tiene como finalidad dotar al municipio de nuevas herramientas que le permitan

intervenir y participar en el mercado de alquileres, facilitando el acceso a vivienda de alquiler para una importante porción de la ciudadanía. Asimismo, se persigue la finalidad de generar nuevas políticas de vivienda que permitan resguardar los bienes públicos al posibilitar que los inmuebles (suelo y edificaciones) continúen siendo de propiedad estatal y que, al mismo tiempo, generen ingresos económicos que posibiliten un mecanismo de retorno de las inversiones públicas para el financiamiento, mantenimiento y eventual ampliación del sistema.

Artículo 3.- Objetivos específicos

La conformación de un *“Parque de vivienda pública en alquiler”* tiene, además, los siguientes objetivos específicos:

a.- Incorporar al mercado de alquileres viviendas a precios accesibles y a través de condiciones justas de contratación: sin indexación de precios, sin el cobro de comisiones extraordinarias, con apoyo estatal para la obtención de garantías y facilidades para la renovación de los contratos, entre otras cuestiones.

b.- Disponer de una plaza de viviendas permanentes y/o transitorias que se encontrarán subsidiadas total o parcialmente para casos vinculados a situaciones de violencia urbana y violencia de género.

c.- Conservar los terrenos públicos localizados en un área estratégica de la ciudad y generar con ellos intervenciones estatales para garantizar el derecho a la vivienda.

d.- Crear mixtura y heterogeneidad en la trama urbana al posibilitar que ciertos sectores puedan vivir en zonas de la ciudad en las que hoy se encuentran imposibilitados por los elevados precios del mercado.

e.- Evitar la segregación y estigmatización a partir de brindar soluciones habitacionales para diferentes sectores sociales a fin de promover una ciudad menos fragmentada y más inclusiva.

f.- Desarrollar nuevos prototipos de vivienda e incursionar en modelos alternativos que permitan explorar nuevas formas de convivencia y modalidades de usos colectivos, que actualmente resultan inviables de desarrollarse en las viviendas tradicionales que produce el mercado inmobiliario.

Artículo 4.- Se determina que, de la totalidad de las viviendas a ejecutarse, un veinticinco por ciento (25%) de las mismas tendrán como destino el mencionado en el ítem b) del artículo precedente. El setenta y cinco por ciento (75 %) restante se pondrá en alquiler a valores inferiores a los de mercado y los montos recaudados se destinarán al mantenimiento edilicio de las unidades y a la creación de los fondos necesarios para la paulatina ampliación del Parque Público de Vivienda.

Artículo 5.- Fondos para la ejecución de Viviendas Públicas en alquiler.

El Departamento Ejecutivo Municipal realizará las gestiones necesarias para la obtención de los fondos a través de:

- Anticipos de coparticipación de la Provincia de Santa Fe según Ley N° 10.047 y su Decreto Reglamentario N°4096/87.
- Los recursos u obras que se asignen a la Municipalidad de Rosario por su coparticipación en la devolución de los fondos detraídos como consecuencia del Decreto 1399/01 del Poder Ejecutivo Nacional, tras el fallo de la Corte Suprema de la Nación a favor de la Provincia de Santa Fe en la causa: "Santa Fe, Provincia de c/ Estado Nacional s/ acción declarativa de inconstitucionalidad".

Artículo 6.- Conservación de edificaciones de valor

Lo consignado en el presente decreto es compatible con la preservación, eventual conservación y/o transformación en un sitio de interés para la comunidad de un sector de la actual edificación de la Unidad Penitenciaria. Para su definición, se convocará a los organismos de Derechos Humanos y al Museo de la Memoria de Rosario.

Artículo 7.- Gestión del Suelo sin edificar

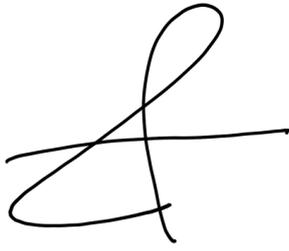
En caso de ser necesario la realización del proyecto en etapas, se contemplará que las porciones de suelo sin edificar sean utilizadas transitoriamente como espacios públicos abiertos a la ciudadanía y/o se contemple la cesión transitoria a organizaciones de la sociedad civil, comunitarias, instituciones educativas, deportivas, de salud y otras; con el objeto que desarrollen sus actividades a cambio del mantenimiento y cuidado de los mismos.

Artículo 8.- Comuníquese a la Intendencia, publíquese y agréguese al D.M.

Monteverde Juan

Tepp Caren

Pellegrini Jesica

A stylized handwritten signature consisting of a large, sweeping loop on the left that crosses over a horizontal line extending to the right.

Ferrero Julian

A compact, cursive handwritten signature with several overlapping loops and a small vertical stroke at the top.

López Norma

A complex, multi-stroke handwritten signature with several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

Romero Mariano



Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUERTA EN VALOR 2016

Expte. N° 271.317-P-2024

Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, ha tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Monteverde, Tepp, Pellegrini, Ferrero y López, el cual expresa:

"Visto: El potencial traslado de la Penitenciaría Unidad 3 - ubicada en pleno centro de la ciudad en la manzana delimitada por calle Zeballos, Riccheri, Montevideo y Suipacha-, anunciado en el año 2018 mediante Mensaje N° 4714 elevado por el entonces gobernador a la Cámara de Diputados de la Provincia y que retoma virtualidad según los anuncios del actual gobierno provincial.

El valor estratégico que el suelo como recurso urbano adquiere para la planificación de la ciudad; y la importancia de su obtención por parte de los gobiernos locales para desarrollar programas de vivienda en pos de favorecer el acceso al hábitat y a la ciudad por parte de la ciudadanía.

El proyecto presentado mediante Expte 242.964 por el bloque de Ciudad Futura mediante el cual se encomendaba al Departamento Ejecutivo la creación del Parque de Viviendas Públicas en Alquiler en el predio de mención, archivado por caducidad parlamentaria.

El proyecto presentado al Concejo Municipal mediante EXPTE N: 271049-P-2024 y en actual tratamiento en el cual se explicita la voluntad del actual gobierno provincial de avanzar en el proceso de traslado de dicha Unidad Penitenciaria, conforme los lineamientos establecidos en aquel Mensaje N° 4714.

Considerando: Que, el traslado de la penitenciaría -conocida como "La Redonda"- dejaría obsoleta y en desuso una edificación localizada sobre tierras públicas en un área estratégica y central de la ciudad.

Que, es importante destacar que la falta de suelo -por sus altísimos valores- es una de las principales dificultades que tiene el Estado a la hora de desarrollar políticas de vivienda, y es por ello que la relocalización de la cárcel se trata de una importante oportunidad para la ciudad de disponer de tierra a los fines de desarrollar políticas habitacionales estatales de nuevo tipo, bajo nuevos lineamientos y valores urbanos.

Que, si bien la ciudad de Rosario ha sido pionera en muchos temas relacionados con la planificación urbana, la iniciativa respecto de la construcción de ciudad en general, así como la construcción de vivienda en particular, ha sido protagonizada fundamentalmente por el sector privado.

Que, actualmente en nuestra ciudad existen importantes dificultades de acceso a la vivienda para una amplia mayoría de la población y que las estadísticas obtenidas de los Censos Nacionales han permitido observar que al

mismo tiempo que se registraban aumentos exponenciales en las superficies construidas en la ciudad, se registraban simultáneamente incrementos en el déficit habitacional y en los porcentajes de población que recurre al alquiler para solucionar su situación de hábitat.

Que, en este sentido, se destaca que el municipio ha cumplido un rol pasivo y mayormente dedicado a orientar la inversión privada, mientras que el Estado Provincial y Nacional han abordado la problemática habitacional construyendo vivienda social o realizando intervenciones en la mayoría de los casos en zonas muy alejadas de la ciudad con falta de conectividad, infraestructura y equipamiento urbano.

Que, por todo esto, es posible afirmar que las políticas públicas desarrolladas en las últimas décadas por el Estado -en sus tres niveles- en materia de vivienda y derecho a la ciudad, han demostrado ser insuficientes y que, por ello, se propone un cambio de paradigma en las políticas habitacionales y estableciendo la ineludible necesidad de que el Estado Municipal adopte un rol protagónico en el proceso de construcción de ciudad.

Que, es importante que el municipio más allá de su incumbencia y jurisdicción, ponga toda su creatividad, inteligencia y recursos para abordar la problemática desde el plano local y de manera innovadora. Y que se comiencen a pensar otros modos de urbanizar a partir de la tenencia del suelo por parte del estado, apelando a la diversificación de estrategias y tipos de intervenciones; en definitiva, rehuir la lógica del mercado inmobiliario que se apoya en la mera rentabilidad empresarial, para comenzar a construir ciudad con el objetivo de garantizar el derecho a la ciudad.

Que, bajo este paradigma es que surge la propuesta de crear un proyecto de Vivienda Pública de Alquiler (VPA) en los terrenos que actualmente ocupa "La Redonda", para que de esta manera se construyan edificios destinados a viviendas de alquiler a cargo y de propiedad del estado local, garantizando de este modo el derecho a acceder a viviendas de calidad con valores por debajo del mercado y sin abusos hacia los inquilinos.

Que, este tipo de política habitacional, en ese sector de la ciudad, permitiría perseguir dos objetivos fundamentales. Por un lado, generar una política de intervención en el mercado de alquileres, el cual actualmente se encuentra desregulado ocasionando que la ciudadanía se enfrente permanentemente a precios muy elevados y a condiciones de contratación muchas veces injustas que lo tornan inaccesibles. Por otro, resguardar los bienes propiedad del estado (ya que la propiedad continúa siendo pública) para desarrollar proyectos habitacionales en este tipo de localización privilegiada, abandonando las lógicas de fragmentación y segregación que propone el mercado inmobiliario.

Que, si bien la VPA es una política pública que actualmente no existe en nuestro país, la misma ha tenido un importante desarrollo en algunos países de América Latina, Europa, el Caribe, entre otros.

Que, desde otro punto de vista, el edificio de la cárcel cuenta con una historia particular ya que formó parte de los circuitos represivos de la ciudad durante la dictadura militar y que es por ello que se considera importante involucrar a la sociedad civil, equipos de antropología forense y organismos de DDHH para que aporten y sean parte de la toma de decisiones respecto del proyecto que se llevará adelante. No obstante, más allá de la eventual conservación de un

sector de la edificación o de su posible transformación en un sitio de interés para la comunidad, por la importante cantidad de suelo disponible (una manzana completa) se podrían construir múltiples edificaciones de vivienda pública que contribuyan a generar una ciudad más integrada.

Que, el planteo incluye, además, un sistema de recupero económico (generado por los ingresos producto del alquiler) que permita mantener en buenas condiciones las edificaciones y al mismo tiempo generar una plaza de viviendas cuyo alquiler estará subsidiado -total o parcialmente- por el mismo sistema con la finalidad de poder brindar soluciones habitacionales a personas que hayan sido víctimas de violencia de género o violencia urbana.

Que, en caso de materializarse esta intervención, la misma se plantea como el puntapié para que paulatinamente el Municipio amplíe el Parque Público de Vivienda en Alquiler y construya nuevas edificaciones en puntos diversos de la ciudad, para brindar mayor número de soluciones habitacionales en distintos barrios y fundamentalmente para lograr mayor incidencia en el mercado de alquileres."

Por todo lo expuesto, esta Comisión propone para su tratamiento y posterior aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA **(Nº**

Artículo 1.- Creación. Créase el "Parque de vivienda pública en alquiler" a desarrollarse en el predio donde actualmente se emplaza la Penitenciaría Unidad 3 -manzana delimitada por Zeballos, Ricchieri, Montevideo y Suipacha- en el marco de la formulación de un Convenio Público-Público entre el Estado Municipal y el Estado Provincial.

El "Parque de vivienda pública en alquiler" es una política habitacional de nuevo tipo, conformada por inmuebles de propiedad estatal los cuales serán gestionados y puestos en alquiler por el Servicio Público de la Vivienda y Hábitat o, en su defecto, por la dependencia municipal que el D.E.M. considere pertinente.

Art. 2: Finalidad. La creación del "Parque de vivienda pública en alquiler" tiene como finalidad dotar al municipio de nuevas herramientas que le permitan intervenir y participar en el mercado de alquileres, facilitando el acceso a vivienda de alquiler para una importante porción de la ciudadanía.

Asimismo, se persigue la finalidad de generar nuevas políticas de vivienda que permitan resguardar los bienes públicos al posibilitar que los inmuebles (suelo y edificaciones) continúen siendo de propiedad estatal y que, al mismo tiempo, generen ingresos económicos que posibiliten un mecanismo de retorno de las inversiones públicas para el financiamiento, mantenimiento y eventual ampliación del sistema.

Art. 3.- Objetivos específicos. La conformación de un "Parque de vivienda pública en alquiler" tiene, además, los siguientes objetivos específicos:

a.- Incorporar al mercado de alquileres viviendas a precios accesibles y a través de condiciones justas de contratación: sin indexación de precios, sin el cobro de

comisiones extraordinarias, con apoyo estatal para la obtención de garantías y facilidades para la renovación de los contratos, entre otras cuestiones.

b.- Disponer de una plaza de viviendas permanentes y/o transitorias que se encontrarán subsidiadas total o parcialmente para casos vinculados a situaciones de violencia urbana y violencia de género.

c.- Conservar los terrenos públicos localizados en un área estratégica de la ciudad y generar con ellos intervenciones estatales para garantizar el derecho a la vivienda.

d.- Crear mixtura y heterogeneidad en la trama urbana al posibilitar que ciertos sectores puedan vivir en zonas de la ciudad en las que hoy se encuentran imposibilitados por los elevados precios del mercado.

e.-Evitar la segregación y estigmatización a partir de brindar soluciones habitacionales para diferentes sectores sociales a fin de promover una ciudad menos fragmentada y más inclusiva.

f.-Desarrollar nuevos prototipos de vivienda e incursionar en modelos alternativos que permitan explorar nuevas formas de convivencia y modalidades de usos colectivos, que actualmente resultan inviables de desarrollarse en las viviendas tradicionales que produce el mercado inmobiliario.

Art. 4.- Se determina que, de la totalidad de las viviendas a ejecutarse, un veinticinco por ciento (25%) de las mismas tendrán como destino el mencionado en el ítem b) del artículo precedente. El setenta y cinco por ciento (75 %) restante se pondrá en alquiler a valores inferiores a los de mercado y los montos recaudados se destinarán al mantenimiento edilicio de las unidades y a la creación de los fondos necesarios para la paulatina ampliación del Parque Público de Vivienda.

Art. 5.- Fondos para la ejecución de Viviendas Públicas en alquiler. El Departamento Ejecutivo Municipal realizará las gestiones necesarias para la obtención de los fondos a través de:

- Anticipos de coparticipación de la Provincia de Santa Fe según Ley Nº 10.047 y su Decreto Reglamentario Nº4096/87.
- Los recursos u obras que se asignen a la Municipalidad de Rosario por su coparticipación en la devolución de los fondos detraídos como consecuencia del Decreto 1399/01 del Poder Ejecutivo Nacional, tras el fallo de la Corte Suprema de la Nación a favor de la Provincia de Santa Fe en la causa: "Santa Fe, Provincia de c/ Estado Nacional s/ acción declarativa de inconstitucionalidad".

Art. 6.- Conservación de edificaciones de valor. Lo consignado en el presente decreto es compatible con la preservación, eventual conservación y/o transformación en un sitio de interés para la comunidad de un sector de la actual edificación de la Unidad Penitenciaria. Para su definición, se convocará a los organismos de Derechos Humanos y al Museo de la Memoria de Rosario.

Art. 7.- Gestión del Suelo sin edificar. En caso de ser necesario la realización del proyecto en etapas, se contemplará que las porciones de suelo sin edificar sean utilizadas transitoriamente como espacios públicos abiertos a la ciudadanía y/o se contemple la cesión transitoria a organizaciones de la sociedad civil, comunitarias,

instituciones educativas, deportivas, de salud y otras; con el objeto que desarrollen sus actividades a cambio del mantenimiento y cuidado de los mismos.

Art. 8.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, etc.

Sala de Comisiones, ... mayo de 2.024.