

## CARATULA

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

**Título:**

**Territorios metropolitanos en el comienzo del siglo XXI. Dinámicas de transformación.** Interpretaciones comparativas en los casos de Rosario y Santa Fe.

**Autores:**

MARTÍNEZ DE SAN VICENTE Isabel; SOIJET Mirta; TAMBURRINI María Cristina; CICCHINI Ana; BAGLIONE Graciela; MANTOVANI Graciela  
Auxiliares: BAUDINO, Nicolás; MORALES, Nadia.

**Institución:**

CURDIUR. Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales.  
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. U. N. R. Rosario.

Mesa Temática 1: Ordenamiento Territorial y Gestión Urbana.

Mail: [isabelmartinezdesanvicente@gmail.com](mailto:isabelmartinezdesanvicente@gmail.com) / [mirsoi@hotmail.com](mailto:mirsoi@hotmail.com) / [mcrtam@hotmail.com](mailto:mcrtam@hotmail.com)

## **RESUMEN**

El presente trabajo se origina en el estudio comparativo de los procesos de transformación en los usos y modalidades de ocupación del suelo en las Área Metropolitanas de Rosario y Santa Fe. Los anteriores avances, comparaban cuantitativamente los usos del suelo en ambos territorios y los procesos de transformación según diferentes ejes temáticos.

Se propone poner en relación los rasgos -comunes o disímiles- de ambos territorios metropolitanos, identificando y caracterizando en la centralidad y en las expansiones, las formas y modalidades de ocupación del suelo en relación con los procesos de densificación, renovación y sustitución de las áreas centrales y pericentrales y en los procesos de suburbanización y expansión en la periferia, en el periodo 2001-2012.

Los avances cuantifican y territorializan las diferentes modalidades de ocupación en la centralidad y en la expansión (residencial privado, abierto, viviendas de gestión pública, asentamientos irregulares) en relación con el suelo urbanizado total de ambas áreas, a los efectos de establecer tendencias y potencialidades.

Se reconoce una fuerte tendencia a la sustitución edilicia y densificación de las áreas centrales y pericentrales, la renovación de áreas industriales-portuarias que generan nuevos patrones de urbanización e impactan en la renovación residencial y la oferta de equipamientos del entorno, con procesos de gentrificación. Los procesos de expansión suburbana residencial evidencian la localización de nuevas formas de urbanización de baja densidad en las modalidades de barrios cerrados y abiertos en suelo rural.

**Palabras clave:** Transformaciones territoriales / Áreas metropolitanas / Planos comparativos / centralidad y expansión suburbana.

## INTRODUCCION

El trabajo se origina en el estudio comparativo de los procesos de transformación en los usos y modalidades de ocupación del suelo en las Área Metropolitanas de Rosario y Santa Fe<sup>1</sup>. Los anteriores avances, comparaban cuantitativamente los usos del suelo en términos de consolidación del área urbanizada en ambos territorios<sup>2</sup> y los procesos de transformación según diferentes ejes temáticos<sup>3</sup>. En esta ponencia se propone particularizar sobre la interpretación y el comportamiento de los *procesos de sustitución y renovación en las áreas centrales y pericentrales y en la expansión de las nuevas áreas residenciales periféricas*.

El objetivo general es caracterizar el territorio metropolitano contemporáneo, identificando las transformaciones y tendencias cuya interpretación posibilite contribuir en la elaboración de políticas de ordenamiento territorial desde una mirada interjurisdiccional, es decir, un conocimiento puesto al servicio de una política territorial. En este sentido se propone identificar y caracterizar en la centralidad y en las expansiones, las formas y modalidades de ocupación del suelo en relación con los procesos de densificación, renovación y sustitución de las áreas centrales y pericentrales y en los procesos de suburbanización y expansión en la periferia, considerando el periodo 2001-2012.

## METODOLOGIA

La lectura comparada, ha permitido poner en relación los rasgos -comunes o disímiles- de ambos territorios metropolitanos. En esta etapa, se avanza en la construcción de comparaciones en los ejes temáticos: *sustitución y renovación en áreas centrales y expansión residencial periférica*-, tomando como base los usos del suelo relevados, actualizados y territorializados mediante el procesamiento en sistemas de información geográfico SIG. Se realizan además, otras lecturas interpretativas de las transformaciones, tomando como base las fotos satelitales históricas de Google Earth versión gratuita, que permiten establecer recortes temporales intermedios. Se incorporan aspectos del comportamiento del mercado inmobiliario que tienden a explicitar tendencias en los procesos de transformación.

---

<sup>1</sup> Proyecto de Investigación Transformaciones Metropolitanas. Estudio comparativo de los modelos de urbanización Área Metropolitana Rosario -Área metropolitana Santa Fe-Paraná. UNR 2009-2012 y Proyecto PI CAID 2009, SECyT. UNL 2009-2012.

<sup>2</sup> Martínez de San Vicente I, y Otros (2010) "Observatorio de transformaciones Territoriales en Áreas Metropolitanas: Estudio comparativo de los casos de Rosario y Santa Fe en las últimas décadas". VIII Bienal Transformaciones Territoriales. AUGM., Buenos Aires

<sup>3</sup> Martínez de San Vicente I; y Otros. (2011). "Procesos de transformación territorial. Estudio comparativo en las Áreas metropolitanas de Rosario y Santa Fe. Identificación de modalidades dominantes en el periodo 2000-2010"- IV Seminario Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local IPUR- U.N. del Nordeste *Resistencia 2011*.

Se han utilizado como fuentes de información: los Censos Nacionales de los años 1991, 2001 y 2010 (éste disponible por departamentos); el relevamiento in situ y a través de imágenes satelitales de los usos del suelo según categorías previamente definidas; las entrevistas a informantes calificados de organismos públicos<sup>4</sup> y privados; el relevamiento de archivos periodísticos en los temas específicos y en los valores inmobiliarios. Cartografía digitalizada y geo-referenciada e imágenes satelitales.

## **DESARROLLO**

### ***Procesos de Sustitución y renovación en las Áreas Centrales y Pericentrales:***

Los procesos de transformación registrados a partir de la sustitución y renovación edilicia en las áreas centrales y pericentrales, permiten interpretar las recientes tendencias de densificación en las áreas mencionadas, cambiando el paisaje tradicional y en algunos casos afectando la calidad del área y de los servicios de infraestructura que no acompañan a la acelerada construcción edilicia.

La ciudad de Santa Fe manifiesta una fuerte **tendencia a la sustitución edilicia** con impacto en la **densificación de las áreas centrales y pericentrales**, proceso conducido principalmente por la iniciativa privada a través de emprendimientos destinados al sector medio y medio-alto de la sociedad, son bloques de viviendas y edificios en altura, muchos de los cuales cuentan con “amenities” y se promocionan bajo la categoría de “alta gama”. En este sentido, resultan significativos los datos provenientes del sector inmobiliario en materia de actividad constructiva (de edificios de departamentos) en la ciudad de Santa Fe, fuerte indicador de este proceso sostenido que se manifiesta con notable fuerza a partir de 2006 y que continua hasta la actualidad<sup>5</sup>.

Esto da cuenta del papel predominante que la lógica privada, adquiere en la dinámica metropolitana, no solo como transformadora del centro sino también –como se tratará más adelante- como productora de periferia residencial jerarquizada. Ambos procesos consiguen dotar o consolidar en fragmentos urbanos precisos un conjunto de rasgos, vinculados esencialmente a sus resoluciones formales y localizaciones en el entramado espacial territorial, que resultan altamente valorados en función de los ideales de estilos de vida imperantes y propician –unos por distancia, otros por “encapsulamiento”- una

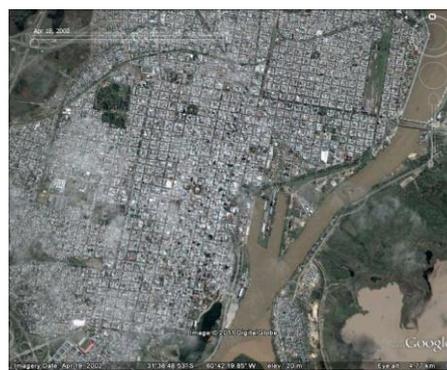
---

<sup>4</sup> Municipios, Comunas, DPVyU. Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. SPV, Servicio Público de la Vivienda, Rosario.

<sup>5</sup> Para octubre de 2010, Edificaciones Privadas de la Municipalidad de Santa Fe registra el ingreso de 34 solicitudes de permiso de construcción de edificios (en altura), la misma cantidad que en todo 2007 y siete más que el año pasado. Fuente: EL LITORAL.

clara apropiación diferencial del espacio urbano por parte de los distintos sectores sociales.

En esta orientación, la operación del área portuaria<sup>6</sup> santafecina (en proceso de reconversión a usos urbanos de servicios, orientados a segmentos: empresarial<sup>7</sup>-administrativo; de hotelería –incluyendo cadenas internacionales-, de recreación –restaurantes, casino, cines-; usos comerciales con requerimiento de grandes superficies –shopping, hipermercado, concesionarias automotrices-; complejos residenciales jerarquizados; y espacios deportivos –club de tenis, marinas-) ha definido un fragmento de atracción<sup>8</sup> altamente cualificado y especializado a la vez que la nueva localización podrá tensionar la centralidad hacia un área de islas no desarrollado hasta el momento. En el año 2011 fueron numerosas las noticias sobre inversiones de capitales locales, nacionales e internacionales, que generaron importantes eventos de lanzamiento (Hilton Garden Inn, Puerto Amarras Suites & Towers). A su vez, esta nueva localización podrá tensionar la centralidad hacia un área de islas no desarrollado hasta el momento, “saltando” el curso de agua en la dirección Este.



Área del puerto de Santa Fe. Imagen satelital Google Earth, 2002 y 2009. Además de las nuevas instalaciones del Puerto Ribera, se destaca la localización de grandes usos parcelarios comerciales sobre 27 de Febrero. Puede observarse, además de la cantidad de nuevos edificios en el centro, la ampliación del área de localización de los mismos y la ocupación nuevas zonas como el boulevard

En Rosario, la sustitución edilicia que caracteriza a las áreas centrales y pericentrales se aceleró visiblemente en la última década, alcanzando proporciones que sólo se habían

<sup>6</sup> En este sentido, resulta significativo su tratamiento desde la zonificación que, además de establecer el Distrito Ciudad-Puerto, rezonifica sus adyacencias definiendo en el borde norte del mismo el denominado Distrito R11, que alienta la localización del soluciones habitacionales de alta densidad y actividades compatibles, a los fines de dominar parte del *skyline* de este frente urbano de relevancia creciente. Documentos: “Mapa de modificaciones” y “Modificaciones propuestas” dentro de la propuesta de modificación al Reglamento de Zonificación vigente, año 2008.

<sup>7</sup> Edificio corporativo inteligente, que en enero 2010 anunció la inversión de 20 millones de dólares.

<sup>8</sup> En este sentido, resulta significativo su tratamiento desde la zonificación que, además de establecer el Distrito Ciudad-Puerto, rezonifica sus adyacencias definiendo en el borde norte del mismo el denominado Distrito R11, que alienta la localización del soluciones habitacionales de alta densidad y actividades compatibles, a los fines de dominar parte del *skyline* de este frente urbano de relevancia creciente. Documentos: “Mapa de modificaciones” y “Modificaciones propuestas” dentro de la propuesta de modificación al Reglamento de Zonificación vigente, año 2008.

registrado en la década de los 70, con la vigencia de políticas de desgravación impositiva.

Según la Dirección General de Obras Particulares de la Municipalidad, en la última década se emitieron 14.836 permisos de edificación, para construir sobre 6.073.000 metros cuadrados. Sin embargo, mientras el año 2001, como consecuencia de la fuerte recesión, solo se tramitaron 500 permisos para edificar sobre 190 mil metros cuadrados, a partir del 2002, se inicia un proceso sostenido de incremento de los permisos, probablemente impulsados por la pérdida de confianza en las instituciones bancarias y la devaluación. En ese año se solicitaron 1020 permisos que se materializaron en 205 mil metros cuadrados.

Otra cuestión de interés es que la inminencia de la aprobación de una nueva normativa de edificación que impone mayores restricciones a ese proceso de sustitución, aceleró sensiblemente el ritmo de las solicitudes de permisos de obra. En efecto, como puede verse en los gráficos que se adjuntan, el año 2008 registra el récord en cantidad de permisos y el año 2007 la mayor superficie –siempre dentro de las solicitudes–, con alrededor de un millón de metros cuadrados.

Cuadro 1: Permisos de edificación en la ciudad de Rosario según tipo de permiso.

Tipo de obra	Cantidad de permisos por año										Total			Total
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009		2010	2011	
Construcciones nuevas	640	620	392	803	601	930	1.038	1.180	1.148	909	<b>8.261</b>	835	814	<b>9.910</b>
Ampliaciones	736	646	400	1.384	1.028	1.477	1.863	1.901	1.968	1.811	<b>13.214</b>	1681	1587	<b>16.482</b>
Total	<b>1.376</b>	<b>1.266</b>	<b>792</b>	<b>2.187</b>	<b>1.629</b>	<b>2.407</b>	<b>2.901</b>	<b>3.081</b>	<b>3.116</b>	<b>2.720</b>	<b>21.475</b>	<b>2516</b>	<b>2401</b>	<b>26.392</b>

Fuente: Sistema de Información para el Desarrollo. Sistema de Producción y desarrollo Local. Municipalidad de Rosario. IPEC-INDEC

En los años 2010 y 2011 se observa una leve baja en la ciudad de Rosario. Si se considera el total de los permisos de edificación entre los años 2008 y 2009 en relación al total del 2010 y 2011 la variación en los permisos de edificación ha sido de aproximadamente un 12% menos. Situación que pone en evidencia la crisis económica con sectores internos y su repercusión internacional.

A partir de estas fechas se incrementa la propuesta de barrios abiertos, como modalidad de expansión, especialmente en el eje oeste del área metropolitana de Rosario, dado que la demanda de construcción se ha intensificado y volcado hacia esta nueva oferta<sup>9</sup>.

Cuadro 2: Superficie cubierta de las obras permitidas de la ciudad de Rosario.

<sup>9</sup> “... un creciente número de profesionales de la zona que logró ahorrar pero no llega a reunir el monto para adquirir la propiedad de sus sueños opta por invertir en un terreno en las localidades vecinas. Además surgieron aquellos que comenzaron a invertir en pequeños departamentos para tener una renta futura y asegurar una jubilación más digna. Todo un cambio de tendencia que le dio un renovado movimiento al sector”. Diario La Capital de Rosario “El mercado inmobiliario mantiene su dinamismo y suma inversores”. Rosario, 21 agosto de 2011. Sección Economía. Autor: Patricia Martino

Utilización	Metros cuadrados cubiertos según utilización por año										Total
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Residencial	153.928	149.552	67.459	266.574	229.411	353.118	613.765	752.647	785.433	590.123	<b>3.962.010</b>
No residencial	368.044	136.285	53.332	157.830	139.411	229.021	266.474	380.536	293.336	291.222	<b>2.315.491</b>
<b>Total</b>	<b>521.972</b>	<b>285.837</b>	<b>120.791</b>	<b>424.404</b>	<b>368.822</b>	<b>582.139</b>	<b>880.239</b>	<b>1.133.183</b>	<b>1.078.769</b>	<b>881.345</b>	<b>6.277.501</b>

Fuente: Sistema de Información para el Desarrollo. Sistema de Producción y desarrollo Local. Municipalidad de Rosario.

Del total de permisos de edificación otorgados en el año 2010 (560.000 m<sup>2</sup>), entre el 60% y el 65% corresponden a solicitudes para edificar en el Distrito Centro. Esto indica una leve disminución en la emisión de permisos, la que se redujo en un 7.2 % con respecto a 2009, año en que se emitieron 1616 permisos.

Sin embargo, durante los meses de enero y marzo de 2011, la tramitación de permisos de demolición, se incrementó en un 19% en el centro de la ciudad, comparados con el mismo periodo del año anterior<sup>10</sup>.

En este sentido, se pone en evidencia que si bien el proceso es conducido, al igual que en Santa Fé, desde la iniciativa privada, este alcanza una magnitud mucho mayor, aun teniendo en cuenta las diferencias dimensionales de ambos centros urbanos.

Si consideramos que en la provincia de Santa Fe durante 2011, se otorgaron 11.227 permisos para la construcción, lo que representa 2.133.091<sup>11</sup> m<sup>2</sup>, tanto en lo que refiere a obra nueva como ampliaciones en diversos rubros, podemos observar que del total provincial, 689.600 m<sup>2</sup> pertenecen a la ciudad de Rosario, lo que representa el 32 % del total provincial. En tanto, en la ciudad de Santa Fe, se registra un total de 245.706 m<sup>2</sup> con permisos otorgados para la construcción, el 11,5 % del total<sup>12</sup>.

En la ciudad de Rosario, durante 2011 se otorgó un total de 2.041 permisos para la construcción, que representan 689.600 m<sup>2</sup>. De ese total, 477.680 m<sup>2</sup> son destinados al uso residencial, en tanto que los permisos otorgados para uso no residencial comprenden un total de 211.920 m<sup>2</sup>.

En comparación con el año 2010, al igual que ocurrió en el total de la provincia de Santa Fe, en Rosario también se registró un incremento de los metros cuadrados permitidos para la construcción. El año pasado se otorgaron 634.282 m<sup>2</sup>, por lo que en 2011 la suba fue del 8%<sup>13</sup>.

Entre los años 2007 y 2008 la ciudad vivió un verdadero auge de la construcción con más de 1.000.000 m<sup>2</sup> autorizados para edificar por año. Tras la caída en la construcción

<sup>10</sup> Diario La Capital de Rosario. "Aumentaron los permisos de demolición en el centro". Rosario, martes 14 de junio de 2011.

<sup>11</sup> Fuente IPEC.

<sup>12</sup> Ciudad en Obras. En 2011 los permisos para la construcción en la provincia superaron los 2 millones metros cuadrados. 24 de Abril 2012.

<sup>13</sup> Ciudad en Obras, Idem.

registrada entre 2009 y 2010, en el año 2011 la actividad cerró con un importante aumento de los permisos de edificación. La suba interanual registrada en 2011 llegó al 16,5 %, totalizando 752.152 m2 permitidos para construir. La tendencia verifica la presencia de una menor cantidad de permisos en el área central y una mayor demanda en los barrios. El mayor crecimiento se dio en el sector hotelero – gastronómico con más de 8.000m2 autorizados en 2011. El resto de los usos tuvo un moderado crecimiento. El resto de los usos tuvo un moderado crecimiento<sup>14</sup>.

En la jurisdicción del AMSF, la ciudad central aportó en el año 2010 un total de 650 permisos que implican 178.543 m2 cubiertos (9,20% del total provincial IPEC de 1.939.684 m2), y en el año 2011 sumó 245.706 m2 (11,52% del total provincial IPEC de 2.133.091m2); mientras que Santo Tomé, la segunda ciudad del aglomerado otorgó en 2010 una cantidad similar de permisos de edificación (610) pero por un total de 53.927 m2 (el 2,78% a nivel provincial), y en 2011 solo el 1,54% de la construcción provincial con una significativa baja en sus permisos (380). Para la ciudad de Santa Fe, el año 2010 tuvo un crecimiento reconocible en su capacidad hotelera y de alojamiento con 7348 m2 autorizados, casi la misma superficie que la ciudad de Rosario obtuvo en 2011. El incremento interanual registrado en Santa Fe es del 37,62%.

	Municipio de Santa Fe				Municipio de Santo Tome			
	2010		2011	%	2010	%	2011	%
TOTAL m2 cubiertos construidos: obra nueva más ampliaciones	178543	100	245706	100	53927	100	32834	100
Total de Permisos - (m2/permiso)	650	275	720	341	610	88	380	86
Vivienda Unifamiliar	25730	14	24086	10	32147	60	21287	65
Vivienda Colectiva	113533	64	151495	62	7513	14	5868	18
Industria	360	0,2	5396	2	2883	5	1191	4
Almacenes, Galpones e Industrias	8854	5	16086	7	5574	10	3012	9
Comercios	8180	5	41858	17	2673	5	935	3
Otros destinos	21886	12	6785	3	3137	6	541	2

Fuente: Instituto Provincial de Estadísticas y Censos (IPEC)

En los últimos años, el promedio de m2/permiso es de 275 y 88 respectivamente para SF y ST en 2010, y de 341 y 86 en 2011, relacionándose directamente con el destino predominante en cada núcleo. Aquí se presenta una conclusión importante para el análisis de la configuración física en tanto formas y dinámicas urbanas, ya que en Santo Tomé se solicitaron 40 permisos de edificación menos que en Santa Fe en 2010, pero que materializaron menos de un tercio de la superficie construida en aquella, y la respuesta está principalmente en la categoría de vivienda. Para la vivienda colectiva SF

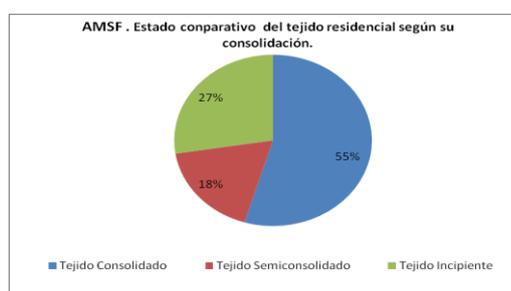
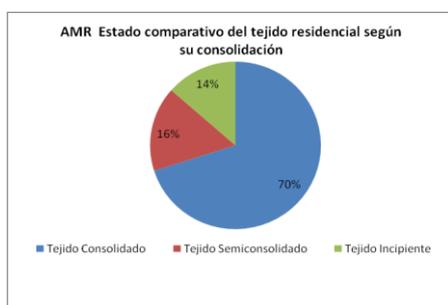
<sup>14</sup> Diario La Capital “Echesortu, emblema del crecimiento fuera de los Bulevares de Rosario” pag.4, 29 Enero 2012.

obtuvo el 64% de la superficie cubierta total con permisos aprobados en 2010, y el 62% en 2011; ST emitió permisos para vivienda colectiva solo por el 14% del total de la superficie en 2010, y por el 18% en 2011, siendo predominante en esta jurisdicción el destino vivienda unifamiliar con el 60 y 65% para 2010 y 2011 respectivamente; mientras, en las demás categorías los números son similares, persistiendo las tendencias antes mencionadas. Esto pondera numéricamente las hipótesis sobre la sustitución de áreas centrales, pericentrales y el surgimiento de nuevas centralidades, así como la consolidación de los procesos de suburbanización.

Según publicaciones del Diario “El Litoral” de Santa Fe *“el boom de la construcción, sobre todo se relaciona con las inversiones de los sectores de mayor poder adquisitivo, que ya cuentan con un techo propio”,* y asimismo *“confirman que los departamentos lideran el boom inmobiliario: se incrementaron un 29,9 % en los últimos diez años.... pero se construyen a un menor ritmo (10%)”*. Estas construcciones se localizan prioritariamente en áreas centrales y pericentrales, generando un proceso de densificación<sup>15</sup> por sustitución edilicia que ha transformado el perfil urbano. *“En el 2001, en Santa Fe había 17.278 departamentos y ahora son 22.437. Esto significa que se construyeron 5.159 departamentos en menos de diez años. También hay 11.732 nuevas casas en la ciudad, en comparación con el 2001. Pero en este caso, el salto porcentual es menor, ya que en el 2001 había 116.299 casas y ahora hay 128.031”*.

Cuadro: Estado comparativo del tejido residencial según su ocupación, en relación con el total de suelo urbanizado residencial en ambas áreas metropolitanas. Período considerado 2001-2012.

OCUPACIÓN TEJIDO RESIDENCIAL	AM ROSARIO		AM SANTA FE	
	Sup. Has.	%	Sup. Has.	%
Tejido Consolidado	11305,1	70,1	4090,74	65,63
Tejido Semiconsolidado	2647,9	16,4	1039,94	16,68
Tejido Incipiente	2180,96	13,5	1102,59	17,69
Total Suelo urbanizado residencial	16133,9	100	6233,27	100



Fuente: elaboración propia. 2012

<sup>15</sup> “En la ciudad, hay un 30 % más de departamentos que hace diez años La ciudad de Santa Fe crece cada vez más rápido hacia arriba. Los datos de vivienda del Censo 2010, que se conocieron esta semana”. Diario el Litoral, fecha 11 de setiembre de 2011.

El tejido incipiente es mayor en porcentaje en el área metropolitana de Santa Fe (27,5%) en relación con la de Rosario (13,5%). Si bien el AMSF cuenta con una menor superficie total, este porcentaje podría indicar la necesidad de la implementación de políticas urbanas que alienten al completamiento más que la expansión.

En el caso del tejido consolidado, si bien este es mayor en el AMR (70,1%) en relación con el AMSF (54,7%) en ambos casos y en relación con los procesos de densificación ya explicitados, se plantea la necesidad de la renovación de la infraestructura de servicios y una optimización de la accesibilidad a las áreas de mayor consolidación.

En la ciudad de Rosario, en las áreas de reconversión urbanística como Puerto Norte (ex -zona de puerto)<sup>16</sup>, se desarrollan obras de refuncionalización de piezas edilicias existentes con nuevos usos de grandes Centros Comerciales y obras nuevas de hábitat de alta categoría, como el Complejo de Torres Dolfines, Ciudad Rivera, Forum, etc. En la materialización de estas grandes piezas es la conjunción del capital público y privado el que las ejecuta, o el Estado Municipal o Provincial el que habilita normativamente su ejecución. Los inversionistas privados deben desarrollar obra pública y/o donar tierras para compensar la rentabilidad extraordinaria que obtienen.

En el cuadro siguiente, se observan los patrones de nuevas urbanizaciones en áreas de reconversión a nuevos usos en tejido consolidado, evidenciando una morfología diferente a la ciudad consolidada tradicional.

ÁREA DE RECONVERSIÓN A NUEVOS USOS EN TEJIDO CONSOLIDADO												
Complejos residenciales												
Plano satelital	Imagen del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Sup. total del área	Sup total construida	Valor m <sup>2</sup> construido aprox.	Tipo de equipamiento	Infraestructura disponible	Servicios especiales	Grado de ocupación	Normativa vigente
		Condominios del Alto, complejo residencial de baja altura	Argentino 144, esquina de calle Theys y Jané. Distrito: Rosario	2008	50.500 m <sup>2</sup>	114.000 m <sup>2</sup>	u\$s 2100	Piscina, sauna, gimnasio, sala de relax, salón de usos múltiples, parrilleros, lavanderío, cancha de tenis, cochera, solarium, kauleros, áreas verdes de 3500m <sup>2</sup> parquizadas, sector de estar, centro comercial	Todos los servicios de infraestructura, grupo eléctrico.	Vigilancia privada, wi-fi	80% unidades comerciales	Fase 1 Centro de Renov. Urb. Scalabrini Ortiz. Plan de Detalle Manzana 407 - Ord. Nº 8080/06 Nombre de los propietarios: IRISA FUNDACI ROSENTAL. Superficie del Predio: 50.500 m <sup>2</sup> toda la manzana, 19.800 m <sup>2</sup> el emprendimiento en curso.
		Dolfines Guaraní	Av. de la Costa y Av. Males del Plaza 25 de Mayo. Distrito: Rosario	2006	46.834 m <sup>2</sup>	76.000 m <sup>2</sup>	u\$s 2810	Jardines, espacios verdes parquizados, S.M.I, draglines, gimnasio, sauna, sala de pilates, juegos al aire libre, sala de juegos para niños, piscinas exteriores climatizadas, deck solarium, juzzi, lavadero de autos, simulador de golf, mirador panorámico, sala de lectura, cocheros y kauleros	Todos los servicios de infraestructura, grupo eléctrico.	Control de acceso, consejería, vigilancia privada, wi-fi	85% unidades comerciales	Unidad de gestión 5 Normink - Embarcadero - Dolfines Guaraní. Plan de Detalle Unidad de Gestión 5 - Ord. Nº 7893/05. Nombre del propietario: Inversiones y Mandatos SA. Superficie aprox. del predio: 16.834 m <sup>2</sup> .
		Forum Puerto Norte	Av. de la Costa y Av. Camilón Caballo. Distrito: Rosario	2007	21030 m <sup>2</sup>	66.800 m <sup>2</sup>	u\$s 2800	Sectores de descanso, áreas de lectura y espacios artísticos y culturales, piscina descubierta con solarium, parque de juegos, guardería infantil, sala de relax, sauna, gimnasio, vestuario, cancha de tenis, juca de golf, maletín de pesca, guardería náutica, parrillero, S.M.I, terraza panorámica, business center, área de estacionamiento, paseo comercial.	Todos los servicios de infraestructura, grupo eléctrico.	Vigilancia privada, wi-fi	90% unidades comerciales	Unidad de gestión 2 - Sector 1 FORUM. Plan de Detalle Unidad de Gestión 2 Sector 1 - Ord. Nº 8080/06. Nombre del propietario: TGLT Real Estate

Fuente: AMR. Elaboración propia. 2012

<sup>16</sup> En los últimos diez años se identifica el proceso de renovación urbana en este sector (100 has) a través del Plan Especial para Puerto Norte, con la participación de múltiples actores públicos y privados. Se identifican dos fases, la primera constituida por el desarrollo del Shopping Alto Rosario, y el Parque Dr. Scalabrini Ortiz; en la segunda fase se divide al sector en 8 unidades de gestión, elaborándose “Planes de Detalle” para cada una de ellas. La urbanización comprende tierras del Estado Nacional administradas por el ONABE (Organismo Nacional de Administración de Bienes del Estado) y predios privados sujetos a reconversión, correspondientes a las empresas cerealeras FACA S.A y A.F.A, SAFAC S.A., Agroexport, Servicios Portuarios (Unidad III), Inversiones y Mandatos S.A. y silos Minetti S.A.

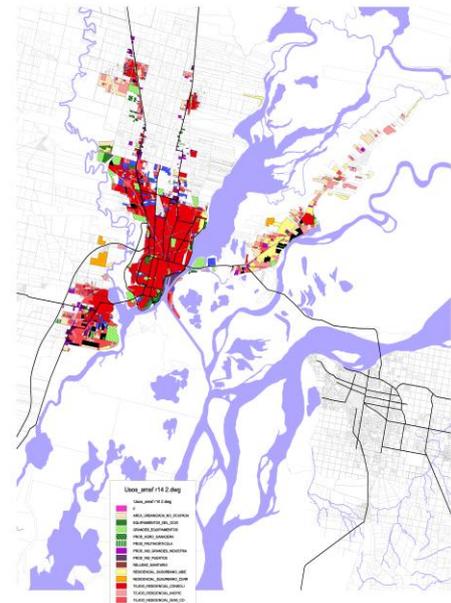
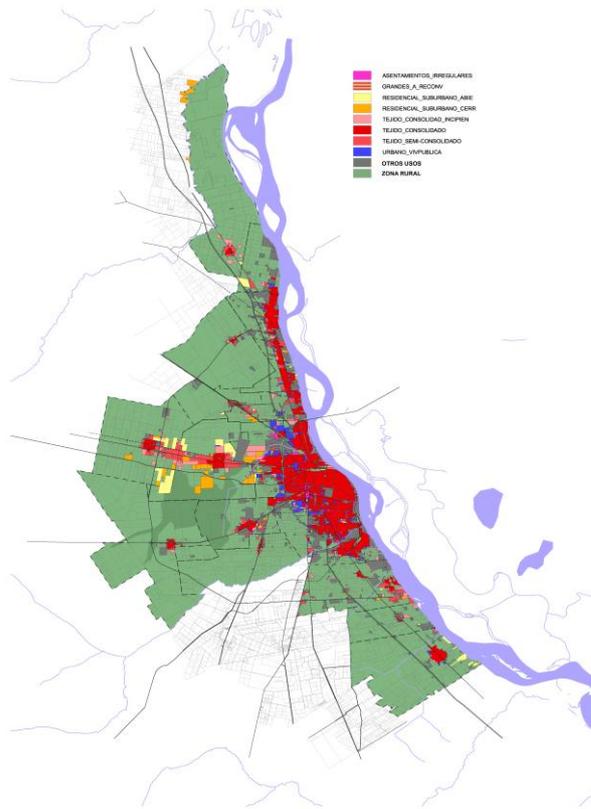
## **EXPANSIÓN DE NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES PERIFÉRICAS.**

Complementario del proceso anterior y en coincidencia con los procesos territoriales predominantes en las Áreas Metropolitanas AM a nivel internacional, la tendencia a la revitalización y renovación del centro se combina con procesos expansivos hacia la periferia -tanto urbana como referida a los núcleos urbanos próximos- que adquieren según los casos diversas direcciones, modalidades, funciones y patrones de urbanización, dentro del sistema territorial.

Estas tendencias, objeto primordial de comprensión y explicación en el presente trabajo, pueden definirse, en términos generales, en función de las orientaciones que involucran la puesta en el mercado inmobiliario de parcelas en barrios privados o en loteos – generalmente localizados en áreas de limitada dotación de infraestructuras y servicios- y viviendas de gestión pública en algunas localidades de estas áreas metropolitanas.

La resultante es la extensión del tejido residencial bajo patrones de baja densidad edilicia, que progresivamente consumen suelo periférico, requiriendo una extensión antieconómica de las redes de servicios y sobrecargando ciertas vías de comunicación. 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.

En esta categoría la investigación general prevé abordar el comportamiento de las expansiones de baja densidad en sus diferentes modalidades, sean los conjuntos de vivienda de gestión pública; las ocupaciones informales con asentamientos precarios y las urbanizaciones de barrios cerrados o abiertos. En la presente ponencia se desarrollan estas últimas: barrios cerrados y abiertos.

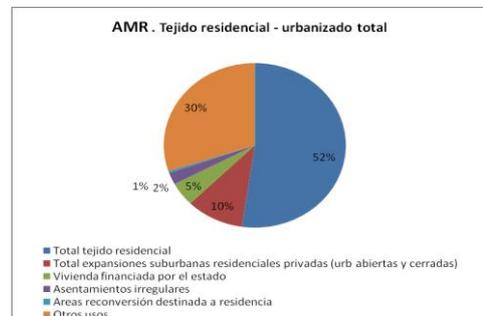


Fuente: Elaboración propia. 2012

Cuadro: AMR Suelo residencial en relación con el suelo urbanizado total del área metropolitana de Rosario. Período considerado 2001-2012.

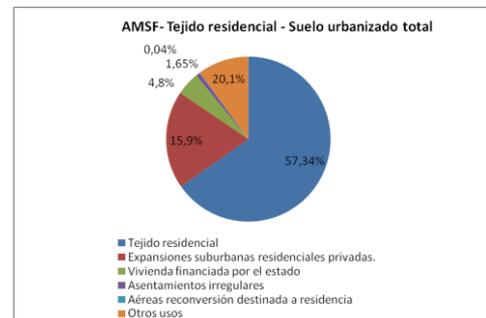
SUELO RESIDENCIAL	AM ROSARIO	
	Sup. Has	%
Tejido residencial	16133,9	52,3
Expansiones suburbanas residenciales privadas (abiertas y cerradas)	3156,1	10,2
Vivienda financiada por el estado	1438,1	4,7
Asentamientos irregulares	722,4	2,3
Aéreas reconversión destinada a residencia	122	0,4
Otros usos	9284,5	30,1
Suelo urbanizado total	30857	100

Fuente: Elaboración propia. 2012



SUELO RESIDENCIAL	AM SANTA FE	
	Sup. Has.	%
Tejido residencial	6233,27	57,34
expansiones suburbanas residenciales privadas. (abiertas y cerradas)	1732,61	15,94
Vivienda financiada por el estado	531,21	4,88
Asentamientos irregulares	180,20	1,65
Aéreas reconversión destinada a residencia	5,00	0,04
Otros usos	2187,28	20,12
Suelo urbanizado total	10869,57	100

Fuente: Elaboración propia. 2012



El cuadro nos muestra las diferentes categorías de uso residencial analizadas, de ellas, resulta significativo en el caso del AMR, la comparación del total del tejido residencial (52%), con el total de expansiones suburbanas residenciales privadas, sean éstas abiertas o cerradas (10%), observándose la tendencia a un crecimiento acelerado (10,2%) de este tipo de urbanizaciones en la última década.

En el AMSF, el ejido de la ciudad de Santo Tomé absorbe los procesos de consolidación de áreas especializadas en barrios de gestión privada desarrollados en un fragmento (de 2084 parcelas<sup>17</sup>) ubicado sobre la autopista Santa Fe-Rosario. Esta localidad -como se ve en el Cuadro “Permisos de Edificación, Superficies declaradas y Destinos”-, crece predominantemente a partir de la residencia unifamiliar que absorbe población de la ciudad central (60% en 2010 y 65% en 2011 de los permisos de edificación se otorgaron con destino a vivienda unifamiliar). La totalidad de las áreas residenciales cerradas gestionadas en el período de estudio, se localizan en esta expansión, aportando un 26,60 % del suelo residencial suburbano incorporado al AMSF, generando renovada atención: *“El actual gobierno municipal concibe a este sector como una de las mayores potencialidades con las que cuenta la ciudad para su crecimiento. Por eso, a diferencia de lo que sucedía con anterioridad, reconoce a este vasto sector como propio, como territorio santotomesino al que hay que integrar con el sector urbano de la ciudad”*<sup>18</sup>.

Las tendencias consolidadas y en permanente expansión muestran que *“En diez años, la población de los barrios privados se cuatriplicó”*, según titula el Diario El Litoral (agosto 2011). Estas urbanizaciones *“reúnen unas 2.112 personas, producto de un cálculo que realiza la Municipalidad de Santo Tomé entre las casas construidas actualmente (528) y una familia tipo. El censo de 2001 arrojó que en estos countries había 614 habitantes, con lo cual el incremento a la fecha es del 243,9 %”*.

---

<sup>17</sup> Según datos de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Santo Tomé (agosto 2011).

<sup>18</sup> Entrevista del arquitecto Ricardo Méndez, secretario de Obras y Servicios Públicos de ese municipio, al Diario El Litoral (2011).



Fuente: Diario El Litoral (22 de agosto de 2011).

En el período 2001-2012 el área recibió nuevas inversiones que se sumaron a las persistentes, y a las tendencias en desarrollo, con los emprendimientos: “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 2012: “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). Otros grandes usos parcelarios acompañan estos desarrollos: “Camping Judiciales”, 2007, y el “Predio Polideportivo del Club Atlético Colón de Santa Fe”, 2005 (17,5has.) con pensión “Casa Fútbol” (2010) para alojar jugadores de divisiones inferiores. El mismo Club inauguró en el año 2011 su “Hotel de Campo” (proyecto de 70 habitaciones, spa, salón de eventos), como novedoso producto inmobiliario de franquicia internacional). Con motivo de que la ciudad fue sede de la Copa América (2011), esta área recibió obra pública que mejoró notablemente su infraestructura (accesibilidad y conectividad), hecho que valorizó aún más un espacio ya jerarquizado, que cuenta además con el servicio de gas natural. A esto se suma el proyecto actual de la nueva vinculación física entre Santa Fe y Santo Tomé, una de cuyas cabeceras estará localizada en relación directa al sector.

En el caso del AMR particularizamos en el proceso de expansión referido a nuevas formas de urbanización residencial de baja densidad y de vasta ocupación del suelo rural que se ha acentuado en el período de estudio, caracterizándose por el desarrollo de los denominados barrios cerrados, clubes de campo; chacras y una modalidad más reciente promocionada como “barrios abiertos”. Si bien se presentan en los diferentes corredores que caracterizan al AMR, se destaca por su mayor dinámica en la década de estudio, el correspondiente con el eje oeste del AMR, favorecido por las ventajas que

brinda la presencia de la autopista Rosario-Córdoba. Esta mayor dinámica adquiere relevancia no sólo por la magnitud de las urbanizaciones sino también por la cantidad de oferta presente en el mercado, en algunos casos con lotes vendidos pero con diferentes grados de ocupación. Se localizan en mayor medida sobre los laterales de la autopista pero también en las expansiones al norte de las localidades de Funes y Roldán.

Los barrios abiertos de gran magnitud, se ubican preferentemente contiguos a los barrios cerrados existentes sobre dichos laterales. En el distrito Roldán, los casos más significativos son Tierra de Sueños II (80 has), contiguo al barrio cerrado Puerto Roldán y el barrio abierto Tierra de Sueños III (170 has). En el distrito de Funes, siempre en el eje oeste del AMR, se verifican fenómenos de completamiento de los barrios cerrados existentes<sup>19</sup> y habilitación de nuevos barrios cerrados, incrementándose claramente a partir del año 2007, y especialmente sobre la mencionada autopista.

La ciudad de Rosario también presenta esta dinámica de transformación sobre el eje oeste del AMR hacia la ciudad de Funes, cobrando relevancia por su magnitud, el inicio de las obras correspondientes al Parque Habitacional Ludueña (aprox. 200has)<sup>20</sup>. Hacia el noroeste de la ciudad y hacia el aeropuerto Islas Malvinas, el Country del Lago (28,8 has); Aldea Tennis y otros como Aldea Country Golf Rosario y el Portal de Aldea (200has).

Próximo en el arco noroeste, en la localidad de Ibarlucea se encuentra el club de campo Los Alamos (28has)<sup>21</sup>; Club de campo Estancia La Rinconada (115 has).



Parque Habitacional Ludueña, al noroeste de la ciudad de Rosario, sobre el arroyo Ludueña. Imagen Google Earth y plano del proyecto

En Oliveros y Timbúes, hacia el noroeste del AMR, se acentúan las localizaciones de estas residencias favorecidas por la presencia del Río Carcarañá. Se puede mencionar entre otros, Campo Timbó (184has), Solares del Carcarañá I y II; Solares Norte (35has.) y Carcaraes Neike

<sup>19</sup> Club de campo Kentucky comprende 242 hectáreas.

<sup>20</sup> Urbanización conocida como los Pasos del Jockey. Las obras iniciadas en el año 2010, comprenden el trazado y apertura de algunas calles. Proyecto contemplado en el Plan Urbano 2007-2017. De iniciativa municipal y gestión pública y privada. Se prevén desarrollos residenciales como barrios cerrados, barrios abiertos y vivienda social. (Fuente: Diario La Capital, "Avanzan obras del Parque Habitacional Ludueña". 22 de agosto 2010).

<sup>21</sup> Diario La Nación. "Mas barrios se instalan en Rosario. Diciembre de 2007.

en el distrito de Oliveros y en Timbués parte de Campo Timbó y Chacras del Rincón entre otros. Este último ofrece como infraestructuras y servicios: tendido eléctrico subterráneo, agua corriente, gas natural, vigilancia permanente, ingreso pavimentado y bajada de embarcaciones.

En el cordón sur del AMR, sobre la costa del río Paraná, en la localidad de Pueblo Esther hay otros emprendimientos de barrios cerrados como el country náutico "La Bahía" donde se ofrece además una caleta para 120 amarras, Sol Paraná (20Has) y más recientemente, Campos de Esther (17 has). Puerto Paraíso (24 has), localizado en General Lagos, desarrollado sobre el predio en el que funcionaba Papeles Royal S.A, como club de río.

BARRIOS CERRADOS																
Urbanización cerrada																
Plano satelital	Plano del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Sup. Total Has.	Sup. Lotes m <sup>2</sup>		Valor Suelo m <sup>2</sup>			Tipo de equipamiento	Infraestructura disponible	Servicios	Grado de ocupación	Normativa vigente	
					Máx.	Min.	A	B	C					Barrio	Municipio	
		Puerto Rolán	Autopista Rosario - Córdoba Distrito: Rolán	2002	90 Has.	1700	800	u\$s 90	u\$s 75	u\$s 45	Club house, área deportiva, bar, restaurant, sala de reuniones, gimnasio, vestuarios, playground, terraza mirador, piscina, solarium, prácticas acuáticas, 12 has. de lago artificial, golf, cancha de tenis, cancha de fútbol, cancha de beach volley, kiosketa, circuito aeróbico.	Tendido subterráneo de servicios comunes, alumbrado público, pavimento.	Seguridad, recolección de residuos	70% casas construidas 10% vendidas sin construir	Si	Si
		Kentucky	Funes	S/D	250 Has. 700 lotes	1250	S/D	S/D	S/D	S/D	Campo de golf, lago de 7 has., 14 canchas de tenis, canchas de fútbol, 3 canchas de fútbol, circuito perimetral de 1500m aeróbico y para equitación, restaurante, sala de lectura, sala de reuniones, salón de juegos de mesa, pileta, quincho, parrilleros.	Planta de generación de energía propia	S/D	S/D	Si	Si
		Chacras del Rincón	Autopista Santa Fe, a 40 min. de Rosario, sobre el Río Cacondá. A 5 km de Maciel Distrito: Timbués	2009	98 lotes	9360	3360	u\$s 20	u\$s 12	S/D	1500 m de costa, amolío, spa, costero, restaurant, cabañas de alquiler, embarcadero, hotel, centro de convenciones.	Ingreso por puente exclusivo, entrada privada, suministro de electricidad para cada lote, iluminación en calles y espacios comunes.	Seguridad	5% casas construidas Fideicomiso inmobiliario	Si	Si

Elaboración propia 2012. Patrones de urbanización de barrios cerrados en áreas suburbanas del AMR (Parte de la planilla elaborada).

El caso de los barrios abiertos encuentra en la actualidad su mayor desarrollo y oferta en el eje oeste del AMR, los barrios cerrados tienen su inicio en la década de los '90, como en el caso del country que el Club Gimnasia y Esgrima de Rosario (GER) tiene en Pueblo Esther en el corredor sur del AMR, y el Country Club Carlos Pellegrini, localizado junto al predio del Jockey Club, en la ciudad de Rosario, el cual se comenzó a desarrollar en el año 1994 (si bien la iniciativa data de 1978).

BARRIOS ABIERTOS																
Urbanización abierta unitaria																
Plano satelital	Plano del proyecto	Denominación	Ubicación y distrito	Año	Sup. Total Has.	Sup. Lotes m <sup>2</sup>		Valor Suelo m <sup>2</sup>			Tipo de equipamiento	Infraestructura disponible	Servicios	Grado de ocupación	Normativa vigente	
					Máx.	Min.	A	B	C					Barrio	Municipio	
		Tierra de Sueños, Barrio Abierto Residencial, Puerto Gral. San Martín.	Autopista Rosario - Santa Fe y Ruta Provincial nº 18 Distrito: Puerto Gral. San Martín.	2011	122 Has. 2300 lotes	300	300	u\$s 65	u\$s 56	S/D	S. U. M., restaurant y bar, kinder, parking, 3 canchas de tenis, 4 canchas de fútbol, piscina cubierta climatizada, piscina exterior, gimnasio, vestuario, spa, swim center, condominio y hotel, hipermercado, estación de servicio	Red eléctrica, red de agua potable, red de gas, red de saneamiento, alumbrado público solar, hidrantes contra incendios, forestación, Av. principales pavimentadas, calles internas con riego	Telefonia, Internet Wi-F, seguridad	Sin ocupación Entorno urbanizado	Si	Si
		Tierra de Sueños I, Barrio Abierto Residencial, Rolán.	Autovía A012 y Güveez, a 800 m de Ruta 9 Distrito: Rolán	2009	40 Has. 480 lotes	900	400	S/D	S/D	u\$s 55	Parking, cafetería y bar, 3 canchas de fútbol, 3 canchas de tenis, 1 cancha de volley	Red eléctrica, planta potabilizadora, red de gas, forestación	Telefonia, Internet, seguridad	95 % entre ocupados y vendidos	Si	Si
		Tierra de Sueños II, Barrio Abierto Residencial, Rolán.	Autopista Rosario-Córdoba y Autovía A012 Distrito: Rolán	2011	80 Has. 1100 lotes	1100	360	u\$s 80	u\$s 90	u\$s 55	Restaurant, kinder, apart hotel, parking, complejo deportivo con piscina cubierta climatizada, spa, jacuzzi, gimnasio, vestuarios, canchas de fútbol 5 y 7, canchas de tenis, tenisquet, volley, pileta, sala de juegos, parrilleros, salon para eventos.	Red de gas, red de agua, red eléctrica, pavimentación de avenidas principales, forestación, alumbrado público.	Transporte público, telefonía, televisión por cable, internet	95 % entre ocupados y vendidos	Si	Si

Elaboración propia 2012. Patrones de urbanización de barrios abiertos en áreas suburbanas del AMR (Parte de la planilla elaborada).

Estas expansiones, representan un tipo de crecimiento que no se corresponde directamente con un aumento demográfico significativo, fundamentalmente en la ciudad central Rosario<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> En relación con el Censo 2001

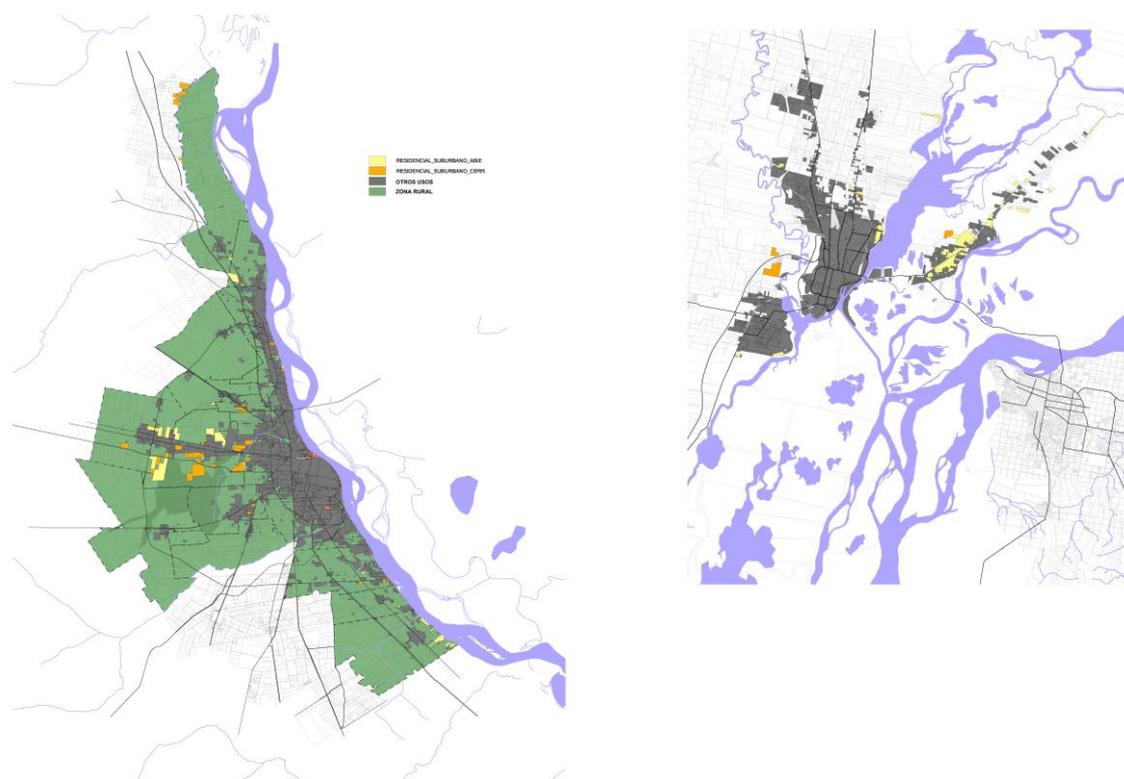
En referencia a esta nueva modalidad de barrios abiertos, los mismos comienzan a desarrollarse a partir aproximadamente de los años 2007-8 con una creciente demanda hasta la actualidad. Se verifican las diferencias de patrones entre las urbanizaciones abiertas y cerradas, respondiendo las abiertas a un patrón más tradicional del tejido residencial urbano de muy baja densidad, mientras que los cerrados incorporan una heterogeneidad morfológica en su trazado y en la puesta en escena de un nuevo paisaje particular y exclusivo.

Otra característica entre ambas radica en los tamaños de lotes, mientras que las urbanizaciones abiertas presentan lotes que varían entre 300m<sup>2</sup> (mínimo) y 1100m<sup>2</sup> (máximo); las urbanizaciones cerradas varían entre 1000m<sup>2</sup> (mínimo) y 9000m<sup>2</sup> (máximo), este último predomina especialmente en las chacras y en los clubes de campo.

Planos: Expansión Residencial suburbana privada (abierta y cerrada) en ambas áreas metropolitanas

**AMR**

**AMSF**



Fuente: elaboración propia. 2012

Cuadro: Expansión suburbana residencial privada. Comparación en ambas Áreas Metropolitanas

EXPANSIÓN SUBURBANA RESIDENCIAL PRIVADA	AM ROSARIO 2001-2012		AM SANTA FE 2001-2012	
	Sup. Has.	%	Sup. Has.	%
Áreas residenciales cerradas	1633,5	51,8	526,68	30,40
Áreas residenciales abiertas	1522,6	48,2	1205,93	69,60
Total expansión suburbana residencial	3156,1	100	1732,61	100

Del cuadro precedente, en primera instancia surge que la expansión suburbana de gestión privada en el AMR se desarrolló prácticamente en igual magnitud entre urbanizaciones cerradas (51,8%) y abiertas (48,2%). Si consideramos el total de uso del suelo residencial (21572,5 has), en relación con la expansión suburbana abierta y cerrada (3156,1 has.) ésta equivale al 14,65% de su superficie.

En el AMSF la mayoría de las inversiones se orientaron a las urbanizaciones abiertas (69,60%). En este sentido, las tendencias de crecimiento hacia las jurisdicciones vecinas a la ciudad central, refuerzan por un lado la expansión sobre territorios antes inundables, hoy defendidos, con rentables loteos generados por inmobiliarias en un contexto de escasa o nula regulación o planificación. Caso contrario ha sucedido con las operaciones privadas donde la legislación urbana tuvo más exigencias, que sin embargo permitió un crecimiento en superficie y emprendimientos, aún cuando actualmente (2012) se da el fenómeno de la existencia de extensas fracciones urbanizadas no ocupadas. Si consideramos el total de uso del suelo residencial (10869,57 has), en relación con la expansión suburbana abierta y cerrada (1732,61has.) ésta equivale al 15,94% de su superficie.

Las tendencias a la concentración en áreas centrales, tiene su contraste en la dispersión en dos tipos de periferia: con loteos particulares, y con planes de vivienda oficiales, principalmente del denominado “Plan Federal”

Para el caso del AM de Santa Fe, las condiciones del soporte en el Norte de la ciudad de Santa Fe, permite que el proceso de urbanización adquiera características de crecimiento en “mancha de aceite”. Allí se concentran los procesos expansivos de desborde del casco urbano tradicional. Si bien el crecimiento del área efectivamente urbanizada en esta dirección ha tenido lugar mediante un proceso paulatino (en la forma típica de expansión centro-periferia), ha estado estigmatizado por la condición de “territorio conquistado” o “territorio de borde” por su particular condición de interfase entre dos tipos geográficos bien definidos: el campo y la ciudad. Denominada también periurbano o periferia urbana, se trata de un área de transición que “se relocaliza” y “se extiende” definiendo nuevas áreas de urbanización, en la medida que la ciudad va consolidando su tejido, siendo sus características más primordiales las carencias de condiciones (infraestructuras y servicios, primordialmente) que permitan reconocerlo como medio urbano a lo que se suma una gran heterogeneidad en los usos del suelo.

En este sector se 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 Federales de los últimos años), caracterizada por la baja densidad. Si bien la dotación de equipamiento y la provisión de servicios en esta área representan 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 existentes en la zona Norte 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 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.



Monte Vera. Imagen satelital Google Earth, 2002 y 2009

El distrito Monte Vera es un caso de esta naturaleza, que experimenta un acelerado proceso de urbanización en áreas urbanas<sup>23</sup> y suburbanas (años 2006-2012), 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 su periferia se concentran espacios recreativos y educativos especializados, actividades que por desborde del núcleo central encuentran su natural espacio de desarrollo (ej. Centros para personas con discapacidades, clubes sindicales y gremiales, emplazados en grandes parcelas).

Hacia el noreste y a partir de la construcción de las obras de defensas (1993) la denominada zona de la costa que comprende a Colastiné Norte y San José del Rincón tuvo una rápida urbanización con numerosos loteos en los que se construyeron tanto viviendas finisemanales como de residencia permanente. Toda esta zona, se fue estructurando en forma de peine a partir de la RPN° 1, pero los loteos que se

---

<sup>23</sup> 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)

conformaron en esta área por el pasaje de tierra rural a urbana 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 de la hoy colapsada RPN° 1.<sup>24</sup> Como se ha dicho, actualmente este mismo proceso se está repitiendo en un área más distante del centro, en la localidad de Arroyo Leyes, donde se destacan grandes fragmentos convertidos en loteos en un período de muy corto tiempo como por ej.: “Jardines de la costa”, compuesto por 550 lotes de 600 a 1400 m<sup>2</sup> en 62 hectáreas. De menor envergadura tenemos también a 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) entre otros. En este caso de periferia suburbana, todos estos loteos realizados en los últimos años presentan una alta dinámica inmobiliaria, en varios casos con todos los lotes vendidos, pero con diferentes grados de ocupación efectiva de los mismos.<sup>25</sup>

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.

## **REFLEXIONES**

Los avances de la investigación desarrollados, cuantifican y territorializan las diferentes modalidades de ocupación en la centralidad y en la expansión (residencial privado, abierto, viviendas de gestión pública, asentamientos irregulares) en relación con el suelo urbanizado total de ambas áreas, a los efectos de establecer tendencias y potencialidades. Se reconoce una dinámica inusitada en esta década en relación con:

- a) Los procesos de transformación en las áreas centrales:
- Existe una fuerte tendencia a la sustitución edilicia y densificación de las áreas centrales y pericentrales. La sustitución parcelaria al haber ampliado su alcance a las áreas pericentrales, plantea una sustancial alteración en las áreas intermedias definiendo prácticamente un nuevo tejido.
  - La renovación de áreas industriales-portuarias generan nuevos patrones de urbanización e impactan en la renovación residencial y la oferta de equipamientos

---

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Fuente: Inmobiliarias Orcu y Bernardi.

del entorno. En el caso de Rosario, se evidencian algunos procesos de gentrificación<sup>26</sup>. Vale referenciar, la creación del Distrito Ciudad Puerto en Santa Fe y el sector de Puerto Norte en Rosario.

- El comportamiento del mercado inmobiliario valoriza sectores en la centralidad urbana, convirtiendo las áreas pericentrales en un campo propicio para nuevos procesos de densificación. Los permisos de edificación en Rosario, dan cuenta de esto al incrementarse a partir del año 2009, tomando como ejemplo el distrito Norte en el cual los permisos de edificación entre el 2006 y el 2008 fueron de un 9% en relación con el total de Rosario, en los años 2009 y 2011 fue de un 20,2% del total, lo que demuestra un incremento del 124% en relación con el período considerado<sup>27</sup>. Esta densificación produce una nueva imagen urbana con la presencia de edificios en altura en áreas pericentrales con dominancia de residencia individual y/o de pasillos. La combinación de la disponibilidad de lotes con la normativa urbana, favorece la expansión en estas áreas pericentrales<sup>28</sup>.
- El incremento en la edificación genera una insuficiencia en las infraestructuras de servicios, generalmente obsoletas y con faltas de mantenimiento.

b) Los procesos de expansión suburbana residencial:

- La tendencia a la revitalización y renovación del centro se combina con procesos expansivos hacia el territorio suburbano y rural.
- Las transformaciones suburbanas, evidencian la localización de nuevas formas de urbanización residencial, de baja densidad en la modalidad barrio cerrado.
- En los últimos años se ha incorporado la modalidad de barrio abierto en suelo rural. Esta ocupación que nos remite a la particularidad latina del “urban sprawl”<sup>29</sup>, se muestra en una gran variedad de oferta del mercado inmobiliario, con lotes más accesibles comparado con los valores de las áreas centrales.
- El nuevo paisaje de estos territorios en transformación, fragmentado y de baja densidad, alterna con suelo rural en producción, asentamientos irregulares, áreas industriales y autopistas.

---

<sup>26</sup> Recuperación de un espacio urbano por parte de una clase socioeconómica en detrimento de otra. Esta última es expulsada y excluida mediante la variación forzada, por los mecanismos de mercado, del precio del solar urbano. (<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-914.htm>).

<sup>27</sup> Diario La Capital. “La construcción en Rosario ya se expande hacia el Distrito Norte. L. Ameriso. Rosario. 6 de Junio de 2012.

<sup>28</sup> No sólo por la presencia de lotes de menor valor sino también porque el mercado inmobiliario, apunta en principio a potenciar la construcción en torno a los corredores y grandes avenidas.

<sup>29</sup> Fenómeno de dispersión urbana, urbanización por derrame o expansión suburbana en tierra rural.

## **Bibliografía**

NEL-LO, O. (1998) “Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa”. En Monclús J. (ed) La ciudad dispersa.

Suburbanización y nuevas periferias. Centro de Cultura Contemporánea. Barcelona.

VENTURI R., SCOTT BROWN D., IZENOUR S., (1978). “Aprendiendo de las Vegas”. GG. Reprints. Barcelona.

MARTINEZ DE SAN VICENTE, I; SOIJET, M; TAMBURRINI, MC; y Otros (2010) “Observatorio de Transformaciones Territoriales en Áreas Metropolitanas: Estudio comparativo de los casos de Rosario y Santa Fe en las últimas décadas”. VIII Biental Coloquio de Transformaciones Territoriales AUGM, Buenos Aires.

MARTINEZ DE SAN VICENTE, I; SOIJET, M; TAMBURRINI, MC, CICCHINI, A; BAGLIONE, G. (2010) Usos del Suelo y expansiones Urbanas. “Observatorio comparativo de las Areas Metropolitanas de Rosario y Santa Fe en las últimas décadas”. IV Jornadas de Ciencia y Tecnología, Sede de Gobierno, Universidad Nacional de Rosario.