

CARATULA

9 Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales / **AUGM**
Huellas e incertidumbres en los procesos de desarrollo territorial.
San Miguel de Tucumán, 2012

Título:

Transformaciones recientes en las formas residenciales del territorio periférico. El caso del área metropolitana Santa Fe – Paraná.
Dinámicas, “composición” y características de los nuevos sectores.

Autores:

Mg. Arq. SOIJET, Mirta y Arq. GRAMAGLIA, Valeria,
Estudiantes: GARCÍA, Victoria, SANTIAGO, Jaquelina

Pertenencia institucional: Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad
Nacional del Litoral. Oficina Estudios Urbanos

Mesa Temática 1: Ordenamiento Territorial y Gestión Urbana.

e-mail: mirsoi@hotmail.com

Resumen:

El presente trabajo es el resultado de avances del Proyecto de Investigación “*Estudio comparativo de los modelos de urbanización Área Metropolitana Rosario (AMR) - Área metropolitana Santa Fe-Paraná (AMSF-P)*”¹ y, reduciendo su mirada al segundo de los casos mencionados, combina resultados del proyecto mismo con los de Becas de Iniciación a la Investigación desarrolladas por alumnos.

Particulariza en las indagaciones sobre los procesos que definen situaciones inéditas y específicas en los usos del suelo durante la última década a partir de estudios comparados de transformaciones espaciales con vista a la formulación de estrategias para el área. En este contexto, considera aspectos que permitan visualizar los procesos expansivos, especialmente aquellos relacionados con el uso residencial periférico, en sus manifestaciones “de enclave²” en razón de la incidencia y modalidad de los mismos en la configuración del espacio urbano.

Se detectan situaciones diferenciadas entre Paraná y Santa Fe y se decide comparar estos sectores con la periferia “tradicional” tanto en términos cualitativos (su tejido, su estructura, la calidad ambiental) como cuantitativos (su incidencia porcentual en la ciudad y el territorio). En términos de resultados, resulta evidente la incidencia porcentual de estas áreas que definen la oferta habitacional para sectores medios y altos. En el primer caso sin considerar, generalmente, los requerimientos de equipamientos e infraestructuras. Y si bien, en el segundo caso se acepta la resolución privada de algunos de ellos, queda claro que los sistemas de la movilidad y su sustentabilidad siguen quedando en manos de la gestión pública.

Por último, y en función de situaciones consideradas de desequilibrio socio-territorial, el trabajo intenta esbozar lineamientos que guíen instancias superadoras de los mismos desde la actuación disciplinar.

Palabras claves

Periferia / Santa Fe–Paraná / Barrios privados /Vivienda pública

¹ Del Curso de Acción para la Investigación y Desarrollo (CAI+D) Convocatoria 2009 que integra el Programa “Taller de Estudios Metropolitanos”.

² Se refiere a localizaciones concebidas y construidas por una gestión unitaria y con cierto nivel de autosuficiencia, tanto barrios cerrados y countries club como sectores de vivienda social y se utiliza este término en oposición a “sprawl”.

Introducción

El presente trabajo es el resultado de avances del Proyecto de Investigación “*Estudio comparativo de los modelos de urbanización Área Metropolitana Rosario (AMR) - Área metropolitana Santa Fe-Paraná (AMSF-P)*”³ y combina parte de los resultados del proyecto mismo con los de Becas de Iniciación a la Investigación desarrolladas por estudiantes de grado.

Santa Fe y Paraná, conforman un área urbana integrada que, no obstante su estructura policéntrica, tiende a comportarse de manera unitaria. Ambas ciudades “intermedias”⁴ son capitales provinciales y reconocen la presencia de sendas áreas aglomeradas de localidades más pequeñas y diferenciadas jurisdiccionalmente. Paraná conforma el Gran Paraná (247.310 habitantes) con San Benito, Colonia Avellaneda, Sauce Montrull y Oro Verde; y Santa Fe encabeza el Gran Santa Fe (454.238 habitantes)⁵, integrado por Santo Tomé, Recreo, San José del Rincón, Arroyo Leyes y Sauce Viejo con Villa Adelina.

Este enfoque se instala desde una visión metropolitana que supone entenderlas como un *tipo de asentamiento humano* caracterizado por un marcado proceso de expansión, la presencia de un conglomerado de centros urbanos de diferentes dimensiones y jerarquías, la indefinición física y espacial de sus bordes y el desborde de las jurisdicciones locales tradicionales.

Parte importante del crecimiento espacial del Área Metropolitana Santa Fe – Paraná (AMSF-P) se está realizando a partir de nuevas dinámicas urbanas⁶ acontecidas en la última década, que han sumado a la expansión de los trazados y al acelerado crecimiento de las superficies construidas, cambios en las lógicas de localización de

³ Del Curso de Acción para la Investigación y Desarrollo (CAI+D) Convocatoria 2009 que integra el Programa “Taller de Estudios Metropolitanos” desarrollado bajo la dirección de la Mg. Arq. Mirta SOIJET con la participación de los investigadores: Mg. Arq. Graciela MANTOVANI, Mg. Arq. Raúl TONINI, Arq. Ma. Celeste Peralta Flores y Arq. Valeria Gramaglia y la colaboración de las becarias Victoria GARCIA; Jaquelina SANTIAGO y Yanina URIARTE.

⁴ La categoría *ciudades intermedias* (LLOP TORNÉ, 1999), o *ciudades de tamaño medio* (BOLAY y RABINOVICH, 2004), refiere a un tipo de ciudad que además de poseer una condición intermedia en términos cuantitativos (población/superficie), despliega unos roles de intermediación entre las distintas escalas en que se producen los procesos y transformaciones contemporáneos (PULIDO, 2001, 2004) y por lo tanto es posible pensar que será allí donde se produzcan las demandas más exigentes, y se generarán las respuestas más creativas e innovadoras. Por lo tanto, no se trata de una cuestión de tamaño sino de rol, de función en el sistema.

⁵ Valores según “Censo Nacional de Población, Vivienda y Hogares 2001”. INDEC. MECON.

⁶ Este reconocimiento forma parte de una serie de procesos reconocibles para la última década por el equipo de trabajo desarrollado en Ponencias y sistematizado en SOIJET, M, MANTOVANI, G. PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA SANTA FE-PARANÁ. MODALIDADES DOMINANTES EN EL PERÍODO 2000-2010. Revista Polis N° 13. Santa Fe. 2012

equipamientos, de grandes usos parcelarios en general, y de las infraestructuras de soporte.

Una aproximación desagregada de la caracterización de estas transformaciones recientes conduce al abordaje de cuestiones tales como las nuevas áreas residenciales periféricas, que como característica de los procesos de expansión en la presente década se manifiesta en dos direcciones: la periferia residencial elegida por sus cualidades y que al construirse refuerza sus rasgos de exclusividad, y otro paisaje de unidades unifamiliares repetitivas, producto de grandes operaciones unitarias de gestión pública.

En la relación que definen estas dos situaciones periféricas con el resto de la ciudad se instala el desarrollo de este trabajo.

Marco Teórico

Como contracara del proceso de sustitución y densificación en las áreas centrales y pericentrales, y en coincidencia con los procesos territoriales predominantes en las áreas metropolitanas a nivel internacional (Monclús, Dematteis, 1998), la tendencia a la revitalización y renovación del centro se combina con **procesos expansivos hacia la periferia** –urbana y en localidades próximas- que adquieren para el caso del AMSF-P diversas direcciones, modalidades y funciones dentro del sistema territorial.

En este sentido, la periferia en las ciudades que nos ocupan se asocia a aquellas áreas localizadas lejos de la centralidad y que, consecuentemente, presentan atributos propios: mixtura de usos residenciales con otros no compatibles, baja densidad edilicia, ausencia de carga histórico-simbólica, oferta deficiente de bienes y servicios, suelo desvalorizado en el mercado inmobiliario y, a la vez, una fuerte tensión a competir por el mismo.

Si bien esta aseveración no es discutible, a los fines de explicar procesos y condiciones inherentes a la extensión de la periferia residencial en las ciudades del AMSF-P el concepto debe ampliarse y reformularse en función de una multiplicidad de situaciones disímiles entre sí. Tomando en consideración la confluencia parcial de determinados rasgos (distancia física del centro, dependencia funcional, obstáculos físicos, usos no conformes, precariedad, informalidad en el asentamiento y tenencia de la tierra, procesos generadores) estas áreas pueden ser clasificadas en **interfase campo-ciudad, interfase natural-artificial, periferia intersticial o interior y periferia satélite**.

Metodología

La metodología de esta instancia particular se apoya en resultados de indagaciones realizadas en Rosario, Santa Fe y Paraná sobre los usos del suelo⁷ desarrolladas sobre la base de imágenes satelitales secuenciadas temporalmente para presentar una serie de cuadros comparativos que muestran cuali-cuantitativamente la ciudad que se extiende más allá de los núcleos originales.

Se ha trabajado con “muestras” para el abordaje de transformaciones recientes que se presentan. Las fuentes de esas informaciones han sido extraídas de publicidades en medios gráficos o provistos por empresas inmobiliarias.

Desarrollo

La(s) periferia(s)

Queda definida, entonces, el área sobre el cual se indagará. En la misma, se han reconocido sectores diferenciables en función de condiciones particulares de las mismas evidenciadas en sus características de emplazamiento (en la ciudad central o fuera de ella), su relación con los grandes elementos naturales del paisaje, el tipo de gestión de las conforma en tanto sean acciones individuales o gestiones unitarias tanto públicas como privadas y el mercado objetivo al que apuntan.

Estas modalidades adquieren especificidad a través de la indagación de: el modo en que se distribuyen en el territorio, el consumo de suelo que representan, las características de los sitios de implantación y de los fragmentos urbanos resultantes, manteniendo el establecimiento de parámetros comparativos tanto entre los casos como de una década a otra como cuestión transversal a todo el desarrollo.

Interfase campo-ciudad: acciones individuales y gestiones unitarias formales en la ciudad central.

Periferia urbana por extensión de la ciudad “interior” (Caballero, Soijet, 1998) refiere al solapamiento urbano-rural y evidencia un grado de indefinición lo suficientemente alto para remitir usualmente a la noción de “territorios de borde”, que se van

⁷ MARTINEZ DE SAN VICENTE, Isabel; TAMBURRINI, M. Cristina.; SOIJET, Mirta; Colaboradores: CICCHINI, A. M.; BAGLIONE, G.; MILESI, P. Auxiliares de investigación: estudiantes LEVIT, G.; BAUDINO, N.; URIARTE, Y.; SANTIAGO, J. “Observatorio de transformaciones territoriales en Áreas Metropolitanas: estudio comparativo de los casos de Rosario y Santa Fe en las últimas décadas” Presentado en “VIII Bienal Coloquio de Transformaciones Territoriales”. Comité Académico de Desarrollo Regional - AUGM, Buenos Aires, Agosto de 2010.

conquistando con el avance paulatino de una urbanización incompleta hacia las zonas más consolidadas del área pericentral.

El crecimiento se da, en continuidad con el tejido consolidado en áreas cercanas a los corredores urbano-territoriales, con predominio del uso residencial y a partir de acciones individuales de agregados edilicios en loteos (a veces formales y otras no) adquiridos en el mercado.

En Santa Fe, esta descripción se ajusta a la situación reconocible en el área norte de la ciudad, donde –por el proceso típico de expansión centro-periferia y tensionados por las condiciones naturales poco aptas en otros sectores, se concentran los procesos de desborde del casco urbano tradicional, que definen nuevas áreas de urbanización en la medida que la ciudad va consolidando su tejido. Las fuertes carencias en materia de infraestructura, servicios, equipamientos y espacios públicos definen los patrones de precariedad característicos de estos sectores, a lo que se adiciona una gran heterogeneidad de usos del suelo.

En Paraná, el crecimiento en mancha de aceite se ha dado en la zona sur y al este del ejido, alentado por la accesibilidad a Oro Verde y San Benito respectivamente y constituyen una oportunidad de acceso a vivienda individual para los sectores medios, sobre todo jóvenes.

Interfase natural-artificial: periferia de borde calificado: gestiones unitarias, actuaciones formales y privadas

Se trata de áreas que si bien, en muchos casos, presentan situaciones de riesgo atenuadas por obras previamente realizadas (defensas, rellenamientos, etc) cuentan con la fortaleza -real o potencial- de constituir bordes costeros con calidades paisajístico-ambientales que, explotados de manera sostenible en el tiempo, contribuyen a valorizar y reforzar la identidad ribereña de ambas ciudades. Una característica importante es la presencia de grandes estructuras productivas en desuso, actuales focos de refuncionalización.

Esta situación se refleja en Paraná cuyo borde fluvial constituye el área receptora de la mayor cantidad de proyectos de barrios cerrados con equipamientos (caletas, playas, etc.) orientados a propiciar y explotar el contacto de la ciudad con el río.

Por otra parte, determinados fragmentos del borde Este sobre la laguna Setúbal y el riacho Santa Fe reúnen ciertas condiciones favorables para su explotación y son, en efecto, destinatarios de proyectos aún sin posibilidades de concreción.

Periferia intersticial o interior y rodeada de tejido consolidado: gestión individual acciones informales (y gestiones en favor de formalizar por el riesgo que conllevan.

Se trata del reconocimiento de condiciones de pobreza estructural enquistado en área de la denominada “ciudad interior” acompañado del deterioro de los espacios públicos y presencia de focos de degradación y fragmentación urbanas.

Usualmente han surgido apoyadas por su cercanía a algún elemento lineal que funcionaba como un límite periférico, manifestándose por lo general con una “morfología de corredor” (KAPSTEIN LÓPEZ, 2010) tal como ocurre en terrenos de las ex vías de ferrocarril en Santa Fe y en las márgenes de los arroyos que surcan la planta urbana en la ciudad de Paraná.

En Santa Fe, también el borde Oeste sobre el río Salado se ajusta a esta categoría puesto que se ha caracterizado históricamente por su precariedad, agravada en sus condiciones de vulnerabilidad ambiental y social, y de informalidad en el asentamiento y en la tenencia de la tierra, aspectos que se intentan revertir progresivamente con acciones municipales.

Cabe aclarar que si bien ambas situaciones se dan en relación a grandes componentes naturales (los arroyos en Paraná y el Río Salado en Santa Fe), en estas áreas sus condiciones se vinculan más al riesgo que al disfrute, situación que facilitó la apropiación de estos sectores por fuera del mercado de tierras.

Periferia satélite: en el territorio metropolitano (por fuera de las ciudades centrales). Gestiones unitarias formales, tanto públicas como privadas.

Se vincula a usos cuya extensión trasciende los límites del ejido municipal para llegar a núcleos aglomerados menores, a través de operaciones sobre las que incide fuertemente tanto el factor distancia como su carácter monofuncional –casi exclusivamente residencial-. En estas situaciones resulta decisiva la extensión o mejora de la infraestructura de conectividad/movilidad para los desplazamientos diarios, conjuntamente con las demás la infraestructura de servicios.

Se trata en la mayoría de los casos de asentamientos-enclaves que producen y consumen en la ciudad central, pero residen en otro sitio por razones antagónicas: en unos casos la única posibilidad de acceso a una vivienda y, en otros la búsqueda de “seguridad” en condiciones habitacionales jerarquizadas por el paisaje, las áreas para el ocio, etc.

En la ciudad de Santa Fe esta tendencia adopta dos direcciones: una sobre la autopista Santa Fe-Rosario (por la cual una sucesión de barrios privados se instala en la periferia

norte de la vecina localidad de Santo Tomé, con residentes de Santa Fe), y a lo largo del albardón costero –tanto en la parte santafecina como en Rincón y Arroyo Leyes- a través de un proceso sostenido de loteamiento, que refuerza su configuración preexistente en forma de peine con eje en la RP 1.

En Paraná, las tensiones se dan, en el primer caso señalado, hacia Oro Verde, San Benito y Colonia Avellaneda, constituyendo este último el caso más notorio tanto por su envergadura como por las gestiones involucradas.

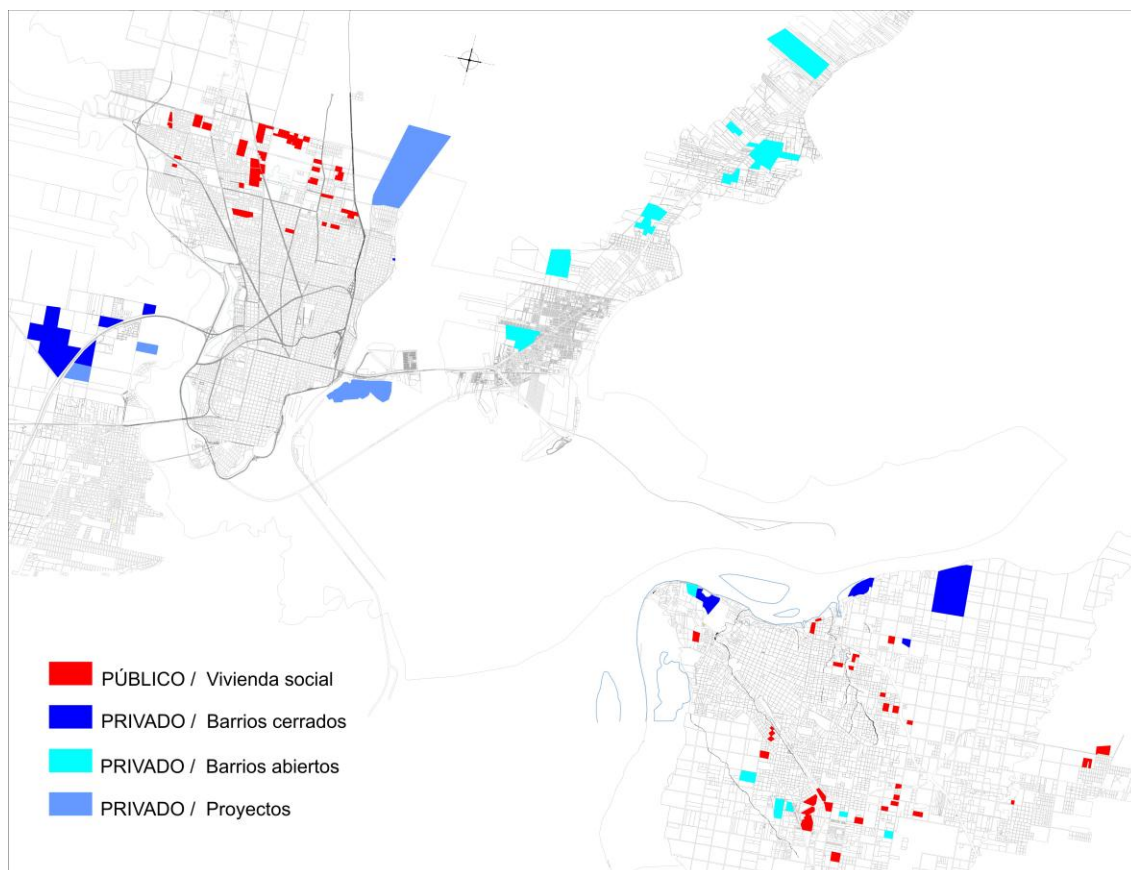
Barrios privados y viviendas de gestión pública

De las situaciones enunciadas, son objeto primordial de comprensión y análisis en el presente trabajo, las que responden a operaciones de “consumo de suelo urbano” localizadas tanto en la ciudad central como en el territorio metropolitano: barrios privados y viviendas de gestión pública.

La resultante, en ambos casos, es la extensión del tejido residencial con patrones de baja densidad edilicia, que progresivamente consumen suelo periférico –muchas veces productivo-, requiriendo una extensión antieconómica de las redes de servicios y sobrecargando ciertas vías de comunicación. Marcan la tendencia sostenida al desplazamiento de la vivienda permanente hacia las afueras de la ciudad (tanto hacia los límites jurisdiccionales como por fuera de éstos), aumentando el tránsito urbano en corredores de otro carácter y escala.

Más específicamente, es posible identificar dos modalidades que, con particularidades, se verifican en ambos casos de estudio y marcan la extensión de la mancha urbanizada y el consumo de suelo bajo características diferenciadas. Se trata, por un lado, de aquellas que conjugan la paradoja de ser ámbitos con escasa calidad habitativa “local” pero buen alcance a los mercados de trabajo y servicios, como resultados de una gestión pública planificada, y, por otro lado, las que involucran sectores de muy buena calidad habitativa sobre los que operan gestiones privadas vinculadas a la explotación de los calificados ambientes ribereños.

Santa Fe-Paraná



Santa Fe-Paraná: recorte del área de estudio e intervenciones en la última década.
Elaboración propia.

El norte de la ciudad de Santa Fe ha verificado fundamentalmente el crecimiento del uso residencial a partir de la incorporación de vivienda de gestión pública (2500 unidades habitacionales y casi 100 hectáreas) en los Planes Federales⁸ de los últimos ocho años, con tipologías de vivienda individual y baja densidad. Si bien la dotación de equipamiento y la provisión de servicios en esta área comienzan a representar uno de los actuales focos de inversión pública, la ausencia de espacios de uso público y las condiciones antes señaladas persisten como los rasgos definitorios de los patrones de precariedad urbana pre-existentes en esta zona de la ciudad.

Por su parte, sobre el Eje Aristóbulo del Valle se detectan dinámicas diferenciadas vinculadas a la habilitación de nuevas urbanizaciones y loteos en relación a las reales demandas, una situación característica de los desbordes en áreas metropolitanas. Las

⁸ Plan de Viviendas lanzado en 2004 por el entonces presidente Kirchner. Por medio de la firma de un convenio marco entre la Nación y las provincias, apunta a reducir fuertemente el déficit habitacional que afecta a una importante franja de la población, fortalecer la reactivación económica y contribuir a bajar los elevados índices de desempleo. La financiación proviene en parte de un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

condiciones territoriales de producción fruti-hortícola rentables para esa actividad en esta zona, determinan todavía alguna resistencia para que la tierra no ingrese al mercado de suelo urbano, generando que comiencen a extenderse núcleos menores ya constituidos.

El Distrito Monte Vera es un caso de esta naturaleza, que experimenta un acelerado proceso de urbanización en áreas urbanas y suburbanas (años 2006-2010), y que se caracteriza además, por ofrecer calidad ambiental y cercanía a bordes fluviales, con cierta tendencia a constituirse en núcleo especializado por estas fortalezas. En esta jurisdicción, Ángel Gallardo concentra otras ofertas de espacios recreativos y educativos especializados (vinculados a la salud física y mental), actividades que por su cercanía al núcleo central encuentran un natural espacio de desarrollo. En esta localidad se destaca el loteo *Las Moras*, compuesto por 250 lotes de 680 m² con servicios y equipamiento común (Paseo de compras, club de campo, etc.). En el año 2010 tuvo un acelerado impulso en su ocupación, encontrándose gran cantidad de obras en ejecución. Las dinámicas territoriales recientes generaron normativa sobre usos emergentes en muchas ciudades interiores. En el caso del ejido de la ciudad de Santo Tomé éstas habilitaron la creación de clubes de campo (1987) y de barrios cerrados (2003), y también facilitaron determinados procesos de consolidación en períodos muy posteriores a su formulación (ej. la radicación masiva de industrias en RN19 en el período 2000-2010, ya definida por el Plan Director en 1979, pero que aceleró su localización a partir del año 2008 con la transformación del Eje en autovía –actualmente en construcción).

En los últimos diez años, saliendo de los vaivenes económicos planteados por el *corralito* financiero que afectó a la economía argentina a finales del 2001, el área ha recibido inversiones que renovaron la atención sobre estos territorios expansivos. Aparecen aquí: “La Tatenguita II-Pilar del Tate”, 2006 (35has); “Barrio Exclusivo Dos Lagunas”, 2006 (28has., 137 lotes); Megaproyecto “Country Club Aires del Llano”, 2007 (174has.), organizado en seis barrios (urbanizados al 2010: “Las Brisas”, “El Amanecer”, “Los Boulevares” y “La Serena”); “Las Almenas Barrio Privado”, 2009 (109 lotes); “Altos de la Ribera Country Club”, 2009 (22has., 139 lotes), que se suman a los preexistentes. En general se trata de urbanizaciones privadas, con un mercado residencial que se proyecta como el de mejor poder adquisitivo promedio de la región, disponiendo desde seguridad y vigilancia, hasta redes de servicios propios que incluyen

gas natural, electricidad subterránea, agua, iluminación pública en todo el predio, y una amplia y variada oferta de *amenities*.

La operación del área portuaria santafecina (en proceso de reconversión a usos urbanos⁹ de servicios desde 2000): supermercado, shopping, hotelería, usos comerciales con requerimiento de grandes superficies, etc.) ha definido esta área como de atracción a la vez que la nueva localización podrá tensionar la centralidad hacia el área de islas.

Tampoco puede omitirse, como síntoma de tensión inmobiliaria hacia las áreas costeras e insulares contiguas al área central el proyecto residencial presentado en 2007 para la isla Sirgadero denominado Ribera Este.

En la denominada *zona de la costa* que comprende localidades como Colastiné Norte y San José del Rincón, consolidadas a partir de la acelerada urbanización y ejecución de viviendas finisemanales y permanentes, los loteos se conformaron por el pasaje de tierra rural a urbana y se realizaron sin una planificación general, sin la evaluación del impacto ambiental, sin exigir el completamiento de servicios e infraestructuras, ni la continuidad de calles internas o la posibilidad de estructurar alternativas para el tránsito sobre el Eje RP1, hoy colapsado.¹⁰ Actualmente este mismo proceso se repite en un área más distante del centro, en la localidad de Arroyo Leyes, donde se destaca particularmente el loteo *Jardines de la Costa* (2009), de 62 hectáreas, compuesto por 550 lotes de 600 a 1400 m² de superficie. Y de menor envergadura, los desarrollos inmobiliarios de *Fincas del Rincón* (248 lotes), *Portal del Leyes* (130), *Estancia el Ombú* (160), *Don Carmelo* (85), *Los Álamos I y II* (120), *Tierra Alta* (41), *Lagos del Leyes* (140 Ha., 450 lotes), *Lomas de San José* (18 Ha., 101 lotes) entre otros más. Los loteos realizados en los últimos años presentan una alta dinámica inmobiliaria¹¹ en varios casos con todas las parcelas vendidas, pero con diferentes grados de ocupación efectiva.¹²

⁹ 2003 ordenanzas municipalidad de creación del distrito puerto, 2002-2008 proyecto Converte-Demarco-Oliver-Angelomé.

¹⁰ La obra de ampliación de esta ruta se encuentra paralizada desde el año 2008 por la revisión del proyecto ejecutivo y conflictos con la empresa contratista. Actualmente cuenta con 3 carriles sólo hasta el ingreso principal a Rincón, dos con dirección hacia Santa Fe y uno hacia San José del Rincón.

¹¹ Es destacable en cuanto a datos cuantitativos que, según censo 2001, Arroyo Leyes contaba con 2241 habitantes y 592 viviendas (entre viviendas A y B, ranchos y casillas), y la ocupación efectiva de un solo loteo, como por ejemplo “Jardines de la costa”, posibilitaría prácticamente duplicar la cantidad de viviendas en dicha localidad.

¹² Fuente: Datos proporcionados por las Inmobiliarias Orcu y Bernardi.

En la ciudad de Paraná las orientaciones expansivas han consolidado las tensiones que se establecen hacia pequeñas ciudades del aglomerado (en las que se desarrollan actividades complementarias a la ciudad central), por densificación de los parcelamientos existentes y habilitación de nuevos.

Algunas ya se habían manifestado con anterioridad como el crecimiento en *mancha de aceite* en la zona sur del ejido, alentado por la accesibilidad a la localidad de Oro Verde y esta localidad misma. El crecimiento de las actividades universitarias, tanto de la Universidad Nacional de Entre Ríos como de la Universidad Autónoma de Entre Ríos, han incrementado la inversión inmobiliaria orientada a la demanda estudiantil, pero los loteos –en un extremo opuesto–, también han atraído la atención de sectores medios paranaenses (en particular de parejas jóvenes), alejándose de la ciudad central donde es más difícil el acceso a una vivienda propia.

Los planes de vivienda construida mediante la acción del Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda. Provincia de Entre Ríos (IAPV), brindan una pauta para estudiar la dinámica territorial en relación a las políticas públicas de vivienda. En este sentido, para el Departamento Paraná en el período 2001-2008 se ejecutaron 2067 viviendas¹³, entre las cuales en el año 2007 (el de mayor cantidad de obra), el municipio paranaense sólo recibió 49 viviendas equivalentes a 2165 m2 construidos.

El caso más notorio es el de Colonia Avellaneda. Si bien este asentamiento venía desarrollando cierto desborde de Paraná en sus loteos, la decisión estatal de instalar viviendas del IAPV (con 600 habilitadas y otras en construcción en el año 2010) a las que habrá que adicionarle equipamientos e infraestructura de servicios, la posiciona con el mayor crecimiento en este período. No resulta fácil aventurar el motivo de la decisión de esta localización, como asimismo de la ausencia de planes federales, pero pueden suponerse en parte, vinculadas a desavenencias de tipo político entre municipios, provincia y nación, pero también a la inaccesibilidad a las tierras urbanizables en Paraná: sea por su costo como por las dificultades de gestión que conlleva la habilitación de áreas para la urbanización.

Por otra parte, el mejorado de los accesos a San Benito facilitó asentamientos espontáneos, definiendo un área degradada por el ingreso desde la Ruta 18.

¹³ Tablas elaboradas por la Dirección de Estadísticas y Censos, en base a datos proporcionados por el IAPV de la Provincia. Se extrae que en el año 2001 se construyeron 318 viviendas en el Departamento Paraná; en 2002, 142; en 2003, 223; en 2004, 231; en 2005, 198; en 2006, 309; en 2007, 508; en 2008, 138 unidades.

Además, se urbanizan territorios que otrora implicaron vallas a la expansión urbana: los terrenos de la Cementera –en la costa noroeste- adquiridos en 1996 por la Municipalidad y los del Ejército Argentino –en el suroeste- en trámite de conversión a condición de urbanizables mediante una operación público-privada.

Como en Santa Fe, se polarizan también aquí las tendencias: hacia el este de Paraná se repite la aparición de barrios cerrados relacionados con actividades náuticas o ribereñas; *Amarras del Sol* en terrenos donde estaba la playa pública de Los Arenales, además de *Santa Cándida*, *Puerto Urquiza* y *Puerto Barrancas* que suman 300 hectáreas de nueva urbanización. El esquema vial reconoce la jerarquización del acceso norte en proceso de conversión en autovía como continuidad de la Ruta Nac. N° 168, inversiones que han disparado el “*sprawl*” urbano en las áreas interiores y la localización de grandes usos parcelarios (salones de fiesta, locales de concesionarias de autos y camiones, etc.).

Por fuera de la ciudad central, se reconoce también la consolidación de Villa Urquiza, como área de desborde finisemanal del área. No hay, en cambio, instalaciones de vivienda permanente en la costa y fuera del ejido de Paraná, posiblemente dificultados por las condiciones del medio natural, que a su vez complejizan la accesibilidad.

Cómputo y caracterización de suelo incorporado al mercado inmobiliario

Gran Paraná

- los barrios cerrados se localizan dentro del ejido de la ciudad central
 - el área más significativa de vivienda social se localiza fuera del ejido (Colonia Avellaneda)
1. Superficie de vivienda pública antes del 2000: 227 ha
 2. Superficie de vivienda pública después del 2000: 162 ha
 3. Superficie de barrios privados cerrados antes del 2000: 42 ha
 4. Superficie de barrios privados cerrados después del 2000: 245 ha
 5. Superficie de barrios abiertos después del 2000: 68 ha

Gran Santa Fe

- los barrios cerrados están por fuera del ejido de la ciudad central (Recreo y Arroyo Leyes)
 - la vivienda social se localiza dentro del ejido
1. Superficie de vivienda pública antes del 2000: 118 has.
 2. Superficie de vivienda pública después del 2000: 531 has.
 3. Superficie de barrios privados cerrados antes del 2000: 357 ha
 4. Superficie de barrios privados cerrados después del 2000: 526 has.
 5. Superficie de barrios abiertos después del 2000: 1206 has.
 6. Superficie de barrios privados abiertos y cerrados en proyecto (Playa Norte, Ribera Este, Altos de la Ribera, Pilar) : 518 ha

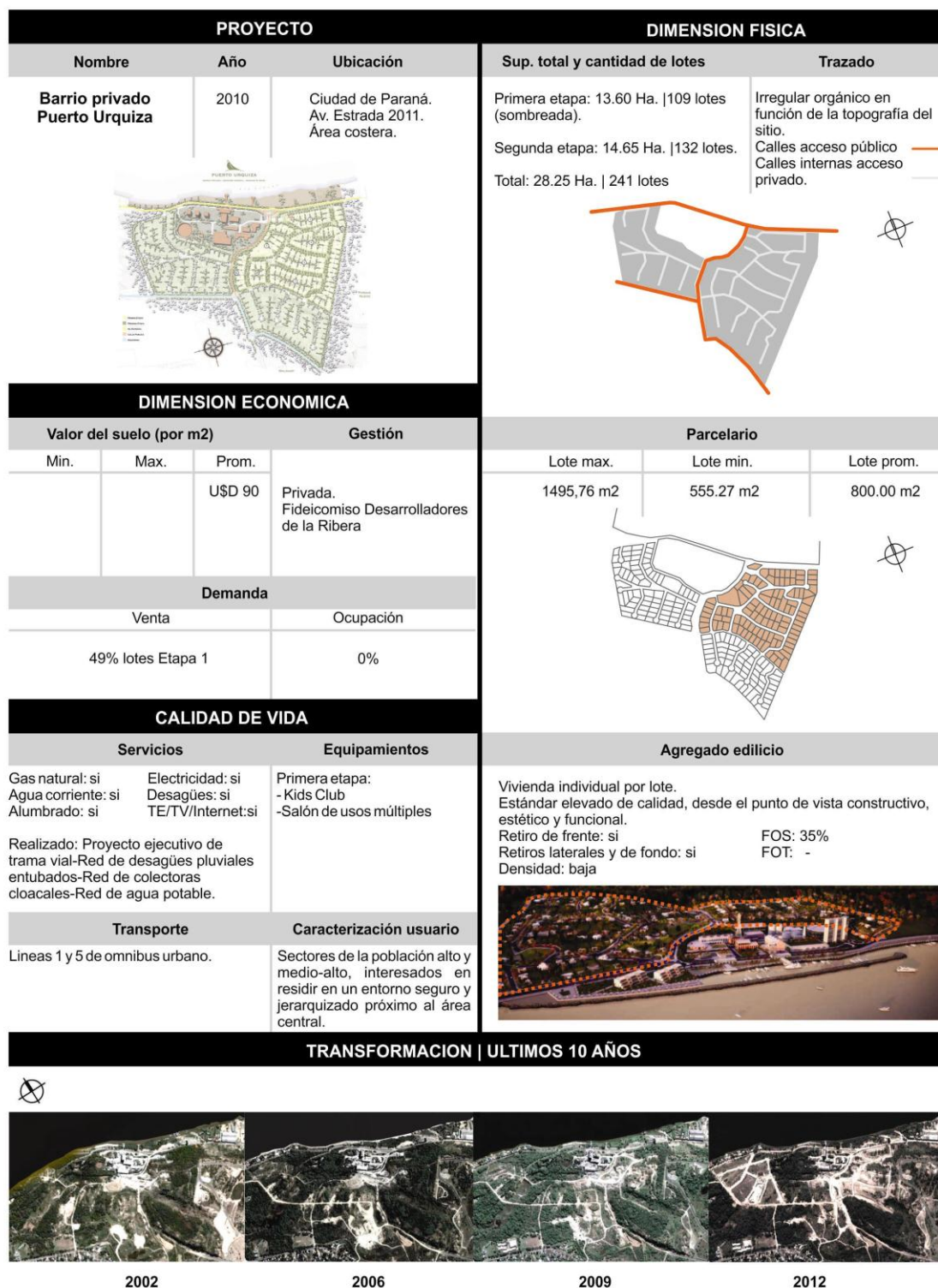
Superficie DE LOS USOS INCORPORADOS AL ÁREA DE ESTUDIO: 3156 ha (Santa Fe + Paraná). Considerando esa superficie como “total”:

- El 41,6% de la superficie ocupada por vivienda social de Paraná es posterior al 2000.
- El 58,4% de la ocupada por vivienda social de Santa Fe es posterior al 2000.
- El 88,5% de ocupada por los barrios privados de Paraná son posteriores al 2000.
- Casi el 60% de la superficie ocupada por los barrios privados de Santa Fe son posteriores al 2000.
- Considerando ambas ciudades superficie ocupada por la vivienda social creció en un 66%
- Considerando ambas ciudades superficie ocupada por los barrios privados cerrados creció en un 193,20%, considerando los abiertos el crecimiento asciende a un 512% y contando los proyectos estaríamos en el 642%.
- La vivienda pública representa casi el 33% de toda el área de estudio.

Dinámicas, “composición” y características de los nuevos sectores

PROYECTO			DIMENSION FISICA		
Nombre	Año	Ubicación	Sup. total y cantidad de lotes	Trazado	
Programa federal plurianual de construcción de viviendas	2009	Localidad Colonia Avellaneda Departamento Paraná Provincia Entre Ríos	17,6 ha. / 26 manzanas / 1200 lotes Densidad: baja / un nivel	Regular	
				Dimensiones de manzanas: Máx. Min. 140m. x 70m. 80m. x 50m. 32 lotes 18 lotes	
DIMENSION ECONOMICA					
Valor del suelo (por m2)		Gestión	Tejido	Parcelario	
Min.	Max.	Prom.		 Lote max. 9,5m. x 25m / 237.5 m2 -Agregado edificio Vivienda individual por lote 23% lleno - 77% vacío -Retiros de fondo Sí -Fondo de manzana Sí	
		Pública IAPV (Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda, Pcia. de Entre Ríos) Licitación de obra y terreno			
CALIDAD DE VIDA					
Servicios		Equipamientos			
- Proyecto ejecutivo de trama vial (mejorado) - Red de desagües pluviales entubados y entubamiento de un arroyo - Red de colectores cloacales - Red de distribución de agua potable - Energía eléctrica		- Nueva Escuela Primaria -Nuevo Jardín materno-infantil (IAPV sólo se encarga de licitar los equipamientos que se hacen con fondos provinciales)			
Caracterización usuario		Transporte			
requisitos para acceder a la vivienda - ser mayor de 21 años y constituir un grupo familiar - ningún integrante de la flia. puede ser titular de un inmueble o bien mueble del valor de la vivienda - poseer ingresos formales siendo el mínimo equivalente al monto en que la incidencia de la cuota sea del 20% y el máximo del 7,5%. - residir en la localidad o área de influencia con una antigüedad mínima de 2 años		- Tren de pasajeros - Línea 22 de omnibus urbano			
TRANSFORMACION ULTIMOS 10 AÑOS					
					
2002	2006	2009	2011		

Gran Paraná, localidad Colonia Avellaneda: intervención de vivienda social del Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda de Entre Ríos. 2009. Elaboración propia.



Paraná: Barrio Privado Puerto Urquiza en terrenos de la exFábrica Argentina de Cemento Pórtland. 2010. Elaboración propia.

Resultados Síntesis/conclusiones

La configuración territorial del Área Metropolitana Santa Fe – Paraná es el resultado de un proceso que registra caracterizaciones que responden a **“hipótesis tradicionales de configuración urbana”**: la condición de diferenciación centro-periferia, la existencia de fragmentos segregados (que excede la cuestión de la localización para aludir a la presencia o ausencia de condiciones y beneficios de la urbanidad), la heterogeneidad tipo-morfológica, la alta incidencia de las infraestructuras económicas y la ilusión de extensión ilimitada que otorga la cuadrícula indiferenciada.

Aparecen, vinculadas a los procesos recientes, **“nuevas hipótesis de configuración urbana”** que incluyen procesos de privatización del espacio urbano, **de** reconversión de grandes usos parcelarios obsoletos, nuevas modalidades de expansión suburbana y las tendencias opuestas a ganar espacio público y a generar enclaves.

Puede señalarse que las transformaciones espaciales actuales en el **AMSF_P** a las que nos referimos en particular en este trabajo, están operando cambios en los modos de ocupación del suelo para el uso residencial que repercuten en el consumo del suelo y en la calidad de vida de la población.

Los análisis realizados muestran el surgimiento de nuevos rasgos que tienen que ver con la conformación de enclaves/clusters relativamente autónomos, las limitaciones de los planes y normativas para abordarlos, el debilitamiento de las condiciones de sustentabilidad, las pérdidas de calidad de los espacios públicos y debilitamiento de la centralidad y la complejización de la periferia, entre otros. En nuestra “muestra” las transformaciones evidencian una situación singular y paradójica en la que, al tiempo que se “expulsa” a numerosas familias hacia localizaciones por fuera del núcleo central cada vez más distantes y segregadas en condiciones deficitarias, los sectores medios altos y altos consumen zonas costeras de alto valor natural y paisajístico.

Potencialidades/posibilidades de la actuación urbanística integral frente a este panorama.

En las últimas décadas la teoría urbanística ha dado un giro al reconocer que la periferia, debe ser el lugar donde se debe construir (y reconstruir) la ciudad actual. Las grandes áreas vacías, los intersticios entre tejidos consolidados, la capacidad de transformación del espacio construido, los usos obsoletos o desplazados hacia la periferia dispersa, la

identificación de una lógica propia y de una diversidad espacial, se han convertido en las oportunidades para repensar y transformar este territorio.

Por lo que hoy en día la periferia se ha transformado en una especie de laboratorio de la planificación pública y privada, donde se van ensayando diferentes formas de intervención.

En tal sentido, enfrentar este desafío implica entre otras cuestiones:

- el desarrollo de acciones de reorganización urbana con el incremento de la conectividad, accesibilidad o atravesabilidad territorial para facilitar otros procesos, tales como la complejización funcional, la renovación y refuncionalización urbana, el incremento de espacio público, el mejoramiento de la eficacia en el uso de la oferta de servicios de red, etc.
- el desarrollo de procesos participativos de cambio urbano
- la capitalización social del diferencial de renta.
- el aumento de la calidad de infraestructura, equipamientos y servicios, etc.
- la mitigación de problemáticas ambientales;
- la diversificación de las cualidades de centralidad

Así como también el diseño de formas de gestión, y la generación de acuerdos genéricos entre intereses privados y conveniencias públicas.

Referencias bibliográficas

CASADO GALVÁN, I.: *Apuntes para la delimitación y estudio del centro urbano*, en Contribuciones a las Ciencias Sociales, enero 2010, www.eumed.net/rev/cccss/07/icg.htm

ARTEAGA ARREDONDO, Isabel Cristina, "De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales". En: Colombia Bitácora Urbano Territorial ISSN: 0124-7913 ed: Universidad Nacional De Colombia Facultad De Artes v.9 fasc.1 p.98 - 111, 2005

CABALLERO, A. y SOIJET, M. Paraná: "Propuesta para su Interpretación y Transformación". En Revista Polis Año 1 N° 2. Revista de la FADU. Centro de Publicaciones, UNL. Pag. 36 a 45, octubre de 1998.

RUDOLFO, María Beatriz, "Políticas habitacionales en Argentina: Estrategias y Desafíos", 2006.

Disponible en: www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/rodolfo_viv_social.pdf

MONCLUS, F.J. (1998): "Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas", en Monclús, F.J., J. (Ed.), La ciudad dispersa. Barcelona: *Centre de Cultura Contemporània de Barcelona*.

DEMATTEIS, Giuseppe (1998): "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas", en Monclús, F. J. (Ed.): La ciudad dispersa. Barcelona, *Centre de Cultura Contemporània*.

KAPSTEIN LÓPEZ, Paula (2010): Vulnerabilidad y periferia interior, Cuaderno de Investigación Urbanística nº 71, Madrid, julio- agosto.

LLOP TORNÉ, Josep M. (1999): Ciudades intermedias y urbanización mundial. Edita: Ajuntament de Lleida, UNESCO, UIA, Ministerio de Asuntos Exteriores, Lleida.

BOLAY, Jean Claude y A. RABINOVICH (2004): “Ciudades intermedias: ¿una nueva oportunidad para un desarrollo regional coherente en América Latina?” en *Globalización e intermediación urbana en América Latina* (edit. por H. Dilla), FLACSO, Santo Domingo.

LOPEZ LEVI, L. y RODRIGUEZ CHUMILLAS, I. (2004): *Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid*. Editores [Universitat Politècnica de Catalunya](http://www.upc.edu): Departament de Composició Arquitectònica. *Perspectives urbanas-Urban Perspectives*, ISSN: 1695-534X, N°5, p. 21-32. Disponible en Web: <http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/588/2/art05-2.pdf>

MANTOVANI, Graciela Verónica. *Los procesos expansivos de la urbanización en Santa Fe. Los casos singulares de las expansiones interior y fluvial y sus proyectos particulares (1967-1980)*. Dirección: Dra. Arq. Isabel Martínez de San Vicente. Tesis de Magister en Gestión Urbana. Santa Fe, 2011.

PULIDO, Nubis (2001): “Emergencia de ciudades intermedias, rasgo más resaltante de la urbanización venezolana actual. Procedimiento metodológico para su identificación” *VIII Encuentro de Geógrafos de América Latina* (Santiago de Chile).

PULIDO, Nubis (2004): “Globalización y surgimiento de ciudades ‘intermedias’ en América Latina y en Venezuela” en *Revista Geográfica Venezolana*, Vol. 45, N° 1.

SOIJET, M, MANTOVANI, G. “Procesos de transformación en el área metropolitana Santa Fe-Paraná. Modalidades dominantes en el período 2000-2010”. *Revista Polis* N° 13. Santa Fe. 2012

Artículos periodísticos

Boom inmobiliario: en la ciudad construyen 34 nuevos edificios. Diario El Litoral Online, Santa Fe, Octubre de 2010.

Disponible en: http://www.ellitoral.com/index.php/id_um/57542-boom-inmobiliario-en-la-ciudad-construyen-34-nuevos-edificios

Paraná suma unos 70 nuevos edificios. Diario Uno, Entre Ríos, Octubre de 2010.

Disponible en: <http://www.unoentrierios.com.ar/contenidos/2010/10/15/En-menos-de-dos-anos-Parana-suma-unos-70-nuevos-edificios-0002.html>

Datos Estadísticos, obtenidos en el Portal de la Provincia de Santa Fe. Disponible en Web: www.santafe.gov.ar.

Estadísticas de permisos de edificación. Municipalidad de Paraná - Dirección de Fiscalización y construcción urbana de Panana, 2010.

Permisos otorgados para construcción 2000-2009. Dirección de estadísticas y Censos de la Provincia de Entre Ríos. *Series Permanentes*, 2010, p.63-75.

Permisos otorgados para construcción 1998-2003. Dirección de estadísticas y Censos de la Provincia de Entre Ríos. *Series Permanentes*, 2004, p.28-40.

Sitio web de la Municipalidad de Paraná. Noticia: “La moratoria incorporó 200 mil m2 de mejoras no declarados”. 3/11/2010. Disponible en Web:

<http://www.parana.gov.ar/index2.php?cont=ampliarNoticia&aux=6517>