



UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y RELACIONES
INTERNACIONALES

Tesina de Grado

**La articulación público-privada en la ciudad de Rosario: El avance del capital
sobre el espacio urbano.**

Licenciatura en Ciencia Política
Estudiante: Julieta Analía Vita Maini
Email: janaliavita@outlook.es
Directora: Julieta Mascheroni
Co- Directora: Florencia Brizuela
Julio 2019

Agradecimientos:

Este ejercicio de producción individual no hubiera sido viable sin la presencia de un colectivo, que me acompañara en el recorrido de la investigación y de la carrera.

En principio quiero agradecer a mis directoras, Julieta y Florencia, por guiar de manera afectuosa y profesional el desarrollo de este trabajo, plasmando su compromiso en cada devolución y alentando mi redacción en todo momento. Gracias a ambas.

De igual manera, agradecer a las personas que brindaron su tiempo y conocimiento para la elaboración de esta tesina. Particularmente, a la docente e investigadora Celina Añaños, por orientar gentilmente los primeros pasos del trabajo, compartiendo datos y perspectivas que resultaron de utilidad a lo largo de todo el proceso de investigación. Agradecer también al docente y arquitecto Oscar Bragos, por su generosidad y amabilidad al momento de responder a nuestras consultas, brindando información de utilidad para el desarrollo de esta tesina.

Asimismo, a la Universidad Nacional de Rosario, por la experiencia de formarme como profesional en Ciencia Política, y a aquellxs docentes que sin saberlo me transmitieron el entusiasmo y el compromiso a lo largo de la carrera.

Antes de concluir, quiero agradecer y dedicar esta tesina a mis padres, por nuestro reencuentro, y por apoyar siempre mis decisiones; a mi abuela Irene, mi tía Rut y mis amistades-familia, por permanecer en mis turbulencias, por su afecto, su comprensión y paciencia. Agradecer también a mi espacio de análisis, por acompañarme y sostenerme en el trabajo de todos estos años.

Finalmente, a todos aquellxs que decidan leer este trabajo, esperando invocar en su lectura las problemáticas que orientaron nuestro recorrido.

Resumen

Esta tesina estudia la forma de articulación público-privada que adviene en la ciudad de Rosario en el año 1997, a partir de la Ordenanza N°6492/97 y la adopción del paradigma empresarial urbano, focalizando en las acciones estatales que orientaron y facilitaron la acumulación del capital inmobiliario en la ciudad. Para ello, se exponen los instrumentos y mecanismos de intervención urbanística diseñados por el Municipio de Rosario, que garantizan la instalación y valorización de emprendimientos inmobiliarios en la ciudad. En esta dirección, se toman como casos dos espacios urbanos de Rosario conocidos como “frente territorial” y “frente costero”, poniendo de relevancia la actuaciones del Estado Municipal, así como también los efectos socioespaciales que derivan del avance del capital en estos espacios.

Consideramos que este abordaje puede brindar una reflexión sobre el modelo de ciudad que promueve la articulación público-privada en la ciudad de Rosario.

Palabras Claves: Empresarialismo- articulación público-privada- Estado Municipal-valorización inmobiliaria.

Índice

Resumen.....	3
Introducción.	6
Justificación	7
Hipótesis	7
Estado de la cuestión	7
Metodología	11
Capítulo 1. Marco Teórico	14
1.1 Neoliberalismo y Empresarialismo Urbano	14
1.1.1 El desembarco del empresarialismo en América Latina.	16
1.1.2 El rol de los Estados locales bajo el nuevo enfoque empresarial.	18
1.1.3 Efectos socioespaciales del nuevo modelo de gobernanza urbana.	20
Capítulo 2: Empresarialismo Urbano en la ciudad de Rosario	23
2.1. El avance del Capital en Áreas No Urbanizables: Ordenanza N° 6492/97	23
2.2 Mecanismos e Instrumentos de Intervención Urbanística	25
2.2.1 Convenio Urbanístico.	26
2.2.2. El Plan Especial y el Plan de Detalle.....	28
2.2.3 Mecanismos de Compensación.	29
Capítulo 3. La lógica Empresarial en la Creación de Espacios Urbanos	33
3.1. La Articulación Público- Privada en el Frente Territorial: los PHI	33
3.1.1. PHI Ludueña.	36
3.1.2. PHI Wilde y Newbery.	40
3.1.3. PHI Bouchard.....	42
3.2. La Articulación Público- Privada en el Frente Costero: Puerto Norte	44

3.2.1. Unidad de Gestión 1: Metra.....	46
3.2.2. Unidad de Gestión 2 Forum- Ciudad Ribera.	48
3.2.3. Unidad de Gestión 4. Manzanas 279 – 376.	51
3.2.4. Unidad de Gestión 5 Dolfinos Guaraní – Nordlink y Embarcadero.	52
3.2.5. Unidad de Gestión 6: Maui.	54
Capítulo 4. Efectos del Modelo Empresarial de Gobernanza Urbana	59
4.1. Segregación Socioespacial en el Área Noroeste de Rosario	59
4.1.1. Segregación socioespacial en las áreas del PHI Ludueña.	61
4.2. Elitización y Modernización de los Barrios Linderos a Puerto Norte	62
4.3. Segregación Socioespacial en el Área de Puerto Norte.	65
Conclusiones	67

Introducción.

La presente investigación estudia una faceta del modelo de acumulación neoliberal, que inicia en los países centrales y europeos en los años 70' y se va configurando a lo largo de las décadas siguientes. La adopción de este modelo se expresa, principalmente, en la circulación global de activos financieros, el cambio tecnológico en aumento y la desregulación de los mercados laborales (Harvey, 2007). Si bien los impactos de estas transformaciones han sido numerosos, vamos a situarnos en aquellos cambios que atañen al espacio urbano.

A partir del advenimiento del neoliberalismo, las ciudades se convierten en lugares propicios para la inserción y reproducción de los fondos financieros globales. Esta relación entre capital y espacio urbano, va a ser orientada por un nuevo modelo de gestionar las ciudades denominado “empresarialismo” (Harvey, 2007), que tiene como idea fuerza la articulación entre el sector público y el sector privado, es decir, el acompañamiento de los gobiernos locales a los proyectos inmobiliarios del sector empresarial. En estas condiciones, los Estados locales no sólo dejan de ser actores principales en las decisiones de la ciudad, sino que actúan en función de las prioridades del capital en el espacio urbano (Harvey, 2007; Cuenya, 2011).

En lo que refiere a la ciudad de Rosario, la adopción de este enfoque estuvo vinculado a las nuevas competencias que adquieren los Municipios de América Latina en la década del 90'. Siguiendo esto, el Estado local de Rosario habilita en 1997 la sanción de Convenios Urbanísticos entre sector público y sector privado, acompañando y orientando, en las dos décadas siguientes, la valorización del sector privado en el espacio urbano. Con la intención de relevar estos procesos, tomamos como casos la creación dos espacios urbanos en Rosario: los “frentes” territorial y costero, en los cuales el Estado local garantiza la instalación y valorización del capital inmobiliario.

En este marco, la tesina se propone comprender el modo en que la articulación público-privada de la ciudad de Rosario facilita y orienta el avance del capital en el espacio urbano. Con este objetivo general, establecemos como objetivos específicos:

Identificar y describir las normas e instrumentos jurídicos que habilitaron el avance del capital sobre el espacio urbano rosarino.

Reconocer los actores públicos y privados que impulsaron el avance del capital en el espacio urbano de la ciudad de Rosario.

Describir las características que presentan los espacios urbanos de Rosario luego de las intervenciones del capital privado.

Justificación

La presente investigación pretende abordar el modo en que la articulación público-privada posibilita el avance del capital sobre el espacio urbano. Consideramos que su abordaje es relevante por diversos motivos. En primer lugar, porque no contamos con antecedentes en el estudio del aspecto normativo, es decir, de las herramientas jurídicas del Estado Municipal que regulan y garantizan las acciones del privado en el espacio urbano. Por otra parte, es un proceso que tiene vigencia en el período actual, ya que el capital continúa avanzando sobre el espacio urbano, generando una apropiación diferencial de la ciudad con respecto a los sectores sociales menos favorecidos. Por último, creemos que la propuesta de investigación resulta relevante para el campo de la Ciencia Política, ya que nos permite comprender el rol del Estado local frente a los sectores de poder que existen al interior de la sociedad.

Hipótesis

El Estado Municipal de la ciudad de Rosario facilita las condiciones de acumulación del sector privado, por medio de la sanción de Convenios Urbanísticos, empleando estrategias de corte empresarial, destinadas a la instalación y valorización de actividades inmobiliarias. Este modo de proyectar la ciudad, incide en la configuración física y funcional de los barrios linderos a los emprendimientos y profundiza las condiciones de desigualdad, con respecto a las realidades habitacionales y territoriales de vecinos y familias alojados en estas áreas.

Estado de la cuestión

En primer lugar, nos interesa recuperar algunos trabajos dedicados al estudio del empresarismo como gobierno de lo urbano. Uno de estos es el de Susana Murillo (2013), quien analiza la constitución del paradigma empresarial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Según la autora, luego de los sucesos de Cromañón acontecidos en el año 2004, el gobierno local de CABA va a servirse del sentimiento de inseguridad existente en la población, con el objetivo de instaurar el proyecto neoliberal de ciudad-empresa. Siguiendo a Murillo

(2013), Cromañón fue un acontecimiento que dio impulso a la idea de “Un nosotros y una otredad que se instalan sigilosamente a partir de la vivencia de la inseguridad (...) la otredad puede ser ocupada por cualquier figura amenazadora” (Murillo, 2013, p 31). De este modo, la autora plantea que el miedo a “ese otro” se convierte en un estímulo para alentar la competencia individualista, columna vertebral de la ciudad-empresa (Murillo, 2013). Además del concepto de inseguridad, Murillo (2013) da cuenta de otro elemento clave del nuevo paradigma: el núcleo de empresas privadas al amparo de la acción gubernamental. Esta acción garantiza las condiciones para que las empresas puedan desenvolverse en el espacio urbano, generando procesos de gentrificación¹ y valorización del suelo inmobiliario.

Con respecto a las acciones estatales que facilitan el avance del privado en el espacio urbano, Nora Clichevsky (1996) analiza la política urbana de CABA desde 1983, relevando los distintos actores que deciden sobre los usos de la ciudad. A partir de aquel año, tanto el Departamento ejecutivo como el Concejo Deliberante realizaron modificaciones al Código de Planeamiento de 1977, con el objetivo de beneficiar directamente al sector inmobiliario y a los propietarios de la tierra (Clichevsky, 1996). En este marco, el Estado Municipal no sólo habilita el accionar del sector privado en la producción de la ciudad sino que “se convierte en facilitador de las acciones privadas” (Clichevsky, 1996, p.16). En esta perspectiva de análisis, Lanzarini, Navatta, Rodríguez y Zapata (2013) describen el modo en que se reconfiguró la política urbana de CABA a partir de los años 90’, con el fin de adaptar la normativa a las exigencias de la economía local. Son ejemplos de esto último la ley de creación del Consejo del Plan Urbano ambiental en el año 98’ y la modificación por ley en el año 2000 del Código de Planeamiento Urbano de CABA. Estas acciones repercuten en el uso del espacio urbano, dando lugar a procesos de segregación social y beneficiando a sectores de alto ingreso y al sector turismo (Lanzarini, Navatta, Rodríguez y Zapata, 2013).

En lo que refiere a las consecuencias que derivan del avance del capital en el espacio urbano, Di Virgilio y Guevara (2014) estudian el proceso de renovación del área central y sudoeste de CABA en los años 90’. En esta renovación, el gobierno local impulsa la extensión del área

¹ Proceso de recomposición y sustitución social que se produce en el espacio urbano, estrechamente vinculado a las acciones de rehabilitación urbana que impulsan los gobiernos Locales, Provinciales o Nacionales (Gonçalves Mendes, 2009)

central de la ciudad, promoviendo ciertas actividades² en los barrios Barracas, San Telmo, Parque Patricios y La Boca, destinadas a “generar un marco propicio para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios privados rentables y promover una discutible especialización territorial” (Di Virgilio y Guevara, 2014, p.15). Estas transformaciones derivaron en la emergencia de numerosos conflictos impulsados por habitantes de estas áreas que, debido al proceso de valorización inmobiliaria, vieron amenazados sus lugares de residencia. En este sentido, los autores (Di Virgilio y Guevara, 2014) destacan la responsabilidad del Estado local en el fenómeno de gentrificación que estaría iniciándose en estos barrios. En esta misma línea, Ivana Socoloff (2013) analiza la creación de un distrito tecnológico en Parque Patricios; un enclave socio-económico llevado a cabo por la concertación público-privada, que ha ido transformando la fisonomía de la zona sur de la ciudad. Según la autora, uno de los objetivos de esta intervención urbana ha sido la valorización del suelo inmobiliario en la zona sur de la ciudad de CABA, dando lugar a procesos de gentrificación en el área. En este sentido y con una mirada puesta en lo discursivo, Socoloff presenta las características que asume el accionar del Estado local, destacando su rol activo y consensuado con las iniciativas privadas.

Asimismo, existen algunos trabajos vinculados al avance del sector privado en la ciudad de Rosario. Uno de estos pertenece a Florencia Brizuela (2015), quien analiza las transformaciones urbanas que se inician en la segunda mitad de los años 90'. Desde un enfoque foucaultiano, Brizuela asocia la racionalidad política³ del gobierno socialista a la matriz empresarial predominante a nivel global. En este marco, la autora destaca rol del gobierno Municipal como promotor de iniciativas de planificación urbana, provenientes de experiencias de ciudades como Barcelona y Bilbao. Siguiendo esto, Brizuela da cuenta del despliegue de distintas estrategias, instrumentos y herramientas que no solo transformaron la morfología de la ciudad, sino que han tenido implicancia significativa en la vida de los sectores sociales menos favorecidos. En esta línea y desde un marco filosófico-político, Emiliano Sacchi (2010) describe y analiza la adecuación de Rosario en una ciudad-empresa. El autor se pregunta por la experiencia política

² “La extensión, aunque demorada, de la línea B hasta Villa Urquiza, creación del distrito tecnológico Parque Patricios, renovación de las veredas y creación de nuevos espacios verdes en Palermo, etc (Di Virgilio y Guevara, 2014, p.15)

³ “Aquellos campos discursivos en los cuales el ejercicio del poder es conceptualizado tanto en relación a los fines que este debe perseguir como a las formas que debe adoptar su ejercicio”. (Brizuela, 2015, p.286)

del Socialismo, es decir, por el tipo de prácticas que lleva a cabo dicho gobierno desde su llegada al poder. Su análisis conduce a pensar la ciudad bajo la lógica de la oferta y demanda que caracteriza al mercado, lógica que atraviesa la concepción de la ciudadanía convirtiendo a ciudadanos en clientes e influye en la producción de la ciudad (Sacchi, 2010). En este marco, el autor sostiene que las propuestas impulsadas por el gobierno local de Rosario, benefician al empresariado y al sector servicios en general.

Acercas de los trabajos que relevan las implicancias sociales y espaciales derivadas del avance del privado en Rosario existe, en primer lugar, un estudio de Cintia Baremboim denominado “Proceso de Segregación Socioespacial y revalorización inmobiliaria” (2016). La autora emprende un relevamiento de las modalidades de actuación del capital inmobiliario en el área noroeste de la ciudad, así como también de las características sociales, culturales, económicas y de abastecimiento de servicios e infraestructura urbana en la zona (Baremboim, 2016). A partir de esta información, Baremboim (2016) da cuenta de las distintas realidades habitacionales y socioespaciales que presenta el noroeste de la ciudad de Rosario. Un segundo trabajo vinculado a la misma temática, es el de Paula Vera: “Imaginaris del patrimonio en los procesos de reconversión urbana” (2018), en donde se analiza el proceso de elitización de los espacios urbanos contiguos al proyecto Puerto Norte. Según la autora, la noción de patrimonio acompaña y facilita la reconversión de estas áreas. Es decir, la instalación de emprendimientos urbanísticos en barrios anteriormente vinculados a la actividad obrera e industrial, se inscribe en el imaginario de urbanizadores, funcionarios Municipales y habitantes de Puerto Norte, que conciben estas transformaciones como “el rescate de una época floreciente para la ciudad del progreso” (Vera, 2018, p.55). Este mismo proceso es estudiado por Celina Añaños (2016), quien a través de entrevistas a vecinos y responsables técnicos del área Municipal, describe el fenómeno de gentrificación⁴ en el barrio Refinería. Siguiendo a la autora, la gentrificación es producto de las herramientas de planificación y legislación urbana, que habilitaron la actividad inmobiliaria en los espacios linderos al emprendimiento Puerto Norte.

⁴ Este fenómeno se expresa como el recambio poblacional de viejos por nuevos habitantes (Añaños, 2016)

Metodología

La estrategia metodológica de la presente investigación es cualitativa. Esta elección se sustenta en el objetivo de nuestra investigación. Siguiendo esto, las técnicas metodológicas utilizadas son: la observación de documentos oficiales, observación no participante y realización de entrevistas semi estructuradas.

Se utilizarán las siguientes fuentes primarias y secundarias:

1. Ordenanzas Municipales localizadas en el Digesto Municipal de la ciudad. El análisis de la normativa urbana permitirá no solo reconstruir históricamente la articulación público-privada, sino también conocer las disposiciones que habilitan y garantizan el avance del sector privado.
2. Informe Plan Urbano (2007-2017), un documento donde se expone la proyección urbanística de la ciudad de Rosario en un plazo de 10 años.
3. Entrevistas semiestructuradas a personas vinculadas a la temática de Convenios Urbanísticos en Rosario. En primer lugar, Soledad Fontana, arquitecta, militante y miembro de la Comisión de Planeamiento del Concejo Municipal de Rosario desde el año 2015. En segundo lugar, el arquitecto y profesor de la Universidad Nacional de Rosario, Oscar Bragos. A partir de estas entrevistas, podremos conocer el curso que han seguido las modalidades de actuación público-privadas y el rol de los actores en dichos procesos.
4. Noticias publicadas en periódicos locales con amplia trayectoria, como el Diario “La Capital”, “Rosario 12” y “El Ciudadano”. Asimismo, se recolectará información de revistas y/o periódicos online vinculados al sector empresarial de la ciudad como “Punto Biz” o “Impulso Negocios”. Estas fuentes permitirán reconstruir distintos procesos en torno a la implementación de emprendimientos inmobiliarios y el rol de los actores privados en el espacio urbano de la ciudad de Rosario.
5. Bases de datos conformadas en el marco de dos investigaciones realizadas en el año 2016. Por un lado, el trabajo de Celina Añaños (2016) “Escalas combinadas de gentrificación: Estado, empresas, propietarios individuales. Puerto Norte y el barrio Refinería. Rosario, Argentina”. Por otro lado, la investigación dirigida por Cintia Baramboim (2016), “Proceso de segregación socioespacial y revalorización Inmobiliaria. El caso de Rosario, Argentina”. Estos datos nos proveerán información,

acerca de las características que presentan las áreas cercanas a los emprendimientos inmobiliarios.

Objetivos	Técnica metodológica	Fuente
Identificar y describir las normas e instrumentos jurídicos que habilitaron el avance del capital sobre el espacio urbano rosarino.	Observación de documentos	Digesto Municipal.
Reconocer los actores públicos y privados que impulsaron el avance del capital sobre espacio urbano rosarino.	Realización de entrevistas semi estructuradas	Personas vinculadas con la temática de investigación.
	Observación de documentos.	Recolección de información artículos periodísticos.
	Observación de documentos.	Análisis de documentos oficiales.
Describir las características que presentan los espacios urbanos de Rosario luego de las intervenciones del capital privado.	Observación no participante	Registro descriptivo de las áreas a analizar.
	Observación de documentos.	Recolección de información de artículos periodísticos de la ciudad de Rosario.
	Análisis de bases de datos.	Obtención de datos de investigadores especializados en la temática.

Siguiendo esta metodología, en el primer capítulo daremos a conocer el marco teórico que guiará nuestra investigación, presentando los conceptos claves que utilizamos a lo largo de nuestra exposición. En el segundo capítulo, abordaremos los instrumentos jurídicos que habilitaron el accionar del sector privado en la producción de la ciudad. Esto último permite ilustrar el modo en que el Estado local genera los mecanismos propicios para las condiciones de acumulación del capital privado. En el tercer capítulo, vamos a exponer el modo en que el Estado local pone en marcha sus instrumentos de gestión en la creación del frente costero y frente territorial de Rosario, orientando la instalación de proyectos urbanísticos y facilitando la valorización del capital inmobiliario. Finalmente, en el cuarto capítulo proponemos una visión general de los efectos socioespaciales que presentan los espacios intervenidos por el capital inmobiliario. Consideramos que el abordaje elegido, nos proporcionará una mirada crítica sobre el modelo de ciudad al cual se contribuye mediante la lógica empresarial llevada a cabo desde la segunda mitad de la década del 90'.

Capítulo 1. Marco Teórico

Este primer capítulo tiene por finalidad situar la problemática a abordar dentro de un conjunto de conocimientos que permitan orientar y ordenar nuestro trabajo. Para ello se organizan los principales contenidos en tres bloques teóricos. En primer lugar, se aborda la relación entre neoliberalismo y empresarialismo urbano, exponiendo las principales características que asume éste último en los países europeos y anglosajones, para luego avanzar y profundizar en su desembarco en América Latina. En un segundo apartado, se expone el nuevo rol de los Estados locales bajo el modelo empresarial de gobernanza urbana; y por último, se enuncian los efectos a nivel social y espacial que derivan de la adopción del empresarialismo en las ciudades de América Latina.

1.1 Neoliberalismo y Empresarialismo Urbano

Diversos autores sitúan el modo de gobernanza empresarial en el marco del proyecto neoliberal que inicia en los años 70' (Theodor y Peck y Brenner, 2009; Harvey, 2004). Siguiendo el análisis de Harvey (2004), la crisis económica de aquellos años redujo drásticamente las tasas de acumulación de un capitalismo que venía funcionando en los países europeos y anglosajones con el modelo keynesianos-fordista. Asimismo, se postulaba que el excesivo control y regulación del Estado, así como la alta inversión de este último en asuntos públicos, representaban una traba a los intereses de la iniciativa privada (Theodore, Peck, y Brenner 2009). En este contexto, el neoliberalismo se propone como un proyecto político de las clases dominantes, capaz de dismantlar aquellos aspectos de la vida societal que se hallaban bajo la órbita del Estado Keynesiano (Harvey, 2004). Hacia mediados de la década del 70', este nuevo modelo centró su programa principalmente en:

(...) la desregulación del control del Estado sobre la industria, las ofensivas en contra del trabajo organizado, la reducción de impuestos corporativos, la privatización de recursos y servicios públicos, el dismantelamiento de los programas de bienestar social y la ampliación de la movilidad del capital internacional” (Theodore, Peck y Brenner, 2009, p 2).

En este nuevo escenario, las ciudades se convierten en espacios claves, donde las clases dominantes van a impulsar sus programas de corte neoliberal (Harvey, 2004). En esta clave, los

Municipios abandonan su función como meros gestores del modelo fordista-keynesiano, que privilegiaba el Estado-nación, y actúan como entidades políticas con capacidad de establecer un contacto directo con la masa de capitales financieros desterritorializados que emerge en los años 70'. (Harvey, 2014).

Siguiendo esto, Harvey (2007) ubica en los años 80', la transición hacia un nuevo modelo de gobierno de lo urbano, denominado "empresarialismo". De acuerdo con el autor, este modelo surge a partir de un coloquio llevado a cabo en Orleans en el año 1985, al cual asisten "empresarios, académicos y políticos de ocho grandes ciudades pertenecientes a siete países avanzados" (Harvey, 2007, p.367). Luego de una serie de debates, se llega a un consenso: "que los gobiernos urbanos tenían que ser mucho más innovadores y emprendedores, dispuestos a explorar todo tipo de sendas mediante las cuales aliviar sus estrecheces y así garantizar un mejor futuro para sus poblaciones" (Harvey, 2007, p. 368). De este modo, se plantea una ampliación del rol de los gobiernos locales y se redefinen las prioridades en materia de políticas urbanas locales (Theodore, et. al, 2009). A partir de estas consideraciones, Harvey (2007) define conceptualmente al empresarialismo urbano, destacando tres rasgos claves.

En primer lugar, el empresarialismo tiene como idea fuerza la alianza sector público-privado (Harvey, 2007), en la cual se combinan recursos privados con el uso de los poderes gubernamentales sociales, "para atraer fuentes de financiación externas, nuevas inversiones directas o nuevas fuentes de empleo" (Brizuela, 2015, p. 287). Esto se logra por medio de distintos mecanismos, entre los cuales destacan: la extensión de derechos de construcción e incentivos fiscales al sector privado; las políticas de regulación y gestión favorables a los inversionistas y, finalmente, la inversión pública directa en acciones que benefician al privado (Terán Serna, 2017). En relación con lo anterior, Harvey (2007) postula como segunda característica el rasgo especulativo con el cual la alianza público-privada diseña y ejecuta políticas locales. En palabras del autor, la gobernanza empresarial "está perseguida por las dificultades y los peligros adjuntos al desarrollo especulativo, en contraste con el desarrollo racionalmente planeado y coordinado" (p.374). En este marco, se dejan de promover políticas que contemplan el beneficio de la ciudadanía, para pasar a una estrategia orientada hacia el sector privado; "(...) en muchos casos, esto significa que el sector público asume el riesgo y el sector privado obtiene los beneficios" (Harvey, 2007, p. 374). Por último, Harvey (2007) sostiene que el empresarialismo se centra mucho más de cerca en la economía política del lugar y

no del territorio. Es decir, lejos de invertir en infraestructura social o en vivienda y educación, el empresarialismo propone “la instauración de lo cotidiano como posibilidad de ampliación del consumo, subsumiendo todos los momentos de la vida al mercado” (Alessandri, 2008, p.4). De este modo, las transformaciones urbanas buscan ampliar las esferas de consumo como condición de realización del capital financiero global. La ciudad pasa a concebirse como una marca o imagen y, en esta clave, se alienta la proliferación de emprendimientos urbanísticos, shoppings malls, centros culturales y edificios de alta gama en el espacio urbano.

En este marco, se consolida un tipo de urbanización que coincide con las necesidades del capital financiero global, columna vertebral del modelo de acumulación neoliberal. A lo largo de la década del 90’, el empresarialismo supera las fronteras nacionales e ideológicas y se expande hacia las principales ciudades del mundo (Harvey, 2007).

1.1.1 El desembarco del empresarialismo en América Latina.

En lo que respecta a Latinoamérica, la bibliografía sitúa el inicio del empresarialismo en los años 90’, luego del proceso de ajuste que imponen las reformas del Consenso de Washington⁵ (De Mattos, 2007; Terán Serna, 2017; Gonzalez, s.f.). Este último se basó, principalmente, en una serie de políticas neoliberales dirigidas a los países y ciudades de nuestro continente: disciplina fiscal, privatizaciones de bienes y servicios públicos, liberalización económica, comercial y financiera, reformas tributarias, cambios en las prioridades del gasto, y reforma del Estado (Rangel y Garmendia, 2012). A partir de estas políticas, las ciudades de Latinoamérica vivenciaron “la transición desde un enfoque gerencial de la gestión urbana, hacia otro de corte empresarialista” (De Mattos, 2006, p.56).

⁵A lo largo de la década del 70’, las administraciones norteamericanas utilizaron las instituciones financieras globales para “hacer y deshacer muchas economías más débiles a través de la manipulación del crédito y de las prácticas de administración de la deuda” (Harvey, 2004, p.108). Este modelo derivó en la crisis de los años 80’, momento en que muchos países Latinoamericanos se vieron forzados a suspender el servicio de la deuda externa (Rangel y Garmendia, 2012). Como respuesta a esta situación, entre los años 1989 y 1997, el Tesoro de los Estados Unidos, el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo imponen en Latinoamérica las políticas neoliberales del Consenso de Washington. (Rangel y Garmendia, 2012) Siguiendo a Agosto (2010), este Consenso es el resultado de una conferencia llevada en el Instituto Internacional de Economía, titulada "Latin American Adjustment: How Much Has Happened?". En ella, John Williamson (profesor de dicho Instituto) presentó un resumen sobre las que él consideraba las principales reformas que en Washington eran necesarias para restablecer el crecimiento económico de América Latina.

En este escenario, la articulación entre Municipios y el capital privado surge a la par de una de las principales reformas de aquel Consenso: la descentralización⁶ de los Estados nacionales, es decir, la delegación de toma de decisiones y de poder, a escala territoriales muchos más pequeñas (Oszlak, 2003; Terán Serna, 2017). Siguiendo el análisis de Agosto (2010), la descentralización fue “un medio para facilitar y articular los procesos que involucraran a instituciones públicas y privadas, a través de la gestión de los gobiernos locales” (p.82). En esta misma línea, De Mattos (2007) afirma: “la descentralización ha permitido que las administraciones locales dispongan de facultades más amplias para negociar directamente con los capitales privados las condiciones requeridas por estos para aumentar allí sus inversiones” (p.90). Dentro de las nuevas competencias que adquieren los gobiernos locales, la bibliografía destaca la potestad de iniciar negociaciones con el capital privado (Terán Serna, 2017; De Mattos, 2007). Siguiendo esto, los Municipios actúan en favor de las inversiones extranjeras, al considerar que éstas “inducen a la activación de la industria de la construcción, y a su vez, por sus efectos en términos de encadenamientos productivos y por su capacidad para generar empleos, beneficiarían el crecimiento general de la ciudad” (De Mattos, 2007, p.91). En palabras de Terán Serna (2017), se trata de “una nueva forma de gobernanza urbana que se caracteriza por condicionar el progreso y el desarrollo de una ciudad a la doctrina económica de la globalización” (p.2). En otras palabras, las gestiones locales inician negociaciones con el capital inmobiliario, basando esta decisión en las posibilidades de generar crecimiento económico sostenido y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Sin embargo, los flujos de capitales extranjeros se mueven con total independencia a la hora de escoger donde insertarse, es decir, se siguen por la rentabilidad que un determinado entorno ofrece; en palabras de De Mattos (2007) “el sector privado no realiza inversiones no rentables, sin importar lo socialmente loables o deseables que puedan ser” (p.92).

Como modo de respuesta a la autonomía que caracteriza a los inversores extranjeros, los Municipios adoptan estrategias de competitividad urbana, por medio de las cuales se esfuerzan en posicionar a las ciudades dentro de la red global de destinos atractivos para la inversión de capital inmobiliario (Harvey, 2007; Cuenya y Corral, 2011; De Mattos, 2007). Siguiendo a Harvey (2007), los gobiernos locales adoptan tácticas de regeneración urbana, basadas en la

⁶ Este proceso es uno de los puntos más importantes de las reformas del Consenso de Washington, implicó un replanteo del papel del Estado, el mercado y los actores sociales emergentes (Gonzalez, s.f.).

calidad de vida, la innovación cultural, atracciones para los consumidores y el ocio; “sobre todo la ciudad tiene que parecer un lugar innovador, interesante, creativo y seguro para visitar o en el que vivir, jugar y consumir” (p.377). En palabras de Terán Serna (2017), se trata de “una nueva forma de gestión urbana que busca en esencia, revitalizar y repotencializar las dinámicas económicas propias del espacio urbano local” (p.23). De este modo, los Estados se ven implicados en la creación de nuevos espacios de oportunidad para la inversión especulativa del sector privado.

En esta línea, las autoras Cuenya y Corral (2011) han analizado el surgimiento de “grandes proyectos urbanos” en Latinoamérica. Estos emprendimientos, con diseños y tecnologías de vanguardia, “atienden a una demanda de alto poder adquisitivo que excede el ámbito local para incluir empresas, inversores y usuarios nacionales e internacionales (Cuenya y Corral, 2011, p. 28). Siguiendo a las autoras (2011), estos proyectos se inscriben en lo que Harvey (2007) entiende por <<la construcción del lugar>>; Se trata de una revitalización de espacios urbanos, por medio de la cual la articulación público- privada busca “mejorar la imagen de la ciudad y proyectarla como lugar atractivo para vivir, trabajar e invertir, incentivar el turismo y estimular su producción cultural” (Cuenya y Corral, 2011, p. 28). Con respecto al espacio físico, los Grandes Proyectos Urbanos se implementan “en antiguas áreas industriales, o zonas que han perdido sus usos históricos y se encuentran relegadas” (Kozak y Feld, 2018 p.189). Es decir, zonas aisladas del centro de la ciudad, e incluso periféricas, que pasan a ser reconocidas y promovidas por el gobierno local.

1.1.2 El rol de los Estados locales bajo el nuevo enfoque empresarial.

En este nuevo modelo de gobernanza empresarial, algunos autores dimensionan la función que cumplen las actuaciones estatales en el espacio urbano. A continuación, presentamos dos direcciones, por medio de las cuales, los Estados locales orientan y/o garantizan el avance del capital en el espacio urbano.

En una primera dirección, la literatura especializada señala el accionar de los Estados locales con respecto a los espacios públicos que rodean a los emprendimientos inmobiliarios. Siguiendo a Añaños y Martinis (2014), en ocasiones el Estado local no solo promueve la instalación de emprendimientos, sino que se hace cargo del desplazamiento de familias y vecinos de bajos recursos alojados en los espacios públicos aledaños. Estos desplazamientos toman forma de

expropiaciones e incluso desalojos por parte del Estado, que se dispone en favor del avance del capital sobre el espacio público urbano (Añaños y Martinis, 2014).

Estos procesos se inscriben en la noción de “acumulación por desposesión”, acuñada por David Harvey (2004), para expresar el modo en que se valoriza el capital a partir de los años 70’: la privatización de bienes previamente públicos⁷. Según el autor (2004), el Estado cumple un rol fundamental en estos procesos, ya que, por medio del monopolio de la violencia y su definición de la legalidad, garantiza:

el control de la propiedad intelectual (patentes y licencias) del material genético y de las semillas, el control de los bienes medioambientales, la mercantilización de formas culturales y creativas intelectuales y populares, la privatización de activos previamente públicos (universidades, el agua, infraestructuras y otros bienes comunes) y la privatización de bienes obtenidos en el Estado de bienestar (pensiones, educación, sanidad, seguridad en el empleo). (Harvey, 2004, p. 113)

En este sentido, las prácticas violentas estatales en el espacio público urbano reflejarían los cambios estructurales, institucionales y legales que debe experimentar “cualquier territorio o formación social que es incorporado o que se inserta en la lógica del desarrollo capitalista” (Harvey, 2004, p.122).

Como segunda dirección, diversos autores sitúan dos mecanismos de los cuales se sirven los Estados locales, con el fin de adaptar el espacio urbano a los circuitos de valorización del capital inmobiliario.

En primer lugar, los Estados pueden emplear una legislación urbanística favorable al avance del sector privado en la ciudad (Baremboim, 2013; Dillon, Pombo y Cosio, 2014). Mediante la sanción y/o modificación de la normativa urbanística, se otorgan nuevos usos y densidades constructivas en áreas que resultan de interés para el sector privado (Baremboim, 2013; Bragos, 2018). Estas acciones posibilitan al urbanizador, la construcción de edificaciones en altura para uso residencial y/o comercial, en un área que anteriormente presentaba características diferentes (Baremboim, 2013). En estos términos, los Estados locales facilitan indicadores urbanísticos para la instalación de emprendimientos inmobiliarios, dando lugar a la valorización de los mismos.

⁷ Las dificultades para enfrentar los problemas de sobreacumulación en los años 70’, conducen al capital a buscar otras formas de valorizarse. A través de la mera reproducción ampliada, utiliza nuevos campos de ampliación del capital excedente. (Havey, 2004)

En segundo lugar, los Estados proveen infraestructura y equipamiento en áreas donde se instalan los emprendimientos y/o en las zonas contiguas a éstos (Baremboim, 2013; Jaramillo, 2003). Siguiendo a Luis Baer (2013), las mejoras en localización y accesibilidad a determinados servicios y equipamientos que realizan los Estados locales, favorecen la condición física de los emprendimientos inmobiliarios. En algunas ocasiones, “el precio del suelo suele internalizar el traspaso de usos del suelo (de rural a urbano) con la provisión de redes de servicios e infraestructura urbana” (Baer, 2013, p. 269). Es decir, la provisión de infraestructura permite que una determinada área cambie de categoría y esto resulta beneficioso para el urbanizador privado.

1.1.3 Efectos socioespaciales del nuevo modelo de gobernanza urbana.

Siguiendo a Carlos De Mattos (2006), desde la década del 90’, las ciudades se han visto inmersas en una reconfiguración de su ordenamiento y funcionamiento tradicional. Esta nueva geografía urbana se define por el abandono de la ciudad compacta y auto centrada y el surgimiento de nuevos patrones de urbanización (De Mattos, 2007; Baremboim, 2016). En palabras del autor (2006): “lo que aparece es una nueva forma urbana, mucho más compleja, más difícil de identificar, caracterizar y delimitar, que hace que la misma definición de <<lo urbano>> que se había impuesto en el pasado comience a ser puesta en cuestión” (p.60). Esto se manifiesta en las ciudades latinoamericanas a partir de la diversificación de un conjunto de tendencias propias de la globalización: “complejos empresariales construidos como «edificios inteligentes» según normas y diseños estandarizados globalmente, entre los que los rascacielos aparecen como la máxima expresión; hoteles de lujo de las más variadas cadenas internacionales, también concebidos según patrones internacionales; enormes y lujosos centros comerciales” (De Mattos, 2007, p. 93). Como resultado de este nuevo modo de gobernar las ciudades, diversos autores han señalado una serie de efectos que modifican sustancialmente la configuración de los territorios.

En primer lugar, la bibliografía señala el proceso de elitización y modernización de los barrios linderos a los proyectos inmobiliarios (Terán Serna, 2017). Es decir, la implementación de actuaciones inmobiliarias compromete las características físicas y funcionales que presentan los barrios cercanos a las mismas. Estos fenómenos emergen como un mecanismo de activación económica por parte del sector empresarial, que impulsa en estas áreas, nuevos patrones de

consumo, residencia, propuestas culturales y turísticas (Vera, 2018). Asimismo, estas renovaciones no sólo adecúan la estética de los barrios, a los patrones modernos y estilizados de los emprendimientos inmobiliarios, sino que encarecen el costo de vida de los antiguos residentes.

En segundo lugar, la proyección de emprendimientos inmobiliarios convive con los altos niveles de desigualdad que caracteriza a las ciudades latinoamericanas. Ante esta realidad que presentan nuestros territorios, la implementación de proyectos urbanísticos destinados a sectores más favorecidos, tiene como contracara el fenómeno de *segregación socioespacial* en los espacios intervenidos por el capital. En esta perspectiva, Malizia (2010) define a este concepto como: “el proceso de concentración colectiva de grupos sociales o demográficos en determinadas partes de la ciudad. La segregación es la tendencia a organizar el espacio en zonas con fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas, en términos de diferencia y jerarquía” (p.10). Algunos autores enfatizan la dimensión simbólica de este fenómeno, que incluye el sentido del espacio urbano y, al incorporarlo, marca de modo decisivo las distintas sociabilidades que se producen en dicho espacio. Al referirse a estos aspectos, Barbosa (2001) señala:

Los determinantes simbólicos se refieren tanto a los patrones culturales como a los elementos psicológicos que afectan los procesos de segregación espacial a través de las percepciones sobre los individuos y las identidades colectivas. Estos determinantes actúan tanto en grupos que pretenden segregarse, ya sea porque lo ven como algo favorable para defenderse colectivamente o porque lo ven como un símbolo de status, como también en grupos que inducen la segregación de otros, a los que consideran no-deseables” (p. 12).

La dimensión simbólica hace referencia entonces, a una dimensión subjetiva de la segregación socioespacial, que alude al rol de lo imaginario en la construcción de ese “otro”, que no sólo está separado espacialmente, sino que también se le atribuyen una serie de estimaciones negativas (Murillo 2011; Saraví 2008; Vera, 2018).

Finalmente, la bibliografía dimensiona un tercer efecto derivado del modo de gobernanza urbana empresarial. Este último refiere al fenómeno de gentrificación, un término acuñado por primera vez en 1964 por una socióloga británica⁸, para designar la movilidad residencial de

⁸ Citamos a Ruth Glass (1964) a partir de Gonçalves Mendes (2009, p. 760):

individuos de clases medias a áreas populares de la ciudad de Londres (Zukin, 1987). Siguiendo a Añaños (2015), este concepto: “designaba así el fenómeno de desplazamiento de población de bajos recursos económicos de ciertas áreas de la ciudad, valorizadas por la renovación de sus inmuebles, por una clase social de mayores recursos (p. 3). Centrándonos en Latinoamérica, Gonçalves Mendes (2009) define este fenómeno como: “un nuevo proceso de recomposición y sustitución social que se ha producido en el espacio urbano, un proceso estrechamente relacionado con acciones de rehabilitación urbana (...) mediante inversiones públicas o privadas” (p. 760). Según este autor (2009), la gentrificación es una consecuencia directa de “las políticas de rehabilitación, conservación o renovación urbana, o de otras políticas de fomento de las inversiones privadas destinadas a la rehabilitación de edificios residenciales” (Gonçalves Mendes, 2009, p. 759). Siguiendo estas conceptualizaciones, Baremboim (2016) afirma que, en el actual contexto de suburbanización y expansión del mercado de vivienda, los sectores de ingresos medios-altos tienen preferencia por lugares alejados de las ciudades, en donde vive población con otra realidad socioeconómica. Frente a esta situación, los Estados locales latinoamericanos, actúan expulsando a viejos residentes y/o asegurando la instalación de los nuevos habitantes (Baremboim, 2016), dando lugar al fenómeno de gentrificación en estas áreas.

«Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por la clase media. Las deterioradas y modestas caballerizas y *cottages* —dos habitaciones en la planta alta y dos en la baja— han sido adquiridas conforme sus contratos de arrendamiento iban expirando, y se han convertido en residencias elegantes y caras. Las casas victorianas más amplias, degradadas en un período anterior o reciente —usadas como casas de huéspedes o en régimen de ocupación múltiple— han vuelto a ser recuperadas. Una vez que este proceso de *gentrificación* comienza en un distrito, continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los inquilinos obreros que los ocuparon originalmente son desalojados, con lo cual se transforma totalmente el carácter social del distrito» (Ruth Glass, London: Aspects of Change, Londres, Centre for the Urban Studies and MacGibbon and Kee, 1964).

Capítulo 2: Empresarialismo Urbano en la ciudad de Rosario

Como consecuencia del proceso de descentralización del Estado Nacional que hemos retratado en el apartado anterior, el Estado local de la ciudad de Rosario adquiere en los años 90', nuevas competencias de planificación y gestión territorial. A partir de este momento, se promueven una serie de instrumentos que, según nuestras interpretaciones, van a facilitar la acumulación del capital inmobiliario en áreas de la ciudad previamente no urbanizables. En las líneas que siguen, especificaremos cuáles han sido estos instrumentos y mecanismos, intentando relevar la orientación empresarial que comienza a adoptar la gestión local de Rosario hacia finales de los años 90'.

2.1. El avance del Capital en Áreas No Urbanizables: Ordenanza N° 6492/97

En el año 1992, el Concejo Municipal de la ciudad sanciona el Decreto N° 8827 considerando la necesidad de reformar la legislación Municipal vigente en materia de urbanizaciones y loteos⁹ (Ordenanza N° 6942/97). En el transcurso de los años siguientes, surgen distintas propuestas para regular la creación de suelo urbanizable en las áreas rurales o “vacantes” de la ciudad. Estas alternativas van a ser discutidas por el Concejo local, en conjunto con las Cámaras inmobiliarias (CEIR- CADEIROS) y la Cámara de Profesionales representada por el Colegio de Arquitectos. Siguiendo a Baremboim (2013), los temas que más preocupaban a estos actores tenían que ver con los trazados en áreas de extensión urbana, la protección de áreas inundables y la localización, proyecto y ejecución de conjuntos habitacionales.

Luego de la llegada del Partido Socialista al gobierno de la ciudad en 1996, aquellos debates concluyen en la sanción de la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492 del año 1997. Esta norma reemplaza la normativa vigente desde el año 1966 (Ordenanza N° 33.337/66), referida a la temática de urbanizaciones e incorpora al Código Urbano¹⁰ un inciso que divide el Municipio en Centros Municipales de Distritos.

⁹ Hasta ese momento, los instrumentos vigentes eran la Ordenanza de urbanizaciones 33.337/ 66, el Plan Regulador y el Código Urbano.

¹⁰ El Código Urbano es el documento donde se establecen las disposiciones reglamentarias para la transformación de la ciudad en cuanto al uso y división de la tierra, el área edificable, el destino y las alturas de edificación. Forma así parte separada del Reglamento de Edificación que se relaciona solamente con la construcción, alteración,

El atributo sustancial de la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97 es la clasificación urbanística del suelo, que distingue entre suelo urbanizable y no urbanizable, en función de las calidades de ocupación, regulaciones de construcción y políticas condicionadas por los niveles de servicios e infraestructura (Ordenanza N° 6492/97). Mediante la misma, se brinda la posibilidad al sector privado de establecer Convenios con el Municipio, para la efectiva urbanización de zonas previamente de carácter rural o productivo. A partir de ese momento, sucesivas Ordenanzas Municipales se integran al Código Urbano y actúan de base legal para determinadas actuaciones del privado en la ciudad. En las líneas que siguen ahondaremos en esta clasificación, con la intención de relevar la participación del sector privado en operaciones de urbanización.

- Suelo No Urbanizable: Se concibe no urbanizable al suelo que, debido a sus condiciones, se considere no apto para ser urbanizado; por ejemplo, el suelo en condición de inundabilidad (Ordenanza N° 6492/97).

- Suelo Urbanizable: Suelo en condiciones para realizar procesos de urbanización (Ordenanza N° 6492/97). Es decir, se considera urbanizable al suelo con dotación de servicios básicos, y apto para realizar tareas que aseguren la circulación en el mismo. Existen dos modalidades de actuación previstas en este tipo de suelo:

1) Operaciones de urbanización básica, que comprenden en general toda intervención que transforme la tierra rural en urbana y pueden ser llevadas a cabo por organismos públicos, privados o mixtos (Ordenanza N° 6492/97). En el caso de estos últimos, la norma prevé su implementación por medio de la sanción de Convenios Urbanísticos entre el Municipio y el sector privado.

2) Programas de Urbanización Integral; estos son: “operaciones de urbanización con o sin subdivisión, con edificación simultánea y destino de uso determinado: recreativo, servicios o productivo”. Bajo esta modalidad “podrán realizarse operaciones de construcción y urbanización

demolición, remoción, inspección y mantenimiento de los edificios e instalaciones. Las disposiciones se aplican por igual a las propiedades privadas o del Estado, ya sea municipal, provincial o nacional (Código Urbano, 1968).

de Conjuntos Habitacionales, Parques Industriales o Recreativos, ya sean privados o mixtos” (Ordenanza N° 6492/97). Al igual que las operaciones de urbanización básica, los programas de urbanización integral de carácter público- privado, serán implementados por medio de Convenios Urbanísticos público-privados (Ordenanza N° 6492/97).

A partir de estas regulaciones, el capital privado se expande en estas áreas a través de dos modalidades de actuación: barrios privados y conjuntos habitacionales mixtos¹¹. Con respecto a la primera, ocho barrios privados se implementan en las áreas periféricas de la ciudad: Aldea Tennis, Aldea Golf, Aldea Lago, Carlos Pellegrini, y los cuatro barrios privados que componen Los Pasos del Jockey. En relación a los conjuntos habitacionales mixtos, en el año 2005 pasan a denominarse “Parques Habitacionales Integrales”¹² (de ahora en adelante PHI). Hasta el momento, Rosario cuenta con tres PHI ubicados en el área noroeste de la ciudad: Ludueña, Newbery y Bouchard. Estos últimos van a ser implementados por medio de instrumentos de intervención urbanística, que analizaremos a continuación.

2.2 Mecanismos e Instrumentos de Intervención Urbanística

Luego de la fuerte crisis del país en el año 2001 y la salida de la Convertibilidad en el año 2002, Rosario se convierte en uno de los sitios más favorecidos por el nuevo escenario macroeconómico. Esto último se explica, por el modelo de agronegocios y productos exportables que caracteriza la economía de la región y posiciona a Rosario como una de las mayores concentraciones de exportación de subproductos oleaginosos del mundo. En este escenario, el espacio urbano de Rosario se consolida como arena clave para la captación de recursos, provenientes de la renta extraordinaria de sectores agropecuarios. Es decir, en sintonía con los requerimientos del capital privado, el Municipio desarrolla mecanismos e instrumentos de intervención urbanística, que van a acompañar la instalación y valorización de emprendimientos

¹¹ Los conjuntos habitacionales de naturaleza público y/o privado ya habían sido regulados por la Ordenanza N°5593 del año 1993, en la cual se los define como: “aquellos edificios o grupos de edificios destinados al uso residencial dominante y otros usos complementarios, que impliquen la construcción de unidades habitacionales (...) respondiendo a un proyecto o plan integral de gestión pública y/o privada” (Ordenanza N° 5593/93).

¹² Esta denominación aparece por primera vez en la sanción de la Ordenanza N° 7932/05, que aprueba el Plan Especial del Parque Habitacional Ludueña.

inmobiliarios en la ciudad de Rosario. A continuación, haremos un repaso por estos instrumentos, focalizándonos en el diseño y regulación que otorga el Estado local a los mismos.

2.2.1 Convenio Urbanístico.

El Convenio Urbanístico es la figura que permite la articulación entre el Municipio y el sector privado, en pos de la instalación de “grandes proyectos urbanos en la ciudad, entendidos como cualquier intervención pública- privada de gran escala” (Peinado, Lagarrigue, Baremboim y Nicastro, 2018, p.7). Siguiendo esto, a partir del año 2003, cinco emprendimientos inmobiliarios se implementan en la ciudad por medio de Convenios Urbanísticos; por un lado, los PHI mencionados anteriormente (Ludueña, Newbery y Bouchard); por otro lado, dos proyectos de reconversión urbana; uno residencial sobre la costa céntrica de la ciudad (Puerto Norte), y otro al sur netamente comercial (Casino Rosario S.A.) (Peinado, et al. 2018). A los fines de nuestro análisis, nos resulta relevante presentar el modo en que el Estado local va regulando la naturaleza jurídica de esta figura.

En el año 2010, luego de una serie de quejas de parte de Concejales del bloque opositor al oficialismo¹³, se sancionan una Ordenanza que exige “la obligatoriedad de publicar en la página web de la Municipalidad los Convenios Urbanísticos suscriptos en el marco de la Ordenanza N° 6.492/97 de Rosario” (Ordenanza N° 8536/10).

Por otro lado, en el año 2012, el Concejo Municipal de Rosario sanciona la Ordenanza N° 8973/12, brindando la primera regulación jurídica de esta figura. Siguiendo la norma, los Convenios Urbanísticos “formalizan el acuerdo entre la Municipalidad y los organismos públicos, privados o mixtos para acciones de urbanización, reconversión, protección o reforma urbana” (Ordenanza N° 8973/12). Estos pueden surgir como iniciativa del Municipio, de algún organismo público y/o de un actor privado (Ordenanza N° 8973/12). Asimismo, el Convenio deberá incluir:

La definición y ámbito de aplicación, las disposiciones urbanísticas, las obligaciones asumidas por el urbanizador al momento de construir sus emprendimientos urbanísticos y el plazo fijado para la

¹³ Estos cuestionamientos provienen del bloque Radical, del cual forma parte el Concejal Boasso (Crearon un banco de tierras para viviendas, El Litoral, 07 de Diciembre de 2012).

finalización de las mismas, la elaboración de un estudio de impacto ambiental y la compensación económica que el urbanizador debe pagar al Municipio (Ordenanza N° 8973/12).

A partir de estos contenidos, se elabora un Anteproyecto de Convenio Urbanístico, incluyendo el Plan Especial y/o Plan de Detalle del emprendimiento, que va a ser revisado y analizado por una Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos¹⁴ para su posterior aprobación por parte del Concejo Municipal (Ordenanza N° 8973/12). Una vez que el Anteproyecto se aprueba, la Secretaría de Planeamiento suscribe el Convenio, estableciéndose la compensación económica que debe pagar el urbanizador a la Municipalidad (Ordenanza N° 8973/ 12).

En estos términos, durante el período 2003-2012 cinco emprendimientos inmobiliarios se instalan en Rosario, sin un marco normativo que ordene y oriente la puesta en marcha de los mismos. Es decir, al momento que se sanciona la Ordenanza N° 8793/12, ya habían sido implementados todos los proyectos de gran escala presentes hoy en la ciudad, con lo cual quedaron fuera de las reglamentaciones posteriores aquí exhibidas. Por otro lado, los Convenios Urbanísticos sancionados hasta el año 2012 no se encuentran disponibles en la página web de la Municipalidad. En estos términos, el Concejo Municipal no cumple con la exigencia de publicidad que establece la Ordenanza N° 8536/2010.

A continuación, desarrollaremos con mayor especificidad las figuras de Plan Especial y Plan de Detalle que mencionamos más arriba.

¹⁴ Esta comisión es creada por la misma Ordenanza (N° 8973/12) para la gestión, elaboración y seguimiento de estos Convenios y está integrada por: un representante de la Dirección General de Topografía y Catastro de la Secretaría de Hacienda y Economía; un representante de la Dirección General de Pavimentos y Calzadas y un representante de la Dirección General de Hidráulica y Saneamiento, ambos de la Secretaría de Obras Públicas; un representante de la Dirección General de Ordenamiento Urbano, un representante de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística; un representante de la Dirección General de Diseño de la Vía Pública y del Equipamiento Comunitario; un representante del Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio Urbano, un representante del Programa de Equilibrios Centro-Periferia y un representante del Programa de Actualización Normativa, todos de la Secretaría de Planeamiento; Un representante de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente; Un representante de la Dirección General de Obras Particulares de la Secretaria de Gobierno y Un representante de la Dirección General de Asuntos Jurídicos (Ordenanza 8973/ 12).

2.2.2. El Plan Especial y el Plan de Detalle.

Estas figuras son “instrumentos de menor escala”¹⁵, incluidas en el Anteproyecto de Convenio Urbanístico que el urbanizador presenta a la Secretaría de Planeamiento del Municipio (Barenboim 2013; Bragos, 2017). Ambos actúan en cualquier tipo de operación (básica o integral) que se implemente en la ciudad (Ordenanza N° 6492/97). Asimismo, están vinculados a la categoría de “área de reserva” utilizada por el Estado local, en aquellos sectores del tejido urbano que: “por su grado de deterioro, por la obsolescencia de las instalaciones existentes, por la inconveniencia de la persistencia de determinados usos, por la disponibilidad de tierras vacantes y/o por la presencia de tierras del dominio público, se considere necesario la renovación total o parcial” (Ordenanza N° 8244/08). Es decir, el Plan Especial y el Plan de Detalle se utilizan en procesos de renovación urbana que promueve el gobierno local de la ciudad. La diferencia entre uno y otro instrumento radica, principalmente, en las dimensiones que presenta el área donde se instala el proyecto. Siguiendo esto, el Plan Especial es un instrumento utilizado para:

la transformación física y funcional que se propone para un determinado sector de la ciudad (...) Esta figura debe contener los usos previstos del lote donde se va a instalar el proyecto, la morfología de la edificación, la edificabilidad y las alturas admitidas, las áreas y trazados destinados a la comunidad y, en caso que hubiere, inmuebles de valor patrimonial (Informe Plan Urbano, 2011, p. 100).

Por otro lado, el Plan de Detalle se aplica en las mismas situaciones del Plan Especial, pero para una porción de menor escala¹⁶: una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas de reserva. Asimismo, este instrumento conforma una figura complementaria o derivada de un proyecto mayor dimensión (es decir, actúa como una figura complementaria de un Plan Especial). En estos términos, aquellos emprendimientos que contengan más de una Unidad de Gestión, deberán elaborar, además de un Plan Especial con las características generales del proyecto, un Plan de Detalle por cada una de las unidades que desarrollen actividades inmobiliarias.

Luego de este breve repaso, consideramos que ambos instrumentos están fuertemente

¹⁵ Si bien ambos han sido utilizados con anterioridad por el Ejecutivo Municipal, a partir de estos años el Estado local irá definiendo su alcance y contenido de manera más precisa (Barenboim & Bragos, 2011).

¹⁶ Siempre y cuando no supere los 5000 m².

vinculados a las necesidades del capital en el espacio urbano, ya que no solo facilitan la realización de procesos de renovación urbana en áreas consideradas en desuso, sino que también brindan la posibilidad de subdividir la tierra en base a las necesidades de cada urbanizador.

En el siguiente apartado, mencionaremos los mecanismos de compensación que diseña el Estado local, con el fin de redistribuir los beneficios que recibe el sector privado en el espacio urbano (Informe Plan Urbano, 2011).

2.2.3 Mecanismos de Compensación.

Los mecanismos de compensación o de “captación de plusvalía urbana”, son instrumentos que aplica el Estado local, a los fines de “contrarrestar los efectos que produce la norma urbana (...) y lograr un escenario de actuación que resulte más equitativo para los actores involucrados y para la ciudad en su conjunto” (Informe Plan Urbano, 2011, p.139). Estos mecanismos son efectivizados por medio de la sanción de Convenios Urbanísticos, en donde se define el monto específico que debe pagar el urbanizador a la Municipalidad de Rosario. A continuación, dedicaremos unas líneas al modo en que el Estado local, en su articulación con el sector privado, ha ido adoptando distintos mecanismos de compensación.

A partir del inicio de la articulación público-privada en 1997, surgen las primeras iniciativas que desarrolla el Estado local, vinculadas a la lógica de compensación de los beneficios del sector privado¹⁷. Siguiendo esto, la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492 dedica un apartado a las obligaciones que debe afrontar el privado en las operaciones de urbanización: la donación de determinadas áreas a dominio público en la zona donde se instalan los emprendimientos y “en ningún caso la superficie del área a donar podrá ser inferior al tamaño del lote o parcela fronterero mínimo admitido” (Ordenanza N° 6492/97). Por otro lado, la norma establece que en “aquellos casos en que las áreas ofrecidas al Municipio con destino a espacio verde no respondan al interés municipal (...) la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores del municipio de igual valor al de la operación involucrada” (Ordenanza N° 6492/97). Estas tierras ingresan a

¹⁷ Estas primeras medidas se explican por las facilidades que otorga la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97 a los desarrolladores privados; es decir, cuando la norma habilita a éstos a realizar programas de urbanización en zonas previamente no urbanizables, la tierra se valoriza y sus emprendimientos pasan a representar negocios sumamente redituables.

un Fondo Municipal de Tierras (FMT), que crea el Ejecutivo Municipal por medio de la ordenanza N° 6493 en el mismo año (1997). En efecto, pasan a integrarse al FMT “los inmuebles de propiedad Municipal, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o se adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras” (Ordenanza N° 6493/97). Estas tierras estarán vinculadas de manera directa a tres Programas Municipales: el Programa de recuperación ecológica y urbanística, el Programa de rehabilitación urbanística para la vivienda de interés social y el Programa de uso de tierras, que deberá elaborar la dirección del FMT (Ordenanza N° 6493/97).

En el año 2004, el Municipio impulsa el segundo mecanismo en materia de compensación, considerado como “el primer instrumento de captación de plusvalía urbana a nivel local y Nacional”¹⁸ (Informe Plan Urbano, 2011). Este último responde a la figura de precio compensatorio, sancionada por el Concejo local (Ordenanza N° 7799/04), e implica el cálculo exacto del monto económico que debe afrontar el desarrollador privado, como contraparte del permiso de modificación de indicadores que le otorga el Estado local (Ordenanza N° 7799/04). Con respecto al destino de los fondos, se dictamina que: “Los recursos se destinarán: 50% al fondo de preservación urbanística de Rosario y 50% para pavimentación en barrios periféricos” (Ordenanza N° 7799/04.). La gestión de estos fondos queda a cargo del FMT.

La tercera medida vinculada a la captación de plusvalía urbana, la encontramos en la Ordenanza N° 8243 del año 2008. Esta norma tiene por objetivo “reordenar el proceso de construcción y transformación en el sector urbano denominado Área Central (...) para garantizar una adecuada renovación urbanística con calidad ambiental” (Ordenanza N° 8243/08). Mediante la sanción de la misma, se dispone la asignación de indicadores especiales a aquellas parcelas que puedan ser consideradas áreas de preservación y/o de valor patrimonial (Ordenanza N° 8243/08). Más específicamente, en aquellos tramos de completamiento¹⁹, el urbanizador puede superar los 23 (veintitrés) metros metros de altura estipulados para el Área Central, teniendo que pagar a la Municipalidad una determinada cantidad de pesos por cada metro cuadrado que sobrepase aquella altura (a este mecanismo se le llama “Aprovechamiento por Incremento de

¹⁸ Rosario es pionera a nivel Nacional en la implementación de este instrumento.

¹⁹ Se define como Tramo de Completamiento al fragmento en el cual se estimula una renovación admitiendo la construcción de edificios de altura superior a la que se establece en esta Ordenanza para el Área General, con el propósito de completar situaciones de sustitución ya muy condicionadas.

Altura”). Al igual que la figura de precio compensatorio (Ordenanza N° 7799/04), el destino de la compensación será 50% al Fondo de Preservación Urbanística y 50 % al Fondo Municipal de Obras Públicas (Ordenanza N° 8243/08).

Por último, en el año 2012, la Ordenanza N° 8973/12 (norma que reglamenta los Convenios) establece el órgano encargado de calcular el monto de la compensación económica: el Departamento de Registro y Tasación de la Dirección General de Tramitación y Fiscalización Urbanística perteneciente a la Secretaría de Planeamiento. La oficina que realiza el seguimiento de la cobranza al privado es la Dirección General Legal Tributaria (Ordenanza N° 8973/12), que depende de la Secretaría de Hacienda y se localiza en la Aduana de la ciudad de Rosario.

Luego de este recorrido, estamos en condiciones de decir que Rosario tiene una amplia trayectoria en mecanismos de captación de plusvalía. Si bien no desconocemos la innovación por parte del Municipio, inscribimos la captación de plusvalía en el modelo empresarial de gobernanza que adopta Rosario en 1997, promoviendo el crecimiento económico de la ciudad como un fin en sí mismo. Es decir, en lugar de perseguir el bienestar de todos sus habitantes, controlando y administrando los usos de suelo, el empresarialismo fomenta el crecimiento económico por medios proactivos²⁰ (OCDE, 2007). De este modo, los mecanismos estatales de captación de plusvalía evidencian la lógica de rentabilidad que subyace al rol del Estado, permitiendo al sector privado, la proliferación de sus beneficios económicos en cada uno de sus emprendimientos.

Por último, quisiéramos dedicar unas breves líneas a la aplicación de la figura de “precio compensatorio” en la ciudad. Siguiendo un estudio realizado por los autores Peinado, Nicastro, Baremboim y Lagarrigue²¹(2018), nos resulta interesante destacar que este mecanismo dista bastante de cumplir las finalidades redistributivas mencionadas en las normativas; con respecto al dinero que ingresó al FMT: “buena parte de los USD 3,8 millones que ingresaron en efectivo fueron utilizados para el financiamiento de gastos generales del municipio”. (Peinado et. Al, 2018, p. 44). Según los autores, esta irregularidad se debe principalmente, a que “en la práctica no se constituyó el directorio que debía administrar y gestionar el fondo, como tampoco se reglamentó la ordenanza sancionada en el año 1997” (Peinado et. Al, 2018, p. 44).

²⁰ Propone como objetivo, el crecimiento por el crecimiento en sí mismo, sin un fin o deseabilidad social.

²¹ Los autores analizan los Convenios Urbanísticos de Puerto Norte, Parque Habitacional Ludueña, Parque Habitacional Newbery, Parque Habitacional Bouchard y el Casino Rosario S.A..

A modo de cierre de este capítulo, concluimos con unas breves proposiciones. Una de ellas es, señalar el año 1997 como el momento que el Estado local de Rosario se convierte en articulador de las proyecciones del sector inmobiliario. Es decir, a partir de aquel año, el Municipio sanciona Convenios Urbanísticos público-privados y elabora instrumentos de menor escala, que van a facilitar el avance del capital en el espacio urbano. Así mismo, diseña y aplica mecanismos de compensación indisociables de las garantías que brinda el Estado a los urbanizadores, habilitando y orientando la implementación de emprendimientos inmobiliarios en el espacio urbano y, de esta manera, beneficiando sus intereses económicos. En el capítulo siguiente, vamos a relevar de qué modo la articulación público-privada pone en marcha estos instrumentos en el proceso de creación de espacios urbanos.

Capítulo 3. La lógica Empresarial en la Creación de Espacios Urbanos

A mediados de la década del 2000', el gobierno Socialista comienza a delinear una serie de propuestas para Rosario, que van a plasmarse en el nuevo Plan Urbano 2007-2017²². Este documento es presentado de manera oficial en el año 2007, momento en que se exponen las nuevas transformaciones para la ciudad. La Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, sostiene que este Plan representa: “un conjunto articulado de estrategias de desarrollo urbano y gestión, que definen un proyecto deseado y posible de transformación de la ciudad y funciona como una guía del proceso de cambio ordenando la acción pública y promoviendo la inversión privada” (2011, Secretaría de Planeamiento Urbano). En esta clave, la articulación del Estado local con el sector privado vendría a “potenciar el uso de los recursos públicos en torno al cumplimiento de objetivos comunes, a cumplir por parte de todos los actores comprometidos con cada una de las actuaciones pautadas” (Informe Plan Urbano, 2011, p.185)

Dentro de la serie de transformaciones que propone la gestión local en el Plan Urbano 2007-2017, ubicamos la creación de dos áreas que van a ser transformadas con respecto a las características físicas y funcionales que presentaban anteriormente. Por un lado, la renovación del “frente costero”, en el norte de la costa central de la ciudad; y, por otro lado, la rehabilitación del “frente territorial” en la zona noroeste (Informe Plan Urbano, 2011).

En las líneas que siguen, daremos cuenta del modo en que el Estado local de Rosario deja en manos de los urbanizadores la transformación de estos “frentes”, habilitando en los mismos la construcción de emprendimientos de carácter básicamente residencial. En este sentido, nos interesa dimensionar el rol que cumplen las acciones del Estado, en tanto facilitadoras de las condiciones de acumulación del capital inmobiliario. Este recorrido nos permitirá relevar el modelo de gobernanza empresarial, que subyace la creación de nuevos espacios de la ciudad de Rosario en la década del 2000'.

3.1. La Articulación Público- Privada en el Frente Territorial: los PHI

En el año 1985, la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario acuña el concepto de “Frente Territorial”, en el marco de generar propuestas para la zona noroeste de la ciudad. En este momento, se plantea por primera vez leer la articulación del borde de la ciudad

²² Según Bragos (2018), la redacción de este documento inicia en el año 2004.

con el área rural como un frente (Bragos, 2014). Anteriormente, esta zona no representaba un valor para la ciudad; “los usos que se desarrollaban eran principalmente industriales y residenciales, con escasos servicios de infraestructura y baja calidad urbana” (Baremboim, 2016, p.21).

A partir de los años 90’, el noroeste comienza a ser un área de interés para el Partido Socialista Popular²³, que gobierna la ciudad entre los años 1989 y 1995. Siguiendo esto, en el año 1994, se aprueba el primer barrio privado en el noroeste, denominado “Carlos Pellegrini”; una urbanización de 22 hectáreas donde actualmente viven 600 habitantes (Baremboim, 2016). Entre los años 2001 y 2005, se suman en estas áreas otros tres barrios privados: Aldea Tennis, Aldea Golf y Aldea del Lago. En el año 2010, a raíz de un conflicto en la zona de Nuevo Alberdi entre familias apoyadas por el Movimiento Giros²⁴ y un desarrollador inmobiliario (CIMAR SA), el Concejo local sanciona la Ordenanza N° 8725/10, prohibiendo la continuidad de esta figura en la ciudad de Rosario²⁵.

En el marco de redacción del Plan Urbano 2007-2017, la gestión local describe las acciones a implementar en estas áreas, como “una transformación intencionada del borde de la ciudad como sede de actividades logísticas” (Informe Plan Urbano, 2011, p.35); es decir, un espacio donde poder prefigurar nuevas formas de recreación, trabajo y residencia (Baremboim, 2016). En este marco, la figura de PHI de articulación público-privada, va a ser el modelo de urbanización que se proyecta en el Frente Territorial. Siguiendo esto, se aprueba en el año 2005, el “Parque Habitacional Integral Ludueña”, convirtiéndose en el primer Conjunto Habitacional de

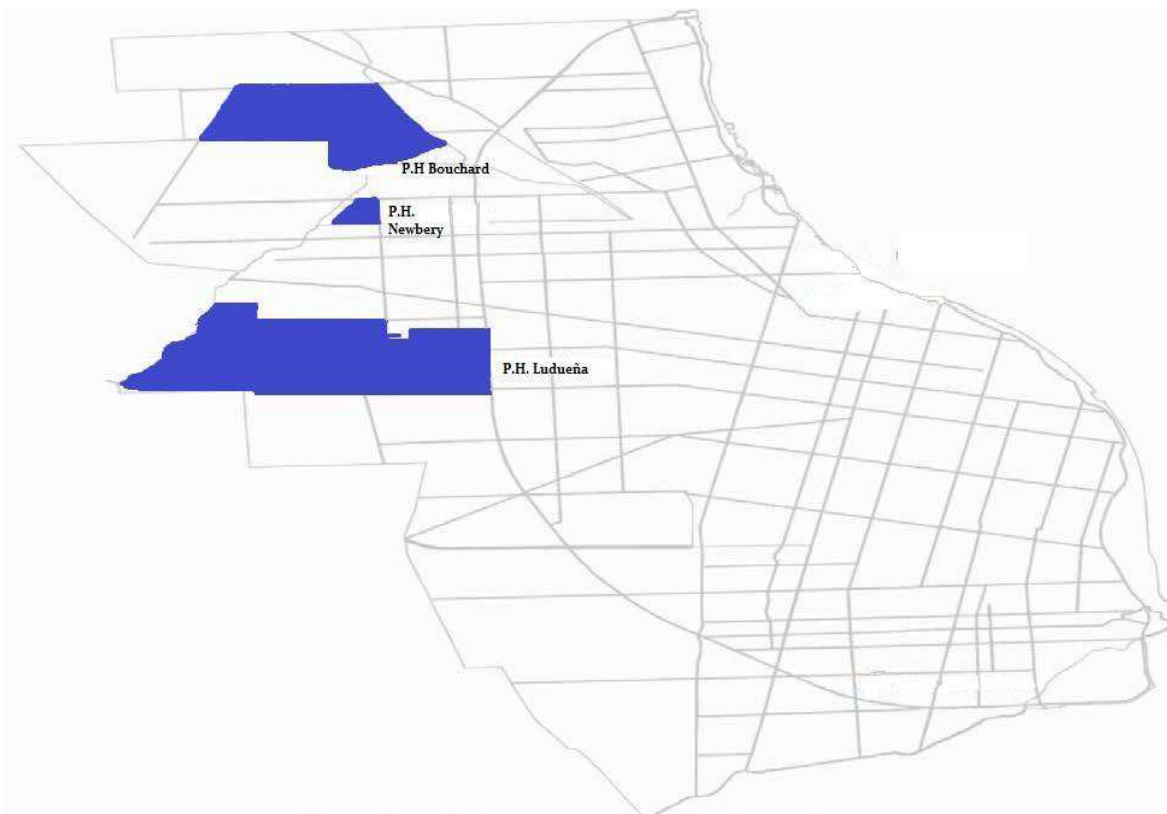
²³ En el período 1989-1995 Hector Cavallero es Intendente por el Partido Socialista Popular, un frente que agrupa al Partido Socialista Argentino y el Movimiento de Acción Popular Argentino.

²⁴ Giros es un movimiento Social y territorial que desde el año 2006 acompañó la lucha de los vecinos y vecinas en Nuevo Alberdi, en defensa contra los desalojos forzados de parte del sector empresarial. En el año 2013 logra constituirse como partido político “Ciudad Futura”, haciendo del espacio urbano su principal escenario de disputa. En las elecciones locales del año 2015, obtiene tres bancas de concejales, sumando un cuarto Concejal en el año 2017.

²⁵ La ordenanza N° 8725/10 establece que “a las actuaciones existentes tales como Barrio Carlos Pellegrini, Barrio Aldea Tennis, Barrio Aldea Golf, Barrio Aldea Lago y un sector de Parque Habitacional Ludueña les asiste el pleno derecho de continuar el proceso iniciado hasta su finalización y de obtener los permisos de edificación correspondientes” (Ordenanza N° 8725,2010, Rosario).

articulación público-privada. En los años siguientes, van a pensarse otros dos proyectos similares: PHI Newbery y PHI Bouchard (Mapa N° 1.).

Mapa N° 1: Ubicación de los PHI en la ciudad de Rosario.



Fuente: Elaboración propia (2019)

En cada uno de estos PHI, el gobierno local resuelve “avanzar en la implementación de instrumentos urbanísticos que promuevan el desarrollo de áreas de interés para el Municipio, alentando la creación de suelo urbano destinado a vivienda” (Baremboim y Zamler, 2017, p.56).

En términos generales, la implementación de esos tres PHI sigue un mismo procedimiento. En un primer momento, la elaboración de un Plan Especial y/o un Plan de Detalle con las características del emprendimiento; en el caso de los PHI con varias unidades de gestión, se sanciona un Plan Especial con las definiciones generales del proyecto y un Plan de Detalle con las características de cada unidad²⁶. Luego de la aprobación por parte del Concejo Municipal, se sancionan Ordenanzas que habilitan al urbanizador a realizar las transformaciones deseadas en

²⁶ Es decir, para este último caso, las Ordenanzas de Plan de Detalle varían según la cantidad de unidad de gestiones en las que se subdivide el Plan Especial del emprendimiento.

estos espacios (Bragos, 2018; Baremboim, 2013).

A continuación, haremos un repaso por cada uno de estos emprendimientos, con la intención de relevar el modo en el Estado local legitima y respalda el accionar de los urbanizadores, garantizando la acumulación de capital privado en la periferia de la ciudad.

3.1.1. PHI Ludueña.

Este PHI se implementa en el año 2005, convirtiéndose en el primer conjunto habitacional de articulación público-privada. El mismo se localiza en un área que abarca 186 hectáreas sobre el Arroyo Ludueña y la Ruta N°9.

En lo que respecta a la propiedad de la tierra de este PHI, las hectáreas que lo comprenden son originalmente de carácter privado. El proyecto urbanístico surge de la idea de Gustavo Shanahan, financista e importante accionario del Puerto Rosario, quien junto a otros 15 desarrolladores privados, conforman el fideicomiso Proyectos Urbanísticos S.A²⁷. Por medio de esta agrupación en fideicomiso, los urbanizadores elaboran un Plan Especial solicitando al Concejo Municipal la habilitación de determinados indicadores urbanísticos en su lote. Refiriéndose a este hecho, Bragos (2018) sostiene que el Anteproyecto de Convenio Urbanístico del fideicomiso:

No recibió lineamientos, orientaciones y/o indicadores de referencia por parte de la Municipalidad (...)De la discusión con la Secretaría de Planeamiento, el Anteproyecto original se va modificando hasta que ambas partes llegan a un acuerdo que se registra en el Plan Especial (el proyecto de urbanización) y en la firma de un Convenio Urbanístico donde, además del compromiso de pago por mayor aprovechamiento urbanístico, se establecen las obligaciones que asume el desarrollador y los tiempos establecidos para la ejecución de las responsabilidades contraídas. Toda esta documentación es enviada luego al Concejo Municipal para su aprobación. (Bragos, 2018, p. 6)

De este modo, el proyecto no surge de la planificación del Municipio, sino de la iniciativa de urbanizadores privados (Añaños y Ventroni, 2017). En este marco, en el año 2005, se sanciona la Ordenanza de aprobación del Plan Especial del PHI Ludueña N° 7932/2005, en donde se establecen los indicadores urbanísticos y usos de suelo para estos terrenos: residencial,

²⁷ Esto implica que al momento de articular con el Estado local, existe un consenso previo entre los empresarios con respecto a las transformaciones y/o modificaciones que van a solicitar para su proyecto.

actividades recreativas, locales sanitarios, gastronómicos, bares, salones de fiesta y restaurantes (Ordenanza 7932/05). De acuerdo con estas regulaciones, el proyecto comprende cuatro barrios cerrados, conectados entre sí a través de puentes con acceso al complejo Jockey Club. En su conjunto, estos barrios conforman “Los Pasos del Jockey” y representan el 75%²⁸ de los metros cuadrados edificables dentro del PHI (Añaños et al., 2018). El proyecto destina 18% de sus metros cuadrados a barrio abierto y otros 7% a vivienda colectiva (Añaños et al., 2018; Ordenanza N°7932/05). Por otro lado, la norma fija los compromisos que el grupo de urbanizadores debía cumplir en el término de dos años; en líneas generales, estas obligaciones refieren por un lado, a la provisión de infraestructura, la construcción de espacio público; por otro lado, a equipamientos comunitarios como una escuela, un centro de salud, un Centro Crecer y un centro comercial (Ordenanza N° 7932/05). Asimismo, el urbanizador debía construir 100 lotes destinados a viviendas colectivas, para el asentamiento irregular ubicado entre las calles N° 1.631, Magaldi, N° 1.629 y Jacobacci. (Informe Plan Urbano, 2011; Ordenanza N° 7932/05).

A continuación, abordaremos una serie de sucesos que nos permiten relevar el posicionamiento del Estado local frente al modo en que el privado relega sus compromisos en las áreas comunitarias.

En el año 2009, dos años después del plazo pactado, el grupo de desarrolladores sólo había cumplido con la puesta en marcha del Centro de Salud y las aperturas de calles correspondientes. Este modo de accionar refleja no sólo el bajo grado de compromiso del privado con la comunidad, sino también la distancia que existe entre el Convenio que aprueba el Concejo y lo que realmente termina sucediendo en el PHI. Con respecto a esto último, Soledad Fontana nos relata en una entrevista:

Cuantas más decoraciones el urbanizador pueda poner al Convenio, en donde el privado diga que va a hacer muchas obras, que el proyecto va a ser inclusivo, que va a haber derrame para sectores que no están incluidos, el Convenio gana legitimidad para aprobarlo. Después de un tiempo, resulta que esos compromisos no se efectivizaron. El cuerpo político funciona así, o sea, es

²⁸ Este elevado porcentaje de suelo destinado a uso residencial privado se explica por la vigencia de la figura de barrios privados al momento de la implementación del PHI. La Ordenanza que prohíbe esta figura llega en el año 2010, mientras que este PHI se implementa en el año 2005.

una vergüenza cómo funcionan estas cosas. (S. Fontana, comunicación personal, 1 de Noviembre 2018).

Consideramos relevante poner en contexto estas irregularidades del sector privado, puesto que se dan en el marco de problemas económicos y legales que estaba teniendo el responsable del fideicomiso, Gustavo Shanahan²⁹:

Los Pasos del Jockey le pidió la quiebra al empresario Gustavo Shanahan al acusarlo en los Tribunales Provinciales de haber pasado una deuda personal de \$300 mil al fideicomiso cuando comandaba ese desarrollo inmobiliario(...) El escándalo que casi se lleva puesto el negocio se destapó cuando los compradores de lotes vieron que no se hacían las obras de infraestructura y servicios necesarios para urbanizar la zona y habilitar la escrituración pese a que ellos habían hecho los aportes financieros (Los Pasos del Jockey le pide la quiebra a Shanahan. 2013, 25 de Septiembre)

Frente a esta situación, el Estado local sanciona una Ordenanza (N°8432/09), extendiendo el plazo del vencimiento de los compromisos del privado en las áreas comunitarias hasta el año 2014. Como contraparte de estas concesiones, exige a los desarrolladores la construcción de un Estadio Mundialista de Hockey, de cara al Mundial femenino (de Hockey) que tendría lugar en la ciudad de Rosario en el año 2010³⁰. De este modo, el sector privado se encargó de construir el Estadio y, a cambio, obtuvo el permiso de aplazar sus compromisos en las áreas destinadas a uso comunitario dentro del PHI; pudiendo destinar ese dinero a resolver las dificultades que estaban sucediendo en su proyecto.

Debido a los mismos problemas financieros, en el año 2013 los urbanizadores se ven ante la imposibilidad de finalizar la construcción de los barrios que conforman su emprendimiento “Los Pasos del Jockey”. En este mismo momento, la Municipalidad decide desafectar uno de los cuatro barrios privados y convertirlo en barrio abierto. Estas modificaciones implicaban,

²⁹ En el año 2013 el Juzgado Civil y Comercial de Rosario oficializó la quiebra de Shanahan por graves hechos de lavado de dinero y corrupción vinculado a su participación accionaria en el Puerto de Rosario. En este mismo año fue expulsado de la administración del fideicomiso Los Pasos por el desvío masivo de fondos para pagar deudas millonarias en su gestión del puerto (Punto Biz, 2013).

³⁰ La construcción del Estadio fue cogestionada por el Municipio, la Provincia y la Asociación de Hockey. A su vez, el privado queda a cargo de la preparación y nivelación del terreno, tareas que fueron supervisadas por la Secretaría de Planificación Municipal.

que en lugar de viviendas individuales, el urbanizador pueda construir “tiras de viviendas”, aumentando “la rentabilidad de uso del espacio, la calidad y rapidez de las obras y la reducción de su costo” (Estrella, 2016 p.81). En otras palabras, el Municipio asegura al urbanizador las condiciones que le permiten finalizar su emprendimiento.

Por último, nos interesa resaltar dos consideraciones con respecto a la actualidad. En primer lugar, el urbanizador no construyó las viviendas destinadas a las familias de bajos recursos que residen en estas áreas: “el sector destinado a la construcción de viviendas colectivas permanece aún vacante”. (Bragos, Procopio, Sileo, Ghirard, Agosto, 2018). En segundo lugar, el Concejo local continúa discutiendo (catorce años después de su aprobación) la donación de espacios públicos que el urbanizador debe otorgar a la zona. En palabras de Fontana:

Recién ahora vienen las calles públicas donadas y los espacios públicos donados de ese Convenio. Justo hoy hice un informe diciendo: no aprobemos esa donación como si los plazos estuviesen cumplidos. El privado generó todas las mensuras³¹ y ahora dice “te dono esto”. Frente a aquellos Concejales que deciden aceptar esta donación, nosotros decimos: revisemos (S. Fontana, Comunicación Personal, 1 de noviembre de 2018).

A lo largo de nuestra presentación, hemos relevado las actuaciones estatales que favorecen la implementación y comercialización del PHI Ludueña. En un primer momento, el Estado local otorga los indicadores urbanísticos y usos de suelo, posibilitando la construcción de emprendimientos inmobiliarios en terrenos previamente rurales. Asimismo, en lugar de efectivizar el cumplimiento de los compromisos del privado en las áreas comunitarias, el Estado se muestra al respaldo de los desarrolladores, generando las condiciones que les permite reacomodar su situación financiera y finalizar su emprendimiento.

³¹ El punto de partida de un plano de mensura es, la voluntad del propietario que desea crear una o más parcelas y a la cual el agrimensor le da forma (Ortiz, 2017). Este último “realiza tareas de determinación, medición, ubicación y documentación en un plano de los inmuebles y sus límites conforme a las causas jurídicas que los originan, es decir, la aplicación del título de propiedad al terreno propiamente dicho”. (<https://arqtop.com/mensuras/>)

3.1.2. PHI Wilde y Newbery.

Este PHI está compuesto por 25 hectáreas que conforman una sola Unidad de Gestión a cargo de la firma Porcel S.A. Al igual que en el caso del PHI Ludueña, el proyecto surge por iniciativa del urbanizador, sin lineamientos ni orientaciones por parte de la Municipalidad (Bragos, 2018). En el año 2009, se aprueba por Ordenanza N° 8431/09 el Plan de Detalle³² de este proyecto, otorgando los indicadores urbanísticos correspondientes y fijando un uso de suelo residencial en el área (Ordenanza N° 8431/09). Con respecto a los compromisos del urbanizador en la zona, estos refieren a: la implementación de una obra comunitaria (plaza pública), la ejecución de infraestructura urbana y la construcción de viviendas destinadas a interés social (Ordenanza N° 8431/09). El plazo establecido para estos compromisos es:

Un plazo máximo de diez (10) años, desde la aprobación del proyecto definitivo, para la ejecución de todas las obras de carácter público especificadas en el presente texto normativo, excepto las viviendas de carácter social ejecutadas por el Urbanizador, para las cuales se establece un plazo máximo de tres (3) años desde la mencionada aprobación del proyecto definitivo por parte de la Comisión Técnica de Urbanizaciones (Ordenanza N° 8431/09)

Luego de estas regulaciones, nos interesa mencionar algunos acontecimientos que dan cuenta del accionar de los urbanizadores y del Estado local en estas áreas.

En el año 2013, vencido el plazo establecido para la construcción de viviendas sociales, el Concejo local vuelve a formular una nueva Ordenanza, la N° 9061/13, otorgando un nuevo plazo de 10 años para la ejecución de todas las obras de carácter público y tres para las viviendas de carácter social. Asimismo, la norma agrega: “Si en el plazo de quince (15) años, no se hubiera cumplimentado con todo el proceso de urbanización, el municipio se reserva el derecho de revisar el presente texto normativo (Ordenanza N° 9061/13). En estos márgenes, el proyecto de urbanización queda congelado hasta el 2028, año en que la Municipalidad podrá intervenir para revisar y, eventualmente, efectivizar las obligaciones del privado: “En caso de incumplimiento por parte del Urbanizador (...) la Municipalidad podrá ejecutar, parcial o totalmente, las obras de infraestructuras urbanas” (Ordenanza N° 9061/13)

En la actualidad, “no se registra aún ningún tipo de actividad que dé cuenta del inicio del

³² El proyecto se enmarca en una dimensión de menor escala y, por este motivo, requiere de la elaboración de un Plan de Detalle en lugar de un Plan Especial

proyecto de urbanización” (Bragos, O., Comunicación Personal, 8 de noviembre de 2018). La zona se encuentra bajo un marco normativo específico, “área de reserva”, que es señal de rentabilidad para los compradores: “En ese plazo las propiedades van subiendo el precio del suelo, no es que vos le pones área de reserva y eso se congeló, si vos ponés esa zona como área de reserva, estás diciendo acá algo va a pasar: todos abren los ojos porque va a subir el precio” (Bragos, O., Comunicación Personal, 8 de noviembre de 2018). De este modo, en el plazo acordado con la Municipalidad, el urbanizador puede actuar según sus posibilidades y conveniencias, beneficiándose del proceso de valorización de la tierra y relegando sus compromisos referidos a la comunidad.

Con relación a esto último, el gobierno local ha realizado acciones de mejoras y embellecimiento en el “Bosque de los Constituyentes”; un espacio verde ubicado frente al PHI, que abarca “280 hectáreas con más de 40 mil árboles de 72 especies y una pequeña laguna artificial” (Francisco, F., 2019, 25 de Marzo). En palabras del gobernador Miguel Lifschitz, este bosque “es un tesoro escondido, muchos rosarinos todavía no lo conocen o no saben cómo llegar. La idea de la inversión es volverlo más accesible y que cada vez más gente pueda estar en contacto con la naturaleza” (Hiba, 2018, 10 de Octubre). En Marzo de 2019, iniciaron las obras en este sector con fecha de finalización prevista para finales del mismo año:

La remodelación contempla nuevos y mejores accesos, una mayor iluminación, senderos, obras hídricas y viales. (...) También se realizará un vivero de producción y otro de siembra, colocación de mobiliario urbano, una cancha de fútbol, una caballeriza y un corral (...) Nuevos senderos para caminar y andar en bicicleta. (Iniciaron las obras en el Bosque de los Constituyentes y comenzó la remodelación. 2019, 28 de Marzo)

Esto implica que, cuando el urbanizador decida finalmente iniciar las obras, se verá favorecido por las acciones estatales que valorizaron el entorno de su emprendimiento.

A modo de cierre, consideramos que el Estado local favorece la valorización de los terrenos del urbanizador a través de dos mecanismos. Por un lado, utiliza la normativa urbana para extender los plazos de los compromisos del sector privado con la comunidad; por otro lado, provee infraestructura en las zonas aledañas al PHI, mejorando las características físicas de estos lugares, y promoviendo nuevas opciones de residencia para los sectores más favorecidos de la ciudad.

3.1.3. PHI Bouchard.

En el año 2011, se sanciona la Ordenanza N° 8885/11 que aprueba el Plan Especial de este PHI, regulando una superficie de 380 hectáreas en la ribera del Arroyo Ludueña y del Canal Ibarlucea.

A diferencia de los dos PHI anteriores, este proyecto pertenece a distintos propietarios agrupados en cinco Unidades de Gestión (en adelante UG). Entre estos se destacan: “Cimar S.A, Aldea S.A, Hoffman Salomon, Jauregui, Caffaro Rossi, Albertengo y Campovet S.A” (¿Quiénes son los últimos dueños de las tierras urbanizables de Rosario? 2016, 22 de septiembre de 2016). Esta modalidad de actuación permite a los desarrolladores iniciar negociaciones de forma separada con el Estado Municipal, y así poder presionar para conseguir los intereses que cada uno persiga. Una vez que los propietarios definen su proyecto, elaboran un Plan de Detalle de su Unidad de Gestión, solicitando al Concejo Municipal la habilitación de los indicadores urbanísticos que demanda su lote. En palabras de Bragos, “estas unidades son como una especie de traje a medida de los propietarios” (O. Bragos, Comunicación Personal, 8 de noviembre de 2018).

En un primer momento, debido al carácter inundable que presentaban las Unidades 2, 3 y 4, el uso residencial de estos terrenos no estaba permitido (Baremboim y Zambler, 2017). Luego de las inundaciones que vivenciaron las familias de Nuevo Alberdi en el año 2007, la zona empieza a ser codiciada por empresarios de Aldea S.A (actual CIMAR S.A), quienes se acercan al barrio solicitando de manera fraudulenta la firma de familias y vecinos: “Oscar firmó suponiendo que eso mejoraba su situación respecto a la tenencia, pero en realidad se trataba de un comodato por tres meses de una tierra que él ya poseía desde hacía más de 15 años” (Navarro, N., 2016, 13 de Abril). En el año 2011, CIMAR SA inicia un juicio de desalojo, solicitando a la Justicia Provincial la expulsión forzosa de las personas que habitaban en estos predios. Frente a esta situación, vecinos y familias, acompañados por la militancia del Movimiento Giros, continuaron resistiendo a la presión del privado y esperando definiciones por parte de la Justicia Provincial³³.

³³ En el año 2016, luego de 5 años de conflicto entre vecinos y militantes con la empresa CIMAR, la Corte Suprema Provincial de Justicia suspende el desalojo los vecinos. En ese mismo momento, el Concejo local de Rosario aprueba un nuevo Proyecto de Urbanización para Nuevo Alberdi, proponiendo reformar la Ordenanza del Plan Especial Bouchard N° 8885/11, y destinar 20 hectáreas a “planes habitacionales gestionados por el Estado Municipal. Los urbanizadores deberán donar aproximadamente 600 lotes y 400 viviendas, parte de los cuales se

En el marco de este conflicto, en el año 2012, el Estado Municipal con el apoyo financiero del Estado Provincial inician las obras del “Aliviador III”, un sistema de protección contra inundaciones en el noroeste de la ciudad: “Para dimensionar la magnitud de la obra, que permitirá un by pass al cauce natural del arroyo, esta podrá absorber gran parte de las aguas que bajan con gran velocidad en tiempos de crecida e inundaciones” (Buscan reducir el plazo de obra del aliviador III, que viene a buen ritmo, 22 de Junio de 2014). Estas obras favorecen las condiciones de los terrenos, que anteriormente eran inundables, permitiendo el acondicionamiento para su urbanización. Siguiendo un informe periodístico del año 2011, “el negocio sería redondo de ser este el caso: compra de terrenos inundables a bajo precio, cambio de su categorización, con el consiguiente permiso para edificar, y ganancias multiplicadas” (Protegiendo la Tierra, Redacción Rosario. 2011, 21 de septiembre). En estos términos, el Municipio facilita la instalación y valorización del capital inmobiliario en estas tres UG, posibilitando la proyección de emprendimientos inmobiliarios en áreas anteriormente no urbanizables.

Con respecto a las demás Unidades, en la UG 1 se visualiza actualmente el emprendimiento Palos Verdes, a cargo de la empresa Eidico SA. Si bien tiene un 35% de espacios comunes “casi la mitad de sus metros cuadrados edificables corresponden a la categoría de barrio cerrado” (Añaños et al., 2018, p.5). Esto se debe a que Palos Verdes surge con anterioridad a la implementación del Plan Especial del PHI Bouchard y, por ende, es previo a la Ordenanza de prohibición de barrios cerrados (N° 8725/10). Por último, la Unidad de Gestión 5 continúa siendo no urbanizable y aún no presenta proyectos inmobiliarios en curso (Baremboim y Zambler, 2017).

Luego de esta exposición, consideramos que la implementación de PHI en el área noroeste, revela las prioridades que asume el Municipio a la hora de decidir y regular los usos de la ciudad. Si nos guiamos por las características del único PHI que presenta la ciudad en la actualidad (Ludueña), destacamos el rol del Estado local en la valorización del capital inmobiliario, sancionando Ordenanzas que priorizan las condiciones de rentabilidad del urbanizador y aplazan

orientarán a resolver los problemas habitacionales de las 200 familias más vulnerables que ahí habitan” (Transformaciones Integrales Barriales, Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario, 2016).

sus compromisos en las áreas comunitarias. A la luz de estas consideraciones, este PHI se concreta por los intereses del sector empresarial y no responde a las necesidades de la ciudad.

3.2. La Articulación Público- Privada en el Frente Costero: Puerto Norte

El frente costero se ubica al norte del área central de la ciudad y está conectado directamente con los parques urbanos de la costa. El interés del gobierno local por esta área se remite a los años 60' y 70', cuando se plantea por primera vez la reorganización del sistema ferroviario y el traslado al sur de la ciudad de las instalaciones portuarias que funcionaban en la zona desde mediados del siglo XIX. Esta idea va a ser concretada por el Estado local recién en los años 90', cuando la Ley de Cesión de Tierras (1992)³⁴ permite recuperar los terrenos que garantizaban el acceso directo al Puerto de Rosario, e iniciar la clausura de empresas cerealeras que continuaban funcionando en estos terrenos con permisos ya vencidos.

Hacia finales de los años 90' y mediados de la década del 2000', el Estado local va a ir efectivizando la clausura de estas empresas, colocando cada uno de los terrenos bajo la categoría de “área de reserva” para la futura proyección de emprendimientos urbanísticos³⁵ (Informe Plan Urbano, 2011). De este modo, bajo la denominación de “frente costero”, la gestión local propone transformar esta zona en “un área con potencialidad para la instalación de nuevos sitios polifuncionales, conjugando en ellos distintas actividades: comercios, servicios, vivienda y parques urbanos” (Taller Urbanismo Bragos, 2017, p.13).

Con el objetivo de promover ideas originales para esta área, el Municipio realiza un concurso en el año 2004, convocando a distintos arquitectos y profesionales al diseño de proyectos urbanos. El proyecto ganador³⁶ del concurso es el Plan de Reconversión Urbana Puerto Norte, diseñado por el arquitecto Juan Ignacio Munce. De manera simultánea, el Ejecutivo local convoca a un operador inmobiliario para analizar y proponer, en conjunto con Munce, una serie de emprendimientos factibles de realizar en el marco del proyecto ganador. De este modo, las propuestas del sector inmobiliario se suman a la idea original de Munce, y se convierten en las

³⁴ Esta ley promueve el traspaso de los bienes Nacionales y privados a los Estados locales.

³⁵ Esto implica la paralización de actividades en esta porción de suelo, hasta el posterior inicio de emprendimientos urbanísticos en dicho terreno.

³⁶ Según lo establecido por Añaños (2014) las ideas originales del arquitecto distan bastante de lo que finalmente terminan realizando los urbanizadores en los antiguos terrenos ferroviarios e industriales.

herramientas de base para la definición del carácter de los emprendimientos urbanísticos realizar en esta área.

Finalmente, en el año 2005, se sanciona por Ordenanza N° 7.892/05 el Plan Especial Puerto Norte³⁷, que da inicio a lo que la bibliografía denomina “gran proyecto urbano” (Cuenya y Corral, 2011); una superficie de aproximadamente 98 hectáreas zonas linderas a la costa central, a tres kilómetros de distancia del centro de la ciudad, rodeando a los tradicionales barrios “pichincha” y “refinería”. El área se divide en 52 hectáreas, que conforman las 7 unidades de gestión (UG) del proyecto (Mapa N° 2); otras 36 hectáreas destinadas a espacios verdes y, por último, unas 10 hectáreas a trazado vial. En lo que respecta a la propiedad de la tierra, 5 UG pertenecen a distintos empresarios y se implementan bajo modalidad público-privada; mientras que 2 UG son propiedad del Estado Nacional³⁸ y aún no presentan actividades inmobiliarias. Cada una de las cinco UG de articulación público-privada va a ser regulada por medio de un Plan de Detalle, especificando índices de edificabilidad, usos de suelo y espacios públicos que el urbanizador debe destinar en cada sector.

³⁷ Este emprendimiento representa la 2° fase del Plan de Reversión Urbana Raúl Scalabrini Ortiz– Puerto Norte.

³⁸ Administración de Infraestructuras Ferroviarias Sociedad del Estado.

Mapa N° 2: Unidades de Gestión Puerto Norte.



Fuente: www.rosario.gov.ar

En las líneas que siguen vamos a presentar las unidades de gestión de articulación público-privada, relevando el rol del Estado local en cada una de estas.

3.2.1. Unidad de Gestión 1: Metra

Estos terrenos pertenecían con anterioridad a la empresa Servicios Portuarios S.A y a otras dos cerealeras que allí funcionaban: Federación de Agricultores Cooperativos Argentinos (FACA) y Agricultores Federados (AFA). En 1998, estas empresas aceptan el pedido de clausura que el Estado local había solicitado dos años atrás; Según Hermes Binner, este acuerdo se logra porque “son empresas muy vinculadas a Rosario, de naturaleza cooperativa y que siempre han creído en la necesidad de vincularse con la ciudad” (Se Trata de un Día Histórico. 1998, 04 de Septiembre). Luego de la clausura, el Estado Municipal coloca estos terrenos bajo “área de

reserva”, mientras que los empresarios demuestran interés por iniciar actividades inmobiliarias en la zona:

FACA y AFA ya comunicaron su intención de utilizar sus valiosos terrenos costeros para el negocio inmobiliario, aunque previamente se necesita la autorización de cambio de uso de la tierra de parte del Concejo Municipal. Los entendidos dicen que esa será en poco tiempo más, la zona más cara de Rosario. En tanto, la Municipalidad se reserva lo que se llama “el camino de sirga”, unos 60 metros contados a partir de la línea costera hacia adentro (Todo Tiene un Final. 1998, 18 de Septiembre)

Luego de una década de inactividad en la zona, en el año 2008, la firma Servicios Portuarios S.A acuerda un Anteproyecto de Convenio Urbanístico con la Municipalidad para habilitar el desmantelamiento y reurbanización del predio, y así dar inicio a la construcción de un emprendimiento inmobiliario. Siguiendo esto, el Concejo local sanciona la Ordenanza N° 8320/08, estableciendo los usos de suelo e índices de edificabilidad que el privado demandó en estos terrenos: una superficie construible de 117 mil m², para “viviendas, hoteles, comercios, embarcaciones náuticas y/o motos, oficinas, sedes gubernamentales y consulares, educacionales en todas sus formas, sanitarias recreativos, gastronómicos y culturales”. (Ordenanza N° 8320/2008). Asimismo, quedan establecidas una serie de obras que el urbanizador cumpliría a modo de compensación en las áreas comunitarias, en un plazo máximo de nueve años: “la liberación de calles a dominio público, la construcción de paseos peatonales, y ramblas y la construcción de un tramo de la Avda. Carballo³⁹ (...) de acuerdo con los lineamientos que elabore la Secretaria de Planeamiento” (Ordenanza N° 8320/08).

En el año 2011, Servicios Portuarios SA vende parte de estos terrenos a la firma TGLT, es decir, Servicios Portuarios SA acuerda índices de edificabilidad y usos de suelo con la Municipalidad, que luego van a ser utilizados por otro urbanizador. Este último inicia las obras

³⁹ En el tramo comprendido entre Av. Francia y Bv. Avellaneda, en un todo de acuerdo al proyecto elaborado por las reparticiones técnicas del Municipio. el Urbanizador deberá asumir el 67% del costo de la ejecución de dicho tramo, correspondiendo en este concepto la ejecución del pavimento (incluidos los desagües pluviales), la forestación, la iluminación, la señalización vertical y horizontal, y la ejecución de las veredas en un todo de acuerdo a lo que establezcan las reparticiones municipales con competencia en la materia (Ordenanza N° 8320/08). A diferencia de las otras obras, esta avenida debía estar finalizada en el plazo de dos años.

de METRA⁴⁰ en el año 2016 y continúan en la actualidad.

En este marco, el urbanizador original (Servicios Portuarios SA), resulta beneficiado por el proceso de valorización de la tierra. Es decir, en el período que transcurre desde la sanción de la Ordenanza (N° 8320) para el sector (2008) y la puesta en marcha del proyecto inmobiliario (2016), los terrenos se valorizan, y esto favorece las condiciones de rentabilidad al momento de su venta a TGLT. Por otro lado, los compromisos que solicita el Municipio al urbanizador son obras que mejoran la circulación y acceso a su propio emprendimiento y no implican un beneficio significativo para la comunidad cercana al mismo.

3.2.2. Unidad de Gestión 2 Forum- Ciudad Ribera.

Esta Unidad de Gestión se encuentra dividida en dos áreas, en las cuales se ubican dos desarrollos inmobiliarios diferentes.

En primer lugar, un sector perteneciente a los terrenos donde funcionaba la maltería SAFAC. En el año 2006, el Estado local efectiviza la clausura de esta maltería y coloca la zona bajo “área de reserva”. En este mismo año, la SAFAC vende sus terrenos a la firma TGLT, la cual presenta al Municipio el Anteproyecto de Convenio Urbanístico de su emprendimiento inmobiliario. En este momento, el Concejo local sanciona la Ordenanza N°8065/06, en donde se aprueba el Plan de Detalle con los usos de suelo e índices de edificabilidad para el sector: una construcción máxima en la zona de 21000 m², para “viviendas residenciales, comercios minoristas, salones de fiestas, una confitería bailable, salas de teatro, salas de exposiciones, museos, sedes Consulares e Institucionales, Gubernamentales y Educativas. Oficinas. Instituciones Sanitarias sin internación, Consultorios Médicos”. (Ordenanza N° 8065/ 06). A modo de compensación, el urbanizador debía afrontar en el plazo de 5 años: un 25% de las reparaciones técnicas de una avenida lindera a su emprendimiento⁴¹ (Av. Luis Cándido Carballo), la ejecución de ramblas en esta avenida

⁴⁰ Dos manzanas de 33.600 m² cada una, para una iniciativa de cuatro edificios con departamentos de uno, dos, tres y cuatro ambientes, amenities, locales comerciales y cocheras subterráneas”. (Cómo es Metra Puerto Norte: el nuevo proyecto de TGLT en Rosario con financiación a diez años, Impulso Negocios, 2 de Octubre de 2013).

⁴¹ En el tramo comprendido entre Av. Francia y Bv. Avellaneda, en un todo de acuerdo al proyecto que elaboren las reparticiones técnicas del municipio, el Urbanizador deberá asumir el 25 % del costo de la ejecución de dicho tramo, correspondiendo en este concepto la ejecución del pavimento (incluidos los desagües pluviales), la forestación, la iluminación, señalización vertical y horizontal, y la ejecución de las veredas.

como así también sobre la barranca, y la liberación de calles a dominio público (Ordenanza N°8065/ 06). A partir de estas regulaciones que recibe el privado por parte del Municipio, se pone en marcha el emprendimiento Forum⁴².

El segundo proyecto inmobiliario ubicado en esta Unidad de Gestión tiene por denominación “Ciudad Ribera”. En estos terrenos funcionaba la cerealera Agroexport, una empresa que desde hacía 30 años venía teniendo reclamos por contaminación por parte de los vecinos de la zona. En el año 2005, argumentando su preocupación por los efectos contaminadores de la cerealera, la Municipalidad exige su clausura por vía judicial⁴³. A pesar de esta decisión judicial, la cerealera continúa en la zona hasta el año 2007, cuando finalmente va a ser trasladada al sur de la ciudad y el Municipio coloca estos terrenos bajo la categoría de área de reserva.

Al año siguiente, la empresa inmobiliaria española Ingeconser inicia la compra de los 66.250 m² que conforman estos terrenos, y presenta al Municipio el Anteproyecto de Convenio Urbanístico para iniciar Ciudad Ribera. Siguiendo las necesidades del privado, el Concejo local sanciona por Ordenanza N°8237/08, el Plan de Detalle que aprueba los usos de suelo e índices de edificabilidad para la zona: 49.253 m² de superficie edificables para “viviendas, hotelería, comercios, oficinas, bares, restaurantes, salones de fiesta, una confitería bailable, salas de teatro, salas de exposiciones, guardería náutica, sedes consulares, gubernamentales, institucionales y educativas; oficinas e instituciones sanitarias” (Ordenanza N° 8237/2008). En lo que refiere a las compensaciones, el urbanizador debió afrontar la construcción de un tramo de la avenida principal (Av. Cándido Carballo), la creación de una rambla sobre esta avenida, una pasarela sobre el río y una plaza Pública (Ordenanza N°8237/2008).

⁴² “Nueve torres de diez plantas y edificios de alto valor patrimonial recuperados, organizados en torno a un gran patio central privado delimitado por plazoletas públicas, que garantizan la libre circulación sobre la costa” (Baremboim, 2016, p.126).

⁴³ El Secretario Municipal de Gobierno, Juan Carlos Zabalza, dijo que “la Justicia reconoció a la Municipalidad su poder de policía debido a la contaminación de la que son víctimas los vecinos del barrio Refinería, en la zona norte de Rosario, donde está enclavada la poluyente empresa” (La Justicia Refutó un Amparo de Agroexport y fue Clausurada, Abogados de Rosario, 17 de febrero de 2005)

De todas las estructuras⁴⁴ que presenta Ciudad Ribera, nos interesa detenernos en la implementación del hotel “Puerto Norte” (Fig. N° 1.). Al momento de la construcción de este hotel, el urbanizador construyó más metros en altura de lo que regulaba la Ordenanza N° 8327/08. Es decir, mientras que la norma regulaba un máximo de 32 metros de altura para la edificación en el Silo de Patrimonio Histórico, el urbanizador terminó construyendo 52 metros.

Figura N° 1: Puerto Norte Desing Hotel.



Fuente: Recuperado de Vera (2018)

En una entrevista realizada por Emiliano Guizzo (2017) al Concejal Alberto Cortés en el año 2017⁴⁵, este último relataba:

⁴⁴ 400 unidades de vivienda, un hotel, oficinas y consultorios en un conjunto de siete edificios, una plaza central de escala metropolitana, un paseo ribereño costero a medio nivel en la barranca del Paraná, un centro de convenciones y diversa oferta de comercios y locales de gastronomía. (Secretaría de Planeamiento Municipalidad de Rosario, Renovación Puerto Norte,).

⁴⁵ Emiliano Guizzo es arquitecto y docente de la asignatura Taller de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Rosario; Alberto Cortes fue Concejal de Rosario, por el Partido Socialista Auténtico, en los períodos 2001-2005 y 2009-2013.

El hecho se remonta al gobierno de Lifschitz en el año 2009, con responsabilidad absoluta del Ejecutivo, quien otorga un permiso de construcción hasta los 44,4 metros de altura contra los 32 de la ordenanza. Finalmente en noviembre de 2012, la intendenta Mónica Fein, envía un proyecto al Concejo para aumentar en un 62,5 % la altura, manifestando que la edificabilidad les resultaba insuficiente, llegando así a los 52 metros actuales. (Guizzo, 2017, p. 28)

En estos términos, el Ejecutivo Municipal modifica los indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza original, sin pasar por la aprobación del Concejo Municipal⁴⁶. Es decir, negocia de forma directa con el urbanizador, otorgando a este último más metros cuadrados edificables de lo que la norma permitía. Con respecto a este hecho, el Concejal Cortés sostenía: “no hay dudas de que el motivo fue ocultarle al Concejo informaciones claves” (Cierta privilegio para Puerto Norte, Rosario 12, 18 de junio de 2013).

A modo de cierre, presenciamos un rol activo del Estado local a lo largo de la implementación de Forum y Ciudad Ribera. Desde un primer momento, el Estado efectiviza la clausura de las cerealeras, y otorga los indicadores urbanísticos y usos de suelo que habilitan la instalación de emprendimientos inmobiliarios. En lo que refiere a las características que asumen las compensaciones de los urbanizadores con la comunidad, estas inauguran entre 2013 y 2014; si bien son espacios abiertos y de uso colectivo, consideramos que tributan a la valorización de Ciudad Ribera, embelleciendo el área y mejorando la circulación de sus residentes

3.2.3. Unidad de Gestión 4. Manzanas 279 – 376.

Esta unidad se conforma por dos manzanas pertenecientes a distintos propietarios individuales. En primer lugar, la manzana 279 corresponde a “Guillermo García” y actualmente se ubican tres edificios en una torre de 18 plantas. Esta manzana es regulada por la Ordenanza N° 8.359/08, en la cual el Municipio admite una edificabilidad determinada y establece sólo usos residenciales, hotelería y pequeños comercios (Ordenanza N° 8.359/08). Asimismo, la norma establece como obligaciones del urbanizador con la comunidad: la donación de calles a

⁴⁶ Hasta el momento, no existe Ordenanza que aprueben los 52 metros de altura construidos por el urbanizador en esta unidad.

dominio público, la construcción de un paseo peatonal y una plaza pública bajo el nombre "Plaza "Del Mutualismo" (Ordenanza N° 8.359/08). Todas estas obras cumplieron con el plazo de cinco años fijados por el Concejo Municipal.

Por otro lado, la manzana 376 está compuesta por varios propietarios individuales, los usos admitidos son únicamente comerciales, recreativos, culturales, gastronómicos y de servicios (Ordenanza N° 8297/08). A pesar de estas regulaciones, en la actualidad no se ha presentado un proyecto de Convenio Urbanístico entre el urbanizador y la Municipalidad, es decir, los propietarios no han iniciado actividades inmobiliarias.

3.2.4. Unidad de Gestión 5 Dolfinos Guaraní – Nordlink y Embarcadero.

En estos terrenos se ubican actualmente tres emprendimientos distintos; por un lado, un área que abarca el complejo inmobiliario Dolfinos Guaraní y, por otro lado, un sector donde se ubican las Torres Nordlink y el Edificio Embarcadero⁴⁷. Anteriormente, funcionaba en estos terrenos la firma Genaro García, una empresa que adquiere los terrenos en 1976 por parte del Intendente de facto de aquel momento⁴⁸:

En forma precaria, en lo que hace a los documentos habilitantes, el ex intendente de facto de Rosario Augusto Félix Cristiani concedió la autorización para la actividad portuaria, el 26 de agosto de 1976 y por 20 años. Por lo que, el 26 de agosto de 1996 el actual Ejecutivo le envía una notificación diciéndole que se tiene que clausurar la empresa en 10 días. Los abogados de la firma interponen un recurso de amparo por lo que los 10 días quedaron en suspenso. (Todo Tiene un Final. 1998, 18 de Septiembre).

⁴⁷ Estos tres emprendimientos se inauguraron completamente en el año 2011, siendo las primeras en habitarse de Puerto Norte.

⁴⁸ En forma precaria, en lo que hace a los documentos habilitantes, el ex intendente de facto de Rosario Augusto Félix Cristiani concedió la autorización para la actividad portuaria, el 26 de agosto de 1976 y por 20 años. Por lo que, el 26 de agosto de 1996 el actual Ejecutivo le envía una notificación diciéndole que se tiene que clausurar la empresa en 10 días. Los abogados de la firma interponen un recurso de amparo por lo que los 10 días quedaron en suspenso. (Todo Tiene un Final. 1998, 18 de Septiembre).

En aquel momento, el Secretario de Gobierno de la Municipalidad Antonio Bonfatti⁴⁹ hacía referencia a los efectos contaminantes de la cerealera: "con esta decisión culmina el sufrimiento de un barrio como Malvinas, que soportó durante todos estos años la polución ambiental propia de esta actividad (...) Esto fue posible por la firme decisión política de este Ejecutivo de liberar esa zona de la actividad portuaria" (Todo Tiene un Final. 1998, 18 de Septiembre). Luego de la clausura, el Estado suspende la actividad industrial en esta área y coloca estos terrenos bajo la categoría de "área de reserva".

En el año 2001, estas tierras son compradas por el grupo desarrollador Inversiones y Mandatos SA, liderado por el conocido empresario local Aldo Lattuca. En aquel momento, esta decisión generó rechazos en el gobierno local: "Concejales de la oposición empezaron a levantar la voz (...) consideraban que la Municipalidad debería decidir otros usos al que pretende Inversiones y Mandatos (Genaro García desmantela las tierras que ocupó desde 1983. 2001, 22 de Agosto). De esta manera, el Estado local acompaña los intereses del sector privado en la zona; en lugar de bregar por la devolución de los terrenos de Genaro García a la esfera estatal, genera las condiciones que habilitan la construcción de las torres más altas de la ciudad⁵⁰. Con respecto a las áreas destinadas a la comunidad, a diferencia de las otras unidades de gestión, estos tres emprendimientos (Dolfines, Nordik y Emarcadero) tienen un carácter excluyente del espacio público, es decir, "el acceso directo a la costa y al río sólo está permitido para los propietarios" (Vera, 2018, p.54). Por otro lado, al igual que Metra, Ciudad Ribera y Forum, las obligaciones del urbanizador en el área están ligadas a mejoras en la circulación y acceso a sus emprendimientos: la construcción de un parque público ubicado frente a las torres Dolfines, la donación de calles a dominio público, la construcción de una Rambla en Avenida. Francia y la construcción de la doble traza de una avenida contigua a Puerto Norte (Ordenanza N° 7893/05).

⁴⁹ En el período 1997-2003, Antonio Bonfatti se desempeñó como Secretario de Gobierno de la Municipalidad y fue una destacada figura política en el gabinete del Intendente Hermes Binner.

⁵⁰ En el año 2005 se sanciona la Ordenanza N° 7893/05, que aprueba el Plan de Detalle de cuatro edificaciones: las dos torres gemelas "Dolfines Guaraní", la Torre Embarcadero y la Torre Nordlink.

3.2.5. Unidad de Gestión 6: Maui.

En esta área funcionaba la empresa cerealera de la firma Servicios Portuarios SA. Si bien la empresa sigue el mismo camino judicial que Agroexport (UG2), el caso presenta una particularidad: en lugar de vender sus terrenos, Servicios Portuarios SA inicia actividades inmobiliarias en la zona. Refiriéndose a este hecho, en el año 2007, el director de Inspecciones de la Municipalidad, Henry Fabro, declaraba: “Los terrenos son propiedad de la empresa Servicios Portuarios SA, que podrá afectarlos a otros usos permitidos por el plan urbanístico de la ciudad. Lo que no podrá hacer la empresa es seguir operando en la actividad de almacenaje y embarque de granos” (Finalmente, se clausuró. 2007, 11 de Julio)

Siguiendo esto, en el año 2008 el Concejo local sanciona la Ordenanza N° 8320/08⁵¹, estableciendo la edificabilidad y los usos de suelo para esta Unidad de Gestión: una superficie máxima de 81 mil m², para “vivienda, hotelería, comercios, oficinas, sedes consulares y gubernamentales, educacionales, sanitarias (clínicas y consultorios), recreativos, gastronómicos, y culturales” (Ordenanza N° 8320/08). En lo que refiere a las obligaciones del urbanizador con la comunidad, el Municipio solicita: la doble mano de una avenida principal (Av. Estanislao López), la construcción de ramblas sobre la misma avenida, el trazado de una calle (Calle XVII) y la creación de un parque público denominado “Jardín de la Arenera”.

Luego de estas regulaciones por parte del Estado local, hacia finales del año 2009 Servicios Portuarios SA se asocia con la firma Fernández Prieto y ambos ponen en marcha el proyecto MAUI⁵². A lo largo de su implementación, se presentan dos sucesos que nos permiten relevar el modo en que el Estado local se posiciona a favor del sector privado.

En primer lugar, en el año 2010, Servicios Portuarios SA realiza sus primeras negociaciones con la cadena hotelera Sheraton para iniciar actividades en el Silo de Valor Patrimonial de esta

⁵¹ Esta misma Ordenanza es la que regula la Unidad de Gestión 1, es decir, en el año 2008 se sanciona una misma Ordenanza para regular las dos Unidades de Gestión pertenecientes a la misma firma (Servicios Portuarios).

⁵² Su nombre, hace referencia a las Islas de Hawai, convirtiéndose en el primer “beach club” de Argentina, con cuatro piscinas rodeadas de palmeras. En palabras del inversor, “el plus que le da al precio final contar con un amenity de este tipo es un 15 por ciento por encima del valor de mercado” (Rosario también tiene su Puerto Madero, La Nación, 9 de febrero del 2019).

área. En aquel momento, la Secretaria de Planeamiento Mirta Levín⁵³, demostraba su interés por la futura instalación del Hotel:

Es un lugar ideal para la explotación de un complejo hotelero y estoy al tanto de varias negociaciones que hubo con distintas cadenas internacionales” (...) “Por las características del silo, su porte y sus cualidades, el mismo puede perfectamente aprovechar su horizontalidad para adaptarse como complejo hotelero” (Desde la Municipalidad confirman las negociaciones de Complejo Maui con Sheraton. 2010, 4 de Mayo)

Luego de un largo diálogo entre ambos grupos empresarios, en el año 2013, Servicios Portuarios SA acuerda con Sheraton la instalación del Hotel. En este momento, el Concejo local otorga no sólo la habilitación para emprender actividades en los Silos (Ordenanza N° 9089/13), sino también la asignación de más metros cuadrados edificables en el área: “La edificabilidad resultante de la potencial utilización del interior de los cilindros del silo incrementa la edificabilidad permitida” (Ordenanza N° 9089/13). En relación a esto, el entonces secretario de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario, Pablo Barese⁵⁴ sostenía, “la propuesta modifica en algunos puntos el plan inicial aprobado por el Concejo Municipal, con la incorporación de más metros cuadrados de construcción dentro de los viejos Silos de la firma Servicios Portuarios”. (Sheraton Rosario define su proyecto arquitectónico para su hotel 5 estrellas. 2012, 21 de mayo de 2012).

En el año 2017, Servicios Portuarios SA anuncia públicamente la definitiva instalación de Sheraton en los terrenos reservados para este proyecto, y a su vez, declara que el grupo Turicentro Viajes SA quedaría a cargo de la implementación del hotel. Es decir, Servicios Portuarios SA vende a otra empresa inmobiliaria una parte de su Unidad de Gestión⁵⁵, con los indicadores otorgados por la Municipalidad en el año 2013. Este nuevo desarrollador, no sólo compra terrenos ya valorizados, sino que vuelve a solicitar habilitación para construir más metros cuadrados de lo permitido. Frente a este pedido, el Concejo local sanciona una tercera

⁵³ Secretaria de Planeamiento a lo largo de la gestión del Intendente Miguel Lifschitz en la ciudad (2003-2007).

⁵⁴ Pablo Barese fue Secretario de Planeamiento de Rosario en el período 2011-2015.

⁵⁵ Servicios Portuarios SA realiza la misma práctica que en la unidad de gestión 1, cuando vende sus terrenos a TGLT.

Ordenanza (N° 9756/ 2017), con los nuevos indicadores del Silo. En una nota periodística, el empresario dueño de Turicentro SA, Carlos Gianni, declaraba:

Hace nueve años que estamos con este tema. En un comienzo fue en sociedad con Servicios Portuarios donde nosotros éramos desarrolladores acercando inversores, pero no se llegó nunca a un acuerdo. Luego adquirimos el terreno y presentamos un nuevo proyecto que fue el que finalmente se aprobó ayer (El Empresario detrás del Sheraton cuenta cómo es el proyecto en Puerto Norte. 2017, 30 de Junio)

En estos términos, los índices de edificabilidad para la Unidad de Gestión 6 son nuevamente modificados. Siguiendo las palabras del edil Juan Monteverde⁵⁶: “Hoy estamos aprobando 20000 metros cuadrados más de lo que se había aprobado en su momento. Un 25% más en la Unidad de Gestión 6. En el lote en particular de este “emprendedor” aumenta un 100% la edificabilidad, de 21000 m² a 42000 m²”. (Juan Monteverde, Concejo de Rosario, Sesión ordinaria 31 de Julio de 2017)

Un segundo hecho que refleja el posicionamiento del Municipio en favor del sector privado, corresponde a una de las obligaciones que aquel debía cumplir en las áreas comunitarias: la construcción del “Parque Público Jardín de la Arenera”. Según lo establecido por la Ordenanza N° 8320/08, este parque debería haber concluido a finales del año 2013. A menos de un año de vencer este plazo, en el mes de mayo, el Concejo Municipal sanciona por Ordenanza N° 9047/13 la modificación de esta regulación, aplazando el vencimiento para el año 2018. Con respecto a estas decisiones, el Secretario de Planeamiento Pablo Barese, sostenía: "Es la única obligación con fecha a vencer. Si quieren habilitar la primera torre y por ende gestionar el final de obra, van a tener que cumplir con sus obligaciones. Es por ello que los pusimos en conocimiento y les advertimos de la fecha de vencimiento" (No habilitarán la torre Maui hasta que el desarrollador haga un parque público. 2014, 24 de Agosto). Sin embargo, el urbanizador inició la comercialización de sus departamentos a principios del año 2015, sin haber iniciado sus compromisos en las áreas comunitarias⁵⁷.

En coincidencia con las elecciones Municipales del año 2015, las obras inician nuevamente: “En los próximos días comenzarán los trabajos en los 600 metros de costa (...)

⁵⁶ Concejel por el partido Ciudad Futura desde el 2015 hasta la actualidad (2019).

⁵⁷ Información extraída a partir de las páginas web inmobiliarias de la ciudad (Uno Propiedades ; Zonaprop)

las tareas serán ejecutadas y financiadas por una empresa privada en el marco de una compensación público-privada” (Dan comienzo las obras del nuevo parque en la costa rosarina. 2015, 13 de Junio). Nuevamente, las obras fueron paralizadas por el urbanizador. En relación a estos hechos, la Concejala Norma López⁵⁸ comentaba en una entrevista del diario La Capital en el año 2017:

La desarrolladora Maui estaba obligada a construir un espacio recreativo costero, de acuerdo al plan previsto en un Convenio público-privado de 2008, como contraprestación al permiso para construir torres en la zona de Puerto Norte. Sin embargo, nueve años después, el proyecto se modificó y actualmente dista de ser un "recorrido inédito" al borde del río Paraná, como se anunció en su momento y hasta hoy se promociona en la página oficial de la Municipalidad (Cicchirillo, M., 2017, 21 de Agosto)

Finalmente, el privado concluye la construcción del Parque de la Arenera hacia finales del año 2018, es decir, diez años después de la Ordenanza de reglamentación del 2008, N° 8320.

De este modo, a partir de las concesiones que brinda el Municipio al urbanizador, este último actuó según sus propios intereses en la zona, iniciando la comercialización de su emprendimiento sin haber concluido sus obligaciones en las áreas de dominio público.

Luego de este recorrido por las unidades de articulación público-privadas de Puerto Norte, podemos dar cuenta de la función que cumplen las actuaciones estatales en la valorización del capital inmobiliario. En la mayoría de los casos, el Estado efectiviza la clausura de empresas cerealeras en la zona, argumentando su necesidad de contribuir a mejorar la calidad de vida de familias y vecinos de la zona. Sin embargo, estas acciones permitieron la liberación del área en pos de la instalación de emprendimientos inmobiliarios, favoreciendo al sector privado en un doble sentido. Por un lado, el cambio de categoría de uso de suelo, habilitó la reconversión de terrenos ferroviarios y portuarios en ambientes deslumbrantes, que atienden a una demanda de alto poder adquisitivo. Por otro lado, los índices de edificabilidad permiten un tipo de edificación que, en un mediano plazo, favorece de manera exponencial los beneficios económicos de los urbanizadores.

Con la intención de ilustrar este beneficio, vemos que en el período 2006-2019, los atributos arquitectónicos y urbanísticos de los emprendimientos han ido elevando los precios de suelo en

⁵⁸ Concejala de Rosario por partido Frente para la Victoria desde el año 2009 hasta la actualidad (2019).

el mercado inmobiliario: “en el año 2006 el metro cuadrado valía 1050 U\$S; en el año 2015 había aumentado a 4003 U\$S (Baremboim, 2016, p.130); y en el año 2019 a 4514 U\$S/m²⁵⁹. A modo de compensación de estos beneficios, el Estado local solicita la realización de obras que valorizan aún más sus emprendimientos y, en el caso de Maui, estas se efectúan según sus los plazos e intereses del urbanizador.

En este tercer capítulo, intentamos relevar el rol del Estado local en los frentes territorial y costero de Rosario. En el caso del primero, las acciones estatales se dirigen principalmente, a aplazar los compromisos del privado en las áreas designadas a dominio público. Mientras que en el frente costero, predomina la negociación de indicadores con el sector empresarial, la cual habilita la instalación de emprendimientos inmobiliarios en cada Unidad de Gestión. En el capítulo siguiente, vamos a abordar las características socioespaciales que presentan los espacios intervenidos por la articulación público-privada en el área noroeste y central-costera de la ciudad.

⁵⁹ Información relevada a partir de los datos relevados en una inmobiliaria de la ciudad (Jesús y Asociados SA)

Capítulo 4. Efectos del Modelo Empresarial de Gobernanza Urbana

En este último capítulo vamos a presentar los efectos socioespaciales que derivan del proceso de avance del capital en el frente costero y territorial de la ciudad de Rosario. La exposición y análisis de ambos frentes, nos permitirá visibilizar de qué modo las actuaciones de articulación público-privada, impactan de manera cualitativa en los espacios donde son implementadas.

4.1. Segregación Socioespacial en el Área Noroeste de Rosario

El auge de la inversión inmobiliaria en el noroeste motivó la masiva mudanza de familias de clase media y media-alta, que vivían en el centro de la ciudad y optaron por trasladarse a estas zonas. Siguiendo una investigación de Cintia Baremboim (2016), la nueva dinámica habitacional (Mapa N° 3) generó un abanico de realidades socioespaciales y habitacionales en el noroeste que se plasman a través de cuatro tendencias:

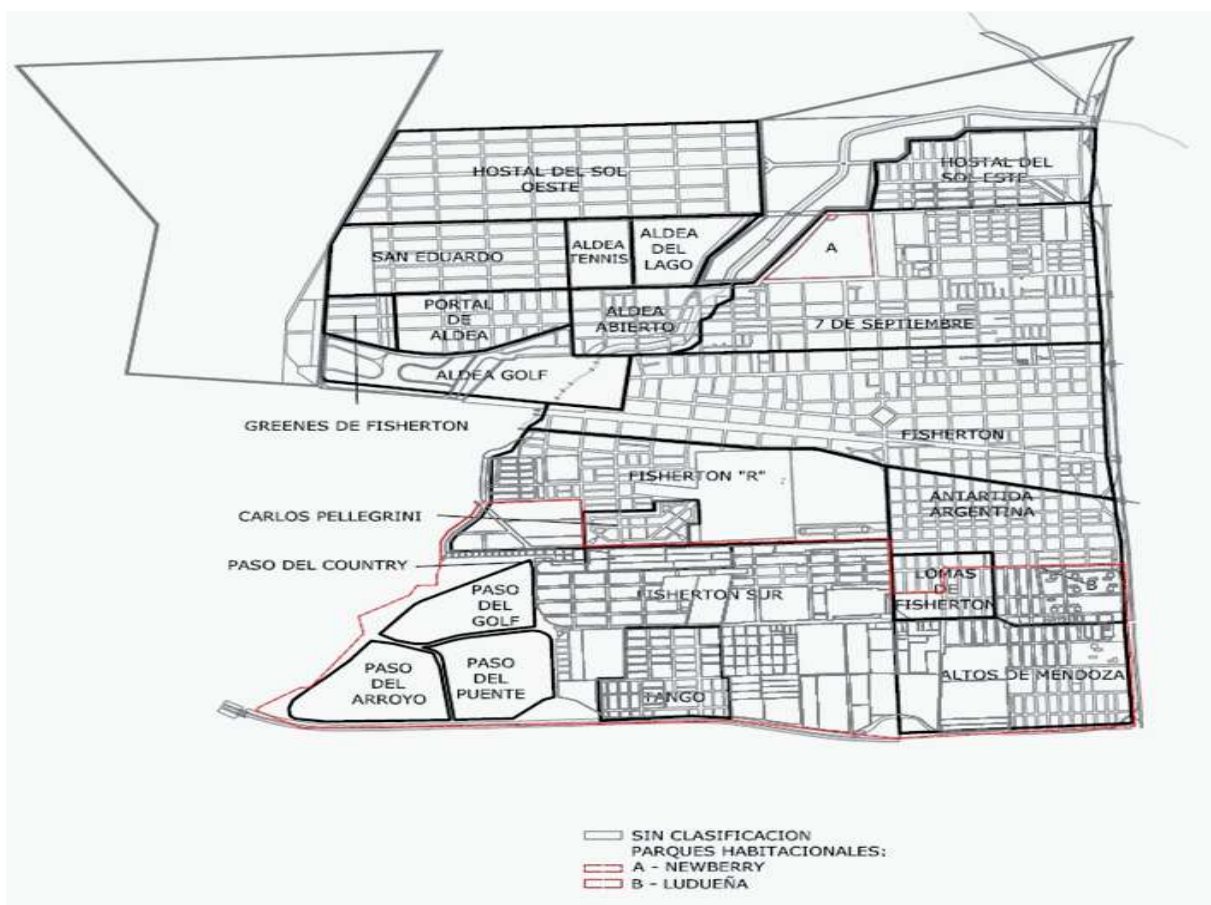
una clase alta localizada en los barrios cerrados y abiertos de Aldea y Carlos Pellegrini, al noroeste; la clase media alta y media se localiza en el centro y hacia el oeste en los barrios abiertos (Greenes de Fisherton, San Eduardo, Hostal del Sol Oeste y Lomas de Fisherton) y cerrados (Los Pasos); la clase media se distribuye hacia el sur (Antártida Argentina y Tango); la clase media baja en los extremos como ser los barrios Siete de Septiembre, Hostal del Sol Este y Altos de Mendoza y por último, la clase baja se encuentra dónde está la vivienda social y los asentamientos irregulares⁶⁰. (Baremboim, 2016, p.50)

Esta división del espacio urbano según características sociales y económicas, coincide con la relegación de los grupos más pobres a barrios con menor calidad urbana y los más privilegiados a barrios con servicios e infraestructura. Mientras que estos últimos cuentan con agua potable, electricidad, gas, desagües cloacales y recolección de basura privada, el resto del área noroeste carece de una red completa de infraestructura y servicios que garanticen una adecuada calidad de vida. Algunos de estos últimos, son los barrios 7 de septiembre, Fisherton Sur, Nuevo Alberdi, en donde se alojan familias de bajos recursos, con deficiencia en servicios estructurales, e incluso

⁶⁰ Existen un total de 21 asentamientos irregulares ubicados alrededor de toda el área noroeste (Castagna, Raposo y Waelfin, 2018).

un amplio sector sin cloacas (Baremboim, 2016).

Mapa N° 3: Emprendimientos inmobiliarios en la zona noroeste de Rosario



Fuente: Baremboim, 2016

Debido a que nuestra investigación se centra en los PHI público-privados, en las líneas que siguen relevaremos el área del único emprendimiento construido hasta el momento, el PHI Ludueña.

4.1.1. Segregación socioespacial en las áreas del PHI Ludueña.

Los residentes del PHI Ludueña, comparten lugares, ambientes sociales, clubes de actividad social y deportiva (Bragos, 2018). Esta estandarización de modelos de vida, se asocia a una voluntad de diferenciación de grupo a la que tienden los habitantes de los barrios cerrados (Svampa, 2004); por ejemplo, vecinos de Los Pasos del Jockey utilizan las instalaciones del Jockey Club y viven en alguno de los cuatro barrios cerrados del PHI Ludueña.

En lo que refiere al grado de integración con la población cercana: “en el perímetro del barrio Los Pasos del Golf, se localizan asentamientos irregulares o barrios carenciados; un muro o un simple alambrado ejemplifican la brutal frontera que existe entre dos clases sociales” (Baremboim, 2016, p.42). En este sentido, no hay integración entre los residentes del PHI Ludueña y los vecinos de menores recursos alojados en zonas cercanas al mismo. Siguiendo las definiciones de Malizia (2010), presenciamos en estas áreas, dos grupos de habitantes con “fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellos” (p.10). De este modo, surge un tipo de sociabilidad que responde a la construcción en el imaginario de un “ellos y nosotros”, que a su vez enfatiza la separación entre el “adentro-seguro” y “el afuera-inseguro”. Siguiendo a Svampa (2004):

La rigidez de esa frontera espacial acentuó los contrastes sociales ya existentes, desdibujando los matices propios del espacio urbano abierto: así, hacia adentro, se extiende el espacio cerrado, seguro y protegido; pero hacia afuera, el espacio abierto aparece como inseguro y desprotegido. (p.48).

Con respecto a esto último, consideramos que lejos responder a un orden natural de las cosas, el sentimiento de inseguridad hacia la población de bajos recursos remite a una organización específica del espacio urbano, diseñado bajo la lógica del neoliberalismo. Siguiendo a Murillo (2011), en la década del 90’, los valores neoliberales adquieren mayor presencia en el imaginario de las sociedades globales⁶¹. Entre estos valores, la autora menciona:

⁶¹ Susana Murillo concibe al neoliberalismo como un proyecto de sociedad, basado en los fundamentos teóricos de una serie de autores y corrientes: La Teoría Subjetiva del Valor, que nace en Europa en el Siglo XIX (Menger, 1871); la Teoría del Acción Humana desarrollada por la Escuela Austríaca (Von Mises, 1949); y por último, la Teoría del Capital Humano, postulada por la Escuela de Chicago alrededor de la década del 60’, con referentes como Schultz y Becker (Murillo, 2011).

la desigualdad natural, el individuo y sus intereses como núcleo de todo proyecto, la pobreza como un destino irremediable y necesario de muchos, la seguridad de los que merced al trabajo y al ahorro poseen rentas, la negación de políticas de protección universales y la función del Estado reducida a la tarea de policía (...). (Murillo, 2011, p.21)

En el marco de estas concepciones, consideramos que la implementación del PHI Ludueña en el noroeste de la ciudad, refuerza las diferencias sociales inscriptas de antemano en el imaginario de la población. Con respecto a esto último, destacamos la persistencia de exclusión social y la ausencia de políticas públicas que remedien las carencias socioeconómicas de los antiguos residentes del noroeste.

4.2. Elitización y Modernización de los Barrios Linderos a Puerto Norte

Entre los años 2006 y 2012, el Estado local orientó la inversión inmobiliaria hacia los barrios linderos de Puerto Norte: Pichincha y Refinería. Estos últimos poseen “una posición estratégica, debido a su emplazamiento tan cercano a la ribera” (Barenboim, 2015). Entre otras modificaciones, el Municipio determina la paralización de industrias, depósitos y cualquier tipo de actividad no compatible con el uso residencial que buscaba promoverse en estas áreas⁶². Siguiendo a Vera (2018), la Municipalidad concibe la renovación urbanística de Pichincha y Refinería, como “el rescate de una época obrera e industrial floreciente” (p. 55), que los rosarinos deben guardar en sus memorias para empezar a habitar la “ciudad del progreso” (Vera, 2018). De este modo, la gestión local acompaña las iniciativas del sector empresarial en estas áreas, promoviendo nuevos circuitos de consumo en los barrios cercanos al emprendimiento Puerto Norte.

Siguiendo esto, el capital inmobiliario se plasma en Pichincha y Refinería, por medio de nuevas edificaciones, renovaciones, ampliaciones y refacciones de casas particulares; asimismo, se instalan comercios de jerarquía, como son las concesionarias de alta gama, restaurantes, empresas y locales modernos. En el caso de estos últimos, puede verse una cierta elitización en verdulerías o casas de electricidad con una estética modernista.

⁶² En el período 2006-2012, se reglamentan alturas máximas, factor ocupacional suelo, usos permitidos, modificación en la línea municipal, preservación de edificios, entre otros indicadores a través del Plan Especial barrio Pichincha (Ordenanza N° 8.125/06) y el Reordenamiento Urbanístico Segundo Anillo Perimetral donde esta Refinería (Ordenanza N° 8.980/12).

En lo que hace a las particularidades de cada barrio, Refinería destaca por su uso residencial, con comercios y servicios vinculados a dicho uso. Asimismo, existen en la zona algunas pocas actividades vinculadas a su pasado industrial, como, por ejemplo: pequeñas metalúrgicas, tornerías y carpinterías. En el plazo de 10 años, Refinería pasó de ser el área donde se ubicaba el antiguo Puerto Industrial, a uno de los lugares más exclusivos de la ciudad. En palabras de Vera (2018), los antiguos silos allí alojados, “se resignifican como representación de la arquitectura productiva de la nueva economía de servicios, ya no industrial sino vinculada al ocio, el entretenimiento y el turismo” (Vera, 2018, p.57).

Por su parte, Pichincha es un barrio históricamente reconocido por la proliferación de burdeles en el Siglo XIX. Esta actividad finalizó alrededor del año 1930, momento en que:

El barrio fue abandonando su pasado prostibulario para transformarse en uno ferroviario, donde proliferaron los hoteles al paso, bares y restaurantes que aprovechaban la Estación de Trenes cercana para hacer su negocio. Lentamente se fue convirtiendo en un barrio de vivienda, en el macrocentro rosarino, donde el día a día y la monotonía no lo distinguían de ningún otro (Barrio Pichincha, la historia de ayer y hoy de nuestro barrio, S/F.)

En la actualidad, Pichincha presenta una importante dinámica comercial en relación a otras áreas de la ciudad. A partir del año 2005, se registran los mayores cambios, orientados a viviendas de alta gama, Oficinas Premium y entretenimiento nocturno, en donde la oferta gastronómica y las cervecerías artesanales tienen cada vez mayor presencia. Asimismo, el barrio cuenta con nuevas iniciativas públicas y privadas, destinadas a promover el rol turístico-cultural en la zona. Las primeras responden a “la Secretaria de Cultura, la Feria de Artesanías del Boulevard, el Mercado de antigüedades Feria Retro, el Mercado Solidario y la Asociación Vecinal localizadas sobre el límite norte del barrio, contiguo a Puerto Norte” (Baremboim, 2016, p.104). Mientras que las propuestas privadas refieren a “comercios minoristas dedicados a la venta y restauración de antigüedades, bares, restaurantes y boutiques de diseñadores” (Baremboim, 2016, p.104).

En este marco, Pichincha y Refinería abandonan los rasgos de un pasado industrial y ferroviario, para ser reconvertidos en barrios modernos y elitizados. En este sentido, la transformación de ambos barrios es indisociable de la instalación del gran proyecto urbano

(GPU) Puerto Norte. En palabras del director⁶³ una conocida desarrolladora: “El crecimiento de Pichincha es un derrame de la demanda del macrocentro” (Suárez, F., 2018, 7 de Agosto). De este modo, la amplia oferta gastronómica y nocturna en estos barrios, brindan a los nuevos residentes de Puerto Norte un entorno de vida moderno, seguro y acorde a sus necesidades de consumo.

Como resultado de la nueva configuración urbana del área costera-central de la ciudad, se produjo un encarecimiento en el costo de vida de los habitantes, reflejado en la suba del precio de impuestos y alquileres. Esto condujo al encarecimiento de la vida de muchos inquilinos y propietarios de clase media-baja, que optaron por irse del barrio, dando lugar al fenómeno de gentrificación en la zona. Según Añaños (2016), este fenómeno se habría producido en algunas áreas del Barrio Refinería,

(...) las grandes líneas de lo que está ocurriendo permiten pensar que se va hacia una fuerte gentrificación en los bordes y lugares donde el Estado genera condiciones para la especulación inmobiliaria. Al interior de estos bordes, si bien hay signos gentrificadores individuales, pensamos que su expansión está muy condicionada por la estructura de suelo y el aumento del costo de los terrenos” (Añaños, 2016, p.11).

Siguiendo la autora (2016), los corredores o avenidas ubicadas en los bordes del barrio Refinería (frente a Puerto Norte), presentan edificaciones de hasta 45 metros altura, en contraste con los 10 metros que anteriormente permitía el Estado local en esta zona⁶⁴. En palabras de Baremboim (2016), “la intención fue que comenzaran a construirse edificios de similares características que en Puerto Norte” (p 101). De este modo, las nuevas construcciones ubicadas en los bordes del barrio Refinería pasan a ser ocupadas por habitantes de “clase media y media-alta, consolidada por parejas, personas solteras y familias jóvenes con pocos hijos, con un alto nivel de instrucción y desarrollo laboral” (Baremboim, 2016, p.106).

63 Pablo Gagliardo, quien dirige el Grupo Obring, al frente del megadesarrollo Costavía. Este último es un proyecto conjunto de Obring y Rosental Inversiones que espera ser realizado a unos metros de las unidades de gestión de Puerto Norte (Avda Rivadavia y Rodriguez).

⁶⁴ Este accionar del privado es regulado por el Estado local en la Ordenanza (Ordenanza 8980/12Art. 19, inciso k).

4.3. Segregación Socioespacial en el Área de Puerto Norte.

La elitización y modernización del área costera central de la ciudad de Rosario, convive con un fuerte contraste: la presencia de 70 familias de bajos recursos, alojadas en asentamientos irregulares y viviendas precarias en la Unidad de Gestión 3 de Puerto Norte. A diferencia de las otras unidades, estos terrenos pertenecen al Estado Nacional bajo jurisdicción de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Según un informe de la Revista Enredando (2018), toda la zona carece de servicios e infraestructura básica: “En esta calle Arenales se han hecho obras impresionantes, pero nosotros no tenemos cloacas, dice Lucía, que lleva sus cincuenta años viviendo en barrio Refinería” (Viú, T., 2018, 14 de Diciembre). Consideramos que estas familias se vinculan con el proyecto urbano en un doble sentido.

En primer lugar, se vinculan con Puerto Norte a través de sus diferencias materiales y habitacionales, ya que, si bien se alojan en la misma área que los habitantes del mega emprendimiento, los vecinos y familias de la UG 3 carecen de dotación de servicios e infraestructura básica. En otras palabras, “una calle separa dos realidades absolutamente contrapuestas. De un lado torres de lujo, que en promedio consumen la misma cantidad de luz que la localidad de San Lorenzo. Del otro, el asentamiento de más de 70 familias en casas precarias, sin los servicios más elementales” (López, R., 2016, 29 de Julio). Asimismo, estas diferencias se reflejan en las acciones de segregación que ejercen los residentes de Puerto Norte, quienes además de contar con rejas, cámaras, alarma monitoreada y oficiales de seguridad privada, en ocasiones deciden “extremar aún más las medidas de seguridad y colocar una cerca eléctrica de forma perimetral”. (En Puerto Norte apuestan a cercos electrificados. 2015, 22 de Septiembre). En este sentido, vemos cómo actúan los componentes simbólicos, “en grupos que pretenden segregarse, ya sea porque lo ven como algo favorable para defenderse colectivamente o porque lo ven como un símbolo de status, como también en grupos que inducen la segregación de otros, a los que consideran no-deseables” (Barbosa, 2001, p. 12). En estas condiciones, los residentes de Puerto Norte aseguran la pacificación y tranquilidad en sus entornos de vida, recurriendo a medios hostiles frente a la presencia de vecinos de la UG 3, de quienes deben protegerse y diferenciarse.

En segundo lugar, las 70 familias se vinculan de manera directa a Puerto Norte, puesto que sus terrenos resultan de interés para el capital inmobiliario. Siguiendo esto, los vecinos y familias vienen resistiendo al desalojo silencioso por parte de un empresario inmobiliario, que desde el

año 2010 ha realizado varios intentos para levantar su emprendimiento en estos terrenos. Luego de varios años de resistir las presiones y amenazas judiciales de este empresario, en el año 2016, la Justicia Provincial dicta un fallo en favor de los vecinos, reafirmando la titularidad Nacional de estos terrenos⁶⁵.

A partir de este fallo, el Estado local y el Estado Nacional firman un Convenio para definir los indicadores urbanísticos y usos de suelo en esta unidad y relocalizar a las 70 familias. Refiriéndose a esta decisión, el titular de ADIF, sostenía: "el Estado podría vender la tierra obligando al nuevo propietario a que construya viviendas" (Procopio, P., 2018, 06 de Mayo). Si tenemos en cuenta la lógica especulativa bajo la cual se rigen los emprendimientos de articulación público-privada, consideramos que esta propuesta difícilmente sea una solución habitacional factible para las familias del barrio. Esto último puede explicarse siguiendo las reflexiones⁶⁶ de Añaños (2014): "hay un intensa puja (...) por el destino final de esas tierras. Sin poder afirmarlo fehacientemente, se "piensa" que el Estado Nacional actúa bajo una actitud especulativa ante las extraordinarias ganancias que se podrían obtener al poner en venta parte de las tierras" (p.3).

A lo largo de este último capítulo, nos propusimos relevar los efectos socioespaciales que derivan de la adopción del enfoque empresarial en la ciudad de Rosario. En esta dirección, señalamos la elitización de los barrios Pichincha y Refinería como un proceso directamente vinculado a la implementación de Puerto Norte. Asimismo, destacamos un rasgo común en ambos frentes: la presencia de familias y vecinos de bajos recursos ubicados en las zonas cercanas a los proyectos urbanos. De este modo, el Municipio habilita la construcción de emprendimientos inmobiliarios en zonas donde se alojan familias de bajos recursos, consolidando en estas áreas, diferencias entre los nuevos y los viejos residentes, y en este sentido, reforzando las condiciones de desigualdad en las que vive un amplio sector de la ciudad de Rosario.

⁶⁵ En aquel momento, el titular de ADIF aseguraba: "La Nación buscó hacer respetar los derechos que tiene el Estado nacional sobre las tierras".

⁶⁶ Estas reflexiones surgen luego de una entrevista que realiza Añaños a funcionarios responsables del Plan Urbano Rosario

Conclusiones

Lo que hemos intentado hacer con este trabajo es dar cuenta de cómo se configuró en Rosario un modo de hacer ciudad, que favorece las condiciones de valorización del sector inmobiliario. Como señalamos en nuestro objetivo, la intención era “comprender el modo en que la articulación público-privada de la ciudad de Rosario facilita y orienta el avance del capital en el espacio urbano”, focalizando nuestra atención en las acciones estatales que garantizan la rentabilidad del sector privado en la ciudad. A modo de presentar una síntesis de nuestro recorrido, a continuación, retomaremos aquellos puntos que nos permitieron inscribir a Rosario en el paradigma empresarial de gobernanza urbana.

La pregunta sobre cómo se originó este nuevo modo de hacer ciudad nos permitió exponer en el capítulo 1, desde un punto de vista teórico, la relación entre neoliberalismo y espacio urbano, relevando la centralidad que adquieren las urbes en el mundo financiero globalizado de los años 70' y 80'. Siguiendo esto, presentamos el empresarialismo como una estrategia de la clase dominante, que propone diseñar y organizar el espacio urbano en base a las necesidades de expansión y reproducción del capital. Asimismo, destacamos la descentralización de los Estados Nacionales de los años 90' como el proceso que promovió la adopción del empresarialismo en las gobernaciones locales de América Latina.

En línea con lo anterior, en el capítulo 2, señalamos la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492 del año 1997 como el inicio de la articulación público-privada en la ciudad. Es decir, como norma que habilita la sanción de Convenios Urbanísticos público-privados en la ciudad de Rosario, para la implementación de proyectos inmobiliarios en áreas previamente no urbanizables (Ordenanza N° 6492/97). Vimos cómo a partir de esta Ordenanza, las necesidades del sector inmobiliario pasan a ocupar un lugar central en la planificación urbana local y, por tal motivo, el Municipio comienza a elaborar instrumentos de intervención urbanística vinculados al avance del capital en la ciudad (Plan Especial, Plan de Detalle, captación de plusvalía).

Otro de los ejes que nos permiten enmarcar a Rosario en el paradigma empresarial es el rol del Estado como facilitador de las condiciones de acumulación del capital privado. Es decir, el modo en que el Municipio favorece la valorización inmobiliaria del sector empresarial en cada uno de los proyectos de articulación público-privada. En relación con este punto, nos ocupamos de las prácticas especulativas que emplea el sector privado, considerando las mismas como un rasgo inherente a la lógica empresarial de articulación público-privada (Harvey, 2007). En estos

términos, el Estado no sólo facilita la valorización del capital inmobiliario, sino que también propicia la adopción de prácticas especulativas del sector privado. Siguiendo esta perspectiva de análisis, a lo largo del capítulo 3 dimos cuenta del rol del Municipio en el frente costero y frente territorial de la ciudad de Rosario.

En el caso del frente costero, nuestro trabajo intentó demostrar las garantías estatales que adquiere el sector privado en las UG de Puerto Norte, pudiendo construir un tipo de edificación que multiplica sus beneficios económicos. Siguiendo esto, en primer lugar, relevamos de qué modo los urbanizadores compran terrenos en desuso a las antiguas cerealeras, obteniendo por parte del Municipio, los indicadores urbanísticos que ellos mismos solicitan en cada una de sus Unidades de Gestión. En este sentido, expusimos la manera en que éstos negocian con el Municipio la aprobación de más metros cuadrados de lo que permite la norma. En lugar de adaptarse a lo que en un primer momento fija la Ordenanza, los empresarios cuentan con potestades para construir un tipo de edificación acorde a sus necesidades en el espacio urbano. En segundo lugar, el acompañamiento al sector privado queda reflejado en los compromisos que solicita el Municipio al urbanizador en las áreas comunitarias. Lejos de contribuir a generar una compensación para los habitantes rosarinos, vimos, por ejemplo en los casos de Metra y las torres Dolfinos, que algunas de éstas son obras destinadas a valorizar sus propios emprendimientos. En tercer lugar, pusimos de relevancia las prácticas especulativas en los casos Metra y Maui, en donde Servicios Portuarios SA accede primeramente a los indicadores que le brinda la Municipalidad y luego de varios años los vende a otros empresarios. De este modo, Servicios Portuarios SA resulta favorecido por la venta de terrenos a precios valorizados, es decir, por las propias mejoras que presenta el área con el paso del tiempo y permiten su venta a un precio mayor.

En lo que respecta al frente territorial, relevamos la habilitación del Estado local para construir actividades inmobiliarias en áreas anteriormente de uso rural (y de carácter inundable en el PHI Bouchard), así como también su posicionamiento en favor de las condiciones que favorecen al sector privado. En esta línea, señalamos las obras de saneamiento del Municipio y Provincia que mejoraron las condiciones del suelo en los terrenos del PHI Bouchard y habilitaron la urbanización en el mismo. Por otro lado, en el PHI Wilde-Newbery, destacamos el extensivo plazo con el que cuentan los urbanizadores para iniciar sus actividades en el área. En este caso, lo que resulta de nuestro análisis es la función que cumplen las Ordenanzas Municipales,

otorgando al urbanizador plazos de hasta 15 años para iniciar sus actividades inmobiliarias. En estas condiciones, el empresario aún no comenzó la construcción del PHI, resultando favorecido por el proceso de valorización de la tierra. Por último, hicimos énfasis en el auxilio que ejerce el Municipio al grupo de urbanizadores del PHI Ludueña, priorizando sus intereses por sobre los de la comunidad, sancionando Ordenanzas que aplazan el vencimiento de sus obligaciones en las áreas comunitarias y permiten a éstos reacomodar su situación financiera.

Un tercer elemento que debemos resaltar en el marco de pensar el modelo empresarial en la ciudad de Rosario es lo que Harvey (2007) denomina “la construcción del lugar”. Siguiendo la perspectiva del autor, el empresarismo urbano como modo de planificar las ciudades apuesta a maximizar atractivos para la inserción del capital inmobiliario y financiero (Harvey, 2007). En esta clave, hemos relevado el rol de la gestión local en la promoción del frente territorial y frente costero, impulsando en estos espacios nuevos circuitos de consumo y residencia. De este modo, las transformaciones de estas áreas pueden leerse como propuestas focalizadas, cuya finalidad ha sido la disposición de espacios para la valorización del capital privado, poniendo en evidencia una estrategia indisociable de los intereses empresariales inmobiliarios.

Estamos en condiciones de decir que el modelo de ciudad adoptado por la gestión rosarina hacia finales de los años 90’ es consecuente con las características del empresarismo urbano: un modelo de articulación público-privada, basado en la lógica de rentabilidad del sector privado, con la construcción del lugar como objetivo político concreto (Harvey, 2007). Esto nos conduce a la pregunta por los efectos que derivan de este modo de hacer ciudad.

La puesta en valor del frente costero y territorial tuvo como correlato en el área costera-central de Rosario, la elitización y modernización de los barrios linderos al emprendimiento Puerto Norte. Cuando nos referimos a este proceso, hicimos mención a la promoción de nuevos patrones de residencia y consumo que encarecieron el costo de vida de los habitantes de los barrios Pichincha y Refinería, provocando la gentrificación en algunas zonas de este último. Por otro lado, situamos la notoria asimetría que se establece entre dos formas residenciales y territoriales distintas, dando lugar al fenómeno de segregación socioespacial en las áreas contiguas a los emprendimientos de Puerto Norte y del PHI Ludueña. Estos contrastes no sólo vuelven más visibles y alarmantes las condiciones de desigualdad de la población del área noroeste y costera-central de Rosario, sino que también expresan una producción y apropiación de la ciudad acorde a las demandas del capital privado.

Estas circunstancias nos abren la posibilidad de interpelar la prevalencia del sector privado en la planificación urbana local. Cuando hacemos mención a esto último, no estamos cuestionando la presencia de emprendimientos inmobiliarios en la ciudad, sino más bien las necesidades que priman en este tipo de proyectos. En este sentido, el predominio de la iniciativa del capital privado en Rosario pone un límite a la posibilidad de construir un tipo de ciudad más equitativa en sus aspectos sociales y habitacionales. Si enmarcamos estas limitaciones en el paradigma empresarial y neoliberal predominante, nuestra tarea política consistiría en poder prefigurar otro tipo de urbanización posible, en donde sus componentes urbanos cesen de ser objeto de negocio y especulación, y se asuman como prioritarias las necesidades de los sectores más vulnerables.

Bibliografía

Estudios sobre la temática

Agosto, G. (2010). El Proceso de Descentralización en la República Argentina. *Estudios Fronterizos*, 10(1), pp. 81-101.

Alessandri, A. F. (Mayo, 2008). De la Geografía de la Acumulación a la Geografía de la Reproducción: Un Diálogo con Harvey. *Diez Años de Cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008*. X Coloquio Internacional de Geocrítica. Universidad de Barcelona.

Añaños, M. C. et al. (2015). Convenios por mayor aprovechamiento urbanístico entre la municipalidad de Rosario y el sector privado. Instrumentos de generación de plusvalía urbana en el contexto del Plan Urbano Rosario 2007-2017. Artículo breve presentado en IX Jornadas de Ciencia y Tecnología, noviembre. Libro electrónico CyT Secretaría de Ciencia y Tecnología UNR ISNN-ISBN 978-987-702-187-5. Páginas 1209-1214.

Añaños, C. (Julio, 2016) Escalas Combinadas de Gentrificación: Estado, Empresas, Propietarios Individuales Puerto Norte y el Barrio Refinería, Rosario, Argentina. En *Congreso Internacional Contested Cities*. Eje 4 Gentrificación., Madrid

Baer, L. (2013) “Principios de economía urbana y mercados de suelo”. En Erba, A. (Comp.) *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina*. Cambridge, Massachusetts: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, pp- 221-241. ISBN 978-85-906701-4-8

Barbosa, E. (2001) “Urban Spatial segregation: foundation for a typological analysis”. International Seminar on segregation in the city, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy analysis.

Baremboim, C., A. (2013) El mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades: el caso de Rosario, Argentina. Buenos Aires: Teseo.

_____ . (2015) Análisis de los instrumentos de regulación urbana empleados en

Puerto Norte y sus áreas de influencia, en Rosario, Argentina. *Ciudades, Estados y Política*, 2(1), pp. 1-14.

_____. (2016). Diferenciación Socioespacial en el Marco del Proyecto Urbano de Puerto Norte Rosario. *Revista Arquitectura*, (8), pp.124-133.

_____. (2016) Proceso de Segregación Socioespacial y Revalorización Inmobiliaria. El Caso de Rosario, Argentina. Recuperado de <http://www.rniu.buap.mx/infoRNIU/jun16/2/proceso-segregacion-socioespacial-revalorizacion-inmobiliaria.pdf>

_____. (2016) Cambios socioespaciales en los barrios aledaños a Puerto Norte Rosario. *Revista Cuestión Urbana*, (1). pp. 95-110.

_____. (2017) Comportamiento del mercado inmobiliario en torno a un gran proyecto urbano. Los barrios patrimoniales de Pichincha y Refinería en Rosario. *Revista Arquisur*, (11). pp. 29-43.

_____. Zambler, D. (2017). Impacto socioambiental en la creación de nuevas áreas urbanas en la ciudad de Rosario, Argentina: 2005-2017. *Ciudad Estados Política*, 4(2), pp-51-66. ISSN 2462-9103.

Bragos, Mateos, A., Pontoni, S., (2003). “Procesos de Segregación Social y Espacial en el oeste rosarino”. En Bragos, O., Quiroz, L., (Ed). *Territorios en transición: políticas públicas y transformaciones territoriales*. Rosario. , Rosario: UNR Editora.

Bragos O. (2011). “Fragmentación socio-funcional en el Frente Territorial de Rosario. Tendencias recientes del proceso de valorización”, en 4to Seminario de Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el desarrollo local. Chaco: IPUR, UNNE.

_____. Procopio, F., Ghirardi, J. L. (2018) La Gestión del Nuevo Suelo Urbanizado en el “Frente Territorial” de Rosario. *Políticas, Instrumentos y Resultados de los últimos Veinticinco*

Años. En *Ordenamiento Territorial y Políticas Públicas*. XII Bienal del Coloquio de Transformaciones territoriales: Interrogantes y desafíos en las territorialidades emergentes. UNS, Bahía Blanca.

Brizuela, F. La configuración de Rosario en clave empresarial. Transformaciones urbanas durante las gestiones socialistas, *Cátedra Paralela* (12), 283-306.

Brenner, N. (2017). *Critique of Urbanization: Selected Essays*. Berlín, Bauverlag.

Castagna, A., Raposo, I., Woelfin, L. (2018) Los asentamientos irregulares en Rosario, Argentina. Conflictos urbanos y vulnerabilidad social. *Revista Saberes*, 10 (1), pp. 87-105.

Cuenya, B. y Corral, M (2011). “Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires” en: EURE, Vol. 37, N° 111, Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 25-45, 2011.

Clichevsky, N. (1996) *Política social urbana. Normativa y configuración de la ciudad*. Buenos Aires: Espacio Editorial.

Di Virgilio, M., Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarialismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Estudios Sociales Contemporáneos*, (11), pp. 12-23.

Dillon, B, Polombio, D & Cossio, B (2012) Valor del suelo urbano en una ciudad intermedia: La volatilidad del capital y sus resultados efímeros, *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-34.html>

De Mattos, C. (2007) Globalización, Negocios Inmobiliarios y Transformación Urbana. *Revista Nueva Sociedad*, (212), pp. 83-96.

De Mattos, C. (2006). “Modernización capitalista y transformación metropolitana en

América Latina: cinco tendencias constitutivas” en: Geraiges de Lemos, A. I., Arroyo, M., Silveira M.L. *América Latina, ciudades, campo e turismo*. San Pablo, CLACSO, 2006, pp 41-73.

Estrella, F. (2016). *Arquitectura de Sistemas al Servicio de las Necesidades Populares 1964-1983*. México: CEVEUR.

Gelfuso, A., Maino, J. (Septiembre, 2016). Gobiernos locales y procesos de urbanización: Las anomalías empíricas del modelo Rosario. En *Estado, Administración y Políticas Públicas*. XII Congreso Nacional y V Congreso Internacional sobre Democracia. Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales de la Universidad Nacional de Rosario.

Gonzalez, M. (s.f.) *1 Consenso de Washington y las reformas de Segunda Generación Sobre llovido...el diluvio*. Disponible en https://www.academia.edu/31894853/El_Consenso_de_Washington_y_las_reformas_de_Segunda_Generacion_Sobre_llovido_el_diluvio_Marita_Gonzalez

Gonçalvez Mendes, L., F. (2009). Gentrificación y rehabilitación urbana: la ambigüedad y la certeza en la afirmación de la ciudad contemporánea. En: *International Conference Virtual City and Territory. 5th International Conference Virtual City and Territory, Barcelona, 2, 3 and 4 June 2009*. Barcelona: Centre de Política de Sòl i Valoracions, pp. 759-768.

Guizzo, E. (2017) *La Reconversión Urbana de Puerto Norte. Taller de Urbanismo Bragos, Preparación Workshop*. pp 22-38. La Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la Universidad Nacional de Rosario

Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Ediciones Akal.

_____. (2007). *Espacios del Capital*. Madrid: Ediciones Akal.

_____. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.

_____. (2014). *Diecisiete Contradicciones y el Fin del Capitalismo*. Madrid: Traficantes de Sueños.

Jaramillo (2003). Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”. En *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Bogotá: Preparado para el CIDE, Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land.

Kozak, D., Feld, N. (2018). Grandes proyectos urbanos y su relación con la ciudad: El caso de Puerto Norte (Rosario, Argentina). *EURE*, 44(133), pp-187-210.

Lanzarini, V., Navatta, J., Rodriguez M., & Zapata, M.C. (2013). “La Ciudad de Buenos Aires y el derecho a la Ciudad”. En Marín, J. (comp.) *La ciudad empresa*. (pp. 45-66). Buenos Aires: Ediciones del CCC

Levin, M. (Junio, 2010). Convenios Urbanísticos. La experiencia de Rosario. III Evento Regional, Ciudad de Santa Fe.

Martinis, I., Añaños, M. C. (Julio, 2014). Puerto Norte. Asentamientos en Refinería: ¿Localización o relocalización? En *Jornada de Encuentro de Investigadores*, Universidad Nacional de Rosario

Malizia, M. (2011). “Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas”, en *Andes N° 2 Tucumán: UNT*. Disponible en:
www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S166880902011000200005&lng=es&nrm=iso.

Moscariello, A. (2010) Convenios urbanísticos. Lineamientos generales y su aplicación al caso de la ciudadanía de Rosario. [En línea: Octubre, 2010].

https://www.mndabogados.com.ar/files/Convenios_urbanisticos_publicacion_LLlitoral.pdf

Murillo, S. (2011). La Nueva Cuestión Social y el Arte Neoliberal de Gobierno. Catedrá Paralela, 8, ISSN 1669-8843

_____. (2013). “El paradigma de la Ciudad-Empresa”. En Marín, J. (comp.) La ciudad empresa. (pp.25-43). Buenos Aires: Ediciones del CCC.

OCDE Estudios Territoriales. (2007) Ciudades competitivas: Un nuevo paradigma empresarial en desarrollo espacial. Resumen en español. (En línea). Disponible en: <https://www.oecd.org/cfe/regional-policy/38747586.pdf>

Oszlack, O. (2003). El Mito del Estado Mínimo. *Revista Desarrollo Económico*, 42 (168). ISSN 0046-001X.

Peinado, G., Baremboim, C.A., Lagarrigue, P. A., Nicastro, M.I. (2018) Los Convenios Urbanísticos en la ciudad de Rosario, Argentina, como instrumentos de gestión del suelo. Análisis de sus impactos en términos de equidad. Buenos Aires: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

Rangel, R. y Garmendia, E. (2012) El Consenso de Washington: la instauración de las políticas neoliberales en América Latina. *Política y Cultura*, (37), pp. 35-64,

Sacchi, E. (2010). Rosario: la experiencia política de la ciudad-empresa. *Revista Cuaderno urbano. Espacio, cultura sociedad*, 9 (9), pp. 77-90. ISSN 1666-6186.

Schiavo, E., Gelfuso, A. (2015) Territorios en disputa y nuevas formas de construcción de ciudadanía. El caso del Movimiento Giros en la ciudad de Rosario. [En línea: Septiembre, 2015]

<https://rehip.unr.edu.ar/bitstream/handle/2133/5436/schiavo%20gelfuso.pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Saraví, G. (2008) Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la ciudad de México. *Revista Eure*, XXXIV (103), pp.93-110.

Scarpacci, M., Añaños, M. C. (Julio, 2014). *Puerto Norte-Refinería. Construcción y desconstrucción de una idea de ciudad*. En Jornada de Encuentro de Investigadores, Universidad Nacional de Rosario.

Socolof, I. “Polos, distritos y enclaves en Buenos Aires. De la pedagogía del inversor a la “inflación” de los precios del suelo” En Marín, J. (comp.) *La ciudad empresa*. (pp.67-88). Buenos Aires: Ediciones del CCC.

Svampa M. (2004). *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Buenos Aires: Capital Intelectual.

Terán Serna, J. (2017) *El empresarialismo urbano en Barranquilla: el caso del gran proyecto urbano La Loma 2012-2017*. (Tesis de maestría). FLACSO, Ecuador, Quito.

Theodore, N., Peck, J., Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y EL IMPERIO de los mercados, *Revista Temas Sociales*, 66 pp-1-11.

Ventroni, N., Bragos, O., Añaños, M. C. (2016). Parques Habitacionales Integrados en la ciudad de Rosario mediante Convenio Urbanístico público-privado. Estado de avance, cambios en el proceso de concreción y su viabilidad. *X Jornadas de Ciencia y Tecnología*, Universidad Nacional de Rosario.

Vera, P. (2018) *Imaginaris del Patrimonio en los Procesos de Reconversión Urbana*. Puerto Norte, Rosario, Argentina. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10(1), pp. 49-67. doi: 10.1590/2175-3369.010.SUPL1.AO04

Normas de Ordenamiento y Gestión de Suelo

Código Urbano de la Ciudad de Rosario de 1968 y su actualización de 2001.

Decreto Ejecutivo N° 8827/92 Norma que inicia las modificaciones en materia de urbanización.

Ordenanza N° 33.337/66 Regulación de Urbanizaciones vigente hasta el año 1997.

Ordenanza N° 5593/93 Regulación Conjuntos Habitacionales.

Ordenanza N° 6492/97 Regulación de Urbanizaciones Vigente.

Ordenanza N° 6493/97 Creación de Fondo de Tierras

Ordenanza N° 7799/04 Norma que regula la figura de Precio Compensatorio.

Ordenanza N° 7.892/05 Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini

Ortiz Puerto Norte

Ordenanza N° 7893/05 Plan de Detalle Unidad de Gestión N° 5 Plan Especial 2ª Fase Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz Puerto

Ordenanza N° 7932/08 Plan Especial "Parque Habitacional Ludueña"

Ordenanza N° 8065/06 Plan de Detalle Unidad de Gestión N° 2 -Sector 1-

Ordenanza N° 8125/06 Plan Especial "Barrio Pichincha"

Ordenanza N° 8237/08 Plan de Detalle Unidad de Gestión N° 2 - Sector 2".

Ordenanza N° 8243/08 Reordenamiento Urbanístico del Área Central

Ordenanza N° 8244/08 Reordenamiento Urbanístico del Primer Anillo Perimetral al Área Central

Ordenanza N° 8297/08 Plan de Detalle Unidad de Gestión 4 -Sector 1.

Ordenanza N° 8320/08 Plan de Detalle de la Unidad de Gestión N° 1

Ordenanza N° 8.359/08 Plan de Detalle Manzana 279 Unidad de Gestión N° 4

Ordenanza N° 8431/09 Plan de Detalle Wilde y Newbery.

Ordenanza N° 8432/0 Modificación. Plan Especial Parque Habitacional Ludueña.

Ordenanza N° 8536/10 Áreas de Protección Segundo Anillo Perimetral al Área Central

Ordenanza N° 8725/10 Barrios privados o cerrados. Club de campo. Modificación.

Ordenanza N° 8885/11 Plan Especial de Desarrollo Urbano y Social "Parque Habitacional Bouchard"

Ordenanza N° 8973/12 Convenios Urbanísticos para Planes Especiales o Planes de Detalles

Ordenanza N° 8.980/12 Reordenamiento Urbanístico "Segundo Anillo Perimetral al Área Central"

Ordenanza N° 9047/13 Modificación de Ordenanza N° 8320.

Ordenanza N° 9089/13 Modificación de Ordenanza N° 8320.

Ordenanza N° 9061/2013 Plan de Detalle Wilde y Newbery.

Artículos Periodísticos.

Aranda, A., (2012, 5 de Diciembre). Nuevo Alberdi: fallo abre puerta a desalojo de tierras en disputa. *El Ciudadano*. Recuperado de <https://www.elciudadanoweb.com/revocan-proceso-por-doble-crimen/>

Buscan reducir el plazo de obra del aliviador III, que viene a buen ritmo. (2014, 09 de Junio). *La Capital*. Recuperado de: <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/buscan-reducir-el-plazo-obra-del-aliviador-iii-que-viene-buen-ritmo-n449680.html>

Cicchirillo, M. (2017, 17 de Agosto de 2017). *La Capital*. Recuperado de <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/quedo-mitad-camino-el-proyecto-del-parque-la-arenera-puerto-norte-n1455398.html>

Ciudad Futura acepta el Plan para Urbanizar Nuevo Alberdi. (2016, 09 de Septiembre). *Rosario Plus*. Recuperado de <https://www.rosarioplus.com/ensacoycorbata/Ciudad-Futura-acepta-el-plan-para-urbanizar-Nuevo-Alberdi-20160908-0034.html>

Dan comienzo las obras del nuevo parque en la costa rosarina. (2015, 13 de Junio). *La Capital*. Recuperado de <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/dan-comienzo-las-obras-del-nuevo-parque-la-costa-rosarina-n478232.html>

Desde la Municipalidad confirman las negociaciones de Complejo Maui con Sheraton. (2010, 04 de Mayo). *Impulso*. Recuperado de <https://www.impulsonegocios.com/desde-la-municipalidad-confirman-las-negociaciones-de-complejo-maui-con-sheraton/>

Genaro García desmantela las tierras que usurpó desde 1983. (2001, 22 de Agosto). *La Capital*. Recuperado de http://archivo.lacapital.com.ar/2001/08/22/articulo_1.html

El Empresario detrás del Sheraton cuenta cómo es el proyecto en Puerto Norte. (2017, 30 de Junio). *Punto Biz*. Recuperado de https://puntobiz.com.ar/noticias/val/112202/val_s/126/el-empresario-detras-del-sheraton-cuenta-como-es-el-proyecto-en-puerto-norte.html

En Puerto Norte apuestan a cercos electrificados. (2015, 22 de Septiembre). *Conclusión*. Recuperado de <https://www.conclusion.com.ar/la-ciudad/vecinos-de-puerto-norte-apuestan-cercos-electrificados/09/2015/>

Finalmente, se clausuró. (2007, 11 de Julio). *Rosario 12*. Recuperado de <https://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/rosario/9-9345-2007-07-11.html>

Genaro García desmantela las tierras que ocupó desde 1983. (2001, 22 de Agosto). *Página 12*. Recuperado de http://archivo.lacapital.com.ar/2001/08/22/articulo_1.html

Iniciaron las obras en el Bosque de los Constituyentes y comenzó la remodelación. (2019, 28 de Marzo). *Conclusión*. Recuperado de <https://www.conclusion.com.ar/la-ciudad/iniciaron-las-obras-en-el-bosque-de-los-constituyentes-y-comenzo-la-remodelacion/03/2019/>.

La Justicia Refutó un Amparo de Agroexport y fue Clausurada. (2005, 17 de Febrero). *Abogados Rosario*. Recuperado de <https://www.abogadosrosario.com/noticias/leer/653-justicia-refuto-amparo-agroexport-fue-clausurada.html>

López, R. (2016, 29 de Julio). *La Izquierda Diario*. Recuperado de <https://www.laizquierdadiario.com/Puerto-Norte-desalojar-familias-para-construir-torres-de-lujo>

Los Pasos del Jockey le pide la quiebra a Shanahan. (2013, 25 de Septiembre). *Punto Biz*. Recuperado de https://puntobiz.com.ar/noticia/articulo/85596/Los_Pasos_del_Jockey_le_pide_la_quiebra_a_Shanahan.html.

Navarro, N., (2016, 13 de Abril). Tambo La Resistencia: Intereses privados, violencia y especulación en la pelea por la tierra. *La Brújula Comunicación*. Recuperado de <http://brujulacomunicacion.com/index.php/item/1814-rosario-ciudad-fragmentada-intereses-privados-violencia-y-especulacion-en-la-pelea-por-la-tierra>

No habilitarán la torre Maui hasta que el desarrollador haga un parque público (2014, 24 de Agosto). *La Capital*. Recuperado de <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/no-habilitaran-la-torre-maui-que-el-desarrollador-haga-un-parque-publico-n467713.html>

Procopio, P., (2018, 06 de Mayo). *La Capital*. Recuperado de <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/quieren-que-privados-construyan-viviendas-la-villa-puerto-norte-n1602042.html>

Protegiendo la Tierra. (2011, 21 de septiembre). *Redacción Rosario*. Recuperado de: <https://redaccionrosario.com/2011/09/21/14226/>

¿Quiénes son los dueños de las últimas tierras urbanizables de Rosario? (2016, 22 de Septiembre). *Punto Biz*. Recuperado de https://puntobiz.com.ar/noticias/val/107701/val_s/-1/quienes-son-los-duenos-de-las-ultimas-tierras-urbanizables-de-rosario.html

Socolsky, C., (2013, 18 de junio). Cierta privilegio para Puerto Norte. *Rosario 12*. Recuperado de <https://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/rosario/9-39355-2013-06-18.html>

Se trata de un Día Histórico. (1998, 04 de Septiembre). *Página 12*. Recuperado de <https://www.pagina12.com.ar/1998/98-09/98-09-04/rota3a.htm>

Suárez, F. (2018, 7 de Agosto). *ON 24*. Recuperado de <https://www.on24.com.ar/vida-ocio/disenio-construccion/gagliardo-apuesta-a-proyectos-en-pichincha-y-arroyito/>

Todo Tiene un Final. (1998, 18 de Septiembre). *Página 12*. Recuperado de <https://www.pagina12.com.ar/1998/98-09/98-09-18/rota3a.htm>

Viú, T., (2018, 14 de Diciembre). *Enredando*. Recuperado de <https://www.enredando.org.ar/2018/12/14/la-vida-capitalizada/>

Registros Oficiales:

Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario (2011). *Informe Plan Urbano Rosario 2007-2017*. Recuperado de <https://www.rosario.gob.ar/web/ciudad/planeamiento-urbano/plan-urbano-rosario/libro-plan-urbano-rosario-2007/2017>

Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario (2011). *Plan Urbano Rosario*. Recuperado de <https://www.rosario.gob.ar/web/ciudad/planeamiento-urbano/plan-urbano-rosario>

Secretaria de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario. *Renovación Puerto Norte*. Recuperado de <https://www.rosario.gob.ar/web/ciudad/planeamiento-urbano/plan-urbano-rosario/renovacion-puerto-norte>

Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad de Rosario. *Transformaciones Integrales Barriales*. Recuperado de <https://www.rosario.gob.ar/web/ciudad/obras-publicas/transformaciones-integrales-barriales/bo-nuevo-alberdi>

Secretaría de Ambiente y Espacio Público. (2016). *Obras Hidráulicas - Distrito Noroeste*. Recuperado de <https://www.rosario.gob.ar/web/ciudad/obras-publicas/hidraulicas/obras-hidraulicas-distrito-noroeste>

Sesión ordinaria Concejo Municipal. (2017, 31 de Julio). Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=OpzOMfWpXBw>

Páginas Webs

Barrio Pichincha, la Historia de Ayer y Hoy de Nuestro Barrio. Rosario:

<https://www.barriopichincha.com.ar/nosotros/>

Zonaprop Inmuebles Rosario: <https://www.zonaprop.com.ar/inmuebles-rosario.html>

Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS). <https://www.cadeiros.org.ar/web/>